

# 第 1 編

## 開発許可制度の解説及び 埼玉県の審査基準

# 第1章 用語の定義（法第4条）

## 第1節 開発行為（法第4条第12項）

（定義）

### 法第4条

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。

### 〈解説〉

本項は、開発許可制度の中心となる「開発行為」を定義しています。「土地の区画形質の変更」が、「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」で行われる場合に、「開発行為」に該当します。つまり、土地の区画・形・質を変更するという行為が、建築物の建築や特定工作物の建設することを主な目的として行われる場合、「開発行為」になります。

#### 1 「土地の区画形質の変更」

「土地の区画形質の変更」とは、「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当する行為がある場合です。

土地の区画形質の変更

##### （1）区画の変更

「区画」とは、1軒の住宅の敷地等、物理的な利用状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことです。

区画

「区画の変更」とは、「区画」の範囲を変更することです。土地の単なる分合筆や所有権、賃借権等の権利関係の変更は、ここでいう「区画の変更」には該当しません。建築敷地を変更する等、利用状況からみた土地の区域に変更が生じた際、開発行為の前提としての「区画の変更」が発生し、開発行為の有無が問題となります。

区画の変更

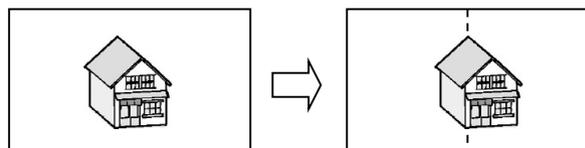
土地は、通常、「筆」ごとに所有権や地上権・賃借権等の利用権あるいは抵当権等の担保権が設定されます。この「筆」に代表される権利の客体としての土地の範囲は、特に経済活動においては重要な意味を持っています。

しかし、都市計画においては、物理的な土地の利用状況が重要な事柄です。例えば、1棟の住宅やアパートの敷地が、複数の所有者に分割されたり、その権利関係に変更が生じたりしても、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲

に変更がない限り、物理的な土地利用の状況の変化がないので、開発許可制度において規制の対象とする必要はありません。反対に、権利関係に変更が生じなくても、従前と異なる建築敷地を設定する等、物理的な利用形態上のひとまとまりの土地の範囲に変更が生じる場合は、ここでいう「区画の変更」に該当します。

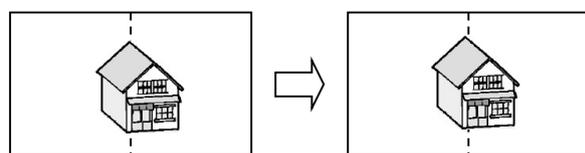
【例①】

分筆



1軒の建築物の敷地を単に分筆しただけで、物理的な利用状況に変更がない場合には、区画の変更はありません。

【例②】

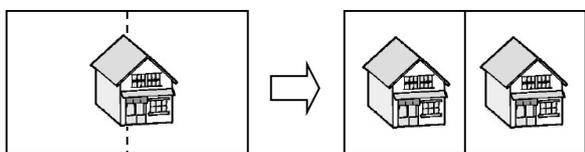


土地所有者A

所有者B 所有者C

所有者の変更等、権利関係に変更があっても、物理的な利用状況に変更がなければ、区画の変更に当たりません。

【例③】



所有者B 所有者C

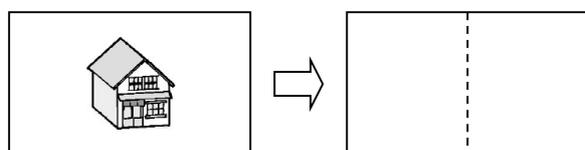
所有者B 所有者C

所有者等権利関係に変更がなくとも、物理的な利用状況からみたひとまとまりの土地の区域に変更がある場合には区画の変更があります。

建築物が現に存しない場合は、その実態に即し、以上の例と同様に判断されます。

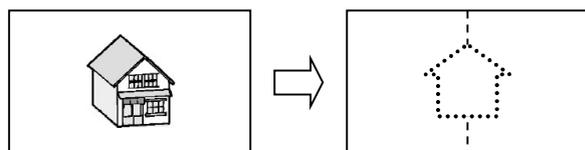
【例④】

分筆



1棟の建築物の敷地において、外形上は、建築物が除却され、分筆がなされているだけの場合、区画の変更の有無は、その実質的な意味によって異なります。

【例④-1】

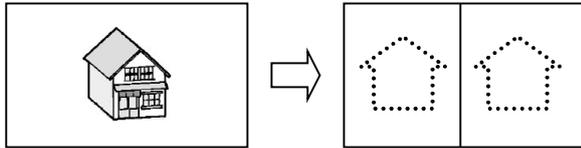


建築物が一時的に除却されたものの、依然、ひとつの宅地として存続していると認められる場合は、例①の状況と同じであり、この時点では区画の変更はありません。

ただし、その後、例②の状況を経由して、

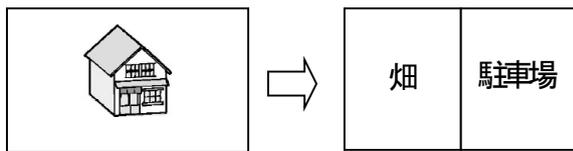
例③の状況に至れば、その時点で区画の変更が生じることになります。

【例④-2】



新たな建築物は未だ建築されていないものの、その敷地が新たに設定されたと認められる場合は、当然、区画の変更に該当します。

【例④-3】



建築物の敷地以外の用途に供する目的で、区画が変更される場合も考えられます。この場合は、後述のとおり、区画の変更があっても開発行為には該当しません。

しかし、区画変更の目的は、名目や一時的な土地利用の実績で形式的に判断されるべきでないことも後述のとおりです。

また、一度非宅地となった土地を、改めて宅地とする場合は、「質」の変更が生じることに留意する必要があります。

(2) 形の変更

「形」の変更とは、切土・盛土等の造成工事を行うことで

形の変更

す。

(3) 質の変更

「質」の変更とは、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することです。非宅地を宅地とする場合が代表的な例ですが、必ずしもこれに限りません。

質の変更

なお、「宅地」とは、建築物の敷地のことをいいます。「建築物の敷地」とは、建築物を建築するために必要な物理的、法律的機能を有し、かつ、他の用途に供されていない土地のことをいいます。したがって、現に建築物の敷地の用に供されている土地はもとより、建て替え等のため一時的に建築物が存在していない土地や開発行為は完了したものの未だに建築物が建築されていない土地も宅地に含まれます。

宅地

建築物の敷地

2 「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」

「土地の区画形質の変更」の主たる目的が、その土地を建築

物の建築敷地又は特定工作物の建設用地に供することにある場合に限り、「開発行為」に該当します。土地の区画形質の変更を行う際の目的については、通常、行為者の自発的な意思の表現によりますが、次の事項等を総合的に勘案し、客観的に判断します。

(1) 「主として」

ア 「土地の区画形質の変更」が、全体としてみて、その主たる目的を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的（以下「建築・建設目的」という。）」として行う場合に限り、開発行為に該当します。しかし、道路拡幅事業等の公共事業により、既存敷地の一部が買収される場合及び土地区画整理事業や土地改良事業により、従前地が換地される場合は、「土地の区画形質の変更」がありますが、土地所有者の自発的な意思によるものではなく、主たる目的が建築・建設目的ではないので、開発行為には該当しません。

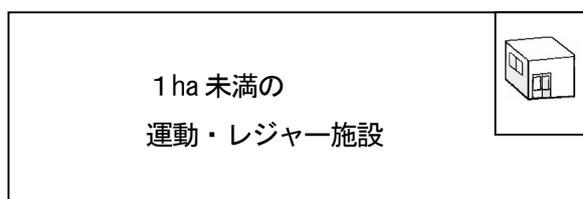
一方、一体と認められる「土地の区画形質の変更」の中に、建築物を建築する部分が存する場合、全体として、主たる目的が建築物を建築する目的ではないものは、当該建築物を建築する部分の行為も開発行為ではありません。

例えば、1ha未満の運動・レジャー施設である工作物を築造する場合で、土地の区画形質の変更が、部分的にみれば管理施設の敷地を造成するものと運動・レジャー施設そのものを築造するものとに区分できるものの、全体として運動・レジャー施設の築造と一体として捉えるべき場合は、それぞれの部分を個別に扱うのではなく、一つの行為として判断します。

したがって、1ha未満の運動・レジャー施設の築造及び管理施設の建築を目的とした土地の区画形質の変更は、運動・レジャー施設が建築物にも特定工作物にも該当しないため、開発行為には当たりません。

※P.10「一体と認められる開発行為」参照

【例⑤】



1ha未満の運動・レジャー施設である工作物を築造するための「土地の区画形質の変更」と、当該施設の管理施設の建築敷地を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形

質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断します。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものではないとして開発行為に該当しない場合は、管理施設の建築敷地を造成するための「土地の区画形質の変更」の部分も開発行為には当たりません。

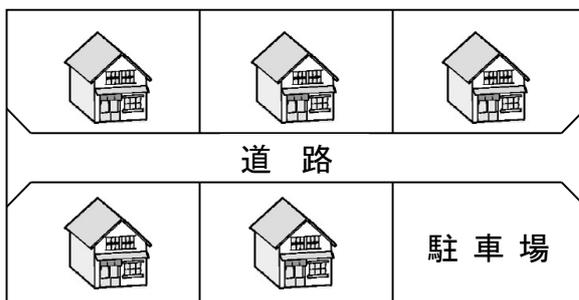
なお、例⑤のケースにおける管理施設の建築にあたっては、開発許可は不要ですが、市街化調整区域の場合には、法第43条建築許可は必要です。

イ 主たる目的が「建築・建設目的」である場合は、一体と認められる範囲内の行為は、建築物を建築しない部分についても開発行為に該当します。

例えば、宅地開発に際し道路を新設する場合、道路部分の土地は建築物の建築の用に供する目的で造成されるわけではありません。しかし、道路とする部分の区画形質の変更と宅地とする部分のそれが一体の行為と認められる場合は、全体として「主として建築物の建築の用に供する目的」である限り、すべての部分における「土地の区画形質の変更」が開発行為となります。

※P.10「一体と認められる開発行為」参照

【例⑥】



住宅敷地を造成する「土地の区画形質の変更」と、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」及び「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」が行われる際、全体を一体の区画形質の変更ととらえるべき場合には、その全体を一つの行為と判断します。その上で、全体としての主たる目的が建築物の建築等に係るものとして開発行為に該当する場合は、駐車場を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、「道路」を造成する「土地の区画形質の変更」の部分も、直接に宅地となる部分ではありませんが、開発行為が行われる土地になります。

## (2) 「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」

ア 「開発行為」を「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する」目的で行う行為と規定しています。このことから、開発行為とは、建築物の建築行為・特定工作物の建設行為そのものとは別の行為であって、これらに先行する行為として位置づけていると考えられます。

したがって、建築行為や建設行為そのものに属する土地の形状の変更は、開発行為に該当しないこととなります。例えば、建築物の基礎工事は、建築物の建築行為そのものなので、開発行為ではありません。

一方、擁壁を設置する行為は、建築確認を受けている擁壁であっても、建築物を建築するために地盤を造成するものである限り、開発行為となります。

イ 建築行為及び建設行為の主体は、特に限定されていません。必ずしも土地の区画形質の変更を行う者自身が建築又は建設する場合に限らず、宅地のみの分譲を行う者がする造成工事も開発行為に該当します。

## (3) 「建築・建設目的」の有無の判断

「建築・建設目的」の有無は、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」、「建築不可」等の文言により形式的に判断されるものではなく、土地の区画割り、区画街路の状況等の諸般の事由を総合的に勘案し、客観的に判断されます。

特に、経済合理性を基本とする企業の行為においては、合理的かつ合法的な最高最善の使用方法が、その目的として判断されるべき場合が多いものと考えられます。これに反する土地の使用収益や処分は、経済上のロスを生じ、企業の行動原理に合致しません。「土地の区画形質の変更」の主体が企業である場合、法律上の資格等により、当該企業に最高最善の使用方法を実現することができない事由やあえてしない合理的な理由が存在しない限り、「建築・建設目的」があると判断します。

なお、開発許可運用指針では、建築目的の判断基準を次のとおり掲げています。

### <『建築目的』の判断基準>

- ① 土地の区画割：土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。
- ② 区画街路：区画街路が整備され、又はその整備が予定さ

※開発許可運用指針 I - 1  
- 2(2)参照

れ、宅地としての利用が可能となっていること。

- ③ 擁壁：住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。
- ④ 販売価格：近隣の土地と比較してより住宅の価格に近いものといえること。
- ⑤ 利便施設：上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。
- ⑥ 交通関係：交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。
- ⑦ 附近の状況：附近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。
- ⑧ 名称：対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

### 3 一体と認められる開発行為

開発行為は、建築物等を建築する目的の内容と土地の区画形質の変更の有無により判断しますが、開発許可申請の手続きの要否や許可基準の適用を判断する際、一つの行為としてとらえるべき範囲が問題になることがあります。すなわち、一体と認められる開発行為の範囲はどこまでか、という問題です。

まず、開発許可制度は、建築等の目的がある「土地の区画形質の変更」のみを規制していますが、建築目的がある「土地の区画形質の変更」と建築目的のない「土地の区画形質の変更」が隣接や近接して行われる場合が想定されます。例えば、前述の【例⑤】のような1ha未満の運動・レジャー施設である工作物の築造と管理施設の敷地の造成のような場合が代表例ですが、このような場合を一つの行為としてみるか別々の行為としてみるかが問題となります。

また、開発許可制度は、開発行為を行う区域の面積により、法第29条第1項第1号により許可不要となる開発行為や法第33条の技術的基準の適用が異なります。例えば、隣り合う土地で同時に開発行為が行われる場合が代表例ですが、どの範囲までを一つの開発行為であると認定するのかが問題となり

※P.34「許可不要となる開発行為」参照

ます。

すなわち、「土地の区画形質の変更」の行われる範囲の特定と「建築物等の建築する目的」の有無を判断することにより、一つの開発行為の範囲を認定した上で、法の適用を判断することになります。この事実認定を行うことが、一体と認められる開発行為、いわゆる「一体開発」の判断といわれているものです。

この「一体開発」の判断は、具体的諸事情を総合し、社会通念に照らして客観的になされるべきものです。特に、次に掲げる事項は、客観的な判断を行う際に重要な意味を持つものと考えられます。

#### (1) 土地に関する事項

「土地の区画形質の変更」が隣接、近接して複数行われる場合、その行為が一つであるか否かの疑義が生じます。隣接している場合は、社会通念からかんがみて一体性が強く認められ、主体が異なる等、特別な事情のない限り一体の行為として取り扱うべき場合が多いものと考えられます。また、一体と認められる程度には近接している場合も同様です。

一方、隣接も近接もしていない区域で「土地の区画形質の変更」を行う場合は、通常、別の行為として取り扱います。

#### (2) 主体に関する事項

主体が異なる行為は、通常、それぞれの独立した別個の行為と認定されます。しかし、形式的には異なる法人格となる者によるそれぞれの行為であっても、その具体的行為について、一体とみなすべき密接な関係が認められ、社会通念上、当該複数の法人格者による共同行為、すなわち、一体の行為としてとらえるべき場合もあります。隣接する土地の造成工事が、異なる人や会社の合意に基づき一体的に行われる場合等が考えられます。

また、法人格は別であっても、社会通念上、同一の主体とみなすべき関係が法人間にある場合は、一体の行為としてとらえるべき場合もあります。例えば、親会社と連結決算子会社のような、社会通念上、同一の主体と判断されるような場合等が考えられます。

#### (3) 計画性に関する事項

ひとつの計画に基づく宅地開発を複数の工期に分割して施工することは、しばしば見受けられます。開発許可制度では、工区分けをした開発許可を認め、工区ごとに時期をずらした検

※近接とは、直接隣り合っ  
てはいないものの、相当程  
度に距離が接近し、利用上  
の一体性が認められる範囲  
をいいます。

査、完了公告に至る一連の制度を設けていますので、一つの計画に基づいた宅地開発の工期分割は、別々の宅地開発としてとらえるのではなく、一つの宅地開発として取り扱われるべきと考えられます。

したがって、隣接、近接した土地において、土地の区画形質の変更が期間を異にして行われる場合に、それぞれの行為が、独立したものであるか、あるいは一体のものであるかは、各行為が、ひとつの計画に基づくものであるか否かによって判断されるべきものと考えられます。各工期の間の時間的な間隔は、計画の一体性を判断する際のひとつの材料となる場合がありますが、「1年間」等の画一的基準をもって形式的に一体性を判断すべきものではありません。この計画的な一体性は、主体が一般の個人であるのか、又は宅地の分譲を業とする者であるのか、あるいは、その土地は新たに購入したものであるのか、又は相続したものであるのか等、諸般の事情を総合的に勘案して判断する必要があります。

土地の分譲を業とする者が、土地を購入する場合は、購入の時点から、そのすべてについて販売する等の事業計画を有しているのとらえることが、一般的には妥当であると思われます。このように、土地の分譲を業務として行う者が、物理的な一体性を有する土地を数回に分けて造成・分譲を行う場合には、原則として一体の「土地の区画形質の変更」行為を複数の工期に分割したもの、すなわち「一体開発」であると解することが社会通念に照らし妥当であると考えられます。

なお、宅地建物取引業者でない者が宅地の分譲を行う場合は、宅地建物取引業法に抵触する場合があります。これを宅地建物取引業者が仲介する行為も同様です。

## 第2節 開発区域（法第4条第13項）

（定義）

### 法第4条

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。

### 〈解説〉

本項は、「開発区域」を定義しています。開発区域とは、開発行為が行われる土地の区域をいうと規定しています。

- 1 開発行為は「土地の区画形質の変更」ですから、土地の区画形質の変更がない範囲には開発区域は及びません。
- 2 開発行為は一体と認められる「土地の区画形質の変更」の範囲に及びますから、建築物の敷地に直接には供されない土地の部分についても開発区域に含まれます。
- 3 開発行為は、建築物の建築行為や工作物の建設・設置行為とは区別されます。

法は、道路を「公共施設」と位置付け（法第4条第14項）、道路法第29条は「道路の構造は…」と規定しています。道路とは、単なる土地の区域のことではなく、構造物・工作物と解されます。

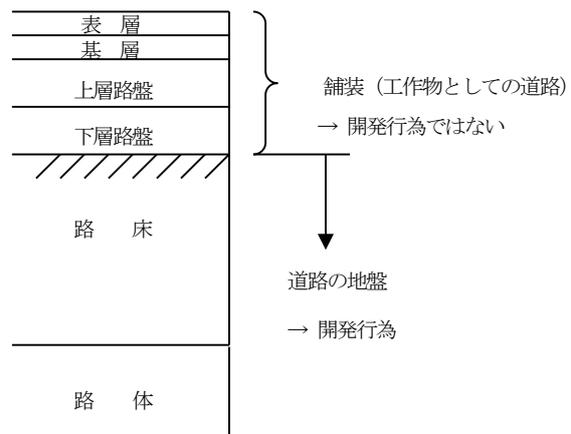
したがって、一般に「道路の工事」といわれているものも、その内容に応じて、建築物に相当する構造物・工作物としての「道路」そのものに係る工事と、その地盤としての土地に関する工事に分けてとらえることができます。このうち、工作物としての道路の整備工事そのものは、建築行為の場合と同様に開発行為ではありません。このような工事のみで、開発行為が存在しない区域は、開発区域に含まれません。具体的には、既存道路の舗装や側溝の改修工事のみが行われる場合等です。建築基準法第

42条第2項に基づき道路とみなされる部分を整備する工事も、既に道路としてみなされる土地に工作物としての道路を築

開発区域

※P4「土地の区画形質の変更」参照

### 〈道路の構造〉



造する工事のみである場合は、開発区域に含まれません。

一方、道路を新設する場合や既存道路の拡幅であっても道路でない土地を道路とする場合には「質」の変更があります。

既に道路である土地の区域における工事であって、「質」の変更がない場合であっても、切土・盛土等があつて、工作物としての道路の地盤（路床、路体）の工事、すなわち「形」の変更があると認められる場合は、開発行為があり、開発区域に含まれます。

ただし、主たる目的が「建築・建設」にある場合に限られるのは、先に述べたとおりです。

### 第3節 公共施設（法第4条第14項）

（定義）

#### 法第4条

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

（公共施設）

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

#### 〈解説〉

##### 1 概要

本項は、都市計画法における公共施設を定義しています。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、都市計画法上の公共施設とすることを定めています。

##### 2 道路

「道路」とは、建築基準法第42条第1項及び第2項に規定するもの、道路法第2条第1項に規定するもの、道路運送法第2条第8項（自動車道）に規定するもの及び道路交通法第2条第1項第1号（一般交通の用に供するその他の場所）に規定するものをいいます。

道路

##### 3 公園

「公園」とは、主として自然的環境の中で、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地で、都市公園法第2条第2項に準ずる公園施設が敷地規模に応じて適当に設置されているものをいいます。

公園

##### 4 緑地

「緑地」とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地をいいます。

緑地

## 5 広場

「広場」とは、主として歩行者等の休息、観賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地をいいます。

広場

## 6 下水道

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定するものをいいます。下水道法第2条第2号では、下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、貯留施設その他の施設の総体、と規定されています。ただし、同法第10条第1項で規定する建築物の所有者等が設置する公共下水道に下水を流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設は、公共の用に供する施設とはいえないので、公共施設としての下水道には含まれません。

下水道

## 7 河川

「河川」とは、河川法第3条第1項で規定する河川（一級河川、二級河川）、同法第100条第1項で市町村長が指定したもの（準用河川）、普通河川をいいます。

河川

## 第4節 建築物（法第4条第10項）

（定義）

### 法第4条

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

### 建築基準法第2条

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

十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

### 〈解説〉

本項は、「建築物」及び「建築」について定義しています。「建築物」「建築」ともに建築基準法を引用しています。

#### 1 建築物

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱を有する、屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいい、その附属施設等を含みます。

建築物

なお、「土地に定着する」とは、必ずしも「基礎」を必要とするものではありません。車輪がある等、移動可能な構造であっても、具体的な設置状況によっては定着していると解される場合もあります。

土地に定着する

#### 2 建築

「建築」とは、建築物の新築、増築、改築、移転をいいます。

建築

##### （1）新築

「新築」とは、新たに建築物を建築する行為です。

新築

更地に初めて建築物を建築する場合に限りません。以下の増築、改築及び移転のいずれにも該当しない場合を含みます。

##### （2）増築

「増築」とは、既存の建築物の床面積を増加させる建築行

増築

為のうち、改築に該当しないものをいいます。

一の敷地内に、既存の主たる建築物と一体と認められる、すなわち、用途上不可分の別棟を建築する場合、建築基準法では、単体規定に関しては新築、集団規定に関しては増築として取り扱われます。開発許可制度は、土地利用に関する制度ですから、建築基準法における集団規定と同様、敷地単位で取り扱います。

なお、既存の建築物と規模、構造が著しく異なる場合及び既存の建築物の用途を変更し、従前と異なる建築物とする場合には、増築ではなく、新築となります。

また、既存の建築物とは一体と認められない（用途上可分の）建築物を建築する場合には、敷地の分割が必要となり、当然に、新築となります。

### (3) 改築

「改築」とは、既存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、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいいます。したがって、既存建築物を除却して行う建築行為であっても、従前の建築物と用途や構造が著しく異なる場合には、「改築」ではなく「新築」となります。

改築

なお、土地区画整理事業や土地改良事業等により換地が行われ、それぞれの法律によって換地後の土地が従前地とみなされる場合、特別な規定のない限り、従前地に存していた建築物と規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為は改築に該当します。

### (4) 移転

「移転」とは、同一の敷地内で建築物を移すことをいいます。

移転

建築物を現在の敷地から他の敷地に移す場合は、ここにいう「移転」ではありません。従前の敷地における建築物の除却と新しい敷地における新築ということになります。

## 3 建築物の用途

建築基準法では、建築物の用途とは何かについて、定義づけをしていません。また、例えば、建築基準法別表第1(イ)欄には建築物の用途が具体的に列記されていますが、用途のすべてを網羅しているわけではありません。

一方、都市計画法で考えられている建築物の用途は、例えば、「住宅」の場合、法第34条第13号（既存権利の届出に基づく開発行為）に基づくもの等は、「Aさんの（専用）住宅」と限定されている場合があります。また、「店舗」の場合、法第34条第1号に基づくものは、「当該開発区域の周辺の地域において居住している者の・・・日常生活のため必要な・・・店舗」であり、埼玉県審査基準では、「建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの」として、床面積が150㎡以下の店舗としているため、床面積が150㎡を超える店舗は、従前と同一用途とはみなされず、用途変更が生じます。

このように、都市計画法においては、建築物の用途の考え方が限定されている場合がありますので、注意が必要です。

## 第5節 特定工作物（法第4条第11項）

（定義）

### 法第4条

- 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<sup>（政令第1条第1項）</sup>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<sup>（政令第1条第2項）</sup>で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

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

- 一 アスファルトプラント
  - 二 クラッシュャープラント
  - 三 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）
- 2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。
- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
  - 二 墓園

## 〈解説〉

本項は、特定工作物について定義しています。特定工作物に係る開発行為は、昭和49年の法律改正により規制対象として追加されたものです。

### 1 第一種特定工作物

「第一種特定工作物」とは、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか、周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で政令第1条第1項各号に定めるものです。

第一種特定工作物

法と政令では、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵・処理工作物と規定されていますが、いずれも規模に関する法令上の明文規定はありません。しかし、法が第一種特定工作物を定める趣旨は、当該工作物が周辺環境に与える影響を考慮したものであることから、規制対象となる工作物は限定されていると考えられます。そこで、建築基準法における立地制限を受ける規模を有する場合にのみ、開発許可制度における規制対象である第一種特定工作物に該当するとして取り扱います。

#### (1) コンクリートプラント

「第一種特定工作物となるコンクリートプラント」とは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)の用途(レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの)に供する工作物です。

第一種特定工作物となるコンクリートプラント

#### (2) アスファルトプラント

「第一種特定工作物となるアスファルトプラント」とは、建築基準法別表第2(る)項第1号(21)の用途(アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造)に供する工作物です。

第一種特定工作物となるアスファルトプラント

#### (3) クラッシャープラント

「第一種特定工作物となるクラッシャープラント」とは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)の用途(鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの)又は、同(と)項第3号(4)の用途(コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの)に供する工

第一種特定工作物となるクラッシャープラント

作物です。

(4) 危険物の貯蔵・処理用工作物

「危険物」とは、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です。

「第一種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物」とは、建築基準法別表第2(と)項第4号の用途(建築基準法施行令第130条の9において、準住居地域に定める数量(下表の網掛け部分)を超える危険物を貯蔵又は処理するもの)に供する工作物です。

なお、建築基準法施行令第116条第1項の表に定める危険物の数量は、立地制限の基準ではなく、耐火又は準耐火構造としなければならない場合に関する基準です。

危険物

第一種特定工作物となる危険物の貯蔵・処理用工作物

(危険物の貯蔵又は処理に供する建築物)

**建築基準法施行令第130条の9** 法別表第二(と)項第4号、(ぬ)項第4号及び(る)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第7項、第10項及び第11項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に定める数量を超える危険物(同表に数量の定めのない場合にあってはその数量を問わないものとし、圧縮ガス又は液化ガスを燃料電池又は内燃機関の燃料として用いる自動車にこれらのガスを充填するための設備(安全上及び防火上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合するものに限る。)により貯蔵し、又は処理される圧縮ガス及び液化ガス、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類(消防法 別表第一の備考12に規定する第一石油類をいう。以下この項において同じ。)、アルコール類(同表の備考13に規定するアルコール類をいう。)、第二石油類(同表の備考14に規定する第二石油類をいう。以下この項において同じ。)、第三石油類(同表の備考15に規定する第三石油類をいう。以下この項において同じ。)及び第四石油類(同表の備考16に規定する第四石油類をいう。以下この項において同じ。)並びに国土交通大臣が安全上及び防火上支障がない構造と認めて指定する蓄電池により貯蔵される硫黄及びナトリウムを除く。)の貯蔵又は処理に供する建築物とする。

用途地域 危険物		用途地域			
		準住居地域	商業地域	準工業地域	
(1)	火薬	20キログラム	50キログラム	20トン	
	爆薬		25キログラム	10トン	

類 (玩具煙火を除く。)	工業雷管、電気雷管及び信号雷管		1万個	250万個
	銃用雷管	3万個	10万個	2500万個
	実包及び空包	2000個	3万個	1000万個
	信管及び火管		3万個	50万個
	導爆線		1.5キロメートル	500キロメートル
	導火線	1キロメートル	5キロメートル	2500キロメートル
	電気導火線		3万個	10万個
	信号炎管、信号火箭及び煙火	25キログラム	2トン	
	その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。		
	(2)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス	A/20	A/10
(3)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類	A/2 (危険物の規制に関する政令第2条第1号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について国土交通大臣が定める基準に適合するもの(以下この表において「特定屋内貯蔵所」という。))又は同令第3条第2号イに規定する第一種販売取扱所(以下この表において「第一種販売取扱所」という。))にあつては、3A/2)	A (特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は危険物の規制に関する政令第3条第2号ロに規定する第二種販売取扱所(以下この表において「第二種販売取扱所」という。))にあつては、3A)	5A
(4)	(1)から(3)までに掲げる危険物以外のもの	A/10 (特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/10)	A/5 (特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては、3A/5)	2A (特定屋内貯蔵所、第一種販売取扱所又は第二種販売取扱所にあつては、5A)
この表において、Aは、(2)に掲げるものについては第116条第1項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、(3)及び(4)に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表わすものとする。				

## 2 第二種特定工作物

「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令第1条第2項各号で定められているもの（1ヘクタール以上の開発行為に限る。）で、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と墓園が該当します。

第二種特定工作物に併設される附属建築物は、第二種特定工作物に包含され、その建築行為は、当該第二種特定工作物の建設行為に包含されます。遊園地にレストランが併設される場合、入園者のみの利用に供される場合は附属建築物となりますが、入園者以外の外来者も利用できる場合は附属建築物には該当しません。このほか、遊園地や墓地の管理事務所、休息所等、第二種特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物が該当します。

第二種特定工作物

※その他の運動・レジャー施設として、観光植物園、サーキット場、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等が挙げられます。

※P.7「例⑤」参照

## 第2章 開発行為の許可（法第29条）

### 第1節 開発行為の許可（法第29条）

#### （政令第19条、第22条の2、第22条の3）

（開発行為の許可）

**法第29条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令<sup>（省令第16条）</sup>で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令<sup>（政令第19条）</sup>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<sup>（政令第20条）</sup>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<sup>（政令第21条）</sup>で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

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

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令<sup>（政令第22条）</sup>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<sup>（政令第22条の2）</sup>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<sup>（省令第16条）</sup>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<sup>(政令第20条)</sup>で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令<sup>(政令第22条の3)</sup>で定める。

#### 附則

#### (都市計画法等の一部改正に伴う経過措置)

**第46条** 施行時特例市に対する前条の規定による改正後の同条各号に掲げる法律の規定の適用については、これらの規定中「指定都市又は」とあるのは「指定都市、」と、「中核市」とあるのは「中核市又は地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

(法第29条第2項の政令で定める規模)

**政令第22条の2** 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(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)

**政令第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二以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
  - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
  - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
  - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
  - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行

為について適用する。

## 〈解説〉

### 1 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、一定の開発行為について都市計画区域の内  
外にかかわらず許可の対象とすることにより、公共施設の整備  
や宅地の安全性等について一定の水準を確保させることを目  
的としています。

また、市街化調整区域においては開発行為を制限し、区域区  
分制度を担保することによって、都市計画の実効性を確保する  
ことも目的としています。

※P.1「序編」参照

### 2 開発許可制度の対象となる区域

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域でスプロールのお  
それのある区域を指定し、都市計画区域に準じた規制を行うこ  
ととしたもので、平成12年の法改正で追加されたものです。

また、都市計画区域外の区域（準都市計画区域を除く。）に  
おける大規模な開発行為や建築行為の集積を、いわば都市の萌  
芽（都市そのものとまではいえないが、集積がさらに進み、都  
市機能が高まれば、都市と位置づけ得る状態）ととらえ、その  
段階から必要な土地利用規制を行うため、平成12年の法改正  
により、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域につい  
ても、政令で定める一定規模以上の開発行為は開発許可の対象  
とされました。

※令和2年1月現在、埼玉  
県には準都市計画区域は  
ありません。

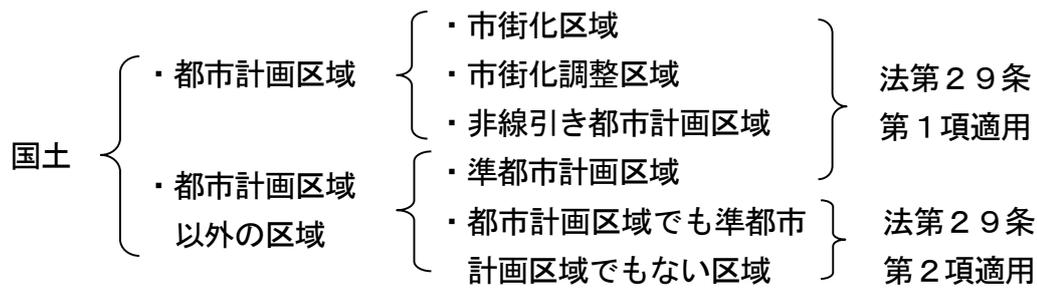
これにより、全ての国土がこの制度の適用を受けます。その  
内訳は、次のとおりです。

#### （1）都市計画区域

市街化区域、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（非線引き都市計画区域）

#### （2）都市計画区域以外の区域

準都市計画区域、都市計画区域でも準都市計画区域でも  
ない区域



3 開発行為の許可

- (1) 法第29条第1項の規定により、都市計画区域及び準都市計画区域で行われる開発行為は許可を受けなければなりません（同項の規定により許可が不要とされている開発行為を除く）。
- (2) 法第29条第2項の規定により、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域（(1)以外の区域）で行われる一定規模以上の開発行為は許可を受けなければなりません（同項の規定により許可が不要とされているものを除く）。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域については、平成12年の法改正以前は許可不要でした（平成13年5月18日施行）。非線引き都市計画区域（当時は未線引き都市計画区域）については、昭和49年の法改正以前は許可不要でした（昭和50年4月1日施行）。

4 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可

- (1) 開発区域が2以上の区域（市街化調整区域を除く）にわたる場合において、開発許可の規模要件の適用については、法第29条第3項及び政令第22条の3に定められています。これをまとめると、以下のようになります。

ア 市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる場合

それぞれの区域別の面積がそれぞれ許可不要である規模で、かつ、開発区域全体の面積が3,000㎡未満であるときは、許可を受ける必要はありません（例1）。

それ以外の場合は、法第29条第1項の許可が必要です（例2、3）。

(例1)

開発区域 (2,400㎡)	
市街化区域 (400㎡)	非線引き都市計画 区域 (2,000㎡)

→ それぞれの区域別の面積がそれぞれ許可が不要である規模で、かつ、開発区域全体の面積が3,000㎡未満であるため許可不要

(例2)

開発区域 (3,000 m <sup>2</sup> )	
市街化区域 (400 m <sup>2</sup> )	非線引き都市計画 区域 (2,600 m <sup>2</sup> )

→ 双方とも許可不要となる規模であるが、全体で3,000m<sup>2</sup>以上であるため、全体について法第29条第1項の許可が必要

(例3)

開発区域 (2,400 m <sup>2</sup> )	
市街化区域 (600 m <sup>2</sup> )	非線引き都市計画 区域 (1,800 m <sup>2</sup> )

→ 既成市街地又は近郊整備地帯では、市街化区域が許可不要となる規模でないので、全体について法第29条第1項の許可が必要

イ 開発区域全体の面積が1ヘクタール以上で、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域とにわたる場合

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域については、それぞれの区域別の面積にかかわらず法第29条第1項の許可が必要です。また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域についても、その面積にかかわらず同条第2項の許可が必要です(例4)。

(例4)

開発区域 (10,000 m <sup>2</sup> )		
市街化区域 (400 m <sup>2</sup> )	非線引き都市 計画区域 (2,000 m <sup>2</sup> )	都市計画区 域でも準都 市計画区 域でもない区 域 (7,600 m <sup>2</sup> )

→ 区域別にみるとそれぞれ許可が不要となる規模であるが、全体で1ヘクタール以上であるため、市街化区域と非線引き都市計画区域の部分は法第29条第1項の許可が、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分は第2項の許可が必要

ウ 開発区域全体の面積が1ヘクタール未満である場合で、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域とにわたる場合

市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分についてはアと同じ扱いとなり、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域に係る部分については許可不要となります(例5)。

(例5)

開発区域 (9,000 m <sup>2</sup> )	
非線引き都市 計 画 区 域 (3,000 m <sup>2</sup> )	都市計画区域 でも準都市計 画区域でもな い区域 (6,000 m <sup>2</sup> )

非線引き都市計画区域の部分は許可が必要な規模であるため、法第29条第1項の許可が必要  
→ また、全体では1ヘクタール未満であるため、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分は、法第29条第2項の許可が不要

(2) 開発区域が市街化調整区域とそれ以外の区域にわたる場合の開発許可の規模要件については、法第29条第3項には規定されませんでした。したがって、法第29条第1項及び第2項の規定をそのまま適用することになります。

これをまとめると、以下のようになります。

ア 市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域のいずれか一つ以上の区域と、市街化調整区域とにわたる場合

政令第22条の3第1項に規定がないことから法第29条第1項第1号の適用除外の規定を適用することができません。したがって、法第29条第1項本文が開発行為の規模に関する規定を置くことなく原則許可を要していることから、その規模にかかわらず全体について法第29条第1項の許可が必要となります。

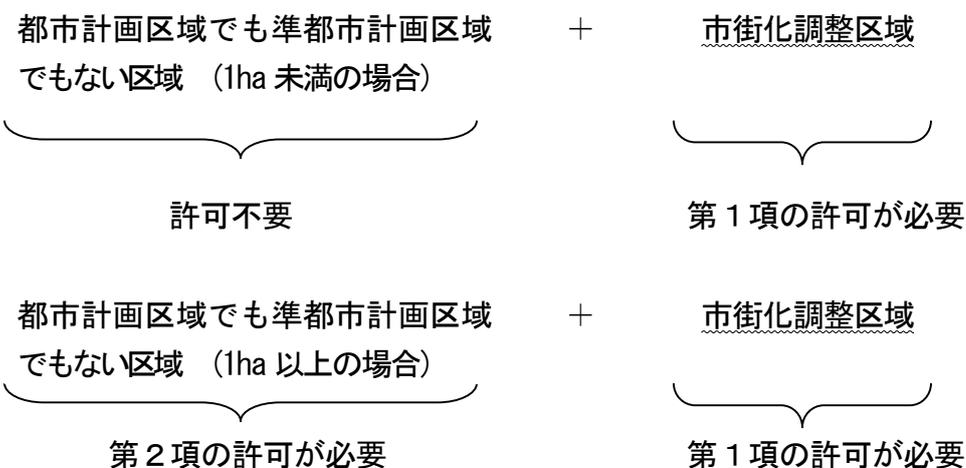
〔 市街化区域  
非線引き都市計画区域  
準都市計画区域 〕 + 市街化調整区域 ⇒ 全体で第1項許可

イ 開発区域が、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域と市街化調整区域にわたる場合

政令第22条の3第2項に規定がないことから法第29条第2項の規定をそのまま適用することになります。したがって、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域の部分が1ヘクタール未満の場合は許可を受ける必要はありません。

一方、市街化調整区域内の開発行為については、その規模に基づく適用除外の規定がありません。したがって、市街化調整区域の部分については、開発行為の規模にかかわ

らず法第29条第1項の許可を要します。



## 5 開発許可の権限

### (1) 開発許可権者

開発許可の権限を有する者（以下「許可権者」という。）  
は、次のとおりです。

#### ア 都市計画法に規定されているもの

(ア) 都道府県知事（本県の場合は、埼玉県地域機関事務の  
委任及び決裁に関する規則第3条により各建築安全セ  
ンター所長に委任）

(イ) 指定都市の長（地方自治法第252条の19第1項）

(ウ) 中核市の長（地方自治法第252条の22第1項）

(エ) 施行時特例市の長（地方自治法の一部を改正する法律  
（平成26年法律第42号）附則第2条）

地方自治法の一部を改正する法律により、平成27  
年4月1日から、特例市制度が廃止され、中核市制度  
と統合されました。（中核市の指定要件が、特例市の  
指定要件に変更されました）

当該改正の経過措置として、改正法の施行時に既に  
特例市であった市は「施行時特例市」として、指定都  
市及び中核市と同様に、開発許可の権限を有します。

#### イ 地方自治法に基づくもの（条例による事務処理の特例）

開発許可に係る都道府県知事の権限に属する事務を処  
理することとされた市町村（「事務処理市町村」という。）  
の長（地方自治法第252条の17の2第1項）

### (2) 開発区域が開発許可の所管区域にまたがる場合

開発行為に係る開発許可の権限は、当該開発区域の属する

行政区域を所管する各々の許可権者にあります。

なお、開発区域が複数の許可権者の所管する区域にまたがる場合は、許可権者間で十分に連携をとって審査を行うとともに、許可又は不許可の処分をする際には同時に行うことが望ましいことから、必要な調整を行う必要があります。

※地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき、開発許可の権限の委託を受ける場合もあります。

## 6 農地転用許可との調整について

農地を開発する際、開発許可制度では、農地法の許可の見込みにかかわらず開発許可をしなければならないとされており（都市計画法第33条第1項）、開発許可の見込みがなければ農地転用許可をすることができない農地法（農地法施行規則第47条第2号等）とは取扱いが異なります。

そのため、従来、開発許可と農地転用許可との調整を行ってきたおり、都市計画運用指針においても、開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいとされています。これは、二つの許可がされなければ、実際に開発行為に着手できないことから、農地を開発する申請者に混乱を招かないよう、行政サービスの観点から、開発許可と農地転用許可との調整をすることが望ましいという趣旨によります。

※都市計画運用指針Ⅳ－3－2 4.

一方、開発許可制度では、行政手続法に基づく標準処理期間が定められているため、二つの許可を同時に行うことは困難な場合もありますが、開発許可権者は、申請者の理解と協力を前提に、次のような調整を行うことが重要と考えられます。

### (1) 法第29条の開発許可、法第43条の建築等許可

開発許可権者は、開発許可等に関する処分をしようとするときは、あらかじめ農地転用許可権者と相互に連絡して調整し、農地転用許可と同時に許可を行うよう努めます。

### (2) 法42条の建築等許可

開発許可権者は、法42条第1項ただし書きの規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事案が過去に農地転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡をするよう努めます。

### (3) 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による地位承継の承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事案が

転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡するよう努めます。

**第2節 許可不要となる開発行為**  
**(法第29条第1項第1～11号、第2項)**

開発許可が不要とされている開発行為は、開発行為の規模に基づくものと、開発行為の目的、主体等に基づくものに大別されます。

**第2節 第1款 一定規模未満の開発行為 (法第29条第1項第1号)**

**法第29条**

- 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<sup>(政令第19条)</sup>で定める規模未満であるもの
- 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<sup>(政令第22条の2)</sup>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<sup>(省令第16条)</sup>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。

(許可を要しない開発行為の規模)

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

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

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

する。

- 一 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域

（法第29条第2項の政令で定める規模）

**政令第22条の2** 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

### 〈解説〉

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域で行われる一定規模未満の開発行為は、法第29条第1項第1号の規定により許可を受ける必要がありません。

また、都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域内で行われる一定規模未満の開発行為も、法第29条第2項の規定により許可を受ける必要がありません。

許可不要となる開発行為の規模は、政令第19条、政令第22条の2において定められていますが、制度適用の効果、開発者の負担等を勘案しているため、許可不要となる開発行為の規模は、区域ごとに異なります。

#### （1）市街化区域

市街化区域では、原則として開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為（首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯の区域を含む市町村については、500㎡未満の開発行為）は許可を受ける必要がありません。

#### （2）市街化調整区域

市街化調整区域は市街化を抑制すべき地域であるため、開発行為の規模による許可不要の規定はなく、開発行為の規模にかかわらず許可の対象となります。

#### （3）非線引き都市計画区域

非線引き都市計画区域では、開発区域の面積が3,000㎡未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

#### （4）準都市計画区域

準都市計画区域では、非線引き都市計画区域と同様に開発区域の面積が3,000㎡未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

- (5) 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域  
 都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域では、開発区域の面積が1ヘクタール未満の開発行為は許可を受ける必要がありません。

表1 許可不要となる開発行為の区域及び規模

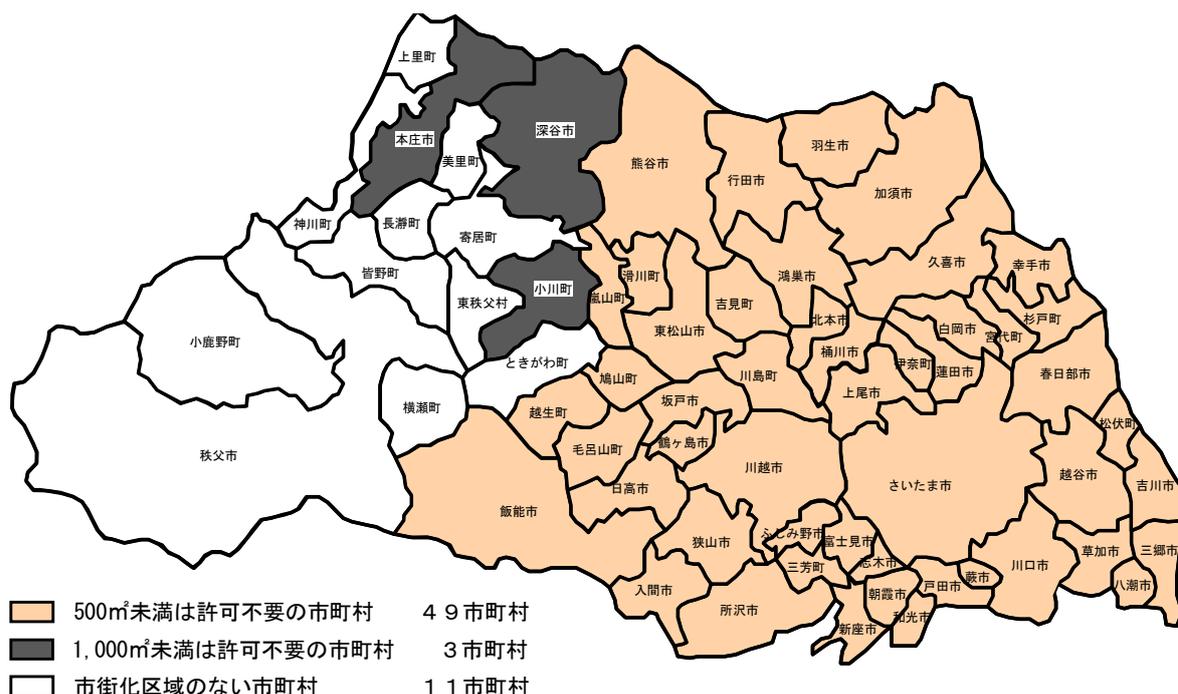
区 域	許可不要規模
市街化区域	1,000㎡未満（政令第19条第1項）
市街化区域（既成市街地、近郊整備地帯）	500㎡未満（政令第19条第2項）
非線引き都市計画区域	3,000㎡未満（政令第19条第1項）
準都市計画区域	3,000㎡未満（政令第19条第1項）
都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域	1ha未満（政令第22条の2）

表2 既成市街地又は近郊整備地帯を含む市町村

既成市街地	川口市の一部
近郊整備地帯	さいたま市、川口市（既成市街地である区域を除く）、川越市、熊谷市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、ふじみ野市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町

市街化区域で許可不要の開発面積

(令和5年4月1日現在)



## 第2節 第2款 農業、林業若しくは漁業の用に供す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（法第29条第1項第2号）

### 法第29条

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<sup>(政令第20条)</sup>で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

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

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

### 〈解説〉

法第29条第1項第2号は、市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業に従事している者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を図るという都市計画法の基本理念やスプロールの弊害も生じないとの判断から、許可不要とされたものです。

#### (1) 農業、林業若しくは漁業

「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業又はB－漁業に分類される産業のうち、生業として営まれている規模のものをいいます。

農業、林業若しくは漁業

具体的には、「農業」とは、日本標準産業分類A－農業、林業のうち農業に分類される産業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が15万円以上のものとします。

農業

「林業」とは、日本標準産業分類A－農業、林業のうち林

林業

業に分類される産業であって、所有権又は所有権以外の権限に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は生産物の年間の総販売額が15万円以上のものとします。

「漁業」とは、日本標準産業分類B-漁業に分類される産業であって、生産物の年間の総販売額が15万円以上のものとします。

漁業

- (2) 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法第29条第1項第2号にいう農林漁業の業務の用に供する建築物については政令第20条に具体的に規定されていますが、これ以外でも次のものが該当します。

※開発許可制度運用指針

I-2-2(1)参照

ア 政令第20条第1号「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」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設等

イ 政令第20条第2号「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」

物置、漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設等

本号の対象となる建築物は、政令第20条及び上記ア、イに例示した建築物に限定されますので、それ以外の農林漁業の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為は法第34条第4号に該当するものとして許可が必要となります。

また、建築しようとする建築物が本号に掲げるいずれの建築物に該当するかは、農林漁業に関する専門的知識がないと識別が難しい場合があります。そのような場合は、関係の農林担当部局と調整を図った上で判断することとなります。

- (3) これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物

「これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物」とは、(1)の農業、林業若しくは漁業を営んでいる者が自己の居住の用に供する住宅を指し、居住する世帯の全員が農業、林業若しくは漁業を営む者である必要はなく、世帯のうち一人以上がこれらの業務を営む者であれば足りる。

これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物

この住宅は、農業、林業若しくは漁業を生業として営む上で必要なものとして許可不要とされたものですから、開発行為は農業、林業若しくは漁業が営まれている区域で行われる必要があります。

## 第2節 第3款 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (法第29条第1項第3号)

### 法第29条

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<sup>(政令第21条)</sup>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

(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)

**政令第21条** 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法(昭和26年法律第183号)第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの

用に供する建築物

- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58

- 年法律第43号)第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法(昭和46年法律第35号)第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令<sup>(省令第17条の2)</sup>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<sup>(省令第17条の3)</sup>で定めるものを除く。)
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成11年法律第176号)第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成16年法律第155号)第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成14年法律第161号)第18条第1号から第4号までに掲げる業務

の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

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

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

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

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

## 〈解説〉

第3号は、公益上必要な建築物として政令に掲げられた施設を建築する目的で行う開発行為について許可不要としたものです。  
**許可不要となる施設は、政令第21条に列挙されています。**

これらの施設は、都市の形成において必要不可欠な高い公益性を有するものであることから、その建築に係る開発行為は、区域や規模にかかわらず許可不要とされたものです。

公益施設の多くは、その事業や設置の基準について定めた管理法を有しています。法律に規定された事業を実施する施設は当然に高い公益性を有するといえますので、本号に該当する「公益施設」とは、原則として、各管理法に規定されている事業を実施する施設をいいます。

公益施設

本号に該当する公益施設は、設置についてそれぞれの管理法に基づく許認可等が必要となるものが一般的です。本号に該当する施設の開発行為を行おうとしている者は、開発許可権者との協議と並行し、あらかじめ所管の行政庁と施設の設置について協議を行い、それぞれの管理法に基づく許認可等を取得します。開発許可権者はその許認可等や協議の結果を踏まえて、当該施設が本号に規定する建築物に該当するか否かを判断することとなります。

許可不要とされている建築物のうち、政令第21条第11号には郵便事業の用に供する施設である建築物が規定されていますが、「郵便の業務」については、郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により、全国において「なるべく安い料金で、あまねく、公平に提供することによつて、公共の福祉を増進することを目的とする」ものであり、日本郵便株式会社によって必ずその役務が提供されることを法律によって義務づけられた、極めて公益性の高い業務です。したがって、**日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設**である建築物については、第11号に該当し、許可不要です。

一方、日本郵便株式会社は、「銀行窓口業務」及び「保険窓口業務」等を取り扱うことができるとされていますが、これらの業務は「郵便の業務」に含まれないことから、これらの業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為及び建築行為については、法第29条第1項及び第2項の許可並びに第43条第1項の許可を要しますので、注意が必要です。（同一の施設で「郵便の業務」及びその他の業務等が行われるものに係る開発行為及び建築行為についても、法第29条第1項及び第2項の許可並びに第43条第1項の許可を要します。）

また、第26号には、国、都道府県等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が規定されていますが、その整備の手法は限定されていませんので、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して行われるもの（いわゆるPFI事業により行われるもの）も該当します。

「直接その事務又は事業の用に供する建築物」とは、国、都道府県等が直接その行政活動の目的を達するための施設を指し、国道建設事務所、県の地域機関の庁舎や地方公共団体が自らの業務用の施設として設置条例を制定する施設が該当します。

政令第21条第6号の一般貨物自動車運送業（特別積合せ貨物運送をするもの）に係る開発（建築）行為の場合は、貨物事業を所管する機関と調整を要しますので、巻末「参考資料」に基づいて事務処理を行います。

なお、従来、第3号本文に規定されていた社会福祉施設、医療施設、学校教育法による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）等については、平成18年5月の法改正により削除され、改正法施行日（平成19年11月30日）をもって、本号の対象から除外されました。

※平成19年8月3日付け国土交通省国都開第6号「郵政民営化法等の施行に伴う開発許可に関する留意点について」参照

直接その事務又は事業の用に供する建築物

※P.534「特別積合せ貨物運送施設の事務処理」参照

## 第2節 第4款 都市計画事業等の施行として行う開発行為 (法第29条第1項第4号～第8号)

### 法第29条

- 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

### 〈解説〉

第4号の都市計画事業、第5号の土地区画整理事業、第6号の市街地再開発事業、第7号の住宅街区整備事業及び第8号の防災街区整備事業の各事業は、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上十分な監督のもとに行われることから開発許可不要とされたものです。

## 第2節 第5款 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地における開発行為 (法第29条第1項第9号)

### 法第29条

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

### 〈解説〉

第9号は、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地での同法第22条のしゅん工認可の告示前に行われる開発行為について許可不要としています。

この開発行為については、埋立そのものが知事の免許を受けており、また、しゅん工認可前に埋め立て地を使用する場合にも、知事の許可を受けることとされているため、重ねて規制する必要がないことから許可不要とされたものです。

## 第2節 第6款 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 (法第29条第1項第10号)

### 法第29条

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

#### 〈解説〉

第10号は、災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為であって、やむを得ないと認められるので、許可不要とされたものです。

## 第2節 第7款 通常管理行為、軽易な行為 (法第29条第1項第11号)

### 法第29条

十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令<sup>(政令第22条)</sup>で定めるもの  
(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)

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

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

## 〈解説〉

通常の管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないので、開発許可不要とされたものです。通常の管理行為、軽易な行為に該当する開発行為は政令第22条に列挙されています。

### (1) 仮設建築物を建築するために行う開発行為

政令第22条第1号は、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は長期にわたって存するものではなく、臨時的に建築又は建設するものであることから、許可不要とされたものです。

本号の「仮設建築物」とは、**建築基準法第85条第5項の仮設建築物**がその典型ですが、それ以外であっても、使用目的や規模構造等の面から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物はこれに該当します。

仮設建築物

これらの建築物等は法第43条第1項第3号又は政令第35条第4号により建築許可も不要とされていますので、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可共に不要となります。

### (2) 車庫、物置等を建築するために行う開発行為

政令第22条第2号は、主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等は、規模も小さく、その機能は主たる建築物に含まれ、それ自体で独立の機能を果たすものではないので許可不要とされたものです。

車庫等の附属建築物を建築する目的であれば、主たる建築物の敷地を拡張する開発行為や主たる建築物の敷地に近接した土地で行う開発行為は、許可不要となります。

ただし、市街化調整区域内においては、法第43条により建築行為が制限されており、車庫、物置等を建築する場合で建築許可が不要となるのは、政令第35条第1号により既存の建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

※P.310 政令第35条第1号  
参照

### (3) 10㎡以内の増築のために行う開発行為

政令第22条第3号は、建築物の増築や特定工作物の増設で、増築に係る床面積や増設に係る築造面積が10㎡以内のものは、建築主事の確認の手續を要しない小規模な行為なので、許可不要とされたものです。したがって、10㎡以内の増築増設に対応する規模での開発行為であれば、既存の敷地を拡張するものであっても許可不要となります。

市街化調整区域で建築行為を行う場合、法第43条による

規制がありますが、同条は増築となる建築行為を制限していません。ですから、市街化調整区域であっても10㎡以内の増築による開発行為、建築行為は、共に許可不要となります。

(4) 既存建築物の改築のために行う開発行為

政令第22条第4号は、既存の建築物の改築で用途変更を伴わないものは、従前の利用形態が変わるものではないため、許可不要とされたものです。

例えば、既存の建築物の改築に際して土地の造成を行う開発行為や、敷地が道路に接していない建築物の改築に際し、建築基準法第43条の規定を満たすための必要最小限の敷地拡張を行う開発行為は、従前の利用形態と何ら変わるものではなく、小規模な開発行為となるので、開発許可制度で規制する必要がありません。

また、市街化調整区域で行う場合でも前号(第3号)と同じく、法第43条は改築で用途変更を伴わないものは制限していませんので、開発許可、建築許可共に不要となります。

(5) 用途変更を伴う10㎡以内の改築のために行う開発行為

政令第22条第5号は、前号(第4号)に掲げるもの以外の建築物の改築、すなわち、用途変更を伴う建築物の改築で、用途変更となる床面積が10㎡以内のものは、第3号と同じく建築主事の確認の手續を要しない小規模な行為なので、許可不要とされたものです。

この場合、用途変更に係る床面積が10㎡以内の改築は、政令第35条第2号により法第43条第1項の建築許可を要さないので、市街化調整区域であっても開発許可、建築許可共に不要となります。

(6) 日常生活に必要な物品の販売店等を建築するために行う開発行為

政令第22条第6号は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、開発行為を行う目的、主体及び規模を限定し許可不要にしたものです。

主体と目的ですが、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の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等行うための店舗等であることが必要です。それらの店舗のうち、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むもののみ限定されています。

一般に小売業や飲食業の店舗は物品等を扱うため本号に該当しますが、理容業や美容業等の物品にかかわらないサー

※P.18 「改築」参照

ビスを提供する店舗は本号には該当しません。

規模については、新築する建築物の延べ床面積が50㎡以内でこれらの業務に要する面積が延べ床面積の50%以上であり、開発区域の面積が100㎡以内であることが必要です。

## 第3章 開発許可申請の手続

### (法第30条)

(許可申請の手続)

**法第30条** 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令<sup>(省令第16条)</sup>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<sup>(省令第15条)</sup>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<sup>(省令第17条)</sup>で定める図書を添付しなければならない。

#### 〈解説〉

法第30条は、開発許可申請の際、申請書に記載する事項や添付する図書を規定しています。申請書に記載する事項は、本条の外、省令第15条と第16条で規定されています。また、添付すべき図書は、省令第17条で規定されています。これらは申請手続と密接に関連するため、第2編で説明します。

本節では、申請書の記載事項とされている「予定建築物等の用途」についてのみ解説します。

#### (1) 予定建築物等の用途の記載内容

「予定建築物等の用途」とは、当該開発行為にあたって、予定されている建築物又は特定工作物の用途です。

開発行為に関する処分を行う審査は、法第33条の技術基準と法第34条の市街化調整区域における立地基準に基づいて行われますが、審査に当たっては予定建築物等の用途が重要な要素となっています。

例えば、「工場」の建築を目的とした開発行為の場合、単に「工場」であることで基準に適合する場合がありますが、

※P.387「開発許可申請書等の作成及び手続」参照

予定建築物等の用途

市街化調整区域における開発行為等では、作業場の面積や事業の内容を限定した「工場」のみが基準に適合する場合があります。

したがって、申請書に記載（添付書類により補足される内容を含む）する「予定建築物等の用途」は、開発行為の内容に応じた記載を求めする必要があります。

(2) 予定建築物等の用途と許可申請の取扱い

用途の異なる複数の予定建築物を含む開発行為の場合、一体と認められるものは、一の許可申請で取り扱って差し支えありません。一の建築物で複数の用途を兼ねる建築物を予定建築物とする場合も、同様の取り扱いとなります。ただし、市街化調整区域においては、予定建築物等の用途による立地制限があるので、立地が認められない予定建築物を含むことは出来ません。

なお、以上の(1)、(2)については、法第42条や法第43条に基づく許可申請と省令第60条に基づく申請等も同様に取り扱います。

## 第4章 設計者の資格

### (法第31条)

(設計者の資格)

**法第31条** 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令<sup>(省令第18条)</sup>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<sup>(省令第19条)</sup>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)

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

(設計者の資格)

**省令第19条** 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
  - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
  - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
  - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
- 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
- ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

- へ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
- チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

### 〈解説〉

1 1ヘクタール以上の開発行為は周辺に大きな影響を与え、また、その設計には専門的な能力を必要とすることから、設計図書を作成する者に一定の資格を求め、これによって設計の適正化を確保しようとするものです。

2 省令第19条第1項は、設計者の資格を定めています。この資格は、建築士のような国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはありません。

(1) 第1号は、開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事の設計について、その資格を規定したものです。

ア 本号イから二の「**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者**」とは、**大学等の土木工学科、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**をいいます。

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者

イ 本号イからトの「**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や宅地造成工事の監理を行ったこと**をいいます。単なる図面のトレースや土木機械の運転は、この中に含まれません。

宅地開発に関する技術の経験

ウ 本号ホの「**国土交通大臣が定める部門**」は、昭和45年1月12日付建設省告示第39号により、建設部門、水道

国土交通大臣が定める部門

部門、衛生工学部門と定められています。

- エ 本号チの「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」は、昭和45  
年1月12日付建設省告示第38号により、「大学院等に  
1年以上在籍して、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をいう」と定められています。
- (2) 第2号は、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行  
為に関する工事の設計について、その資格を規定したもので  
す。20ヘクタール以上の開発行為について設計者の資格を  
加重したのは、20ヘクタール以上の大きな規模の開発行為  
になれば、総合的な観点から計画を立てることが要求され、  
道路、水路等といった個々の施設に関する経験のみでは不十  
分であるという趣旨です。

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

#### 参考 国土交通省令で定める設計者の資格一覧

資格	資格を要する設計	開発区域の面積	
		1ヘクタール以上20ヘクタール未満	20ヘクタール以上
イ	大学(短期大学を除く)で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	・土木、建築、都市計画、造園に関する課程 ・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ロ	短期大学(専門職大学の前期課程を含む)において右の修業年限3年の課程(夜間部は除く)を修めて卒業後、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同上	
ハ	ロに該当する者を除き、短期大学(専門職大学の前期課程を含む)、高等専門学校、旧専門学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者	同上	
ニ	高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同上	
ホ	技術士法による本試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	・建設、水道、衛生工学の部門 ・宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者
ヘ	建築士法による一級建築士の資格を有する者で、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有する者	・宅地開発に関する技術	
ト	右の技術に関する7年以上の実務経験含む土木、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、登録講習機関が行う講習を修了した者	同上	
チ	大学(短期大学を除く)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、右の技術に関して1年以上の実務の経験を有する者	同上	

## 第5章 公共施設の管理者の同意等

### (法第32条)

(公共施設の管理者の同意等)

**法第32条** 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令<sup>(政令第23条)</sup>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)

**政令第23条** 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ヘクタール未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

### 〈解説〉

#### 1 制定趣旨

本条は、開発行為の円滑な施行、開発行為により設置される公共施設の適正な管理等を図るため、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、公共施設の管理者の同意を得ること等の手続を定めた規定です。

なお、本条に規定する公共施設とは、法第4条第14項に規定されている施設のことをいいます。

※P.15「公共施設」参照

#### 2 公共施設の管理者の同意（第1項）

第1項は、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、その管理者

の同意を得なければならない旨を定めています。ここで、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が損なわれないようにする必要があり、かつ、公共施設に変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるからです。

なお、開発許可の申請をする場合、法第30条第2項により公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面を添付する必要があります。同意を証する書面の添付がないまま申請され、当該公共施設の管理者の同意が得られない場合には、不適法な申請として法第35条に基づき不許可処分を行うこととなります。

※P.49「開発許可申請の手続」参照

※P.272「許可又は不許可の通知」参照

#### (1) 開発行為に関係がある公共施設

第1項の「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外であっても、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設も含まれます。

開発行為に関係がある公共施設

具体的には、開発区域内で付け替えや廃止される道路や水路、開発区域内の排水を放流する水路、開発行為に伴って拡幅する既存の道路、開発区域に接する既存の道路等です。

なお、開発区域内の排水を放流することとなる水路は、原則として一次放流先となる水路管理者の同意で足り、当該水路の流末が接続する河川等までの管理者の同意は要しません。ただし、一次放流先の水路が農業用水路を兼ねる場合、当該水路が接続する揚水機場やため池は、農業用水路と一体として影響を受けることがあるので、当該施設の管理者の同意が必要となります。

また、開発区域に接するのみで拡幅等の変更を加えない既存の道路は、開発行為の設計が当該道路からの車輛の出入りを予定している場合は、開発行為に起因して当該道路の機能を損なうことがないことを確認する必要があるので、開発行為に関係がある公共施設に該当します。

#### (2) 公共施設の管理者

公共施設の管理者は、おおむね次のとおりです。

ア 国道、県道、市町村道については、道路法に定めるそれぞれの管理者

イ 法定外道路については市町村

ウ 私道については所有者。ただし、管理者を別に定めてあ

る場合はその定められた者

なお、私道の使用に関する民事的な問題は、当該同意とは直接関係がないため、開発許可手続とは別に当事者間で定めることとなります。

エ 公園、下水道、緑地、広場、消防用の貯水施設については市町村等

オ 一級河川又は準用河川については、河川法に定めるそれぞれの管理者

カ 水路については市町村、土地改良区等

なお、水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等公共施設の管理者でない関係者について、それらの者の同意書を開発許可申請に添付する必要はありません。ただし、農業用排水施設への放流は、開発区域内からの排水による水質の悪化、転落事故等の発生、管理費の増加等による影響が生じている事例が指摘されています。開発行為が地域の農業水利との調和の下に円滑に実施されるよう、農業用排水施設の機能と維持管理に影響を及ぼすおそれのある開発行為については、一次放流先と一体となって影響を受けると認められない場合であっても開発許可手続とは別に協議や調整等を行うことが必要と考えられます。

### (3) 法第33条第1項第14号に基づく同意

公共施設の管理者とその土地所有者が異なる場合は、本条に基づく公共施設の管理者としての同意のほかに法第33条第1項第14号に基づく土地所有者等としての同意を要します。

※P.181 「関係権利者の同意」参照

### 3 公共施設を管理することとなる者等との協議（第2項）

第2項は、**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新たに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旨を定めています。**これは、開発行為により設置される公共施設は、将来にわたって適切に管理される必要があるため、あらかじめ開発行為を行う者と管理することになる者との協議を行わせ、新たに設置される公共施設が適切に管理されることを確保するために設けられた規定です。

本項による協議は調うことが望ましいのですが、本項は、第

1項と異なり同意を要件としていないこと、法第30条第2項で規定する開発許可申請に添付すべき図書として本項の協議の経過を示す書面としていること等から、法律上は協議が調うことを必須の要件としているとはいえません。

しかし、本項の趣旨からかんがみると、公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者は、できる限り協議が調うように努めることが求められています。また、開発許可権者は、協議が調っていない場合には協議の経過を十分に把握した上で許可を行う必要があります。

### (1) 開発行為又は開発行為に関する工事

法第36条第1項に規定されている「開発行為に関する工事」と同様に、開発区域の内外にかかわらず開発行為に係る一切の工事を指します。これは、開発行為に付随して開発区域外に設置された公共施設についても、将来にわたって適正に管理する必要があるためです。例えば、開発区域内の排水施設を開発区域外の公共下水道へ放流するため、それに接続する管路を開発区域外に敷設する工事等が該当します。

### (2) 設置される公共施設を管理することとなる者

**設置される公共施設を管理することとなる者とは、原則としてその公共施設の存する市町村となります。**これは、法第39条で、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は、**原則としてその公共施設の存する市町村の管理に属する旨が規定されているためです。**

※P.290「公共施設の管理」  
参照

例外として、法第39条ただし書により、道路法や河川法等のいわゆる公物管理法により管理者の定めがある公共施設はその定められた者、本項に基づく協議により別に管理者を定めた場合はその定められた者が管理者となります。

本項の協議に基づいて開発許可を受けた者が自ら管理を行うようにすることも可能ですが、開発許可制度の本来の趣旨や法第39条の規定の趣旨をかんがみるとできるだけ市町村がその管理をすることが望ましいと考えられます。

### (3) 協議の内容

新たに設置される公共施設の管理とその土地の帰属は、公共施設ごとに適切な維持管理がなされる必要があります。公

共施設の維持管理を行う能力と責任のある者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条と第40条の規定により、原則としてその公共施設が存する市町村が行うこととされています。

※P.290「公共施設の管理」  
及びP.292「公共施設の用に供する土地の帰属」参照

しかし、管理体制の不備や財政事情等の理由から公共施設の管理を開発者に行わせ、その土地の帰属を受けない事例が見受けられます。その帰属を受けなかった土地が第三者へ転売されて係争に発展した事例もあります。

このため、本項に関する審査は、次の事項に留意して行う必要があります。

#### ア 法律関係の明確化

市町村と申請者は、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等協議内容を明確にした協定等を締結する等して法律関係を明確にします。

開発許可権者は、法第32条の協議の内容が公共施設の管理やその土地の帰属に関する法律関係について明確になっていることを確認します。

#### イ 開発許可申請者以外の所有する土地の取扱い

法第33条第1項第14号の規定による開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うことに関する同意にとどまり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではありません。このため、**公共施設の土地を開発者以外の者が所有している場合は、その工事の完了までに開発者が所有権を取得すること等を法第32条の協議において取り決め、確実な管理と帰属が行われるようにする必要があります。**

#### ウ 土地の帰属手続

市町村等が新たに設置される公共施設を管理することとなる場合、公共施設用地として帰属することとなる土地に関する嘱託登記に必要な書類は、法第36条第2項の検査済証の交付や同条第3項の公告を行う前までに新たな管理者に提出する等の帰属手続に関する事項を本条の協議において取り決めておき、円滑に帰属が行われるようにしておく必要があります。

※開発許可運用指針 I-1  
1-1(3)参照

#### エ 私道として取り扱うことが可能な道路

平成4年に施行された借地借家法第22条の定期借地権を活用した開発行為等で新たに設置される道路が将来

廃止される見込みが高いものは私道として取り扱うことが合理的な場合もあります。このような場合で、交通や宅地サービスの機能が適切に確保され、開発事業者等が維持管理可能な道路等は、市町村が帰属を受けずに私道としても支障がないと考えられます。

なお、開発許可運用指針では、私道として取り扱うことが可能な道路に係る基準案を提示しています。私道として開発事業者等が管理することが多い市町村では、行政手続法の趣旨を踏まえて、具体的な取扱基準を作成することが望ましいと考えられます。

#### (4) 政令で定める者との協議

開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、政令第23条第1号から第4号で定められている義務教育施設の設置義務者等との協議が必要となります。

#### 4 同意・協議の趣旨（第3項）

第3項は、第1項及び第2項の規定による**公共施設管理者等の同意や協議は、あくまでも開発行為に関係がある公共施設や開発行為により新設される公共施設の適正な管理を確保する観点から行うこと**を規定しています。

過去に、開発者が開発に関連する寄付金の負担に応じないこと、周辺住民の同意が得られないこと、まちづくりの方針に合わないこと等の公共施設の管理とは関係のない理由により本条の同意や協議を拒んだり、手続を遅らせたりする法の趣旨を逸脱した事例がありました。そのため、平成12年法改正によって本項を追加し、法の趣旨を明確にしました。このような**他事考慮による同意・協議の拒否や手続の遅延は法の趣旨を逸脱した運用となります**。

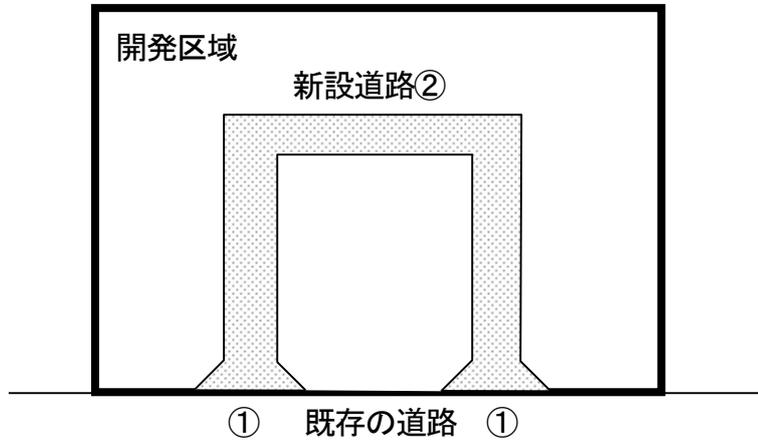
※平成7年3月23日最高裁判決

#### 5 他法令との調整

本条に基づく同意や協議が調った公共施設は、その工事の施行に際しては、個別の公物管理法の手続が必要となる場合がほとんどです。例えば、既存の道路を工事する場合等は、道路法第24条の規定に基づく工事施行承認等が必要となります。事業者に対して本条の手続と合わせ、各公共施設管理法の手続を調整させる必要があります。

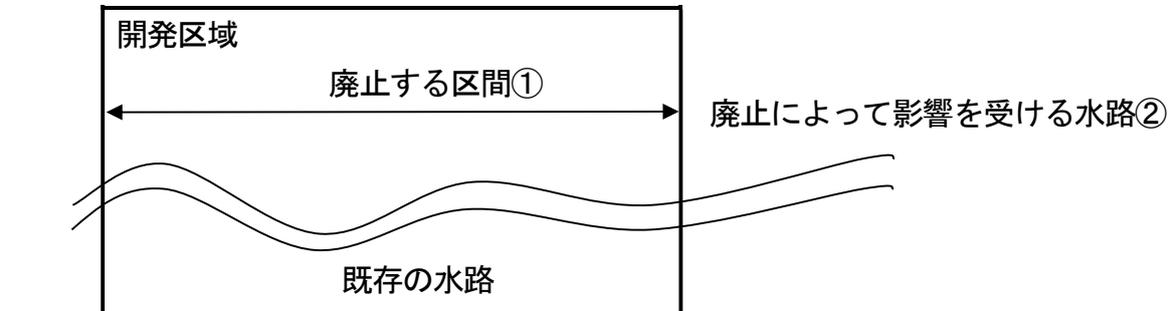
## 6 同意・協議が必要な場合の例

### (1) 公共施設を新設する場合



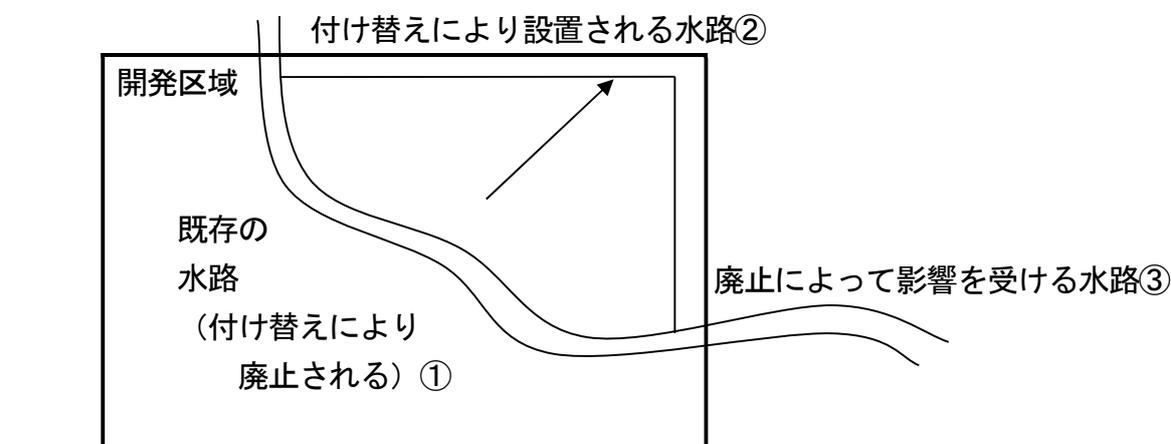
- ① 既存の道路に新設道路を接続することについて、法第32条第1項の同意を得ることが必要
- ② 新設道路について法第32条第2項の協議が必要

### (2) 既存の公共施設を廃止する場合



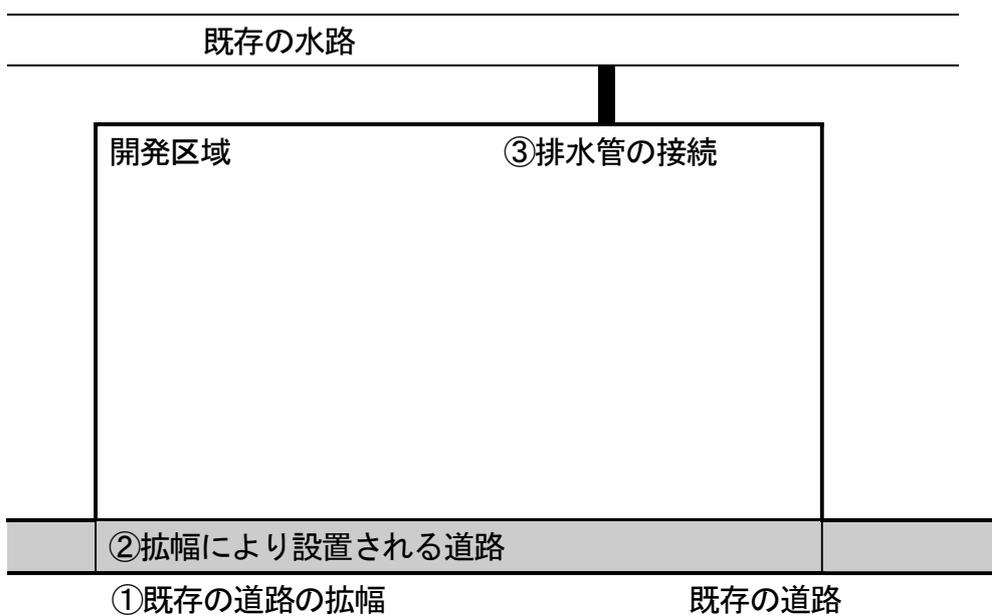
- ① 開発区域内の既存の水路を廃止することについて、法第32条第1項の同意を得ることが必要
- ② 開発区域内の既存の水路を廃止することによって影響のある水路について、法第32条第1項の同意を得ることが必要

(3) 既存の公共施設の付け替えを行う場合



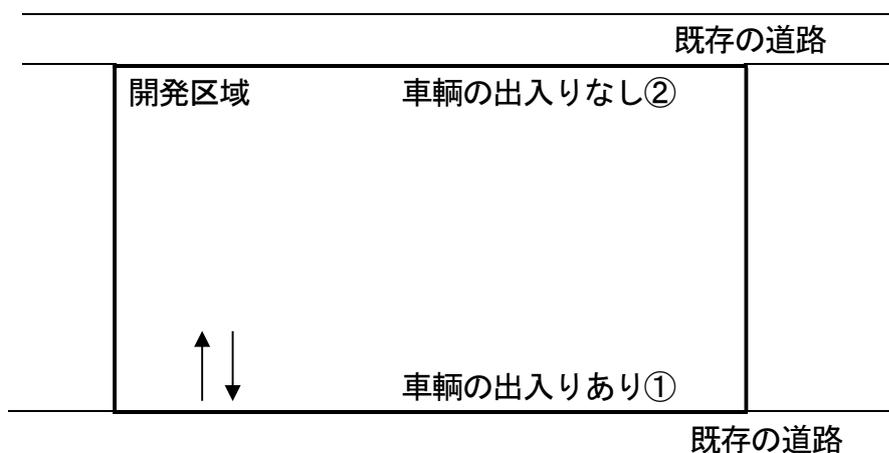
- ① 付け替える（廃止される）既存の水路について、法第32条第1項の同意を得ることが必要
- ② 付け替えによって設置される水路について、法第32条第2項の協議が必要
- ③ 開発区域内の既存の水路を廃止することによって影響のある水路について、法第32条第1項の同意を得ることが必要

(4) 既存の公共施設に変更を加える場合



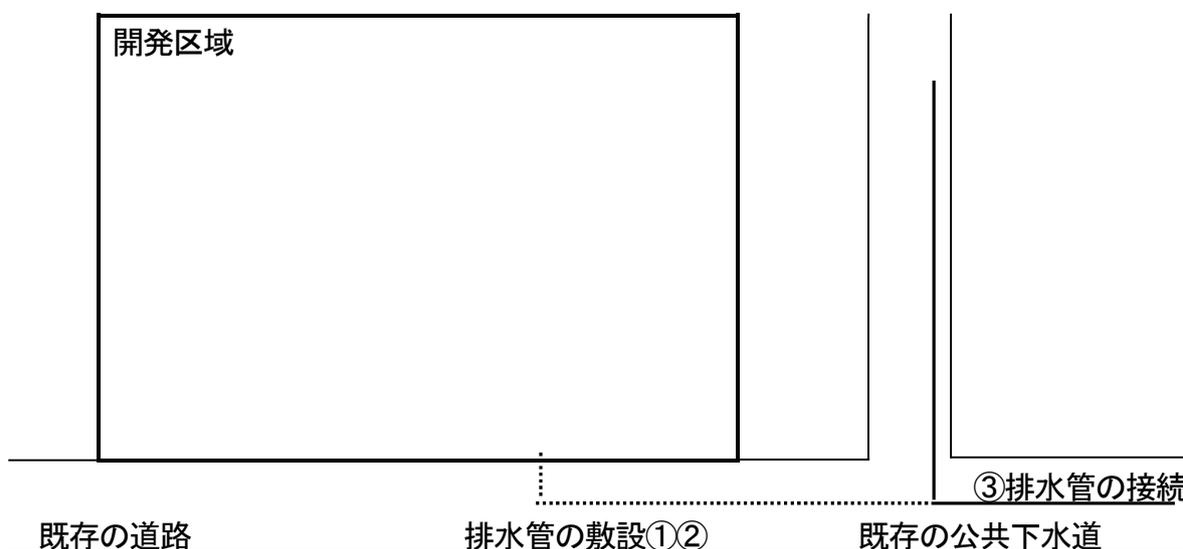
- ① 開発区域に接する既存の道路について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 拡幅により設置される道路について、法第32条第2項の協議が必要
- ③ 既存の水路への排水管の接続について、法第32条第1項の同意が必要

(5) 開発区域が接する道路から車輛の出入りが予定される場合



- ① 車輛の出入りにより影響を受ける既存の道路について、法第32条第1項の同意を得ることが必要
- ② 開発区域の造成等に伴う既存道路との境界部分の施工方法等、公共施設管理者と調整を要する場合には法第32条第1項の同意を得ることが必要

(6) 開発行為に関する工事により公共施設を設置する場合



- ① 開発区域外に公共施設となる排水管を新設することについて、公共下水道管理者と法第32条第2項の協議が必要
- ② 既存の道路に排水管を敷設（道路占用）することについて、道路管理者の法第32条第1項の同意を得ることが必要
- ③ 既存の公共下水道に排水管を接続することについて、公共下水道管理者の法第32条第1項の同意を得ることが必要

## 第6章 開発許可の基準

### (法第33条、第34条)

(開発許可の基準)

**法第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）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。

(以下略)

**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2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。

(以下略)

#### 〈解説〉

##### 1 開発許可基準の基本的な考え方

都市計画法は「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること（法第1条）」を目的とし、都市計画の基本理念を、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な規制のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと（法第2条）」としています。

これに基づく開発許可制度は、「公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有して」います。

前者は法第33条の、後者は法第34条の基準となり、開発許可制度の根幹をなしています。

##### 2 開発許可基準の法的性格

開発許可の申請のあった開発行為は、法第33条に定める技

※都市計画運用指針Ⅳ-3

-1 1. 参照

※P.1「序編」参照

術基準に適合し、法第34条各号のいずれかに該当するときは、開発許可をしなければなりません。(法第34条は市街化調整区域で開発行為を行う場合のみ適用となります。)

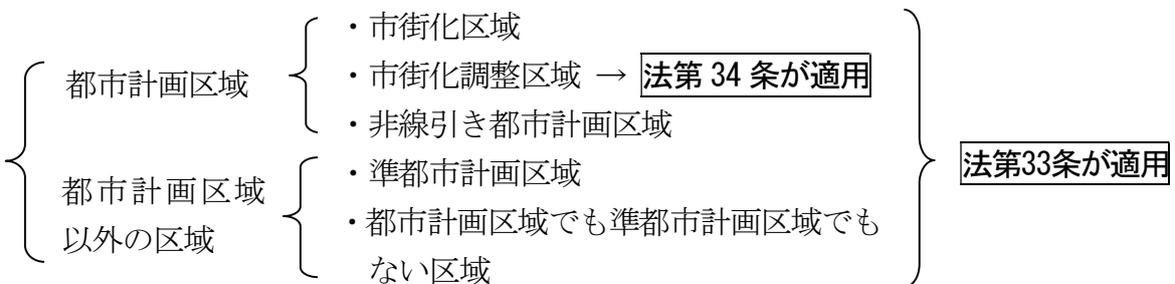
これは、開発許可制度による規制によって、憲法で保障される基本的人権である居住・移転の自由や財産権を制限することになりますので、その規制は憲法に違反しない範囲で行う必要があるためです。

開発許可制度は、都市計画法制定当時の急激な都市への人口移動や集中による市街地の無秩序な拡張によって、都市機能の低下や公共投資の非効率化を招来しているという事態に対処するために創設されました。当時、この都市問題の解決は、国民的課題であり、この範囲内において、開発行為を許可制とする目的は、「公共の福祉に適合する」ものとして憲法に認められたものといえます。その目的は、都市の健全な発展と秩序ある整備という公共の利益を保護の対象としたものであって、原則として、私人の具体的な利益の保護を目的としたものではありません。

なお、その例外として、法第33条第1項第7号等、開発区域内外の一定範囲の地域の住民の生命、身体の安全等を保護していると解されるものがあります。

※平成9年1月28日最高裁  
第3小法廷判決、平成12年  
1月26日横浜地裁判決

※平成9年1月28日最高裁  
第3小法廷判決



## 第7章 技術基準

### (法第33条)

(開発許可の基準)

**法第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）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。

一～十四 (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<sup>(政令第25条から政令第29条)</sup>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<sup>(政令第29条の2)</sup>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<sup>(政令第29条の3)</sup>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7条第1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8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令<sup>(政令第29条の4)</sup>で定める基準に従い、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、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252条の17の2第1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3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22条第2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2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項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1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

- 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1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

**政令第29条の2** 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

二～十二（略）

- 2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

二、三（略）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

**政令第29条の3** 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

## 〈解説〉

### 1 技術基準の基本的な考え方

開発許可によって開発される市街地は、都市を構成する要素の一部として計画的に整備されるように、その基準を定める必要がありますが、利用範囲が複数の開発区域にまたがるような広域的機能を有する公共施設の整備基準を個別の開発行為について定めることは困難です。そこで、都市の骨格をなす大規模な公共施設、すなわち主要幹線・都市幹線・補助幹線街路、近隣公園以上の大規模公園、下水道幹線、鉄道、河川等は、都市施設として都市計画で決定されるべきものとして開発許可の基準としては定めず、開発許可に関する計画をこれらの都市計画に適合するように定めることにより、良好な市街地の形成

を図ることとしています。したがって、技術基準は、原則として開発区域内において利用上完結するような範囲内に限り定めています。

## 2 都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係

都市計画法の目指す都市像とは、一般的に、近隣住区論に基づく100ヘクタール規模の小校区をコミュニティの単位とする都市といわれています。近隣住区論は、住宅地計画の基礎理論であり、千里ニュータウンをはじめ多くの大規模住宅団地で忠実に設計・実現されていますが、現在の都市計画運用指針や新住宅市街地開発法にも、この考え方が反映されています。

### 《参考》 近隣住区論

近隣住区論は、1928年にC.A.Perryが発表した理論であり、主に以下の視点から述べられた、近隣環境の様々なサービス、施設、その他の構成要素のモデル配置計画案である。

- ・ 子供を養育している家庭用の住宅は、周辺の資源や地域の特質に全面的に依存している（学校や遊び場、食料店や雑貨店等の施設、コミュニケーション、快適な戸外空間）
- ・ 自動車社会の産物である、主要幹線道路と網目状の街路体系による細胞状都市の中での、安全で豊か、複雑な環境の創出

### ■ C.A.Perryの近隣住区論の原則

- 近隣住区の規模は、小学校が1校必要な人口に対して住宅を供給するものであり、その実際の規模は人口密度に依存する(小学校のサービス圏を800mと定めていることから、1住区を半径約800m、人口約6,000人としている)
- 通過交通を排除するため、幹線道路が住区の境界となる
- 十分なオープンスペースの確保(住区の約10%、体系的配置)
- 住区の中央(コミュニティセンター、公共広場のまわり)に小学校や教会等の公共施設を核として配置
- 商店は住区周辺の交通結節に近隣のものと近接して配置
- 住区内部の街路は非格子状(通過交通排除)

### ■ 現在の法令等にみられる近隣住区論の影響の例

- 「住宅系市街地においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するよう、これらの幹線街路を配置することが望ましい。都市郊外の住宅系の新市街地においては、1km<sup>2</sup>を標準とする近隣住区を囲むように主要幹線街路、都市幹線街路を配置することとし、これらに囲まれた区域から通過交通を排除し良好な住宅地としての環境を保全するようになることが望ましい。これらに囲まれた区域内においては補助幹線街路を適切に配置することが望ましい。住宅系の既成市街地においては、現状の市街地形態を勘案し、新市街地における配置の考え方を踏まえつ

つ、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内において、通過交通を排除し良好な環境を保全するようにすることが望ましい。」(都市計画運用指針)

- 「住区」=「おおむね6,000～10,000人が居住できる地区で住宅市街地を構成する単位となるべきもの」(新住宅市街地開発法第2条の2第3号)

また、都市施設(円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設(都市計画運用指針))の中でも、特に道路については、以下のような機能分担の下、都市計画決定され、整備が進められています。

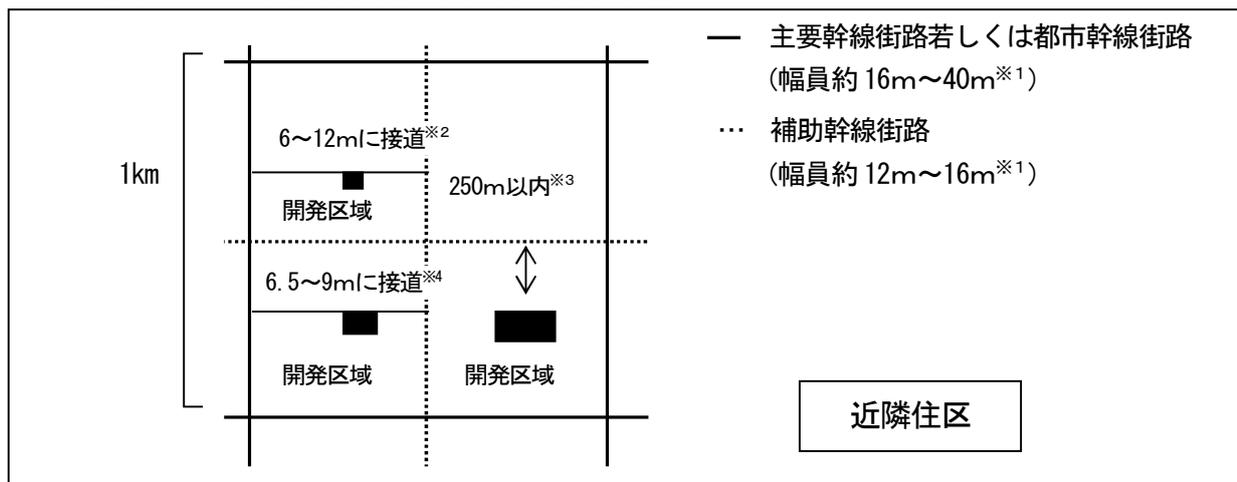
■ 都市計画道路の分類 (都市計画運用指針より整理)

名 称	機 能	都市計画の位置付け
①自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路	都市計画に位置付ける
②主要幹線街路	都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理する道路	
③都市幹線街路	都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路	
④補助幹線街路	主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理する道路	
⑤区画街路	地区における宅地の利用に供するための道路	必要に応じて都市計画に位置付ける
⑥特殊街路	専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 主として路面電車の交通の用に供する道路	

つまり、近隣住区から排除すべきである幹線街路や住区内部の道路で必要のあるものについては、一般的に都市施設として決定し、行政が整備すべきものとしています。

開発許可制度は、開発計画を都市計画に適合させることで良好な市街地を形成するための制度であり、これらの都市像や都市施設の整備方針と連携する形で基準が制定されています。これを図示すると以下のようになります。

## ■ 都市計画法の目指す都市像と開発許可制度の関係



※1 具体的な幅員については道路構造令に適合している必要がある。また、「道路の都市計画を定めるに当たっては、目指すべき都市像を実現するため、放射道路や環状道路の配置等、道路の様々な機能が十分発揮できるような配置を検討するとともに、計画交通量に基づく車線数の検討や、歩行者、自転車のための空間、路面電車やバス停等の公共交通のための空間の検討等、道路の持つ様々な機能が各道路の担うべき役割に応じて適切に確保されるよう構造等を検討することが望ましい。」(都市計画運用指針)

※2 「予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は4m)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。(住宅の敷地(1,000㎡未満の住宅以外の建築物等の敷地も含む)は幅員6m、その他のものは9m)」(政令第25条第2号)

※3 「市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。」(同第3号)

※4 「開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m(主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては、6.5m)以上の道路に接続していること。」(同第4号)

### 3 開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方

現行都市計画法の基礎となっている宅地審議会第6次答申(昭和42年3月24日付 建設省宅地審発第13号)では、都市施設整備のプログラムとその責任分担の原則について、「市街化地域については、市街地形成の根幹となるような幹線道路、下水道幹線等は国及び地方公共団体がその負担において整備し、これらの幹線に接続する支線的な道路、排水施設等は開発利益の帰属の公平と公共投資の効率を維持するため、開発者の負担において整備する原則を確立し、これを開発許可制度に併せて明確化する必要がある。(中略)市街化調整地域においては、支線的施設のみならず、幹線的施設についても開発者の責任と負担において整備」する必要があります、とされています。

この答申を受け、開発許可制度における公共施設整備に関する技術基準では、①周辺の状況を勘案し、開発区域内において必要な公共施設が配置されるように設計が定められていること、また、②開発区域を都市の根幹となる幹線道路、下水道幹線等の公共施設に接続するように設計が定められていること、市街化調整区域においては根幹となる施設についても開発者の負担において行うべきものとしています。なお、ここでいう「設計が定められている」については、既存の公共施設を活用する場合も含まれますので、必ずしも開発者がすべての公共施設を新たに設置する義務を負うものではありません。

この考え方は、開発行為に関する公共施設整備における負担の基本的な考え方として、法第40条、政令第25条第3号等の条文の中に反映されています。これは、都市計画法制定当時、既成市街地から外に無秩序に市街化が広がっていく状況を踏まえ、既存の公共施設が整備されていない地域で、新たな市街地を整備する際の役割分担を想定しているものと考えられます。

しかし、現在では、法第34条による市街化調整区域における立地規制、公共施設整備の進捗、社会情勢の変化等により、公共施設が整備されていない地域での新たな市街地を整備するような開発行為が行われることは少なくなりました。むしろ、既に市街地を形成している地域で整備水準の低い公共施設を利用しなければならない区域で行う開発行為の場合において、公共施設の改良整備を誰が行うかが問題となっています。この場合、開発許可制度制定当時の公共施設整備の原則から考えれば、開発者が基本的に整備することになります。しかし、新たな市街地を形成する場合と異なり、公共施設の改良整備に要する土地の取得や既存建築物の移転が著しく困難となる場合が少なくなく、社会通念に照らして開発者に整備を求めることが過大な負担となる場合も想定されます。

また、技術基準を厳しく運用して規制を行うと、開発許可制度の規制対象未満の面積で開発を行ういわゆるミニ開発を招くことになる等、かえって都市の健全な発展と秩序ある整備を図るといふ本法の目的に反する状況になることも考えられます。

以上のことから、既存の公共施設の改良整備は、開発者が基準を満たすように整備することが原則ですが、開発行為を行おうとしている区域周辺の状況、特に既存の公共施設の周囲の状

況等によっては、合理的かつ社会通念上妥当な範囲内での負担となるよう適切に運用することが必要です。

#### 4 本条の概要

本条は、開発許可の基準のうち技術的事項（いわゆる技術基準）を定めています。技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として規定されています。

##### (1) 技術的基準

第1項柱書は、開発許可申請が本項各号（第4項及び第5項の条例が定められている場合は、その条例による制限も含む。）の基準に適合し、その申請手続も適法である場合は、必ず許可しなければならないことを定めたものです。本項各号の基準は、前述の基本的な考え方に基づき定められています。本項各号の基準は、すべての開発行為に適用されるのではなく、当該開発行為の種類によりそれぞれ必要な基準のみが適用されます。各号の概要とその適用関係をまとめると75頁の別表のとおりになります。また、本項各号の解釈、基準等については、本章第1節から詳述します。

なお、市街化調整区域における開発行為の場合は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為を除き、更に法第34条の各号のいずれかに該当することが必要になります。

※P.188「市街化調整区域の立地基準」参照

##### (2) 技術的細目の政令への委任

第2項は、第1項の基準を適用するのに必要な技術的細目は、政令で定めることを規定しています。本項により定められた政令は、政令第25条から政令第29条までです。また、政令第29条では、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号までと第7号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、省令で定めると規定しています。

##### (3) 技術的細目の強化・緩和

第3項は、地方公共団体が条例を定めることにより、政令第29条の2第1項及び第2項で定める範囲内で、前項に基づく政令で定められた技術的細目を強化又は緩和することができることを規定しています。

本項は、平成12年の都市計画法の改正により追加された規定です。従来の開発許可制度では、技術基準は全国一律の基準として国が法令で一律に定めていました。しかし、制度

が発足して30年の間にわたる地方公共団体の行政実務経験、開発形態やまちづくりに対する考え方の多様化、開発許可事務の自治事務化等、開発許可制度の置かれている状況が制定当初から大きく変化し、全国一律の基準による規制よりも地域特性に応じたまちづくり手法としての規制を求めるニーズが高まってきました。そこで、地方公共団体が条例を定めることにより、開発許可の技術基準を地域特性に応じて柔軟に強化又は緩和できる制度を創設しました。これにより、条例制定というプロセスを経た開発許可の技術的基準による規制を行うことが可能となり、より公平で透明な法的強制力のある制度となりました。

政令第29条の2第1項は、政令で定める技術基準を条例により強化する際の基準を定めています。政令第29条の2第1項第1号はその総論的基準で、基準の強化が可能な政令が掲げられています。本号で掲げられていない政令は、強化を行うことが不適切か強化することが見込まれないとの理由で除外されています。また、制限の強化を行う場合は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされています。

政令第29条の2第2項は、政令で定める技術基準を条例により緩和する際の基準を定めています。本項第1号はその総論的基準で、緩和の対象を定めており、政令第25条第2号及び第6号の基準についてのみ緩和できるとしています。それ以外の政令は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか利便の増進を妨げるおそれが大きいため緩和の対象とされていません。

#### (4) 最低敷地規模の制限

第4項は、地方公共団体が政令第29条の3で定める範囲内で、かつ、区域、目的又は予定建築物の用途を限って条例で定めることにより、最低敷地規模を確保することができるようにした規定です。政令第29条の3では、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては300㎡)を超えない範囲で条例による基準を定めることができると規定しています。

※P.183「最低敷地面積」参照

#### (5) 景観法による制限の強化

第5項は、景観法第7条第1項の規定する景観行政団体が、景観法第8条第2項第1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、条例で開発許可の基準として定めることができるとした規定です。

より担保力の強い規制手法により、良好な景観の形成を図ることを目的としています。

(6) 制限の強化・緩和を行う際の手続

第6項は、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村以外の市町村が、第3項、第4項の規定に基づく条例を定めようとする場合は、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ことを定めています。

(7) 公有水面埋立法との調整

第7項は、公有水面埋立法との重複を避ける意味で設けられた規定です。公有水面埋立法による埋立免許に際しては、その埋立の目的に照らして、埋立地の利便の増進と環境の保全とが図られるように第1項で定める事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)と同じ事項について所要の措置が講ぜられていることとされており、これを開発許可の基準とすることが手続上合理的だからです。

(8) 都市再開発法における市街地再開発促進区域における特例

第8項は、都市再開発法第7条第1項に規定されている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の特例についての規定です。市街地再開発促進区域内の開発行為は、一般的に市街地再開発事業として行われますが、市街地再開発事業以外が開発行為が行われるときは、都市再開発法第7条の8で規模の大小にかかわらず本条第1項の基準と市街地再開発促進区域に関する都市計画(公共施設の配置、単位整備地区等)に適合することとしていることから設けられたものです。

別表: 法第33条第1項各号の概要

法第33条第1項各号		政令・省令
第1号	予定建築物等の用途が用途地域等に適合していること	—
第2号	公共空地(道路・公園等)が適当に配置されていること	政令第25条 省令第20条、第20条の2、第21条、第24条、第25条
第3号	排水施設が下水を有効に排出するとともに、開発区域及び周辺区域に溢水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	政令第26条 省令第22条、第26条
第4号	給水施設が給水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ていること	—
第5号	予定建築物等の用途及び開発行為の設計が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	—
第6号	開発区域内の利便の増進と開発区域及び周辺地域の環境の保全とが図られるよう公共・公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること	政令第27条
第7号	地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が定められていること	政令第28条 省令第23条、第27条
第8号	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと	政令第23条の2
第9号	開発区域における樹木の保存・表土の保全等が講ぜられるように設計が定められていること	政令第23条の3、 第28条の2 省令第23条の2
第10号	緩衝帯が配置されていること	政令第23条の4、 第28条の3 省令第23条の3
第11号	道路・鉄道等の輸送の便からみて支障がないこと	政令第24条
第12号	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	政令第24条の2
第13号	工事施行者に当該開発行為に関する工事を完了するために必要な能力があること	政令第24条の3
第14号	当該開発行為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	—

法第33条開発許可基準と開発目的別適用関係

法第 33条 第1 項 各号	基準内容	建築物				特定工作物			備考	
		一般	自己 住宅	自己業務用		一般	自己業務用			
				1ha 未満	1ha 以上		1ha 未満	1ha 以上		
1	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○		
2	公共空地等の確保等	道路等	○	×	○	○	○	○	○	
		公園・緑地・広場	○	×	○	○	○	○	○	0.3ha以上の開発行為が対象
		消防水利	○	×	○	○	○	○	○	
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○		
4	給水施設	○	×	○	○	○	○	○		
5	地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○	○		
6	公共公益施設	△	△	△	△	△	△	△	主として住宅を建築する目的で行う20ha以上の開発行為は対象	
7	防災・安全施設(切土・盛土等)	○	○	○	○	○	○	○		
8	災害危険区域等の除外	○	×	○	○	○	○	○		
9	樹木の保存 表土の保全	○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象	
10	緩衝帯	○	○	×	○	○	×	○	1ha以上の開発行為が対象	
11	輸送施設	○	○	×	○	○	×	○	40ha以上の開発行為が対象	
12	申請者の資力・信用	○	×	×	○	○	×	○		
13	工事施行者の能力	○	×	×	○	○	×	○		
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○		

○：基準が適用されるもの ×：基準が適用されないもの △：開発行為の目的に照らし判断

自己住宅：自己の居住の用に供するもの

自己業務用：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

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅という趣旨ですので、当然自然人に限られます。そのため、例えば、会社が従業員宿舍の建築のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建築のために行う開発行為等は、これに該当しません。

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物等において、継続的に自ら使用し、自らの業務に係る経済活動が行われることであり、文理上、住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所、貸店舗等も該当しません。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当することになります。

○「自己の業務の用に供するもの（自己業務用）」の例

ホテル、旅館、結婚式場、工場、協同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設、遊園地、動物園、ゴルフコース等

○「一般」の例

従業員宿舍、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、墓園等

## 第1節 用途地域への適合（法第33条第1項第1号）

### 法第33条第1項（柱書略）

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39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項（同法第50条の5第2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48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

### 〈解説〉

本号は、開発行為の目的となる予定建築物等の用途が建築基準法による用途規制に適合していることを定めています。

建築基準法により、用途地域等が定められている区域では、当該用途地域等への適合が求められ、市街化調整区域以外の用途地域の指定がない区域では、大規模集客施設等の建築が制限されています。建築物の用途規制は、建築行為等の際にも確認されますが、その内容を建築行為の前段階である開発行為を許可する段階であらかじめ確認し、無用なトラブルを防止しようとするものです。よって、本号への適合性は、建築基準法の規制の内容と整合を図ることになります。

なお、用途規制は、用途上不可分の関係にある予定建築物等の用途の種別だけでなく、用途地域等や用途の種別によってはその床面積や階数、原動機の有無、営む事業の内容等多岐にわたる場合もあるため注意が必要です。

建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物をどのように取り扱うかは特に定められていませんが、建築基準法第48条に基づく許可を受けた建築物は、建築基準法の用途規制に適合し

ている建築物となるので、本号に適合しているものとして取り扱います。

なお、平成18年の法改正により本号ロが追加になり、都市計画区域内や準都市計画区域内の土地で用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）においても本号が適用されることとなりました。

## 第2節 公共空地（法第33条第1項第2号）

### 第2節 第1款 総論

#### 法第33条第1項（柱書略）

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

三～十四 （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。

#### 〈解説〉

##### 1 本号の概要

本号は、開発行為において道路、公園、広場等の公共用の空地が、本号イ～ニに掲げる事項を勘案し、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るように設計が定められていることを規定しています。また、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されていることも規定しています。

さらに、開発行為を行う区域内及びその周辺で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合には、設計が都市計画に適合していることも規定しています。

なお、自己の居住用の建築物を目的とした開発行為を行う場合は、本号の適用を除外しています。

本節では、第2款以下で、本号に定められている道路、公園・緑地・広場、消防水利に分けて解説します。

##### (1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を行う者

自己の居住の用に供する住宅

が自らの生活の本拠として使用する住宅をいいます。したがって、開発行為を行う主体は、自然人に限られることとなり、会社が従業員のために建築する宿舍や、組合が組合員に譲渡することを目的として建築する住宅は、自らの生活の本拠として使用するものではないので、自己の居住の用に供する住宅には該当しません。

自己の居住の用に供する住宅のみを本号の適用から除外している理由は、そこで生じる不利益は、開発を行う者が自ら被ることと、開発区域の周辺に及ぼす影響が小さいためです。昭和43年の現行都市計画法の制定時、自己用の建築物すべてが本号の適用を除外されていました。これは、開発行為後の土地利用者の利便を図る上で必要な公共空地の配置については、開発行為を行おうとする者本人が利便上の不都合を被ることとなるので、本号を適用させる必要がないとの判断から除外されていたものです。

しかし、自己業務用の開発行為の場合は、開発行為が完了した後に開発区域周辺に交通渋滞を巻き起こす原因となったこと等の理由から平成4年の改正で本号の基準を適用することになりました。

(2) 消防に必要な水利が十分でない場合

「消防に必要な水利（以下、「消防水利」という。）が十分でない場合」とは、開発区域内に消防水利の基準を満たさない箇所があることをいいます。開発区域の存する市町村の消防担当部局（消防本部や消防署等）で、開発区域周辺の消防水利の配置状況を確認し、消防水利の基準を満たしていない箇所がある場合、新たに消防用の貯水施設等を設置し、消防水利が不足している区域がないようにする必要があります。

消防に必要な水利が十分でない場合

(3) 敷地

本号でいう「敷地」とは、建築基準法の敷地の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味します。

敷地

また、建築基準法の総合的設計制度による一団の計画の場合は、全体が一の敷地であるとみなします。

総合的設計制度の敷地

(4) 法、政令、省令の構成

本号に基づく政令、省令は、別表のとおりです。それぞれの内容と適用関係を整理してあります。政省令の内容については、本号の解説に続いて条文ごとに詳述します。

## 別表

## 道路関係

政令	省令	基準の概要
第25条第1号		道路の機能の確保
第25条第2号		敷地が接しなければならない道路の最小幅員
	第20条	政令第25条第2号から委任を受けた道路幅員
	第20条の2	政令第25条第2号ただし書の運用
第25条第3号		市街化調整区域内の大規模開発における12m以上の道路の基準
第25条第4号		開発区域内の主要な道路が接続する道路
第25条第5号		歩車道の分離
第29条	第24条第1号	道路の構造
	第24条第2号	道路排水施設
	第24条第3号	道路縦断勾配
	第24条第4号	階段状道路の禁止
	第24条第5号	袋路状道路の禁止
	第24条第6号	街角の切り取り
	第24条第7号	歩車道を分離する工作物
第29条の2 第1項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の強化
第29条の2 第1項第3号		政令第25条第3号の12m道路が配置されていることを求める面積要件の強化
第29条の2 第1項第4号		政令第25条第5号の歩車道を分離すべき道路の幅員の強化
	第27条の4 第1項第2号	省令第24条の道路の構造又は能力の強化
第29条の2 第2項第2号		政令第25条第2号の道路幅員の緩和

## 公園・緑地・広場関係

政令	省令	基準の概要
第25条第6号		公園、緑地、広場の設置(開発区域面積が <sup>※</sup> 0.3ha以上5.0ha未満の場合)
第25条第7号		公園、緑地、広場の設置(開発区域面積が <sup>※</sup> 5.0ha以上の場合)
	第21条	公園、緑地、広場の技術的細目 (開発区域面積が <sup>※</sup> 5.0ha以上の場合)
	第25条	公園の構造
第29条の2 第1項第5号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 (0.3ha以上5.0ha未満の開発行為のみ適用)
第29条の2 第1項第6号		政令第25条第7号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の強化 (5.0ha以上の開発行為のみ適用)
第29条の2 第2項第3号		政令第25条第6号の公園、緑地、広場の設置に関する基準の緩和 (0.3ha以上5.0ha未満の開発行為のみ適用)
	第27条の2	省令第21条の公園、緑地、広場の設置に関する技術的細目の強化
	第27条の4 第1項第3号	省令第25条第2号の公園の柵等の設置に関する基準の強化

## 消防水利関係

政令	省令	基準の概要
第25条第8号		消防水利

### 2 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

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とは、次の事項を満たしていることをいいます。

#### ①環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。また、公園等を設置する場合は、開発区域内に居住することとなる者の住環境を確保する観点から、各敷地からの誘致距離を勘案しながら適正な位置に配置し、かつ使い易い構造であることも含まれます。

#### ②災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業す

ることとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等）。

③通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。開発行為に見合った道路の配置（幅員構成、歩車道の分離等）がなされていることを求めています。

④事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいいます。

3 適当な配置

(1) 道路の配置

道路の配置については、本号でその大枠を定め、技術的細目として政省令が定められています。道路に関する政省令は、詳細に規定されていますので、その基準に適合させれば、本号の基準の趣旨は達成されます。

(2) 公園の配置

公園の配置については、公園の規模、構造等に関する政省令はありますが、開発区域内のどのような位置に配置すべきかについては、本号以外に規定はありません。なお、都市計画運用指針においては、右表を標準として、配置されることが望ましいとされています。また、開発区域内に自然環境が残っている場合は、緑地等との複合的施設として配置することを検討することが望ましいとされています。

※都市計画運用指針

街区公園	0.25ha 250m
近隣公園	2ha 500m

上段：標準規模

下段：標準誘致距離

(3) 消防水利の配置

消防水利の配置については、予定建築物等の敷地となる土地が消防水利の基準を満たすように配置しなければなりません。これは、消防水利の基準が、一つの消防水利（防火水槽、消火栓等）を使用して消火活動を行うことができる範囲を定めているものであるからです。消防水利の基準を満たさない箇所があるということは、その土地で効果的な消火活動が行えないので、適当に配置されているとはいえません。

#### 4 都市計画への適合

開発区域内で、本号で規定する公共用空地に関する都市計画が定められている場合は、開発行為の設計が都市計画に適合していることと規定されています。

##### (1) 開発行為の設計が都市計画に適合していること

**設計が都市計画に適合していることとは、当該開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないだけでなく、申請者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現することをいいます。**

具体的には、開発区域と法第11条の都市計画施設の区域との重複の割合に応じて、以下のとおり判断します。

① 開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げることのないよう開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要。

② 都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合

ア 法第40条第3項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第56条の規定により都市計画事業の施行者が土地の買取を行う場合は、①に準じて取り扱う。

イ 土地の取得費の負担又は買取を行わない場合は、当該開発に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解す。

③ 都市計画施設率が非常に高い場合で法第56条により都市計画事業の施行者が土地の買取を行わない場合は、当該開発行為に係る建築行為が法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合するものと解す。

##### (2) 都市計画施設の区域内における建築等の制限

都市計画施設の区域内は、法第53条と法第55条で建築行為が制限されています。また、法第59条の都市計画

※昭和48年3月22日付け  
建設省宅地開発課長から青  
森県土木部長あて回答「都  
市計画法第33条及び第54  
条に関する疑義について」

事業区域内は、法第65条に基づく土地の形質の変更や建築物の建築等が制限されています。

開発行為の設計を行う際は、これらの制限にも配慮する必要があります。具体的な制限については下の表のとおりです。

法第55条の指定区域を含む場合の都市計画施設の設計にあたっては、事前に都市計画事業の施行予定者と調整を行う必要があります。これは、法第55条の効力により、開発行為完了後であっても建築行為を行うことができなくなることもあるからです。

制限の種類	法第11条の施設 (法第53条 建築許可)	法第55条指定区域内 (法第55条 建築許可の特例)	法第59条 都市計画事業区域内 (法第65条 建築等の許可)
開発行為	開発行為に係る規定は無し。	開発行為に係る規定は無し。	土砂の堆積、土地の形質の変更は、都道府県知事の許可が必要。(土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されないで、収用される。)
建築行為	法第54条の許可基準に適合する場合、建築の許可をしなければならない。	法第53条の建築の許可をしないことができる。 ただし、当該土地の買取をしない場合は、建築の許可をしなければならない。	建築物の建築は、都道府県知事の許可が必要。土地収用法が適用される事業であり、一般的には許可されない。

## 第2節 第2款 道路

### 第1 道路の機能の確保（政令第25条第1号）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

#### 〈解説〉

本号は、開発区域内の道路が都市計画で定められている道路や開発区域外の道路の機能を阻害せず、これらと一体となって機能を有効に発揮されるように設計されていることを規定しています。そのため道路に関する設計をする際には、開発区域内だけでなく、その周辺の道路配置状況、交通状況を把握して、適切に開発区域内の道路配置を行うとともに、道路が都市の根幹となる道路まで通じていることが必要です。

なお、「都市の根幹となる道路」とは、道路網構成上の役割分担から、国道、県道、幹線となる市町村道が該当します。

これらのうち、道路整備計画があつて、整備が終わつたもの又は整備は済んでいないが整備する主体と意思が明確になっているものについては、都市の根幹となる道路となることが明らかです。しかし、名称のみで道路整備計画がないもの、整備する主体と意思が明確になっていないものは、都市の根幹となる道路とはいえません。

また、本号の根拠となっている法第33条第1項第2号では、都市計画が定められている場合は、設計がこれに適合していることと規定されています。

都市の根幹となる道路

※道路法第5条、第7条

※昭和55年3月18日付け  
建設省道地発第18号「幹線  
市町村道の選定要領の基  
準」参照

## 第2 敷地が接しなければならない道路（政令第25条第2号）

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

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、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令（省令第20条）で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4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（省令第20条の2）で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

（道路の幅員）

**省令第20条** 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1000平方メートル未満のものにあつては6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つては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

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

### 〈解説〉

#### 1 概要

政令第25条第2号は、省令で定めた最小幅員以上の幅員の道路が敷地に接するように配置されなければならないことを定めた規定です。これにより、法第33条第1項第2号でいう環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がない道路の配置を確保するものです。

「敷地に接する」とは、道路が敷地の隣にあるだけでなく、人や車両の出入りが可能であること等機能的に道路と敷地が接続されていることをいいます。敷地に接する道路が複数ある場合、それらの道路は、個々の土地利用計画を踏まえ、環境の

※P.79「公共空地総論」参照

※建築物を建築する際は、建築基準法第43条による接道が必要です。

敷地に接する

保全上、災害の防止上、通行の安全上、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ていなければならない。複数の道路において省令で定めた最低幅員以上の幅員を確保するべき場合もありえます。なお、敷地に接する既存の道路が複数ある場合は、そのすべてについて法第32条による道路管理者との協議を行い、同意を得るものとします。

## 2 敷地に接する道路の最小幅員

敷地が接しなければならない道路の最小幅員は、敷地の種類・規模に応じて政令第25条第1項第2号及び省令第20条、同第20条の2で規定されています。

### (1) 原則（政令第25条第2号本文及び省令第20条）

- ① 規模にかかわらず住宅の敷地（自己居住用には適用なし）の場合は6m
- ② 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1000㎡未満の場合は6m
- ③ 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1000㎡以上の場合は9m
- ④ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、小区間で通行上支障がない場合は4m

利用者がその道路に面する敷地に居住する者等に限られる道路配置となっており、通過交通の生じる可能性が少ない場合であって、かつ、その道路延長が概ね街区の一辺の長さ（120m）以下であるときは、これに該当するものと考えます。

※条例による強化・緩和が可能です。(P.113 参照)

「小幅員区画道路の計画基準（案）について（抄）」  
（昭和61年4月11日付け建設経済局長通達）参照

用途		予定建築物等の敷地の規模	
		1000㎡未満	1000㎡以上
住宅	自己用住宅	適用なし※	適用なし※
	それ以外の住宅	6m	6m
住宅以外の建築物		6m	9m
特定工作物		6m	9m

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

(2) 道路を整備しない開発行為の例外（政令第25条第1項第2号ただし書及び省令第20条の2）

道路を整備しない開発行為であって、上記の原則によることが著しく困難であり、4m以上の幅員で土地利用上の支障が生じない道路が既に配置されている場合は、当該既存道路を敷地が接しなければならぬ道路とすることができます。

開発許可制度が制定当初に想定していた開発行為は、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する基準も団地開発に適用することを想定して作られています。そのため、本号本文は、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為の場合には、必ずしも合理的とはいえない場合も生じていました。そこで、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為については、開発区域の規模や形状、開発区域周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、本号本文の要件を満たすことが著しく困難な場合、通行の安全等の点で支障がないと認められる道路が予定建築物等の敷地に接して配置されていれば足りるとした本号ただし書きが平成5年の法改正により設けられました。

本号ただし書が適用できるのは、「**開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合**」であって、「**環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているとき**」の二つの要件を備えている場合です。

また、省令で定めるものは、省令第20条の2で規定されており、「**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**」と「**道路の幅員が4m以上であること**」を要件としています。

① 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を総合的に勘案して、原則の基準によることが著しく困難と認められる場合

ア 開発区域の規模

開発区域の規模が小さい場合等で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本

※建築物を建築する際には、建築基準法第43条により接道が必要です。

号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

#### イ 開発区域の形状

開発区域が扁平である場合等で開発区域内において、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等

#### ウ 開発区域周辺の土地の地形

開発区域周辺に崖や河川等が存在しているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

#### エ 開発区域周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしているため、本号本文の幅員の道路を配置することが著しく困難である場合等

ここでいう連たんとは、建築物の数のみで判断されるべきものではなく、開発区域内に居住し、又は事業を営むこととなる者の環境保全・防災・通行の安全・効率的な事業活動に与える影響と比較し、本号本文の幅員の道路を配置することに伴う負担が著しく過大と認められること等を総合的に勘案する必要があります。

### ② 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であり幅員4 m以上を備える道路

#### ア 環境の保全上支障がない規模・構造

環境の保全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者のために、良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないことをいいます。

#### イ 災害の防止上支障がない規模・構造

災害の防止上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の避難活動上支障がないこと、消防活動上支障がないことをいいます（消防車・救急車等が

進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等)。

#### ウ 通行の安全上支障がない規模・構造

通行の安全上支障がないとは、開発区域内に居住・事業することとなる者の通行について、車両通行の安全、歩行者通行の安全の二点について、支障がないことをいいます。

車両通行の安全上支障がないとは、当該道路の通過交通が少なく、かつ、一日あたりの車両の交通量も少ないことをいいます(車両の交通量については、道路構造令で規定される計画交通量等を参考にします)。

歩行者通行の安全上支障がないとは、歩行者の数が多くないことをいいます(商店が連たんして多数の買い物客が往来する道路、多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路は通常、該当しないと考えられます)。

また、予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないことをいいます(大規模集合住宅、大規模商業施設等の大規模集客施設や大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられます)。

#### エ 事業活動の効率上支障がない規模・構造

事業活動の効率上支障がないとは、開発区域内で事業を行うこととなる者の事業活動に支障を生じないことをいいます。

以上を踏まえ、本県では、予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を加味し、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規模・構造の道路の幅員の目安として次のとおり取扱います。

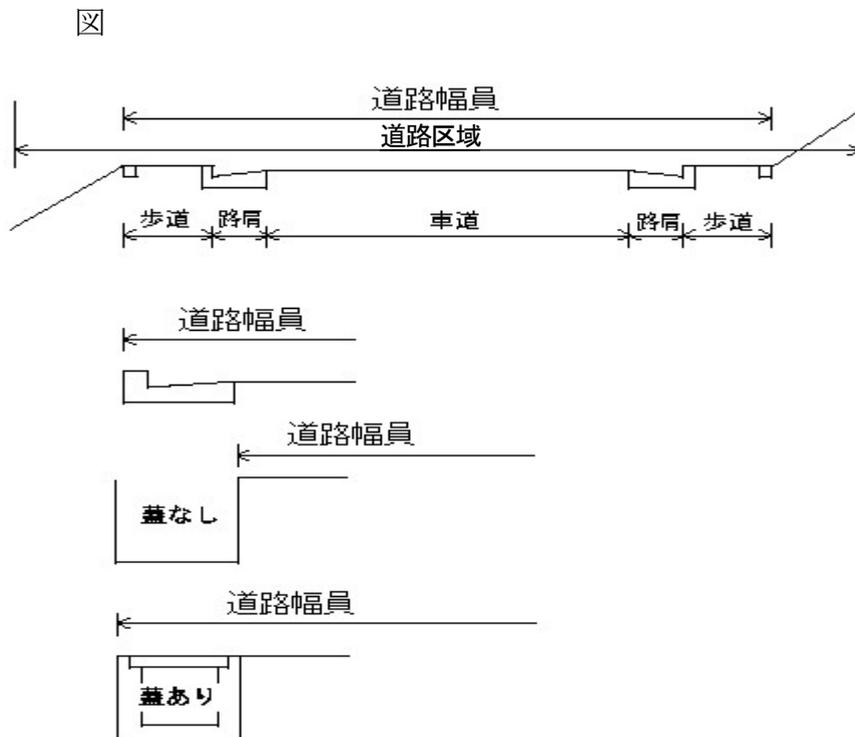
予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0.3ヘクタール未満	4.0m以上
	0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満	4.5m以上
	0.6ヘクタール以上 1.0ヘクタール未満	5.5m以上
	1.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.0m以上
住宅以外の場合	0.1ヘクタール未満	4.0m以上
	0.1ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満	6.0m以上
	5.0ヘクタール以上 20.0ヘクタール未満	6.5m以上
特定工作物の場合	すべての場合	6.0m以上

### 3 道路幅員の考え方

最小幅員を有する道路ととらえられるのは、その幅員を必要とされている区間において、原則として、前述1及び2で求められる最小幅員が確保されている道路となります。

道路幅員は、道路としての形状がある区域の幅員、つまり、道路構造令に規定する歩道及び自転車道又は自転車歩行車道、車道、中央帯及び路肩の区域の幅員をいい、具体的には、以下の図のようになります。

道路幅員



#### 4 道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置

法第33条の技術基準は、開発に関する計画を都市計画に適合させるようにその基準が作られています。また、道路はある程度連続してその幅員を有していることにより、その機能を効果的に発揮します。

「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」とは、本号で定める最小幅員以上の幅員を有すると認められる道路が、原則として、敷地に接する箇所の終端部から、都市の根幹となる道路（国県道、幹線となる市町村道等）に接続するまで配置されていることをいいます。

つまり、各敷地から、都市の根幹となる道路までの間において本号で規定する幅員が原則とれていることが必要です。

予定建築物等の敷地が直接都市の根幹となる道路に接している場合であっても、当然にその道路は本号で定める最小幅員以上の幅員である必要があります。

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

P.87「敷地に接する」

#### 5 政令第25条第2号ただし書きの適用について

政令第25条第2号ただし書きは、既存道路に接して一敷地で行われる単体的な開発行為を想定しています。

しかし実際には**既存道路に接する敷地が複数ある場合や、新たに道路を整備するものの既存道路のみに接する敷地が存在する場合があります。**

前者については、**新たに道路を整備しない場合は、政令第25条第2号ただし書きの適用は可能です。**

後者については、新たに道路を整備する場合、省令第20条の2第1号の要件に合致しないこととなるため、既存道路のみを利用する敷地が存在していても**政令第25条第2号ただし書きの適用はできません。**

P.99 例示

例2

例4, 例5

#### 6 政令第25条第4号の道路との関係について

開発区域内に新たに道路を整備する場合、当該道路が接続する既存道路は政令第25条第4号の規定により所定の幅員が求められます。

一方、上記4の解説のとおり都市の根幹となる道路まで政令第25条第2号に定める幅員の道路が配置されていなければならないことから、既存道路には政令第25条第2号と同第4号の規定による幅員が要求されることとなります。

ところで、開発許可制度が制定当初に想定していた面的な開

P.96「開発区域内の主要な道路が接続する道路」(政令第25条第4号)

発行為の趣旨からすると、新たに整備された道路には政令第25条第2号が適用され、その道路が接続する既存道路には政令第25条第4号の適用がされることとなります。その趣旨を踏まえると、政令第25条第4号の規定を満たす既存道路については、政令第25条第2号の規定による道路の機能を包含していると言えます。このように考えると、政令第25条第4号の規定が適用される道路（括弧書きにより緩和される場合も含む）においては、政令第25条第2号の適用は考えなくてもよいこととなります。

### 第3 市街化調整区域の大規模開発における12m道路の配置 (政令第25条第3号)

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

三 市街化調整区域における開発区域の面積が20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6号及び第7号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。

#### 〈解説〉

本号は、市街化調整区域の20ヘクタール以上の開発行為を行う場合、幅員12m以上の道路の配置することを定めています。12m以上の道路が開発区域内の各予定建築物等の敷地から250m以内に配置されるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を確保することを目的としています。

市街化区域では幅員12m以上の道路が、おおむね500mメッシュとなるように都市計画決定されることとなっていますが、市街化調整区域では、原則として都市計画決定はされません。したがって、市街化調整区域で大規模な市街地を造るような20ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発行為完了後に市街化区域となることが想定されるので、市街化区域と同水準の道路をあらかじめ配置することとしたものです。

なお、第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為は、開発行為が完了した後も市街化区域となることが直ちに想定されないこと、その施設自体が一敷地としての土地利用を目的としていること等の理由で本号の適用を除外されています。

※P.67「都市計画法の目指す都市像と技術基準との関係」参照

## 第4 開発区域内の主要な道路が接続する道路（政令第25条第4号）

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

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9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、6.5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。

### 〈解説〉

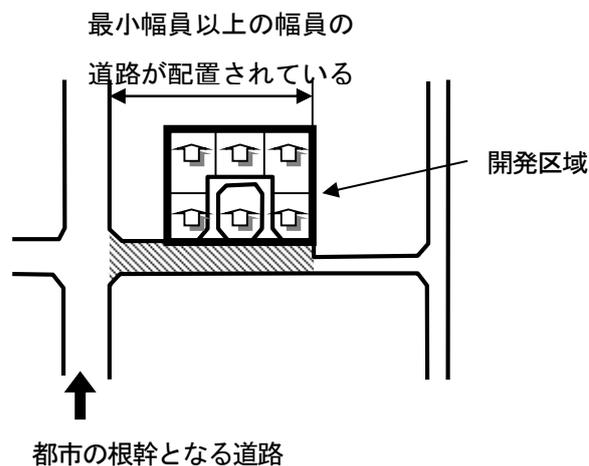
#### 1 概要

本号は、開発区域内の主要な道路が適切な規模の既存道路に接続することを求め、新たな開発行為を行う土地とその周辺地域が道路交通機能上一体となることを目的としています。

開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方に基づけば、開発区域内の主要な道路が接続することとなる開発区域外の道路は、原則として、開発区域と接する箇所の終端部から都市の根幹となる道路に接続するまでの区間、基準で定められた最小幅員（2 幅員参照）以上の幅員で整備されている（又は整備される）ことが必要です。

※P.69「開発行為に関する公共施設整備における負担の考え方」参照

#### 概念図



#### 2 幅員

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が、原則として確保しなければならない最小幅員は、次の表のとおりです。

また、開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認めら

れる場合は、車両の通行に支障がない道路に接続していることを規定しています(4 車両の通行に支障がない道路で詳述します)。

用途	幅員
原則（住宅以外）	9 m
住宅	6. 5 m
やむを得ない場合	車両の通行に支障がない道路

※ 自己居住用の住宅を建築するための開発行為は、法第33条第1項第2号により、本号の適用はありません。

### 3 開発区域周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

「開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき」とは、開発区域周辺が4 m程度の幅員で道路網が形成されている住宅地など、基準で定める幅員の道路への接続を求めることが現実的に適当でない場合をいいます。

開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるとき

### 4 車両の通行に支障がない道路

「車両の通行に支障がない道路」とは、開発行為によって発生が予想される車両のすれ違い等に歩行者通行の安全を加味した上で、支障がない幅員を有する道路のことをいいます。

車両の通行に支障がない道路

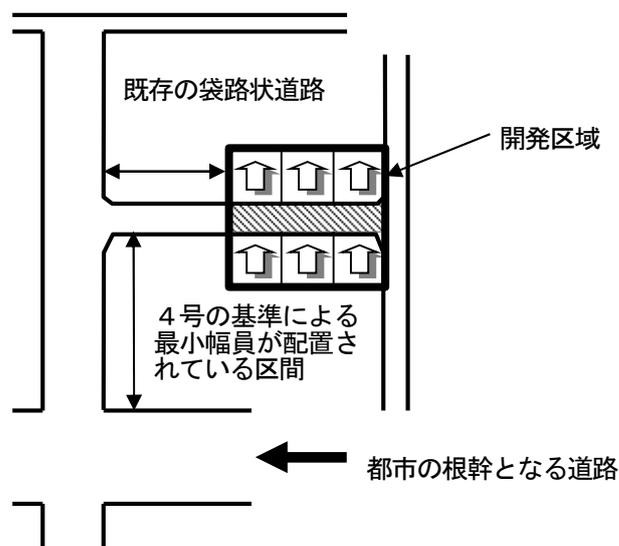
予定建築物等の用途、開発区域の面積の相関関係等を考慮し、一応の目安を次のとおりとして取り扱います。

予定建築物の用途	開発区域の面積	道路幅員
住宅の場合	0. 3ヘクタール未満	4. 0 m以上
	0. 3ヘクタール以上 0. 6ヘクタール未満	4. 5 m以上
	0. 6ヘクタール以上 1. 0ヘクタール未満	5. 5 m以上
	0. 1ヘクタール未満	4. 0 m以上
住宅以外の場合	0. 1ヘクタール以上 5. 0ヘクタール未満	6. 0 m以上
	5. 0ヘクタール以上 20. 0ヘクタール未満	6. 5 m以上
	すべての場合	6. 0 m以上

## 5 袋路状道路への連結

開発区域内の主要な道路が、既存の袋路状道路に連結（袋路状道路を延長するような道路配置計画）し、一つの道路として機能するような道路配置計画の場合は、法第33条第1項第2号の趣旨を踏まえ、その袋路状道路部分も開発区域内の道路（いわゆる取付道路）とみなします。よって、このような場合は、その袋路状道路が接続する道路を、開発区域内の主要な道路が接続する道路として取り扱います。

※P.105「袋路状道路」参照

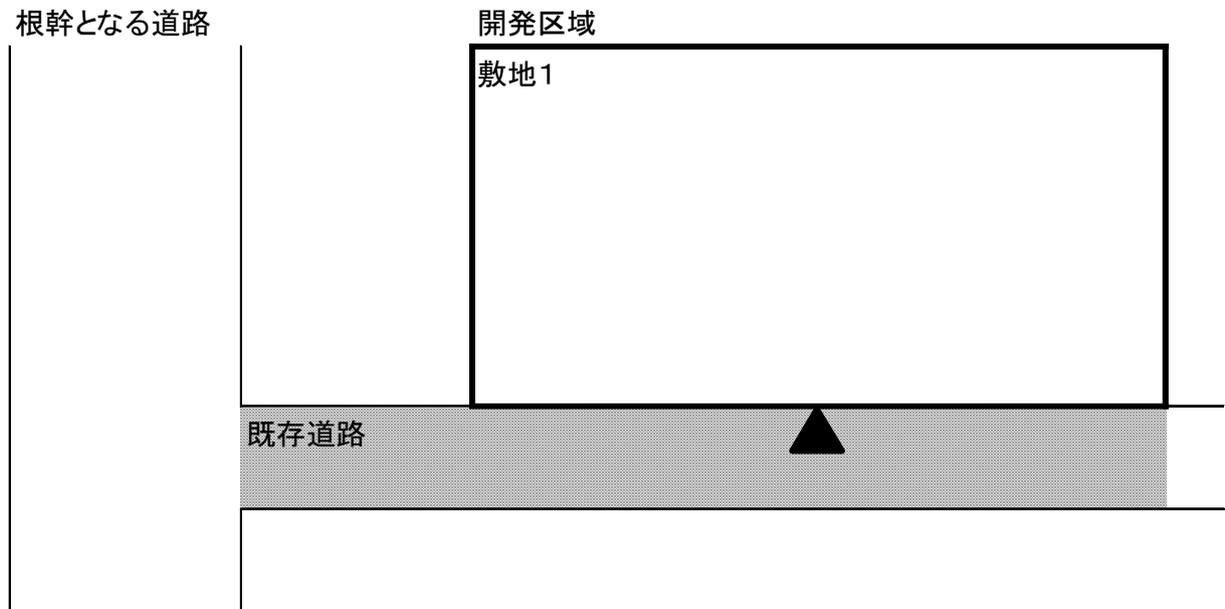


政令第25条第2号（以下、2号）と第4号（以下、4号）の道路についての例示

※2号と4号の適用関係について説明するものであり、その他の基準への適合性について例示するものではありません

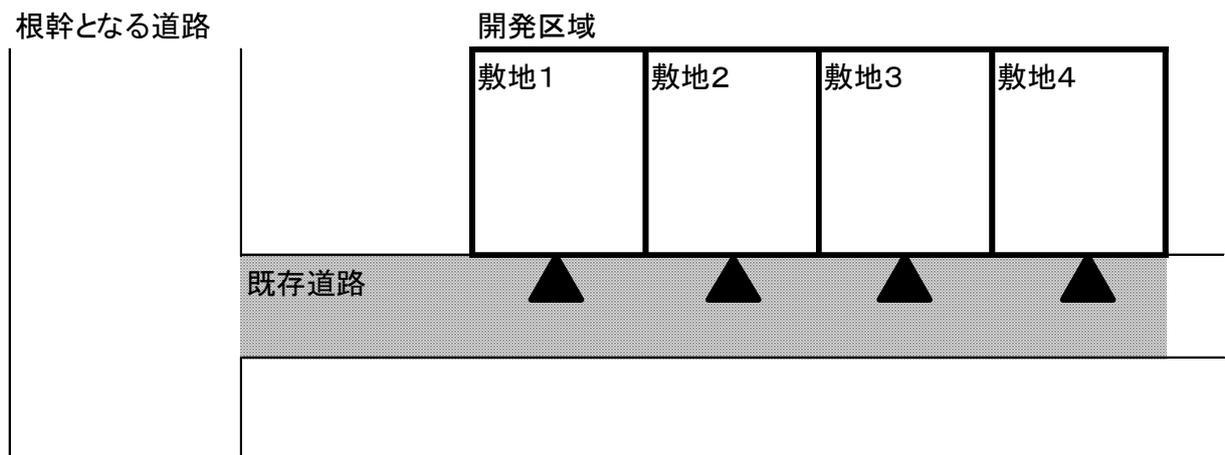
例1：既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の例

既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書きの適用は可。



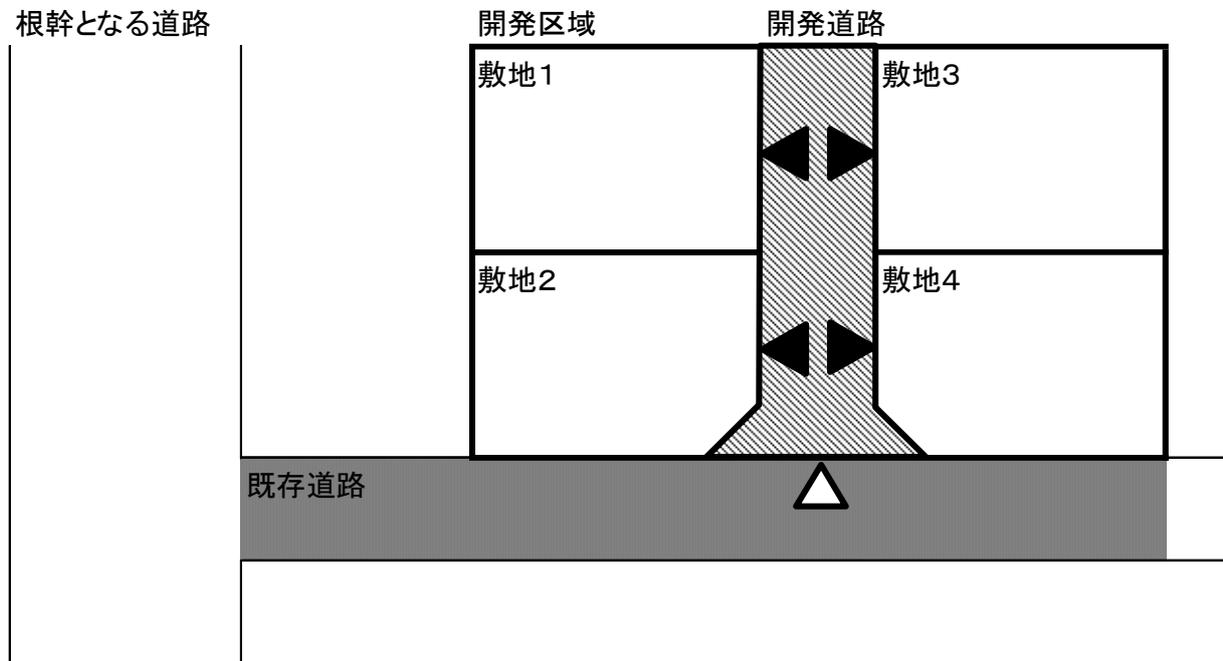
例2：既存道路に接する敷地が複数ある例

既存道路には2号の規定が適用される。2号ただし書きの適用は可。



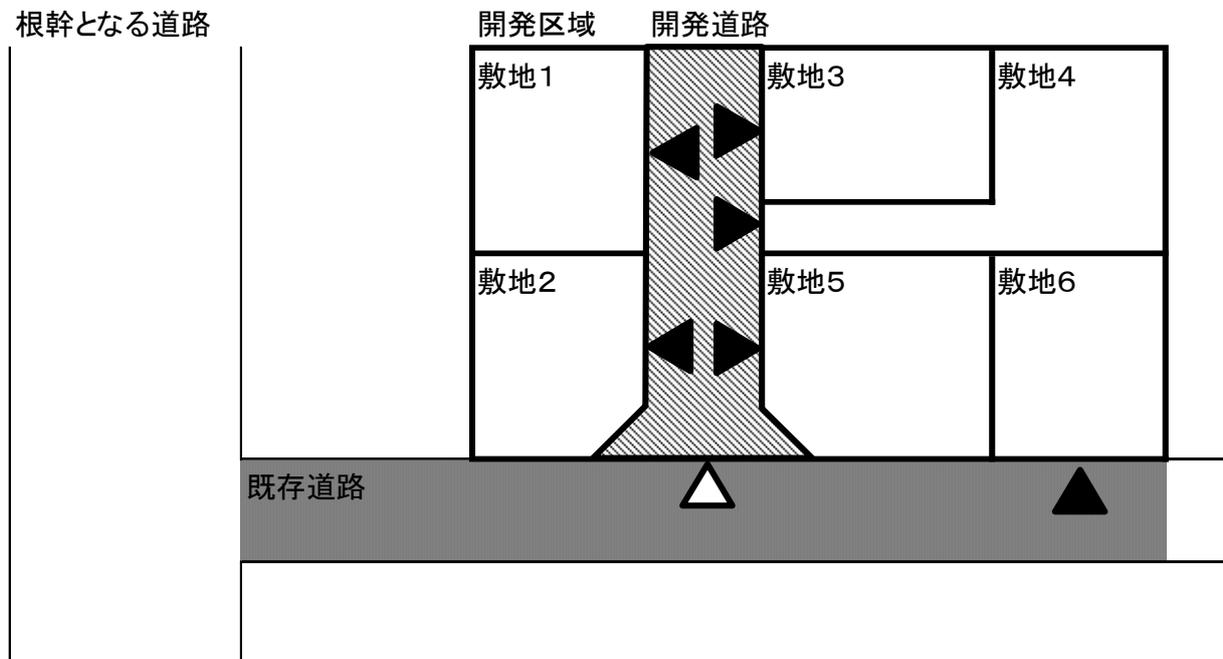
例3：新設道路に各敷地が接する例

開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書きの適用は不可。



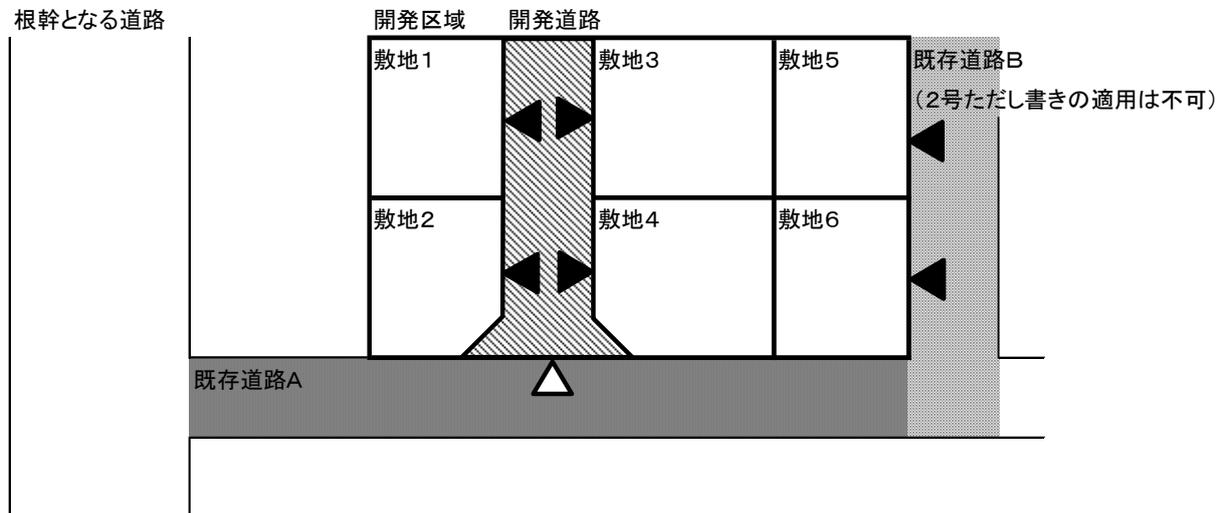
例4：新設道路があるが、4号道路となる既存道路にのみ接する敷地がある例

開発道路には2号、既存道路には4号の規定が適用される。開発道路に2号ただし書きの適用は不可。



例5：新設道路があるが、4号道路ではない既存道路にのみ接する敷地がある例  
 (接続する根幹となる道路が一つの場合)

開発道路には2号、既存道路Aには4号、既存道路Bには既存道路Aに接続するまで2号の規定が適用される。開発道路、既存道路Bに2号ただし書きの適用は不可。



凡例

 : 政令第25条第2号の規定が適用される道路

 : 敷地出入口

 : 政令第25条第4号の規定が適用される道路

 : 道路出入口

## 第5 歩車道の分離（政令第25条第5号）

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

五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

### 〈解説〉

本号は、開発区域内の道路のうち9m以上の道路は、歩車道が分離されていることを規定したものです。なお、歩道の設置を計画する場合、その幅員は、道路構造令により2m以上（歩行者の交通量が多い道路は幅員3.5m以上）となっています。

本来は開発区域内のすべての道路を歩車道分離し、歩行者の安全と円滑な車両通行を確保すべきですが、幅員の狭い道路まで歩車道を分離すると、車道幅員が極端に狭くなり、車両通行に支障をきたすことが予想され、また、区域外の既存の道路とアンバランスが生じること等が考えられます。そこで、歩車道が分離されることが合理的なものとして、道路構造の一般的な事項を定めた道路構造令の規定を準用し、6mの車道を確保し、両側に0.5mの路肩を設け、片側に2mの歩道を設けることを想定した9m以上の道路幅員の場合のみ、歩車道分離を義務化したものです。ただし、9m未満の道路幅員の場合でも、その道路を管理することとなる者と協議した上で歩車道を分離することを妨げるものではありません。

※道路構造令第11条第3項参照

※条例による強化が可能です。(P.113参照)

## 第6 道路に関する共通事項

### 1 道路の構造（省令第24条第1号）

（道路に関する技術的細目）

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

#### 〈解説〉

本号は、前段で開発区域内の道路の構造、後段で開発区域内の道路に横断勾配が附されていることを規定しています。

前段の道路の構造については、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規定されています。道路は、すべて舗装されていることが望ましいのですが、本法制定当時はこれを義務づけるには多少無理があったため、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たものです。したがって、「その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造」とは、道路としての機能を発揮する上で、砂利敷以上の機能が期待できる舗装とします。なお、道路構造の組成については、道路の管理・帰属は、原則として市町村になりますので、市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。また、市町村以外の管理者を定める場合についても、将来、市町村管理の道路になる可能性がありますので、同様に市町村が整備する道路の水準と整合を図る必要があります。

後段は、道路に雨水、散水等により水たまりができるのを防ぐために横断勾配をつけ、次号で設置することを求めている道路の排水施設に集水し、開発区域外へと排出することを目的としています。

なお、適当な値の横断勾配としては、道路構造令に規定されている車道の場合が舗装路面で1.5%以上2%以下、その他の路面で3%以上5%以下、歩道の場合が2%を標準とします。

その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造

※道路構造令第24条

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

## 2 道路排水施設の設置（省令第24条第2号）

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

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。

### 〈解説〉

本号は、道路に排水施設を設けることを規定しています。道路には雨水、散水等を速やかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等と認められる施設を設ける必要があります。これらの施設は、排水機能を維持させるため堅固で耐久力を有する構造とすることが求められます。

また、本号で設置することとなる側溝、街渠等は、排水施設にも該当するため、法第33条第1項第3号及びそれに関する政省令の基準も適用されます。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

※P.124 「排水施設」参照

## 3 道路の縦断勾配（省令第24条第3号）

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

三 道路の縦断勾配は、9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、12パーセント以下とすることができる。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、道路の縦断勾配の規定です。道路の縦断勾配は9%以下を原則とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができます。本号の縦断勾配は、区域内道路の路線や交差点間の平均勾配と規定されていないことから、道路の最大勾配を規定していると解します。

※条例による強化が可能です。(P.113 参照)

#### 2 やむを得ないと認められる場合

「やむを得ないと認められる場合」とは、開発区域の地形、想定される交通の質や量、緊急車両の活動等を考慮し、支障が

やむを得ないと認められる場合

ない範囲であることをいいます。

## 4 階段状道路（省令第24条第4号）

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

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

### 〈解説〉

本号は、階段状道路を禁止する旨の規定です。階段状道路は、一般車両の通行が不可能であり、車両の通行上支障があるために原則として禁止しています。一方、歩行者専用道路は、階段状であっても歩行者の通行に支障きたす可能性が少ないため、緩和することとしています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

## 5 袋路状道路（省令第24条第5号）

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

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。

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 概要

本号は、道路は原則として袋路状でないこと（P字状の道路を含む）を規定しています。その例外として、ただし書で、防災避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状であってもよいとした緩和の規定を設けています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

#### 2 道路は、袋路状でないこと

「道路は、袋路状でない」とは、区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路に接続していることをいいます。これは、政令第25条第2号又は第4号における最小幅員を4.0mとしていることから、通り抜け先の道路幅員としても整合させるものです。

道路は、袋路状でない

また、新たに供用開始される道路（整備工事に着手しており開発行為の完了とほぼ同時期に供用開始が見込める場合）に接続し袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなします。

### 3 例外

#### (1) 制定趣旨

本号ただし書は、道路が袋路状でないことの例外として、避難上と車両の通行上の二点について支障がない場合は、袋路状道路であってもよいとしています。

袋路状の道路は、配置の仕方によっては、通過交通を排除し、静かで良好な住環境を確保できるという場合もあることから、緩和規定を設けています。

#### (2) 避難上支障がない場合

「**避難上支障がない**」とは、**通り抜けと同程度の避難機能が確保されていること**をいいます。すなわち、袋路状となる道路の末端部が、歩行者専用道路や公園等の公共施設に接続され、通り抜け道路と同じように二方向への避難が可能な計画となることをいいます。

避難上支障がない

また、1,000㎡未満の開発行為は、政令第19条第1項で市街化区域の規制規模未満であることを考慮し、避難通路を設けることが周辺地域の公共施設配置状況や地形的条件から困難な場合に限り、避難通路を設けなくてもやむを得ないとします。

なお、避難用通路は、新設する場合と既存の場合が想定されます。新設する場合は、避難用通路の一定水準を確保し、市町村が道路として管理する場合に支障がないように、道路構造令に規定する歩行者専用道路の基準を満たすように設計します。既存の場合は、その避難用通路が、道路構造令に基づく歩行者専用道路でなくても、法定外公共施設等、避難機能が恒久的に確保されていれば足りる。

※道路構造令第40条参照

#### (3) 通行上支障がない場合

「**通行上支障がない場合**」は、**基準で定められた道路幅員が確保されていることと袋路状となる道路の延長距離と転回広場の設置によって判断**します。なお、道路幅員については、政令第25条第2号及び第4号で道路の最低幅員が定められているので本号では規定しません。

通行上支障がない場合

道路延長は、長区間を袋路状とすることは通行の支障があるので、極めて小区間とします。「**小幅員区画道路の計画基**

「**小幅員区画道路の計画基**

準(案)について」で想定している街区が一辺120m以下としているので、その半分程度は認められると考えられます。

転回広場については、原則として建築基準法の道路位置指定制度における転回広場の設置基準に準じます。

準(案)について(抄)  
(昭和61年4月11日付  
建設経済局長通達)

## 審査基準

### 1 袋路状でないこと

区域内道路の一方は、政令第25条第2号又は第4号に規定する道路に接続し、もう一方は4.0m以上の幅員を有する道路に接続していること。

### 2 避難上及び車両の通行上支障がない場合

(1) 避難上支障がない場合とは、以下のア及びイに該当する場合とする。

ア 道路配置計画が以下の事項のいずれかに該当すること

(ア) 袋路状道路の終端が、避難用通路、公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続し、かつ、その公共施設が他の道路に接続しているもの。

(イ) 袋路状道路の終端が、将来計画されている公園等災害時に避難することが可能な公共施設に接続することが予定され、その公共施設が整備事業に着手され、かつ、他の道路に接続する予定のもの。

(ウ) 開発区域及び周辺地域の地形並びに道路配置状況等により、(ア)及び(イ)とすることが困難な場合であって、開発区域の面積が1,000㎡未満のもの。

イ 袋路状道路の終端に接続する避難用通路を新たに計画する場合は、道路構造令で規定する歩行者専用道路の基準を満たす幅員(2.0m以上)、構造で設計されていること。

(2) 通行上支障がない場合

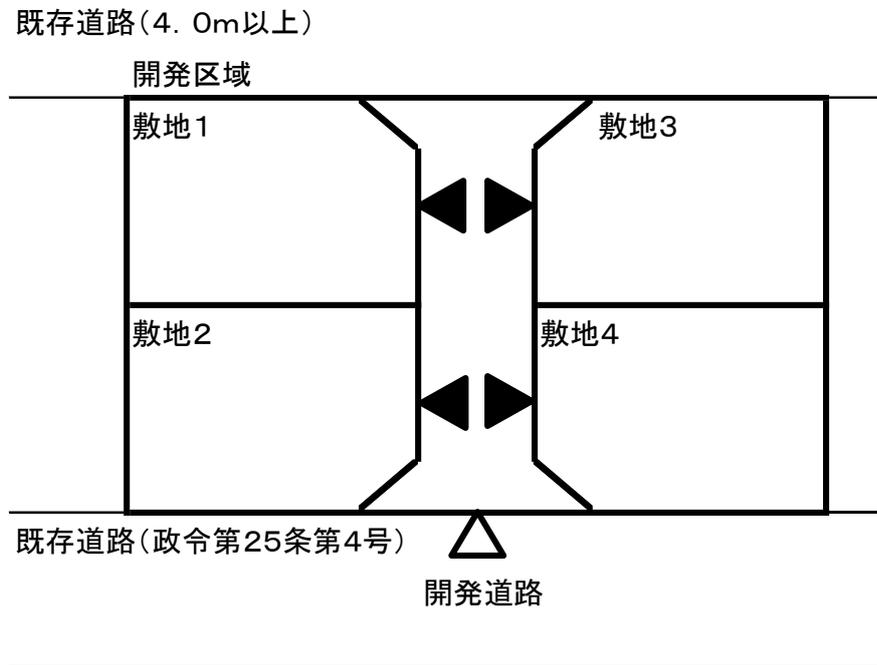
通行上支障がない場合とは、以下のすべてに適合するように設計されている場合とする。

ア 袋路状道路の延長は、袋路状ではない道路と接続する箇所と当該袋路状道路の終端部との間が、おおむね60m以内であること。

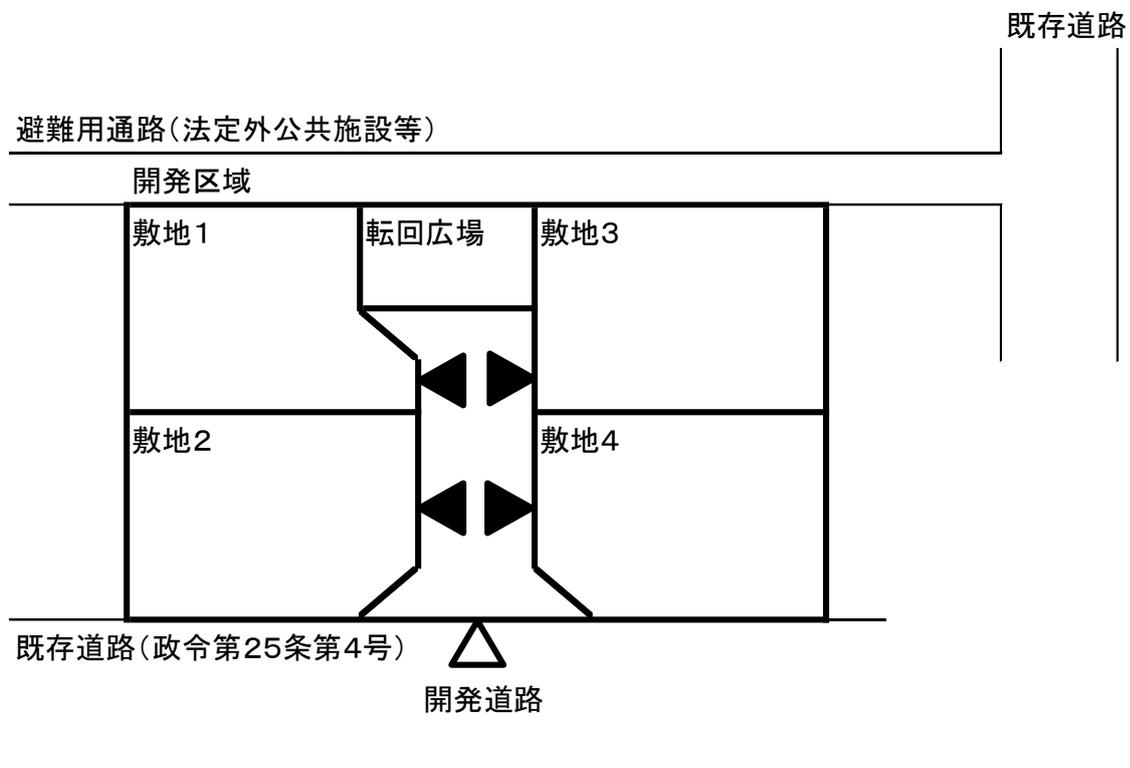
イ 道路幅員が6m未満であり道路延長が35mを超える場合は、道路の終端部及び35m以内ごとに、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準の一部改正について」(平成14年4月1日付、建指第2号)における「令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」に準じた自動車の転回広場が設けられていること。

例示

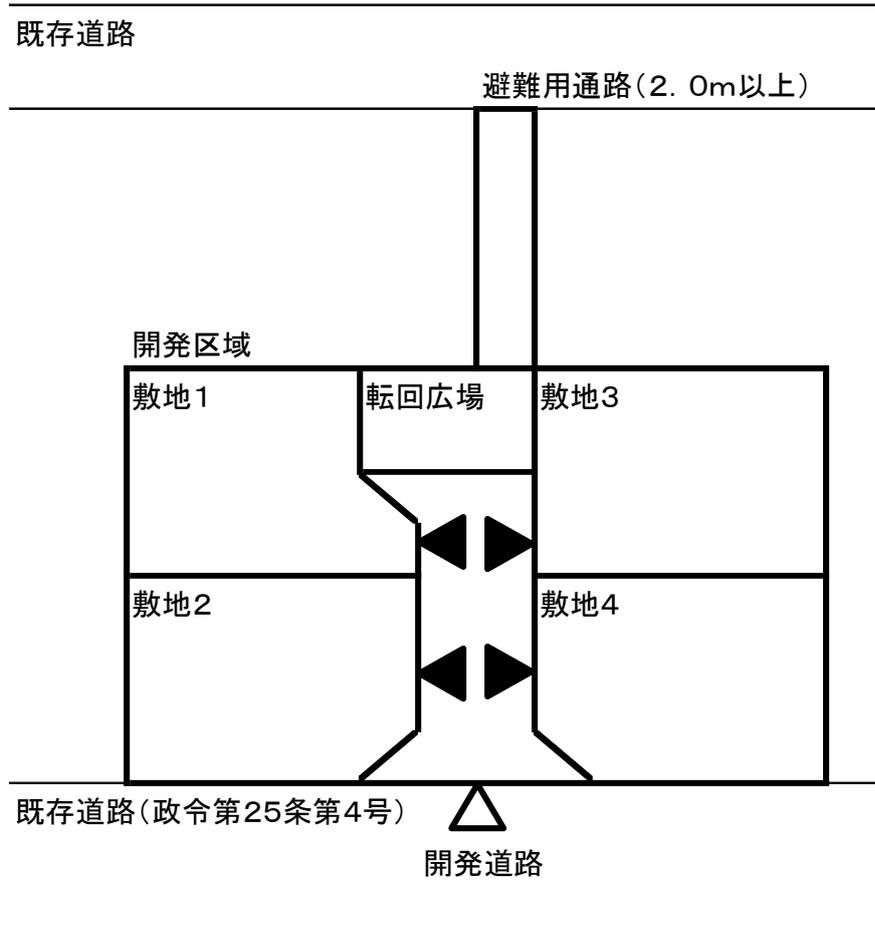
例1：袋路状でない道路の例



例2：袋路状道路の例（法定外公共施設等が避難用通路となる場合）



例3：袋路状道路の例（避難用通路を新設する場合）



凡例

▲ : 敷地出入口

△ : 道路出入口

## 6 街角の切り取り（隅切り）（省令第24条第6号）

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

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。

### 〈解説及び審査基準〉

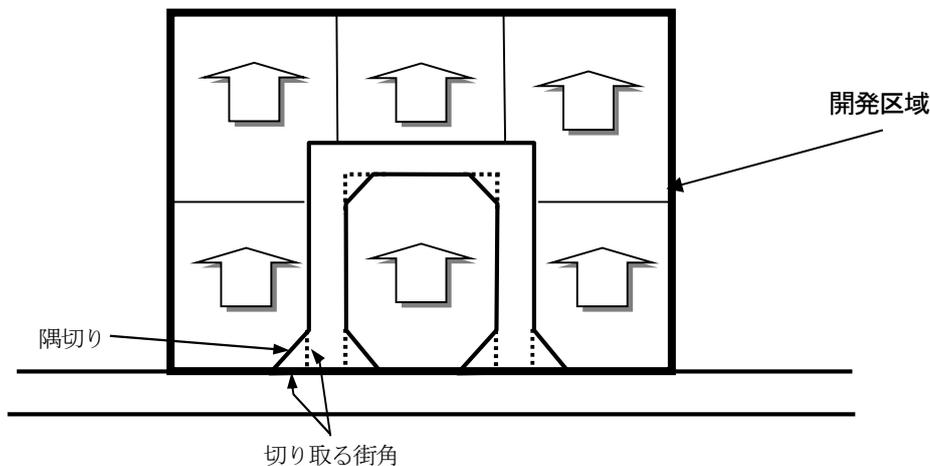
#### 1 概要

本号は、区域内道路の街角の切り取り（いわゆる「隅切り」）に関する規定です。一定の視距を確保することと円滑な自動車交通を確保するため、歩道がない道路が同一平面で交差や接続する箇所及び歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角を切り取り、隅切りを設けることを規定しています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

#### 2 切り取る長さ

隅切りの長さは、道路構造令では規定する車両の軌跡に基づいて算出することを基本としています。ただし、開発許可制度のような大小多数の道路がネットワークを形成し、多数の平面交差、曲がり角を設計する場合に、そのひとつひとつの隅切りを道路構造令に基づいて隅切り長を算定し設計することを求めることは合理的とは言えません。そのため本県では、あらかじめ道路幅員に応じた適切な隅切りの長さを示した値を審査基準として定めて申請、審査の合理化を図っています。取り扱いについては、基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるようにします。



## 審査基準

### 1 適当な長さの隅切り

隅切りの長さは、次のいずれかであること。

(1) 隅切りの長さが、下表の値以上の場合

道 路 幅 員	40m以上	30m以上 40m未満	20m以上 30m未満	15m以上 20m未満	12m以上 15m未満	10m以上 12m未満	8m以上 10m未満	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満
	40m以上	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5			
30m以上 40m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4			
20m以上 30m未満	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
15m以上 20m未満	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
12m以上 15m未満	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	5 6 4	
10m以上 12m未満		5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
8m以上 10m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6m以上 8m未満			5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4m以上 6m未満						3 4 2	3 4 2	3 4 2	3 4 2

上段 交差角 90° 前後  
 中段 60° 以下  
 下段 120° 以上

単位：メートル

(2) 道路構造令等に基づき設計されている場合

## 7 歩車道を分離する工作物（省令第24条第7号）

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

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

### 〈解説〉

本号は、歩車道を分離する際、工作物によって分離することを定めています。開発区域内に設置する歩道は、縁石線（歩車道境界ブロック等により構成される線）やさく、これらと同等の効果があると認められる工作物によって、車道から分離されていることを定めています。

※条例による強化が可能です。（P.113 参照）

## 第7 道路に関する基準の強化及び緩和 (政令第29条の2・省令第27条の4)

(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)

**政令第29条の2** 法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル(小区間で通行上支障がない場合は、6メートル)を超えない範囲で行うものであること。

三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。

四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル(当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員)を下らない範囲で行うものであること

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

**省令第27条の4** 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。

### 〈解説〉

政令第29条の2第1項第2号から第4号及び省令第27条の4第2号は、地方公共団体が条例で道路に関する制限を強化する場合の基準を定めています。また、政令第29条の2第2項第2号では、同じく地方公共団体が条例で道路に関する制限を緩和する場合の基準を定めています。内容を整理すると次の表のとおりとなります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。(法第33条第6項)

○道路に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければなら ない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を12m(小区 間で通行上支障がない場合は6m) まで強化できる。	開発許可運用指針 I-5-10(2)
政令第 25 条第 3 号 市街化調整区域の大 規模開発における12 m道路の配置	12m以上の幅員の道路を配置しな ければならない開発区域の面積を、 20ヘクタールから引き下げることが できる。	開発許可運用指針 I-5-10(3)
政令第 25 条第 5 号 歩車道の分離	歩道と車道を分離すべき道路幅員 について、5.5mを下まわらない範 囲で最低限度を定めることができる。	開発許可運用指針 I-5-10(4)
省令第 24 条各号 道路に関するその他 の技術的細目	その地方の気候や風土の特殊性又 は土地の状況により必要と認められ る場合に、省令第24条各号の基準 と異なる基準を定めることができる。 この場合、いわゆる上乘せの基準 だけでなく、横だしの基準を定めるこ とも可能です。	開発許可運用指針 I-5-10(12)

○道路に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第 25 条第 2 号 敷地が接しなければなら ない道路の最低幅員	道路幅員の最低限度を4m(当該道 路と一体的に機能する開発区域の 周辺の道路の幅員が4mを超える 場合には、当該幅員)を下らない範 囲で緩和できる。	開発許可運用指針 I-5-11(2)

**第2節 第3款 公園・緑地・広場**  
**第1 公園・緑地・広場の設置**  
**(開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合)**  
**(政令第25条第6号)**

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

六 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5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3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。

**〈解説〉**

**1 概要**

本号は、開発区域の面積に応じた、公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)の設置に関する基準です。内容を整理すると下の表のとおりです。

また、本県では「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化・緩和が可能です。(P.118 参照)  
 ※同条例に基づく緑化計画届出制度については、P.534 巻末参考資料参照

政令25条	要件	基準
本文	必要面積	開発区域面積の3%以上
	設置施設	公園、緑地又は広場
ただし書	開発区域周辺の状況や予定建築物等の用途、敷地の配置を勘案し、特に必要でないと認められる場合は、開発区域内に公園等を設けなくてもよい	

**2 ただし書**

ただし書の適用にあたっては既に都市計画事業等によって開発区域周辺に公園等が整備されている場合等、既存の公園等に関する誘致距離、面積、開発区域の住民が支障なく利用できること等を総合的に勘案して判断します。

**第2 公園・緑地・広場の設置**  
**(開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合)**  
**(政令第25条第7号、省令第21条)**

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

七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令<sup>(省令第21条)</sup>で定めるところにより、面積が一箇所300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3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。

(公園等の設置基準)

**省令第21条** 開発区域の面積が5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300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3パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が1000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20ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が1000平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

**〈解説〉**

本号は、開発区域の面積が5ヘクタール以上の場合、省令第21条で定める規模で公園等が設置されることを規定しています。その内容を整理すると下の表のとおりです。

また、本県では、「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」により、緑化の推進に努めています。

※条例による強化が可能です。(P.118 参照)

※P.534 巻末参考資料参照

省令21条	要件		基準
1号	必要面積		開発区域面積の3%以上
	設置施設(*)		公園(*)
2号	設置施設の規模等	開発区域面積 20ha未満	1,000㎡以上の公園等 1箇所以上
		開発区域面積 20ha以上	1,000㎡以上の公園等 2箇所以上

\*設置施設について：予定建築物等の用途が住宅以外の場合は、公園・緑地・広場

### 第3 公園の構造（省令第25条）

（公園に関する技術的細目）

**省令第25条** 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1000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、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 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。

#### 〈解説〉

本条は、政令第29条の規定に基づき、公園の構造について規定しています。第1号で出入口、第2号でさく又はへいの設置、第3号で公園の敷地の形状や勾配、第4号で排水施設の設置について規定しています。内容を整理すると以下のとおりです。

※条例による強化が可能です。（P.118 参照）

省令第25条	要件	基準
第1号	出入口の配置	面積が1000㎡以上の公園は、出入口を2箇所以上設けること
第2号	さく又はへいの設置	自動車交通量の著しい道路等との境界には、さく又はへいを設置する等、利用者の安全を確保する措置が図られていること
第3号	敷地の形状・勾配	遊戯施設等が有効に設置できるような敷地設定になっていること
第4号	排水施設の設置	雨水、汚水等の排水施設が設けられ、それらを有効に排出することができるようになっていること

## 第4 公園に関する基準の強化および緩和 (政令第29条の2・省令第27条の2・省令第27条の4)

**政令第29条の2** 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

五 第25条第6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るものであること。

イ 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おいて設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 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。

ハ 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、6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。

六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令<sup>(省令第27条の2)</sup>で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは一箇所当たりの面積の最低限度又はそれら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（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。

イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。

ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

(公園等の設置基準の強化)

**省令第27条の2** 第21条第1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、6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21条第2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。

(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)

**省令第27条の4** 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。

### 〈解説〉

政令第29条の2第1項第5号から第6号、省令第27条の2及び第27条の4第3号は、地方公共団体が条例で公園等の制限を強化する場合の基準を定めています。

また、政令第29条の2第2項第3号では、同じく地方公共団体が条例で公園等の制限を緩和する場合の基準を定めています。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、あらかじめ都道府県と協議し、その同意を得なければなりません。(法第33条第6項)

内容を整理すると以下の表のとおりです。

### ○公園に関する制限の強化

強化の対象	強化の範囲	参考
政令第25条第6号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha以上5ha 未満の場合)	イ 主に住宅の建築を目的とする開発行為の場合、設置すべき施設を公園に限定することができる ロ 設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ハ 設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可運用指針 I-5-10(5)
政令第25条第7号 公園等の設置 (開発区域面積が 5ha以上の場合)	・ 設置すべき公園等の数や1箇所あたりの面積の最低限度を定めることができる ・ 設置すべき公園等の総面積の最低限割合を、6%を超えない範囲で定めることができる	開発許可運用指針 I-5-10(6)
省令第25条 公園の構造	公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合でなくても、利用者の安全を確保するための措置を講ずることができる	開発許可運用指針 I-5-10(13)

○公園に関する制限の緩和

緩和の対象	緩和の範囲	参考
政令第 25 条第 6 号 公園等の設置 (開発区域面積が 0.3ha 以上5ha 未満の場合)	イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うことができる ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園等の設置を予定している場合に行うことができる	開発許可運用指針 I-5-11(3)

## 第2節 第4款 消防水利（政令第25条第8号）

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

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23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、消防活動に必要な水利が十分でない場合に設置する消防用貯水施設に関する基準で、新たに設置される施設が消火活動を行うのに十分な能力を有することを定めています。

法第33条1項第2号により、消防水利が十分に配置されていない区域で開発行為を行う場合は、消防用貯水施設を設置することになります。地方公共団体等が消防用貯水施設を設置する場合は、消防法第20条第1項による勧告である「消防水利の基準」に基づいて整備を行っています。開発許可制度で消防用貯水施設を整備する場合も「消防水利の基準」と整合を図り、開発区域内で発生した火災を消火するのに十分な水利を確保することを目的としています。

※P.80「消防に必要な水利が十分でない場合」参照

#### 2 貯水施設以外の設置

本号は、公共の用に供する空地である貯水施設のみの規定ですが、消防水利の基準を満たす別の施設を設けることにより、消防水利の基準に適合させることも可能です。開発区域内に消防水利の基準を満たしていない区域がないように設計してあれば、本号や法第33条第1項第2号の目的を達成できるからです。

昭和39年12月10日

消防庁告示第7号

最終改正 平成26年10月31日消防庁告示第29号

消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

### 消防水利の基準

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水そう
- 四 プール
- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

第3条 消防水利は、常時貯水量が40立方メートル以上又は取水可能水量が毎分1立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

2 消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

3 私設消火栓の水源は、五個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第一項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第一号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第二号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140メートル以下となるように設けなければならない。

3 前2項の規定に基づき配置する消防水利は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

4 第1項及び第2項の規定に基づき消防水利を配置するに当たっては、大規模な地震が発生した場合の火災に備え、耐震性を有するものを、地域の実情に応じて、計画的に配置するものとする。

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5メートル以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5メートル以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一辺が0.6メートル以上又は直径が0.6メートル以上であること。

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

用途地域	平均風速	
	年間平均風速が4メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が4メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 (メートル)	100	80
その他の用途 地域及び用途地域の定 められていない地域 (メートル)	120	100

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条1項第一号に規定するところによる。

**第3節 排水施設**  
**第3節 第1款 排水施設の設計に関する基本的な考え方**  
**(法第33条第1項第3号)**

**法第33条**

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

**〈解説〉**

**1 概要**

本号は、排水施設が、開発行為を行う地域の地理的、自然的条件を調査し、下水（汚水及び雨水）を有効に排出することが可能であり、かつ、開発区域やその周辺地域に溢水等の被害を生じないような構造・能力で適当に配置されるように設計されていることを定めています。なお、下水道、河川等の排水施設に関する都市計画が定められている場合には、その都市計画に適合するように設計されてなければなりません。

本号に関する政省令をまとめると次のとおりになります。

条文	基準の概要
政令第26条第1号	排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準
政令第26条第2号	開発区域内の排水施設の接続についての規定
政令第26条第3号	雨水以外の下水を暗渠で排水することについての規定
省令第22条	5年に1回以上の確率で想定される降雨強度を用いて管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第26条	排水施設の構造、能力についての技術的細目

**2 排水計画及び排水施設**

排水計画は、開発が行われる地域に適した設計でなければなりませんので、地域の自然的条件や関連公共施設を十分に調査し、雨水と汚水を有効に排出できるようにする必要があります。

す。

(1) 設計に考慮すべき下水量

設計に用いる下水量は、開発区域内の計画下水量のほか、開発区域の土地の状況等により、現に開発区域外から流入している雨水等がある場合は区域外流入量を考慮します。また、既存の排水施設を改変する場合は、従前の機能を損なうことがないように設計しなければなりません。

(2) 排水施設の設計

計画雨水量や計画汚水量の算定、排水施設の設計は、下水道施設計画・設計指針と解説(2019年 日本下水道協会)を参考にして行います。

下水の排除方式は、汚水と雨水を同じ排水系統で排水する合流式と汚水と雨水を別々の排水系統で排水する分流式の2種類があります。分流式は水質の保全に関して有利なので、**下水の排除方式は分流式を原則としますが**、市町村が合流式を認めている場合はこの限りではありません。

下水は、普通の水に比較して浮遊物質が多く含まれていますが、水理計算に支障のある程度ではないので、マンニング公式やクッター公式を用います。

〈マンニング公式〉

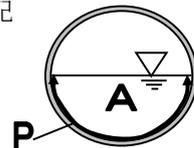
$$Q = A \cdot V$$
$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

〈クッター公式〉

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

$$N : \left(23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}\right) \sqrt{I}$$
$$D : \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) n$$

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/秒)  
A : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)  
V : 流速 (m/秒)  
n : 粗度係数 (管渠の種類ごとの定数)  
R : 径深 (m) (= A/P)  
P : 流水の潤辺長 (m)  
I : 勾配



### 第3節 第2款 管渠の勾配・断面積（政令第26条第1号）

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

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令（省令第22条）で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

#### 〈解説及び審査基準〉

##### 1 概要

本号は、開発区域内の排水施設を設計する際の管渠の勾配や断面積に関する基準です。本号に基づく省令第22条第1項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、下表の計画雨水量並びに計画汚水量を有効に排出できるように設計することを求めています。

計画雨水量	5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上を用いて算出した計画雨水量
計画汚水量	生活又は事業に直接起因する廃水量のほかそれに付随する排水量と浸入が予想される地下水量を加えて算出した計画汚水量

##### 2 管渠の設計における留意事項

計画雨水量及び計画汚水量を有効に排出できるようにするため、特に留意すべき事項を以下に示します。

###### （1）管渠内の流速及び勾配

管渠の断面積、形状及び勾配は、管渠内に沈殿物が堆積しないよう、適切な流速が確保されるように定めます。下水には浮遊物が含まれているため、流速が小さい場合には管渠の底部に沈殿物が堆積し、清掃作業の必要が生じ維持費がかさむこととなります。また反対に流速が大きいと管渠の内面を摩耗損傷し、耐用年数を短くすることとなります。一般に、管渠の勾配は、地表の勾配に応じて定めれば経済的ですが、

前記の事項を考慮して適当な勾配を定める必要があります。  
すなわち、下水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積することを防ぐため、下流ほど流速が早くなるようにします。

なお流速は、雨水管渠では最小 0.8 m/秒、最大 3.0 m/秒、  
汚水管渠では最小 0.6 m/秒、最大 3.0m/秒の範囲が適切であるとされています。

## (2) 管渠の余裕

管径を決定する際には、計画下水量に対し適切な余裕を持たせる必要があります。実例から見ると、計画下水量と実流量との間にかかなりの差が生じる場合があるので、計画下水量に対して余裕を見込むことが必要です。適切な余裕としては、一般に計画下水量に対して、汚水管では 100%程度、雨水管では 20%程度とされています。

## 3 雨水排水計画

雨水は、まず発生する計画最大雨水量を求め、その雨水を無理なく有効に処理できる管渠の勾配と断面積を定める必要があります。

### (1) 計画最大雨水量の算出

雨水の排出先になる公共用水域を管理する市町村が、総合的に雨水排水計画を定めていますので、その雨水排水計画に定められた方法で計画最大雨水量を算出します。

ただし、雨水排水計画を定めていない場合、若しくは、雨水排水計画の降雨強度値が 5 年に 1 回の確率未満で定められている場合は、雨水排水計画において一般的に用いられている合理式を用いて計画最大雨水量を算出します。

### (2) 合理式による算出方法

合理式は次のとおり表されます。

$$Q = 1 / 360 \times C \times I \times A$$

Q : 計画最大雨水量 (m<sup>3</sup>/秒)  
C : 総括流出係数  
I : 流達時間 (t) 内の平均降雨強度 (mm/時)  
A : 集水面積 (ヘクタール)

#### ア 総括流出係数

総括流出係数は次のいずれかの方法により求めます。

(ア) 表-1 に示す用途別総合流出係数を基に算出する方法

(イ) 表-2 に示す工種別基礎流出係数から排水区域全体を加重平均し算出する方法

表－１ 用途別総合流出係数標準値

用途別	総合流出係数
敷地内に間地が非常に少ない商業用地域及びこれに類似する住宅地域	0.80
浸透面がある野外作業場等の間地を若干持つ工業用地域及び庭が若干ある住宅地域	0.65
中高層住宅団地及び戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ戸建て住宅地及び畑地等が比較的多く残る郊外地域	0.35

表－２ 工種別基礎流出係数標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85～0.95	間地(空地)	0.10～0.30
道路	0.80～0.90	芝・樹木の多い公園	0.05～0.25
その他の不透水面	0.75～0.85	勾配のゆるい山地	0.20～0.40
水面	1.00	勾配の急な山地	0.40～0.60
透水性舗装	0.60～0.80		

※ 原則として中間値を用いるものとする。

ただし、実験により開発計画の実状に合わせた具体的な数値が確認できる場合は、上表の範囲内で当該数値を用いることができる。

イ 平均降雨強度

平均降雨強度は、市町村の下水道計画において一般的に用いられているタルボット式により求めることを原則とします。

タルボット式は次のとおり表わされます。

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

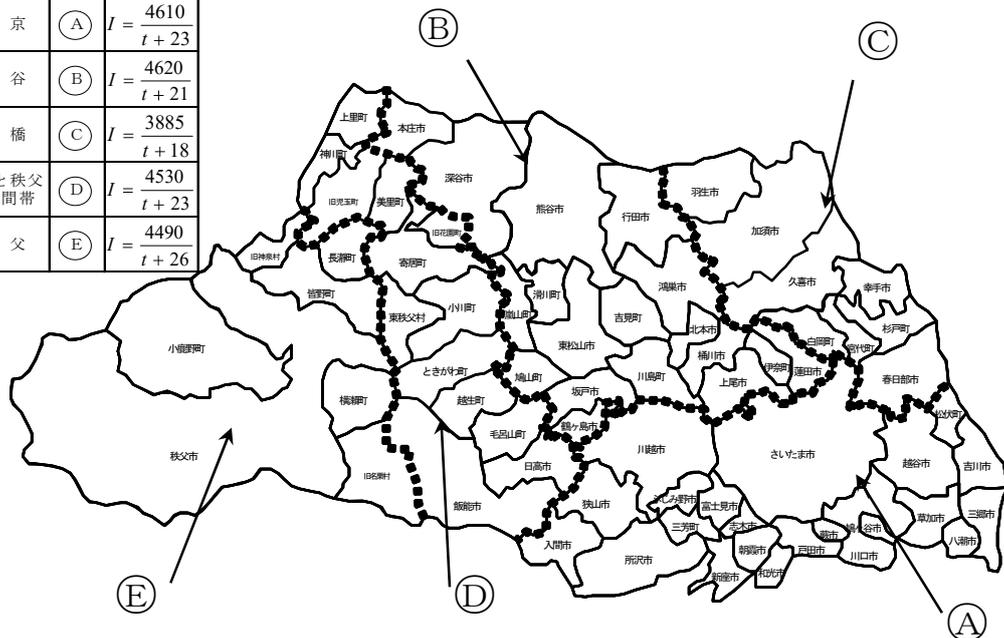
a, b : 定数 図－１の地域ごとに定めた降雨強度式を採用する。

t : 流達時間 (分) (=流入時間 t<sub>1</sub> + 流下時間 t<sub>2</sub>)

流入時間 t<sub>1</sub>は、雨水が排水区域の最遠点から管渠等に流入するまでの時間 (分)

流下時間 t<sub>2</sub>は、管渠に流入した雨水が管渠終端まで流下するのに要する時間 (分)

地域	確率	5年確率
東京	(A)	$I = \frac{4610}{t + 23}$
熊谷	(B)	$I = \frac{4620}{t + 21}$
栗橋	(C)	$I = \frac{3885}{t + 18}$
熊谷と秩父 の中間帯	(D)	$I = \frac{4530}{t + 23}$
秩父	(E)	$I = \frac{4490}{t + 26}$



図－1 確率年別の確率降雨強度式

(参考：「下水道事業計画の手引き」(平成3年度版))

(ア) 流入時間( $t_1$ )は、次の表を標準としますが、カーベイ式等の計算式によって標準値を超える計算結果となった場合には、その時間を用いることができます。

〈流入時間の標準値〉

種 別	流入時間
市街化区域内	5分
その他の区域	10分

〈カーベイ式〉

カーベイ式は流入時間の一般的な算定式として用いられている式で、次のとおり表されます。

$$t_1 = \left( \frac{2}{3} \times 3.28 \frac{l \times n}{\sqrt{S}} \right)^{0.467}$$

$t_1$  : 流入時間 (分)

$l$  : 斜面距離 (m)

$S$  : 斜面勾配

$n$  : 粗度係数に類似の遅滞係数 (以下の表に標準値を示す。)

3.28 : フィートをメートルに換算する値

〈粗度係数に類似の遅滞係数 $n$ の標準値〉

地 覆 状 態	$n$
不透水面	0.02
よく締まった裸地（滑らか）	0.10
裸地（普通の粗さ）	0.20
粗草地及び耕地	0.20
牧草地又は普通の草地	0.40
森林地（落葉森林）	0.60
森林地（深い落葉樹等堆積地）	0.80
森林地（針葉樹林）	0.80
密草地	0.80

(イ) 流下時間 ( $t_2$ ) は、管渠の最大延長を管渠内の平均流速で割って求めます。平均流速は Manning 公式又はクッター公式により求めます。

※P.125 「Manning 公式」、  
「クッター公式」参照

このためにはまず、仮想の管渠の勾配と断面積を定める必要があります。計算の結果流速が最小 0.8 m/秒、最大 3.0 m/秒の範囲内になるように試算を繰り返しながら決定することになります。

#### ウ 集水面積

集水面積は、一般には開発区域の面積と同じになりますが、地形や周囲の状況によっては、開発区域外から雨水が流入し、開発区域外の雨水も集水している場合があります。雨水排水施設は流域単位で考えるものであるため、地形の状況を十分調査し、現状にあった集水面積を定める必要があります。

#### 4 汚水排水計画

計画汚水量の算出については、市町村が定めた公共下水道計画に適合するように設計します。これは、開発区域から排出される汚水は、一般的に市町村の管理する公共下水道に接続することになるためです。

公共下水道以外の汚水処理事業には、農業集落排水事業、コミュニティープラント、合併処理浄化槽設置整備事業、特

定地域生活排水処理事業があります。その場合、各事業で定めた汚水処理計画がありますので、それに適合するようにします。

何も定められていない場合は、予定建築物から発生する汚水量を推定し、その量を無理なく有効に排出できるようにします。

## 審査基準

### 1 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の存する市町村の雨水排水計画に基づき定められていること。ただし、当該市町村が雨水排水計画を定めていない場合又は当該市町村が定めた雨水排水計画の降雨強度値が5年に1回の確率未満である場合は、合理式により算出されていること。

### 2 汚水排水計画

汚水の排水計画は、開発区域の存する市町村の公共下水道計画又はその他の汚水処理計画（以下「公共下水道計画等」という。）に従って設計されていること。ただし、公共下水道計画等が定められていない場合は、予定建築物等から発生する排水量を算出し、排水計画の設計がされていること。

### 第3節 第3款 下水道等への接続（政令第26条第2号）

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

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。

#### 〈解説及び審査基準〉

##### 1 概要

本号では、開発区域内の排水施設が、下水道、河川等に接続していることを規定しています。

開発区域内の下水を有効かつ適切に排出するには、開発区域内の排水施設が、地形等から考え、無理なく排出できること、放流先の施設の能力も十分にあること、また、利水の状況を勘案し、接続先で利用している水質等に影響がなく、放流することが適切である必要があります。単に接続されているだけでは、仮に開発区域内の下水を排出できた場合であっても、放流先の施設の能力がなければ、周囲に溢水等の被害を及ぼすおそれがあり、法第33条第1項第3号の基準に適合しているとはいえません。

また、接続する箇所（吐き口）は、放流先の河川、水路等の護岸施設及び河床を損なわない構造でなければなりませんので、吐き口の位置、構造及び既存護岸の補強等について、その管理者と事前に十分に協議を行うことが必要です。

また、開発区域内から排出される雨水について、集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ放流先の施設の排水能力がない場合には、雨水を一時貯留する施設（調整池）や浸透施設を設けて流出抑制を図る設計であっても、開発区域内の雨水を有効かつ適切に排水できるものとみなします。

※放流先の施設管理者の同意が必要です。（P.54「公共施設の管理者の同意等」参照）

##### 2 排水施設、公共水域への接続

開発区域内の排水施設は、原則として、下水道、河川、水路

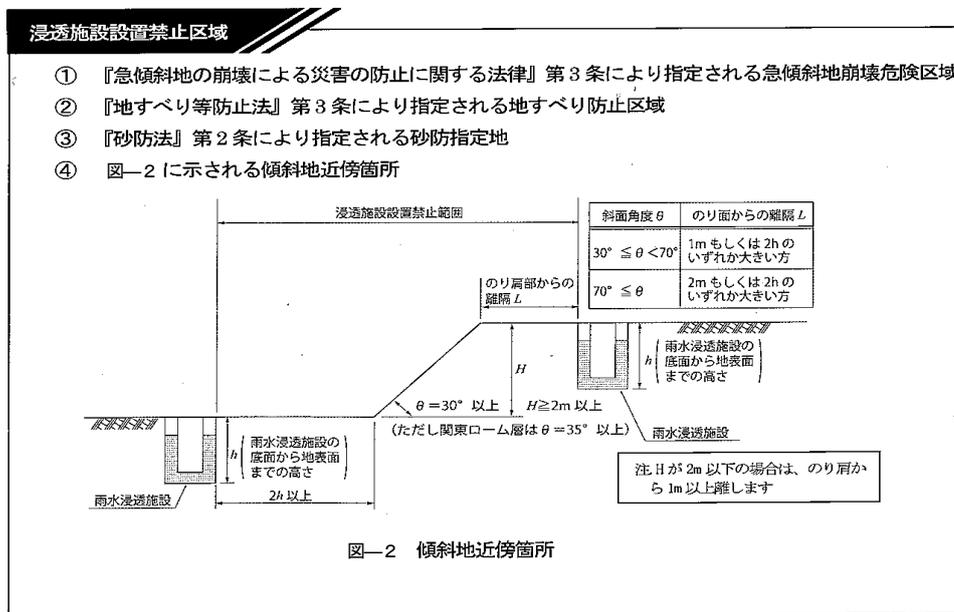
等に接続していることとします。ただし、雨水については開発区域の周辺の状況、接続先の施設の配置状況によってこれらに接続することが困難と認められる場合には、「その他の排水施設」として浸透処理施設を設け、当該施設に接続することとします。

浸透処理の方法には、地下水汚染を防止する観点から、拡水法による処理を行うこととなります。

### 3 浸透施設の設置場所

浸透により法面や擁壁の安全性が損なわれることのないよう、原則として、法面付近は浸透施設を設けることができません。その範囲の目安を以下の図に示します。

拡水法	地表近くの不飽和帯を通して雨水を分散浸透させる方法
井戸法	井戸により浸透水層に浸透させる方法



(出典：「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例 許可申請・届出の手引き」P. 11 埼玉県河川砂防課)

### 4 「その他の排水施設」として設ける浸透施設への接続

開発区域内の排水施設を浸透施設のみに接続する場合、当該浸透施設は、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例（以下、「雨水流出抑制条例」という。）」を参考に、10年に1回以上の確率で想定される降雨を処理できる能力があるものとします。

これは、省令第22条で規定している5年に1回以上の確率で想定される降雨に対し、公共の水域へ接続することができず、開発区域内ですべての雨水を処理する場合には、区域外への溢水等による被害が生じないように、安全を考慮してより大きな降雨強度に対応することとしたものです。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定

浸透施設の設計及び設計浸透量の計算については、（公社）雨水貯留浸透技術協会編「雨水浸透施設技術指針（案）」等が参考になります。

めている場合は、その基準に適合するように設計することとします。

#### 5 1ヘクタール以上の開発

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、雨水流出抑制条例による規制対象となりますので、県河川担当部局（県土整備部河川砂防課）と調整を要します。

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合でも、調整池や浸透施設の設置等により、雨水の流出抑制に努めてください。

P.538「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」

### 審査基準

#### 1 公共水域への接続箇所の構造

排水施設が放流先の河川、水路等と接続する箇所は、護岸施設及び河床等、既存の施設の機能を損なわない構造であること。

#### 2 「その他の排水施設」として設ける雨水の浸透施設

政令第26条第2号に規定する「その他の排水施設」として浸透施設を設け、雨水の浸透処理を行う場合は、次の各号に適合するように設計されていなければならない。

(1) 開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により公共水域に排水施設を接続することが困難と認められる場合であること。

(2) 浸透施設の設置場所は、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7月1日法律第57号）第3条で指定された急傾斜地崩壊危険区域、地すべり等防止法（昭和33年3月31日法律第30号）第3条で指定された地すべり防止区域でないこと。

(3) 浸透施設は、雨水を地下に浸透させることにより、法面、擁壁等の安全性が損なわれるおそれがなく、かつ、周辺の居住及び自然環境を害するおそれがないよう設計されていること。また、大雨時においても浸透機能を有するものであること。

(4) 浸透施設は、原則として当該浸透施設を設置する区域における10年に1回以上の確率で想定される降雨強度の雨水を処理することが可能なものであること。

ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透処理の基準を定めている場合はその定めによること。

(5) 浸透施設による浸透量は次に掲げる方法により求められていること。

ア 浸透施設によって処理できる雨水量（以下「設計浸透量」という。）は、計画地点で行った現地浸透試験結果を用いて設計されていること。ただし、開発区域の存する当該市町村が浸透能力を定めている場合はその定めによること。

イ 設計浸透量は次式により算出されていること。

(浸透可能な浸透量)

$$\text{設計浸透量 } Q \text{ (m}^3\text{/hr)} = \Sigma \{ \text{浸透施設の単位設計浸透量} \\ \times \text{浸透施設の数 (個数、延長、面積)} \}$$

### 3 雨水の流出抑制

開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合、開発区域内において、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく、雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設（雨水流出抑制施設）を設けるものとする。

また、1ヘクタール未満の場合であっても雨水の流出抑制に努めること。

### 第3節 第4款 暗渠排水の原則（政令第26条第3号）

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

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

#### 〈解説〉

本号は、臭気の発生、環境衛生上等の観点から、処理されていない汚水は、暗渠によつて排出することを規定しています。

また、処理された汚水及びその他の汚水でこれと同等以上に清浄であるものとは、合併処理浄化槽等で処理された汚水等が考えられます。

### 第3節 第5款 排水施設の構造・能力（省令第26条）

（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 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、20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120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所
- 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15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。

#### 〈解説〉

##### 1 概要

省令第26条は、排水施設の構造、能力に関して必要な技術的細目を定め、本条に適合して設計されていることを求めています。

##### （1）省令第26条第1号（排水施設の構造）

第1号は排水施設の構造について規定しています。設置され

た排水施設が外圧、地盤の不等沈下あるいは移動等により支障をきたすことなく機能するよう、堅固で耐久力を有するものであることを求めています。

(2) 省令第26条第2号（排水施設の種類、漏水防止）

第2号は排水施設の種類、漏水防止に関して規定しています。排水施設の種類は、原則として、耐水性を有する材料、すなわちコンクリート、れんが、陶器等で作られたものを使用し、漏水を最小限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする等の措置をとることとされています。

ただし書は、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に限り、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものです。浸透機能を有する排水施設を設置する場合にあっては、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意する必要があります。

(3) 省令第26条第3号（公共の用に供する排水施設）

第3号は、公共の用に供する排水施設の設置場所に関する規定です。開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する市町村の管理に引き継がれます（法第39条）。この場合、設置場所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を引き起こすことになりかねません。そこで、排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものです。なお、土地利用計画上やむを得ず個人に帰属する敷地内に前記共同の使用に関わる排水施設を設置する場合には、その上部に建築物又は工作物等が設けられる等して、後の維持管理に支障をきたすことのないよう、設置場所に十分留意する必要があります。

(4) 省令第26条第4号（管渠の勾配及び断面積）

第4号は、管渠の勾配及び断面積に関する規定です。特に、公共の用に供する排水施設のうち、暗渠である構造のものの内径又は内法幅について、主に清掃上の観点と必要排水能力とから規定されています。

(5) 省令第26条第5号（ます及びマンホール）

第5号は、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に設けるべきます又はマンホールの設置箇所についての規定です。本号の趣旨は、泥だめ、集水又は清掃上の観点から、ます、マンホールを適当な場所に設置させることにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものです。

(a) 公共用に限らず、民地内であっても管渠の始まる箇所にはます又はマンホールを設けることとなります。

(b) 流路の方向や勾配が変化する箇所等、清掃のために配慮が必要な箇所には、ます又はマンホールを設けることとした規定です。ただし、暗渠の清掃上支障がない場合にはます又はマンホールは設置しなくてもかまいません。

(c) 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内に一つはます又はマンホールを設置する必要があります。

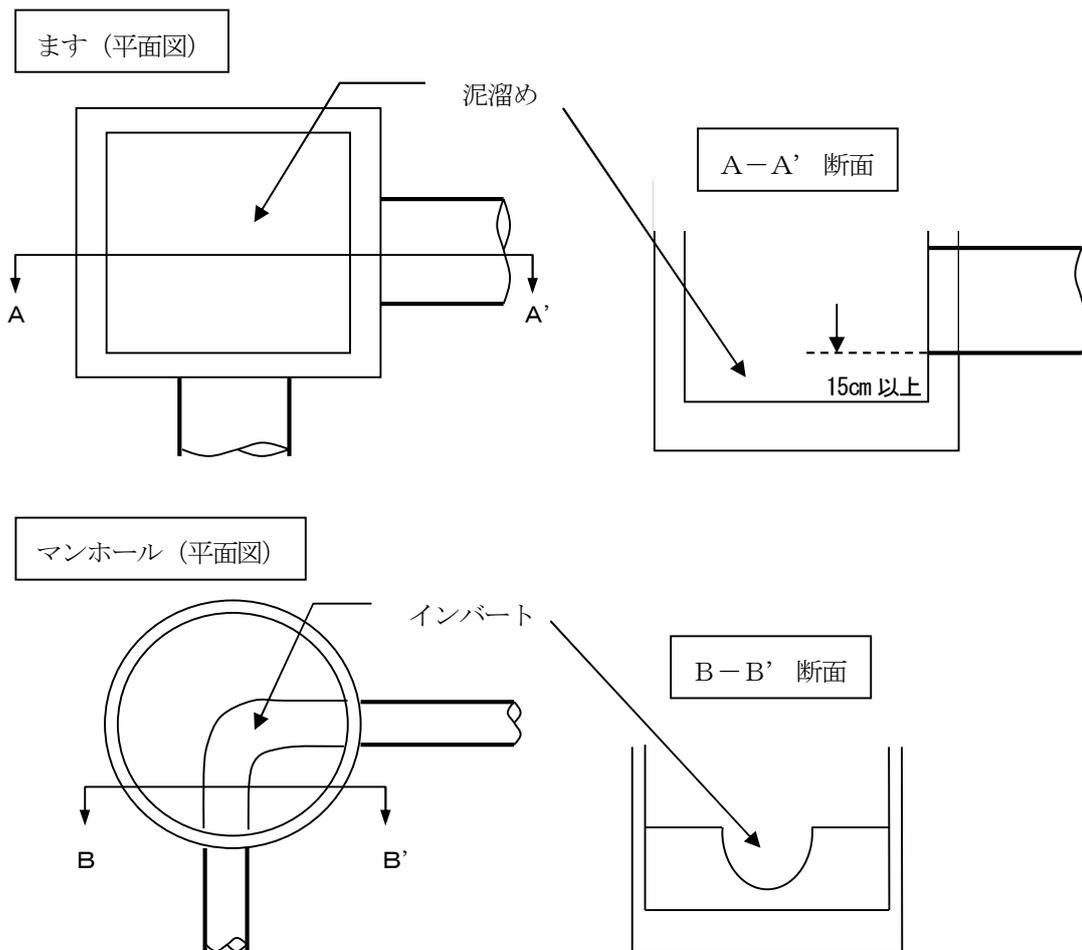
(6) 省令第26条第6号（ます又はマンホールのふた）

第6号は、ます又はマンホールに設けられるふたについての規定です。ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐために、ふたを設けることとしています。

汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が侵入し、施設機能への支障が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要であることとしています。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、集中豪雨時の雨水の流入等により、そのふたに圧力や空気圧が作用して浮上・飛散する等のおそれがあるため、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めています。

(7) 省令第26条第7号（泥だめ、インバート）

第7号は、ます又はマンホールの底に設けるべき泥だめ及びインバートについての規定です。専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては、雨水に含まれた土砂等を除去するため、深さ15cm以上の泥だめ、その他のます又はマンホールについては、下水の流下を円滑にするため、マンホール、ますの底面を溝型にしたインバートを設置することとしたものです。



## 2 条例による強化

**省令第27条の4** 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、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の内径又は内のり幅について行うものであること。

省令第27条の4第4号は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠部分の内径又は内のり幅が20cm以上と規定されているものを、下限を引き上げ、強化することができることを規定しています。

## 第4節 給水施設（法第33条第1項第4号）

### 法第33条

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2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来た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。

### 〈解説〉

本号は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものです。自己居住用住宅以外の実業行為の場合は、開発区域で想定される需要に支障がないような構造や能力で給水施設の設計が定められていることを規定しています。

本号は、政省令で技術的細目を定めていませんが、水道法等で定める基準を満たしていれば、本号が果たすべき目的が達成されることによるものです。給水施設の設計は、当該市町村の水道事業者との調整が重要になります。

## 第5節 地区計画等への適合（法第33条第1項第5号）

### 法第33条

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12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2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

### 〈解説〉

本号は、地区計画等でイからホに該当するものが定められている土地で開発行為を行う場合、予定建築物等の用途や開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即した設計となっていることを定めています。開発許可の段階で地区計画の内容をある程度実現することを目的としています。

本号でいう「即して定められていること」とは、開発行為の設計が、地区計画等の内容に一致している場合は当然に該当しますが、正確には一致していないものの、地区計画等の目的を達成するように定められている場合も含まれます。

即して定められていること

## 第6節 公共公益施設（法第33条第1項第6号）

### 法第33条

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。

**政令第27条** 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20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。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定です。政令第27条には、主として住宅を建築する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為に対する本号の適用について規定されています。

#### 2 用途の配分が定められていること

用途の配分が定められていることとは、公共施設、公益的施設、予定建築物等の用に供される敷地が、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が図られるように、適切に配置されていることをいいます。なお、公益的施設については、用地が確保されていれば足り、開発者が施設を整備することまでは求めていません。

#### 3 政令第27条

政令第27条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合の公益的諸施設の配置についての規定です。「その他の公益的施設」とは、行政施設（交番、郵便局、市の出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等が該当します。

その他の公益的施設

後段のただし書は、誘致距離及び規模から考慮して既存のものが十分利用できる場合はこの限りではないとする緩和規定です。なお、既存の公益的施設が利用できるか否かは、市町村

等公益的施設の管理者と十分に協議する必要があります。

#### 4 条例による強化

**政令第29条の2** 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。

政令第29条の2第7号は、地方公共団体が条例で公益的施設に関する制限を強化する場合の基準を定めています。ごみ収集場等の公益的施設が特に必要な場合、公益的施設を配置すべき開発区域の面積を20ヘクタール以上としているのを20ヘクタール未満の面積に引き下げることができます。

強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(7)が参考になります。なお、指定都市等又は事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは、知事の同意が必要です。

**第7節 切土・盛土・擁壁**  
**第7節 第1款 概要（法第33条第1項第7号）**

**法第33条**

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

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

**〈解説〉**

**1 概要**

本号は、開発区域内の土地が、地盤の沈下や崖崩れや出水のおそれがある土地の場合は、災害発生を防止するため安全上必要な措置が講ぜられるように設計することを規定しています。

また、開発区域内の土地が宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域に指定されている場合は、その指定地域における擁壁等の設計が同法第9条の基準に適合していることを規定しています。

平成18年の宅地造成等規制法改正の際、宅地防災を強化する観点から同法の基準が強化されたことに伴い、本号の基準も変更されました。その際、宅地造成等規制法、都市計画法、建築基準法の規制の合理化を図りました。これは、宅地造成等規制法第8条と建築基準法第88条第4項の規定により、開発許可の基準に適合している場合は、宅地造成等規制法の許可や建築基準法の擁壁の建築確認が不要とされているためです。

## 2 運用

本号では、地盤対策が必要であることを定めており、具体的な基準は政令、省令で規定しています。本県では、政省令の内容の判断については、宅地造成等規制法施行令第2章「宅地造成に関する技術基準」及び宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について(改正:令和元年6月28日国都防第3号)の中に示されている「宅地防災マニュアル」を参考にして判断します。なお、本号の規定に関する技術的細目を定めた政令及び省令は次のとおりです。

※P.521『宅地防災マニュアル(抜粋)』参照

条文	基準の概要
政令第28条第1号	軟弱地盤に関する基準
政令第28条第2号	崖の上端に続く地盤面処理の基準
政令第28条第3号	切土した後の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第4号	盛土した後の地盤の安定に関する基準
政令第28条第5号	著しく傾斜している土地に盛土を行った際の地盤の滑り防止に関する基準
政令第28条第6号	開発行為によって生じた崖面の保護についての基準
政令第28条第7号	切土・盛土した場合の地下水の排出に関する基準
省令第22条第2項	地下水の排水施設について管渠の勾配及び断面積を定める規定
省令第23条第1項	政令第28条第6号から委任を受けた擁壁の基準
省令第23条第2項	前項の適用にあたっての崖の範囲に関する基準
省令第23条第3項	第1項の規定の適用除外
省令第23条第4項	擁壁の設置義務のない崖の保護に関する基準
省令第27条	政令第29条の規定に基づく、擁壁の構造又は能力に関する技術的細目
省令第27条第1項第1号	擁壁の構造計算及び実験の原則
省令第27条第1項第2号	水抜穴の設置及び構造についての規定
省令第27条第2項	高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定を準用する規定
政令第29条の2第1項第8号	政令第28条第2号から第6号の技術的細目の強化
省令第27条の4第5号	省令第27条の技術的細目の強化

### 3 本県における宅地造成等規制法による制限

本県では、令和2年1月現在、宅地造成等規制法第3条第1項に基づく宅地造成工事規制区域の指定はありません。

宅地造成工事規制区域

平成18年の宅地造成等規制法改正により、前述の宅地造成工事規制区域以外の土地であっても同法第20条に基づく一団の造成宅地で崩壊の危険がある箇所は、県等が造成宅地防災区域に指定し、宅地所有者等に対して勧告や改善命令が出せることになりました。このため、大規模な盛土造成を伴う開発行為は、地形・地質調査等を十分調査し、造成宅地防災区域に該当することにならないようにすることが必要です。

造成宅地防災区域

### 4 津波防災地域づくりに関する法律による制限

本県では、令和2年1月現在、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定はありません。

津波災害特別警戒区域

## 第7節 第2款 軟弱地盤対策（政令第28条第1号）

### 政令第28条

- 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。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、軟弱地盤対策を行うことを規定しています。開発区域内の土地が軟弱である場合は、土の置換えや地盤改良、各種ドレーン工法による水抜き等の措置を講じ、地盤の沈下や開発区域外の地盤の隆起が生じないようにする必要があります。

#### 2 軟弱地盤の判定

軟弱地盤とは、盛土や構造物の荷重により大きな沈下を生じ、盛土端部がすべり、地盤が側方に移動する等、地盤が著しい変動を起こすおそれがある土地です。また、地震時に液状化が発生するおそれのある砂質地盤も一種の軟弱地盤です。

河川沿いの平野部等軟弱地盤が想定される土地で開発を行うときは、地質調査等を実施して、軟弱地盤であるかどうかを判定し、対策工法の検討を行う必要があります。

また、判定の目安として、地表面下10mまでの地盤に次のような土層が存在する場合には、軟弱地盤である可能性が高くなります。

- ・有機質土、高有機質土
- ・粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの
- ・砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数（N<sub>sw</sub>）が50以下

#### 3 軟弱地盤対策

対策の実施にあたっては、地盤条件、土地利用条件、施工条件、環境条件等を踏まえて、当該地盤の沈下量、沈下時間、安定計算を行い、総合的に検討して工法を決定する必要があります。具体的な工法は、宅地防災マニュアルが参考になりますが、

※P.527『宅地防災マニュアル』「IX 軟弱地盤対策」参照

その工法の例は下記のとおりです。また、**開発許可申請の審査**では、**施工方法を記載した施工計画書等**により本号に適合していることを確認します。

表層処理工法：軟弱地盤上の地表水の排除、盛土内の水位低下、施工機械のトラフィカビリティの確保、軟弱地盤上の盛土又は構造物の支持力確保等を目的として用いる。

置 換 工 法：盛土端部の安定を短期間に確保する場合、盛土層が薄く建物荷重や交通荷重による沈下が大きな問題となる場合等において、軟弱土を良質材に置換える工法。

押え盛土工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の軽減を目的とする工法であり、用地に余裕がある場合及び施工時の変状に対する応急対策として用いる。

緩速載荷工法：盛土端部の安定確保及び側方地盤の変形の抑制を目的として、地盤の変形等を計測しながら盛土を施工する工法。

載 荷 重 工 法：圧密沈下を促進して残留沈下を軽減する目的で用いる工法。

バーチカル

ドレーン工法：圧密沈下の促進及び地盤の強度増加を目的として用いる工法。

締 固 め 工 法：盛土端部の安定を図ることを目的とする工法であり、主にサンドコンパクションパイル工法が用いられている。

固 結 工 法：盛土端部の安定確保又は構造物基礎地盤の改良を目的として用いる工法。

## 第7節 第3款 崖上面の処理（政令第28条第2号）

### 政令第28条

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。

#### 〈解説〉

##### 1 概要

本号は、開発行為によつて崖が生じた場合、崖の上端に続く地盤面の処理方法についての規定です。下図に示すように地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることにより、雨水その他の地表水による崖面浸食や雨水等の崖上端付近での浸透による崖面崩壊を防止することを目的としています。

「崖」とは、地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。なお、ここでいう「崖」には、擁壁で覆われる崖も含まれます。

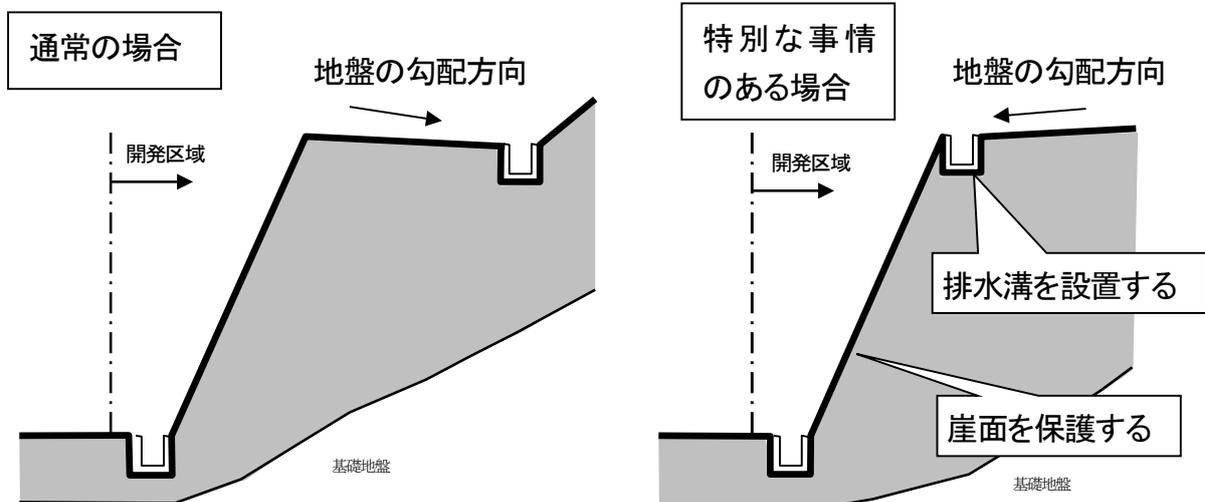
※条例による強化が可能です。（P.168参照）

崖  
※省令第16条第4項表中「造成計画平面図の明示すべき事項の欄」参照

##### 2 特別の事情

本号では、原則として地盤を崖とは反対の方向に勾配を付けることとしていますが、開発区域を含む周辺の土地利用状況からやむを得ず崖方向に勾配をつけなければならない特別な事情がある場合も考えられます。

この場合は、崖面上端付近に堅固な排水溝を設置する等、地表水による崖面浸食等を防止する措置を講ずる必要があります。



## 第7節 第4款 切土地盤の滑り防止（政令第28条第3号）

### 政令第28条

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。

### 〈解説〉

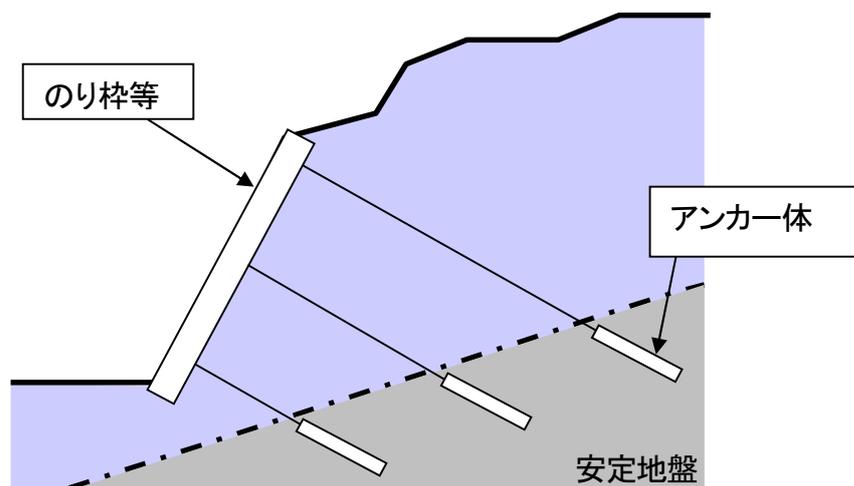
本号は、滑りやすい地盤の切土をする場合には、切土面の安定性を確保するために地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカー等により滑動崩落に対する滑り面の抵抗力を増加させる措置を講ずることを規定しています。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、内部摩擦角が特に小さい等物理的に不安定な土質の層が露出する場合をいいます。

なお、グラウンドアンカーを設置する場合は、将来的な土地利用の変更や建築物の建て替え等により、その構造が影響を及ぼすおそれがあるため、アンカー体上部の土地利用状況の配慮が必要です。

※条例による強化が可能です。（P. 168参照）

滑りやすい土質の層がある



## 第7節 第5款 盛土地盤の安定に関する基準（政令第28条第4号）

### 政令第28条

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30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。

### 〈解説〉

本号は、盛土した後の地盤の安定に関する基準です。盛土した地盤は一般に土粒子間の結合が緩く、雨水その他の地表水等の浸透が容易であり、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい状態にあります。そこで、ローラー等による締め固めを行い土粒子間の結合を強固にすることにより、地盤の圧縮性を少なくし地耐力を増加させるとともに、必要に応じて、くいや排水施設等を設置することを規定しています。

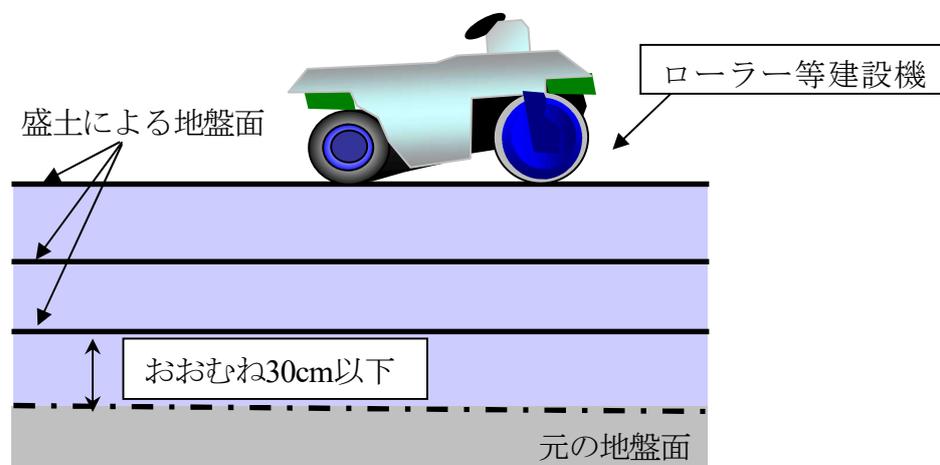
盛土を行う場合は、有機質土等を除いた良質土を使用し、おおむね30cm以下に敷き均しとローラーその他の建設機械を用いて締め固めるように設計、施工を行います。開発許可申請時は、施工方法を記載した施工計画書等により本号に適合していることを確認します。

また、盛土高や元地盤面の土質状況等により、造成地盤の崩壊や滑りのおそれがある場合は、地滑り抑止ぐいや雨水その他の地表水等を適切に排水する施設等を設置する必要があります。

※条例による強化が可能です。(P.168参照)

※盛土の施工方法・審査方法については、P.524 『宅地防災マニュアル』「VI・6 盛り土の施工上の留意事項」参照

※地滑り抑止ぐいについては、前節参照



## 第7節 第6款 盛土地盤の滑り防止（政令第28条第5号）

### 政令第28条

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。

### 〈解説〉

本号は、著しく傾斜している土地に盛土を行った場合の滑り防止に関する基準です。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水その他の地表水の浸透又は地震による震動等により、新旧地盤の接する面を滑り面とするすべりが起こりやすいので、段切り等を行い新旧地盤の接触面積を増加させる等、滑りに対する安全措置を講ずることを規定したものです。

なお、その他の措置としては、雑草等が茂っている地面に直接盛土をすると、植物が次第に腐食し新旧地盤の接する面に弱い層が形成され、滑りが起こりやすくなることから、盛土を行う前に雑草等を除去する措置等が考えられます。

「著しく傾斜している」とは、原地盤面が水平面に対して15度（約 1：4）程度以上の角度をなす地盤のものをいいます。

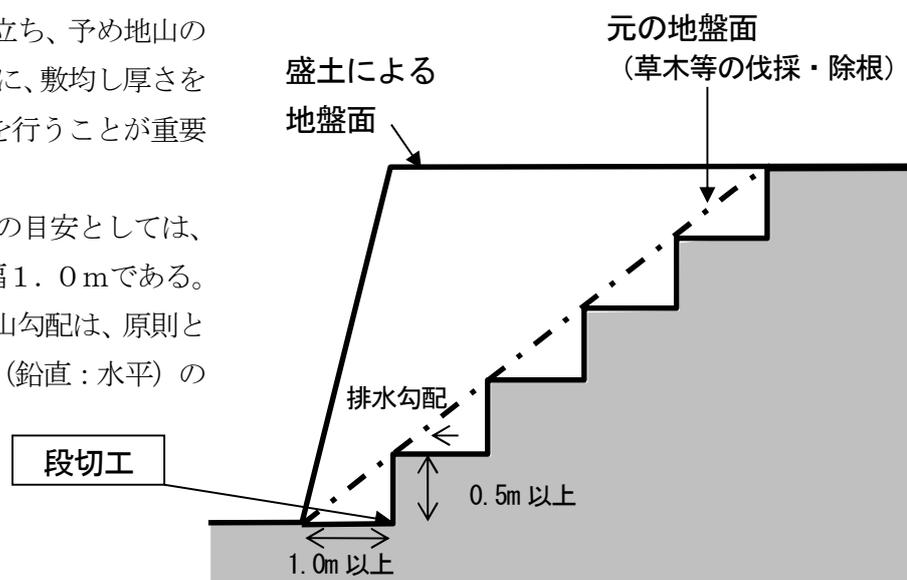
※条例による強化が可能です。（P.168参照）

著しく傾斜している（※P.524『宅地防災マニュアル』「VI・6 2」参照）

基礎地盤（地山）の勾配が1：4程度より急な場合は、盛土との密着を確実にするために、盛土の施工に先立ち、予め地山の段切りを実施するとともに、敷均し厚さを管理して、十分な締固めを行うことが重要である。

段切りの標準的な使用の目安としては、最小高さ0.5m、最小幅1.0mである。

また、段切りを行う地山勾配は、原則として1：0.5～1：4（鉛直：水平）の範囲とする。



## 第7節 第7款 崖面の保護（政令第28条第6号）

### 政令第28条

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<sup>(省令第23条)</sup>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。

(がけ面の保護)

**省令第23条** 切土をした土地の部分に生ずる高さが2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1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2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ががけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の左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	擁壁を要しない 勾配の上限	擁壁を要する 勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
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	35度	45度

二 土質が前号の表の左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右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5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、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

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

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
  - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
  - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
  - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2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25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

## 〈解説及び審査基準〉

### 1 概要

本号では、開発行為によつて生じた崖面は、擁壁の設置等の措置によつて保護を図ることを規定しています。崖面の保護の具体的な方法は、省令第23条で規定しています。また、擁壁の構造等については、省令第27条で規定しています。

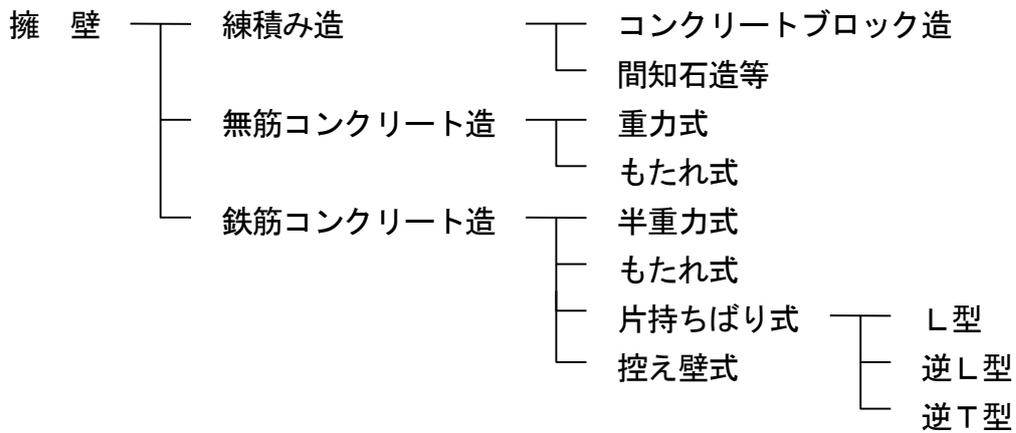
※条例による強化・緩和が可能です(P.168参照)

### 2 擁壁

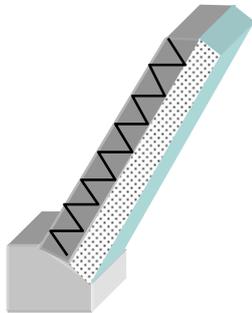
#### (1) 擁壁の種類

一般的に用いられる擁壁の種類は、次の表のとおりに大別されます。なお、建築用の軽量コンクリートブロックは、安定計算や構造に関する安全性の検討をすることができないため、省令第23条第1項の規定により設置される擁壁（以下「義務擁壁」という。）として用いることはできません。

〈擁壁の種類〉



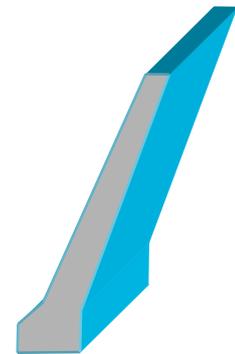
(イメージ図)



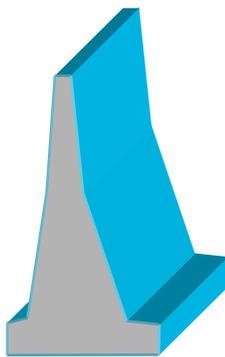
練積み造擁壁



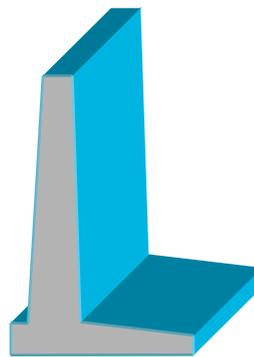
重力式擁壁



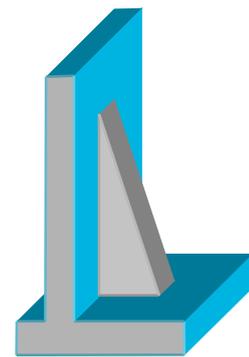
もたれ式擁壁



半重力式擁壁



片持ちばり式擁壁  
(逆L型)



控え壁式擁壁

(2) 擁壁の構造計算

擁壁の構造は、構造計算、実験等によって安全性が確かめられたものであることが必要です。

宅地造成等規制法施行令は、コンクリート造の擁壁は、理論的検討を行い得るため、これらについては構造計算によってその安全性を確保することとしています。

また、間知石その他の練積み造擁壁は、構造形式からは一種の重力式擁壁と見なすことができ、ある範囲内においては、構造耐力上の信頼性は鉄筋コンクリート造等の擁壁と同等と考えられるものの、理論上の安全性を検討することは困難なため、経験的な観点から構造について定めています。

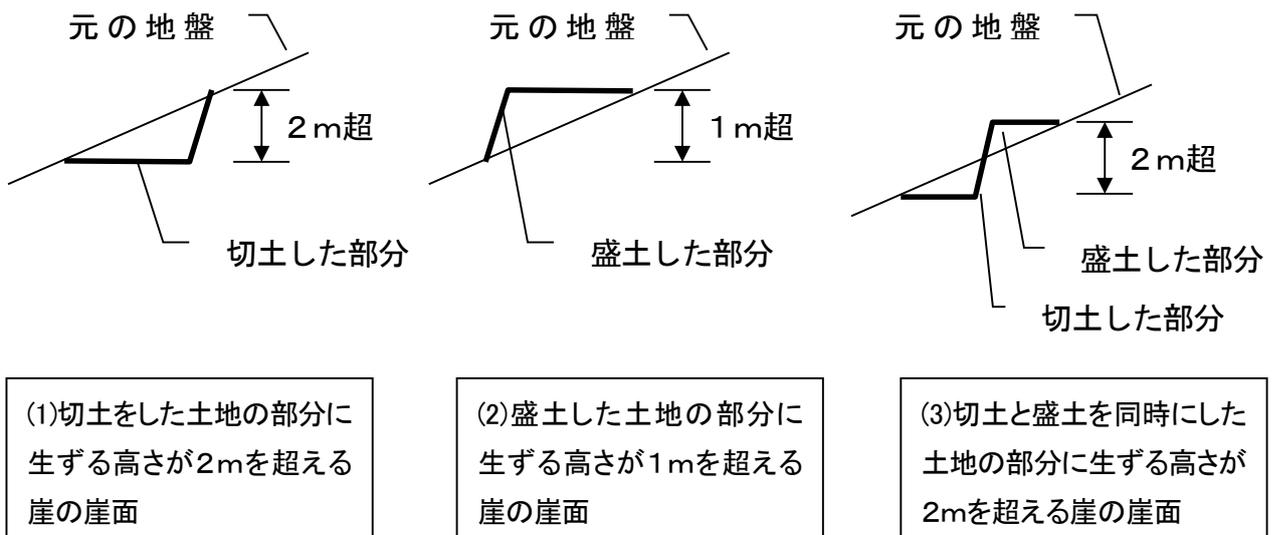
義務擁壁を設ける場合は、宅地造成等規制法施行令及び建築基準法施行令を準用し、設計に用いることとします。

プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁については、一般的に宅地造成等規制法施行令第14条に規定する特殊な材料又は構法による擁壁に分類され、大臣認定擁壁を用いることとなりますが、認定を取得していない擁壁については、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用し、安全性を確認するものとしてします。

### 3 義務擁壁の定義（省令第23条第1項）

第1項では、原則として擁壁で覆わなければならない崖を規定しています。これを図に示すと図-1のとおりです。

図-1 原則として擁壁で覆わなければならない崖面

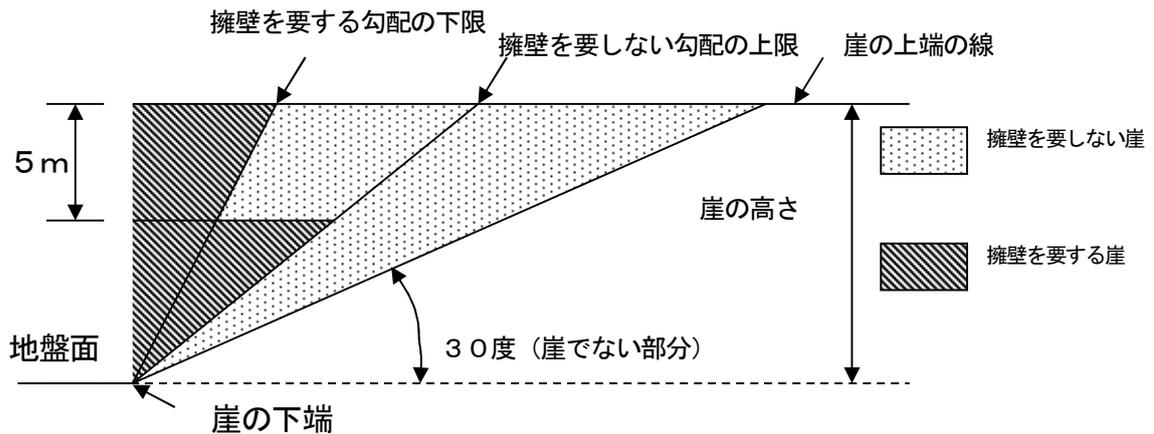


<切土の場合の緩和規定>

ただし書は、切土の場合の緩和規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1号及び第2号に規定されています。

ただし書の規定を図に示すと図-2のとおりです。

図-2 擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)



第1項第1号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の角度以下のものについては、擁壁を要しないとしています。これを図に示すと、図-3のとおりです。

図-3 擁壁を要しない崖又は崖の部分(2)

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
<p>60度以内</p>	<p>40度以内</p>	<p>35度以内</p>

第1項第2号は、切土の場合でそれぞれ土質に応じて、崖の勾配が規定の範囲内にある場合は、崖の上端から垂直距離で5m以内には擁壁を設けないでよいとしています。

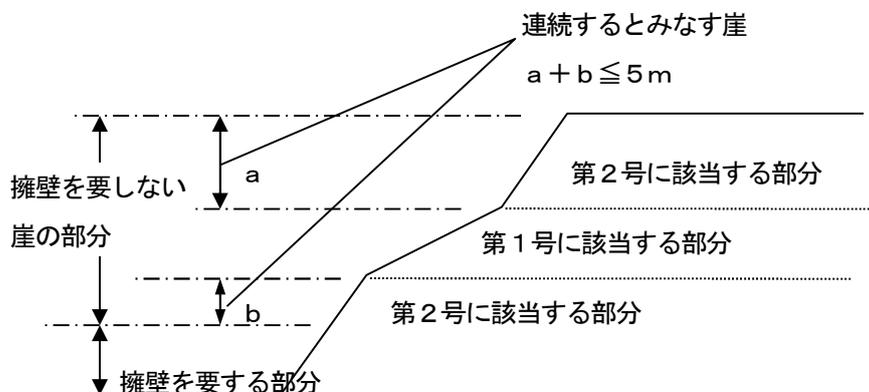
これを図に示すと、図-4のとおりです。

図-4 擁壁を要しない崖又は崖の部分(3)(崖の上端から5m以内)

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

また、「この場合において」以下は、第1号に規定する崖の部分の上下に第2号本文に規定する崖の部分があるときは、第1号に規定する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離5m以内の部分、擁壁の設置義務を解除したものです。これを図に示すと図-5のとおりです。

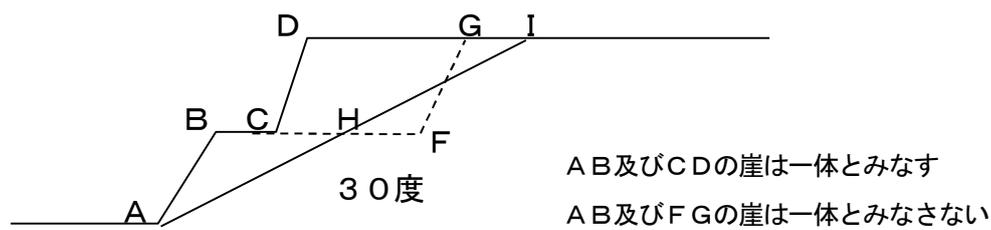
図-5 擁壁を要しない崖又は崖の部分(4)



#### 4 一体とみなす崖の範囲（省令第23条第2項）

第2項は、第1項の規定を適用する崖の範囲を規定しています。小段等を含んで上下に分離されている場合は、下層の崖面下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して上層の崖面下端がその上方にある場合は、上下の崖は一体の崖とみなされます。これを図に示すと図-6のとおりです。

図-6 一体の崖とみなす崖



#### 5 擁壁設置義務の適用除外（省令第23条第3項）

第3項は、第1項の規定の適用を除外する基準です。切土、盛土した場合を問わず、土質試験等、例えばボーリングを行い試料採取し試験を行う等、試験結果に基づく地盤の安定計算をした結果、崖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で、擁壁設置以外の他の保護工が行われている場合については、擁壁の設置義務は解除されています。

#### 6 擁壁設置義務のない崖の保護（省令第23条第4項）

第4項は、擁壁設置義務のない崖について、風化、地表水等の浸食から保護するため石張り、芝張り、モルタル吹付け等を行わなければならない旨を規定しています。

#### 7 義務擁壁に関する技術的細目（省令第27条）

省令第27条は政令第23条第1項の規定により設置される擁壁の構造又は能力に関しての技術的細目を定めています。

##### (1) 構造計算（省令第27条第1項第1号）

本号は、擁壁の構造計算、実験の原則を示したものです。擁壁は、土圧等によって破壊されないこと、転倒しないこと、基礎が滑らないこと、沈下しないことを構造計算や実験等によって確かめることを規定しています。地震時土圧も含めて、計算にあたっては、宅地造成等規制法施行令及び宅地防災マニュアルを準用します。

## (2) 水抜穴の設置（省令第27条第1項第2号）

本号では、擁壁には裏面の排水を良くするために水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層が設けられていることを規定しています。ただし書は、空積造等の擁壁で裏面の水が有効に排水できる構造であれば水抜穴を設けなくてもよいとした規定です。

雨水、地下水によって擁壁の背面土の含水量が増加すると、背面土の単位体積重量が増加するとともに、土の粘着力が弱くなり強度が低下します。また、静水圧が加わることにもなり、結果として土圧、水圧が増大することによって擁壁が倒壊するおそれがあります。そのため、擁壁には雨水や地下水を排出することのできるように水抜穴を設けます。

水抜穴の配置は、壁面の面積3㎡以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5cm以上の水抜穴が設けられていることを標準とします。（宅地造成等規制法施行令第10条）

## 8 建築基準法施行令の準用（省令第27条第2項）

第2項は、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは、建築基準法施行令第142条の規定を準用することを規定しているものです。

第23条第1項の規定により設置される擁壁以外の擁壁も含め、開発行為によって築造される擁壁で2mを超えるものは本項の適用を受けることとなります。

## 9 条例による強化

### 省令第27条の4

五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによつては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

省令第27条の4第5号は、地方公共団体が条例で擁壁に関する制限を強化する際の基準を定めています。強化の条例を定める際は、開発許可運用指針I-5-10(15)が参考になります。

その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、省令第27条の規定のみでは開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うもので

あることを規定しています。なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

## 審査基準

### 1 擁壁の構造

擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練石積み造のものとしなければならない。

### 2 擁壁の構造計算及び構造

鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造計算は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定を準用する。

また、間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令第8条の規定を準用する。

### 3 その他の擁壁

宅地造成等規制法施行令第14条に基づき国土交通大臣が認定した擁壁を用いる場合は、認定条件（適用土質、必要地耐力等）に適合することを確認すること。

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

**宅地造成等規制法施行令第7条** 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確認したものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
- 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
- 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であることを確かめること。
- 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であることを確かめること。
- 四 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこ

とを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

- 3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。
- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
  - 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第90条（表1を除く。）、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
  - 三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

（練積み造の擁壁の構造）

**宅地造成等規制法施行令第8条** 第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4左欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第2（第7条、第19条関係）

土質	単位体積重量 (1立方メートルにつき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8トン	0.35
砂質土	1.7トン	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6トン	0.50

別表第3（第7条、第19条関係）

土質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

別表第4（第8条関係）

土質	擁壁		
	勾配	高さ	下端部分の厚さ
第1種 岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70度を超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
	65度を超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
		2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上
	65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上
		3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上
		4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上

第 2 種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上		
		65度を超え 70度以下	2メートル以下	45センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	60センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	75センチメートル以上		
		65度以下	2メートル以下	40センチメートル以上		
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上		
			3メートルを超え 4メートル以下	65センチメートル以上		
			4メートルを超え 5メートル以下	80センチメートル以上		
		第 3 種	その他の土質	70度を超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
					2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上
				65度を超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上
2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上					
3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上					
65度以下	2メートル以下			70センチメートル以上		
	2メートルを超え 3メートル以下			80センチメートル以上		
	3メートルを超え 4メートル以下			95センチメートル以上		
	4メートルを超え 5メートル以下			120センチメートル以上		

## 第7節 第8款 地下水を排出する排水施設の設置（政令第28条第7号）

### 政令第28条

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（省令第22条）で定める排水施設が設置されていること。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

### 省令第22条

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

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、切土・盛土の際に地下水の湧水や浸出により、崖の崩壊や地すべり等の発生のおそれがある場合、開発区域内の地下水を適切に排出するための施設設置に関する基準です。本号に基づく省令第22条第2項では、排水施設の管渠（暗渠と開渠）の勾配と断面積は、地下水を有効に排出できるように設計することを求めています。

#### 2 排出する地下水量の算出

排水する地下水量は、一般的に、開発区域の上流側と下流側の2箇所以上に設置した観測井戸で地下水の流れ等を観測し、ダルシーの法則の式を用いて算出します。

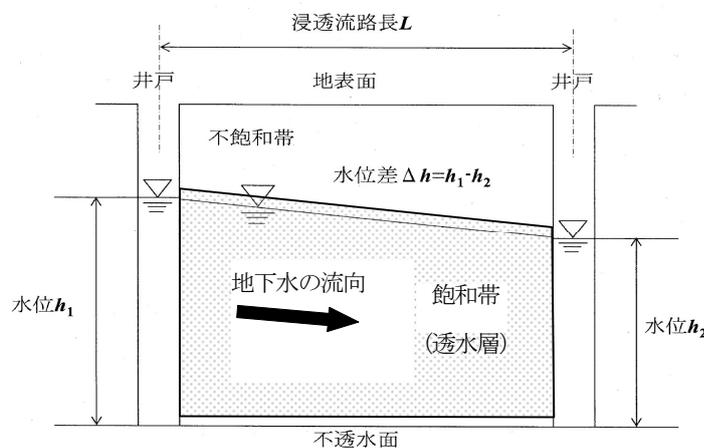
$$Q = k \times i \times A$$

$Q$  : 地下水流量 (m<sup>3</sup>/秒)

$k$  : 透水係数 (m/秒)

$i = \Delta h / L$  : 動水勾配

$A$  : 透水層の断面積 (m<sup>2</sup>)

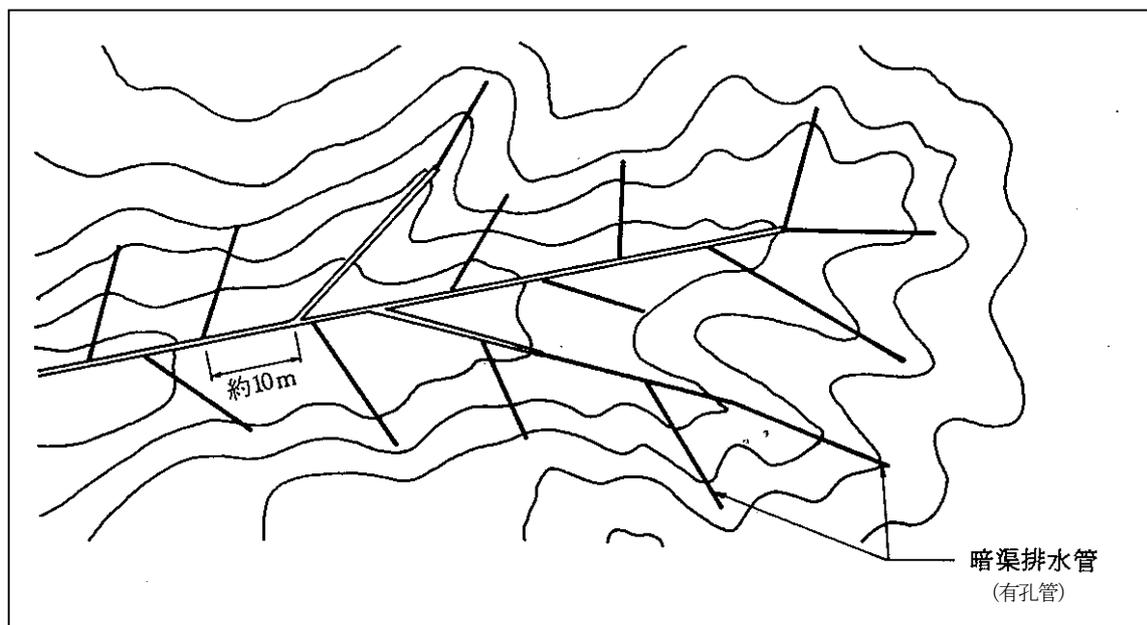


### 3 地下水を排出する管渠の設計

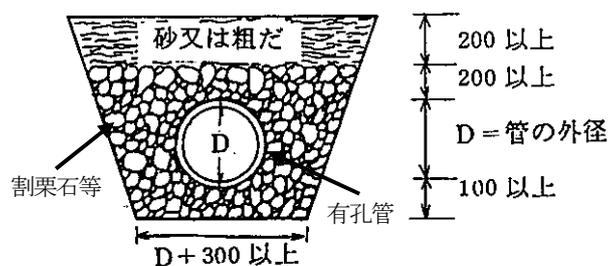
雨水及びその他の地表水とともに地下水を排出するため、切土及び盛土箇所での法尻及び小段には、開渠を設置し、縦排水溝等により流末処理を行うことを標準とします。

特に、谷戸、水路又は水田等で地表面に地下水が湧水している箇所に盛り土をする場合は、下図を参考に、有孔管による暗渠排水管を設置する必要があります。

また、管渠内の流速及び勾配、管渠の余裕に対する留意は、第1編第7章第3節第2款 管渠の勾配・断面積で示した雨水に関する項目と同様とします。流速及び勾配は、最小0.8 m/秒、最大3.0 m/秒を満足するよう設計し、適切な余裕は、一般に計画地下水量に対して20%程度となるように設計します。



谷埋型盛土における暗渠排水管設置の例



暗渠排水管敷設標準図

## 第7節 第9款 条例による強化（政令第29条の2第1項第8号）

### 政令第29条の2

八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

#### 〈解説〉

本号は、多雨・多雪地帯等、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により政令第28条第2号から第6号の規定のみでは開発行為に伴う、崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合、条例により制限の強化ができることを規定しています。

強化の条例を定める際は開発許可運用指針I-5-10(8)が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

## 第8節 災害危険区域の除外（法第33条第1項第8号）

### 法第33条

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39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令<sup>（政令第23条の2）</sup>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）

### 政令第23条の2

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

### 〈解説〉

本号は、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おいて、開発行為を行うのに適当でない区域を規定しており、内容を整理すると以下の表のとおりです。

これらの区域は、それぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、開発許可制度においても、そのような区域の市街化を進展させる行為を抑止することを目的としています。

本号ただし書に規定する「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を例外的に許容する場合を規定しています。本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられます。

- ① 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
- ② 開発区域の面積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

※開発許可制度運用指針

I-5-5

適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

- ③ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ④ 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
- ⑤ ①から④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

規定法律	区域名
建築基準法第39条第1項	「災害危険区域」
地すべり等防止法第3条第1項	「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第9条第1項	「土砂災害特別警戒区域」
特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	「浸水被害防止区域」
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	「急傾斜地崩壊危険区域」

**第9節 樹木の保存・表土の保全**  
**第9節 第1款 概要（法第33条第1項第9号）**

**法第33条**

九 政令<sup>(政令第23条の3)</sup>で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(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)

**政令第23条の3**

法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1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、0.3ヘクタール以上1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。

**〈解説〉**

**1 概要**

法第33条第1項第9号は、樹木の保存、表土の保全についての基準です。政令で定める規模（1ヘクタール）以上の開発行為は、開発区域内の樹木の保存、表土の保全等の措置が講ぜられるように設計が定められていることを規定しています。

政令で定める開発区域の規模は、政令第23条の3で、技術的細目については政令第28条の2と省令第23条の2に規定されています。

**2 規制規模の引き下げ（政令第23条の3）**

政令第23条の3は、樹木の保存、表土の保全等の措置を講ずべき開発行為の最低規模を1ヘクタールと定めています。小規模な開発行為であれば、環境の保全に与える影響が比較的大きくないと判断されるためです。また、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）が条例を定めることにより0.3ヘクタールまで適用規模を下げられますが、本県においては定めていません。

## 第9節 第2款 樹木の保存・表土の保全の対象（政令第28条の2）

**政令第28条の2** 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令<sup>（省令第23条の2）</sup>で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1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1000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）

**省令第23条の2** 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

### 〈解説〉

#### 1 概要

政令第28条の2は、第1号で保存すべき樹木の範囲について、第2号で保全すべき表土について規定しています。

なお、これらについては、地方公共団体が条例を定めることにより、基準の強化を行うことが可能です。

第1号では、高さ10m以上の健全な樹木と省令第23条の2で規定する以上の健全な樹木の集団については、原則として、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、保存の措置が講ぜられていることと規定されています。なお、省令で定める樹木の集団は、省令第23条の2で、樹高が5m以上で面積が300㎡以上の樹木の集団とされています。

第2号では、高さ1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、切土又は盛土する部分が1,000㎡以上である場合は、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と規定されています。

## 2 条例による強化

**政令第29条の2** 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- 九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- 十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。

政令第29条の2第9号は、保存すべき樹木の要件と樹木の集団の要件を強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10（9）が参考になります。

政令第29条の2第10号は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土、盛土の高さと面積について強化することができるとした規定です。強化の条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10（10）が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

## 第10節 緩衝帯

### 第10節 第1款 緩衝帯の配置（法第33条第1項第10号）

#### 法第33条

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2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（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）

**政令第23条の4** 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

#### 〈解説〉

本号は、面積が1ヘクタール以上の開発行為の場合は、開発区域やその周辺の環境を保全するために、騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緑地帯等の緩衝帯を配置することとした規定です。

緩衝帯を設置すべき予定建築物や緩衝帯の幅員は、政令第28条の3と省令第23条の3で定めています。

## 第10節 第2款 緩衝帯の幅員（政令第28条の3）

**政令第28条の3** 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20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<sup>(省令第23条の3)</sup>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）

**省令第23条の3** 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合あつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本条は、予定建築物等が、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為の場合、開発区域の境界の内側に沿うように省令第23条の3で定める幅員以上の緩衝帯が配置される設計になっていることを規定しています。

なお、緩衝帯は、原則として緑地として樹木を植栽する等して、緩衝効果を高めるものとしています。また、緩衝帯として確保すべき区域を明らかにする必要があるので、緩衝帯の境界には、縁石や杭等を設置します。

#### 2 ただし書

ただし書は、開発区域に隣接して公園、緑地、河川等の緩衝効果を有する公共施設がある場合、緩衝効果を有する公共施設の規模に応じて、緩衝帯の幅員を減らし、又は設置しなくてもよいとした緩和基準です。隣接する公園や植栽された道路の法面等の公共施設の幅員の2分の1を緩衝帯として設置すべき幅員の中に算入することができます。

### 3 条例による強化

**政令第29条の2** 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令<sup>(省令第27条の3)</sup>で定める基準に従い行うものであること。

(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)

**省令第27条の3** 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

政令第29条の2第1項第11号は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度の強化に関する規定で、強化できる幅員の最低限度の上限は、省令第27条の3で定められています。省令第23条の3と省令第27条の3との関係をまとめると以下の表のとおりとなります。

条例を定める際には、開発許可運用指針I-5-10(11)が参考になります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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、その同意を得ることが必要となります。

開発区域の面積 (ヘクタール)	緩衝帯の幅員	
	省令第23条の3	省令第27条の3 (条例による強化)
1.0以上 1.5未満	4m	6.5m
1.5以上 5.0未満	5m	8m
5.0以上 15.0未満	10m	15m
15.0以上 25.0未満	15m	20m
25.0以上	20m	

## 第11節 大規模開発の輸送施設（法第33条第1項第11号）

### 法第33条

十一 政令<sup>（政令第24条）</sup>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。

（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）

**政令第24条** 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

### 〈解説〉

本号は、40ヘクタール以上の開発行為の場合は、道路、鉄道等の輸送施設の配置状況をみて支障がない設計になっていることを定めた規定です。開発行為により発生する輸送の量を考慮し、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等の措置を講ずることとなります。

## 第12節 申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）

### 法第33条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、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<sup>（政令第24条の2）</sup>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。

（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ぬ開発行為の規模）

**政令第24条の2** 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、開発行為を完了させるため、資力と信用を有する必要があることを規定しています。

本号の適用関係を整理すると以下の表のとおりになります。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。  
×は基準なし。

#### 2 資力・信用

「開発行為を行うために必要な資力がある」とは、申請者が計画どおりに当該開発行為を完遂するための資力を有していることをいいます。すなわち、開発許可申請時において、開発行為を完遂することができる事業費を算出し、それに見合う資金の裏付けが必要です。

開発行為を行うために必要な資力がある

「開発行為を行うために必要な信用がある」とは、申請者が開発行為を行うに当たっての信用を有していることをいいます。過去の開発許可制度における処分歴や違反是正指導に従わない常習歴がある場合等はただちに信用があるとはいえませ

開発行為を行うために必要な信用がある

ん。

また、税金の滞納がある場合は、資力、信用が両方ともある  
とはいえません。

## 第13節 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

### 法第33条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、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<sup>（政令第24条の3）</sup>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。

（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ぬ開発行為の規模）

**政令第24条の3** 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本号は、工事施行者が当該開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力に関する規定です。

本号の基準の対象となる開発行為を整理すると以下の表のとおりです。

面積・利用態様	1ヘクタール未満		1ヘクタール以上	
	自己用	非自己用	自己用	非自己用
予定建築物等				
住宅	×	○	×	○
住宅以外の建築物	×	○	○	○
特定工作物	×	○	○	○

○は基準に適合する必要あり。  
×は基準なし。

#### 2 能力

「開発行為を行うために必要な能力がある」とは、工事施行者が計画どおりに当該開発行為を行うための能力を有していることをいいます。この能力の有無については、工事の難易度を考慮し、過去の工事实績、技術者の数や建設機械の保有数等をもとに判断します。

開発行為を行うために必要な能力がある

## 第14節 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

### 法第33条

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。

#### 〈解説〉

##### 1 概要

本号は、開発行為を行う土地や開発行為に関する工事を行う土地又はそれらの土地に存する建築物等について、開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の相当数から同意を得る必要があることを規定しています。

開発行為や開発行為に関する工事の妨げとなる権利を有する者の同意がないままに許可を行うことは、無用の混乱を招くおそれがあります。そこで、開発行為の実現可能性の高いもののみを許可することとしたものです。

##### 2 妨げとなる権利を有する者

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地及び建物や工作物について権利を有している者をいいます。妨げとなる権利には、以下のものが考えられます。

妨げとなる権利を有する者

土地に関しての	所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等（土地が保全処分の対象となっている場合には、保全処分をした者も含まれます。）
建物や工作物に関しての	所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等

##### 3 相当数の同意を得ていること

開発行為を行う者は、開発許可申請までには可能な限り関係権利者の同意を100%取得することが望ましいと考えられます。しかし、本号で相当数の同意としているのは、許可が得られるか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とすることが、開発行為を行う者に対して過大な経済的負担を負わせるおそれがあるためです。なお、「相当数の同意を得ていること」については、①妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び

※開発許可運用指針 I - 5  
- 9参照

借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、所有する土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることとします。

#### 4 権利を有する者の同意を得ていない土地

土地所有権者等の同意を得られないまま開発許可を受けた土地は、権利を有する者の同意を得なければ、そこで工事を行うことはできません。

開発許可は、許可を得なければ開発行為をしてはならないとした禁止状態を解除したものにすぎず、開発行為を行う者に新たに私法上の権利を与えるものではないからです。

## 第15節 最低敷地面積（法第33条第4項）

### 法第33条

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（政令第29条の3）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 （略）

6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1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3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。

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

**政令第29条の3** 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本項は、地方公共団体の判断で条例により、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることとした規定です。

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、景観の維持にもつながり、良好な市街地環境の形成又は保持を図る上で効果的な手法として、平成12年の法改正で技術基準に追加されました。一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるので、基準の運用を地方公共団体の条例に委ねています。

#### 2 条例制定主体

本項による最低敷地面積に関する条例は、すべての地方公共団体が定めることができます。都道府県、指定都市等、事務処理市町村等の開発許可権限を有する地方公共団体に限られず、それ以外の市町村においても定めることができます。これは、一定の敷地規模を確保する必要性が地域特性に大きく左右されるものなので、地域の実情を把握する地方公共団体

が基準を制定すべきとの考えによります。

なお、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が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りません（法第33条第6項）。これは、指定都市等や事務処理市町村以外の市町村の区域では、開発許可を行うのは都道府県知事となるので、都道府県知事が知らないままに基準が設定されるのは不相当ですし、条例に適合しない開発許可を行ってしまう可能性が生じます。また、都道府県知事は都道府県内の許可権をもたないすべての市町村における開発許可を担当する立場から基準を設定して実務上支障がないかどうか判断する必要があるためです。

※指定都市等や事務処理市町村以外の市町村が条例を制定する場合の手続きについては、法第33条第6項参照

※また、県の同意手続きについては、平成15年4月23日付け開指第134号参照

### 3 条例制定の際の制限

地方公共団体が本項に基づく条例を定める場合は、政令第29条の3により、原則200㎡を超えない範囲で、市街地の周辺その他の良好な自然環境を形成している地域では300㎡を超えない範囲で制限を行うこととされています。

※条例制定の際の制限については、政令第29条の3参照

最低敷地規模規制は、周辺環境との調和も念頭に置いた規制です。開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合は、周辺の敷地に比べて過大な敷地規制を行うことは適当ではありません。

また、条例を制定する際には、区域、目的、予定建築物の用途のいずれかを限る必要があります。条例を定める地方公共団体の実情に応じて、適切な制限を行います。

#### 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

（法第33条第4項の規定による最低敷地面積）

**第3条** 市街化調整区域において、開発行為を行う場合における法第33条第4項の規定による予定建築物の最低敷地面積は、300平方メートルとする。ただし、法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。

2 前項の規定は、法第33条第4項の規定により最低敷地面積を条例で定めた市町村として知事が指定したものの区域においては、適用しない。

3 知事は、前項の規定により市町村を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

#### 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

（条例第3条第1項の規則で定める開発行為）

**第2条** 条例第3条第1項の規則で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第8号の2及び第14号に掲げる開発行為
  - 二 条例第6条第1項第4号及び第8号に掲げる開発行為
  - 三 次に掲げる土地のうち市町村長の申出により知事が指定した区域内において行う開発行為
    - イ 住宅の建築を目的として造成された土地
    - ロ 土地区画整理事業が施行された土地
  - 四 法第12条の5第1項の規定による地区計画又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画の区域（最低敷地面積が定められている区域に限る。）内において行う開発行為
  - 五 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画の変更を行わないもの
- 2 知事は、前項第3号の規定により区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示するものとする。

## 〈解説〉

### 1 最低敷地規模の制限

本県の最低敷地規模の制限は、県条例第3条により規定されています。

本県の市街化調整区域は、市街化区域に比して地価が低廉な代替の土地として市街化区域同様の市街地環境が形成されるおそれがあります。しかしながら、市街化調整区域では既存の公共施設が負担することのできる範囲内で開発行為を認めるものであり、宅地とは別に公園緑地や雨水調整池などを設置した上で、密集した住宅街を想定する市街化区域と比較すると、建築物の密度は相当低く抑える必要があります。

また、本県の市街化調整区域は、のどかな田園地帯も多く残っており、いわば都市と自然が融和した地域となっています。

このため、敷地の無秩序な細分化を防止し、市街化調整区域ならではの環境、景観を保持し、良好な自然的環境に調和したゆとりある開発行為を誘導することが必要であり、本県では、最低敷地規模の制限を行う区域を市街化調整区域に限り、その面積を300㎡としています。

### 2 適用除外

本県では、市街化調整区域全域で最低敷地規模を300㎡と規定しています。しかし、開発行為の性質上の理由により最低敷地規模を定めることが適当でないものや開発区域周辺

の敷地の状況から敷地規制を求めることは望ましくない場合があります。このような最低敷地規模制限を行うことが適当ではない場合を条例施行規則第2条に掲げ、最低敷地規模制限の適用除外にしています。

最低敷地規模制限の適用  
除外

- (1) 災害危険区域等からの移転に伴う開発行為（法第34条第8号の2）
  - (2) 線引きの際に有していた権利に基づき既存権利の届出をした土地における開発行為（法第34条第13号）
  - (3) 開発審査会の議を経て許可する非定型的な開発行為（法第34条第14号）
  - (4) 公共事業の施行により、従前のものを移転する開発行為（県条例第6条第1項第4号）や従前の敷地を必要な範囲で拡張する開発行為（県条例第6条第1項第8号）
  - (5) 既に敷地の大部分が狭小な敷地である既存の住宅団地等の区域内や計画的に区画整理が行われた区域内で行う開発行為
  - (6) 地区計画により最低敷地面積が既に定められている区域内で行う開発行為
  - (7) 県条例により最低敷地基準が適用される際に区画として既に300㎡を満たしていない区画をその後変更することなく、そのまま1区画として利用する開発行為
- ※（5）に該当する区域については、市町村長の申出により知事が指定をすることになります。
- ※（7）の区画のとらえ方は、第1編第1章第1節で定義している区画と同様に考えます。不動産登記法による登記上の筆のみに影響を受けるものではありません。

※区画の定義については、  
P.4「区画の変更」参照

### 3 市町村条例との競合

市町村が条例を定める場合、県条例との競合が問題となります。その場合、市町村を包括する広域の地方公共団体として、県の条例が優先します（地方自治法第2条第6項、第16項）。しかし、これでは一定の敷地規模を確保する必要性が地方公共団体に委ねられている意味を失いかねません。そこで、**県条例第3条第2項では、最低敷地面積を定めた市町村として知事が指定した市町村の区域においては、県条例は適用しないものとしています。**

なお、市町村が条例で最低敷地面積を定める場合、市町村の区域の一部の区域について最低敷地面積を定めることができ

ますが、市町村区域全域が県条例の適用外となることに留意する  
必要があります。

例1 市街化区域の開発行為に対してのみ市町村が条例を定めた場合  
市町村全域県条例適用外

例2 市街化調整区域の開発行為の一部に対して市町村が条例を定めた  
場合  
市町村全域県条例適用外

## 第8章 市街化調整区域の立地基準

### (法第34条)

**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。

一～十四 (略)

#### 〈解説〉

#### 1 市街化調整区域における開発許可の在り方

##### (1) 市街化調整区域における開発規制

市街化調整区域で許可できる開発行為は、法第34条各号に列挙されているものに限定されています（同条柱書）。

これにより、開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域（法第7条第3項）における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

##### (2) 社会経済状況の変化

今日、人口減少・超高齢社会の到来、モータリゼーションの進展、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、都市をめぐる環境は大きく変化してきました。特に人口については、これまでの一貫した増加基調から減少基調への転換が現実となり、本県内においても、市街地の無秩序な外延化は一律の課題ではなくなりつつあります。

しかし、中心市街地の空洞化が進み、インフラや公共公益施設等の維持・更新コストの増大が懸念される中、人口減少・高齢化及び財政的制約に対応した集約的都市構造・コンパクトシティ形成の手段として、開発許可制度の重要性が高まっています。

##### (3) 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域における開発許可については、地域の実情に応じた運用が重要となっていますが、都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化を抑制すべき地域であるという市街化調整区域の性格に十分留意して、以下の点などを総合的に勘案することが求められています。

- ① 防災上の観点、優良な集団農地や優れた自然環境等の保全・維持の観点から、開発行為が行われても支障のない区域であるか。
- ② 都市計画区域マスタープランや市町村マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランに適合しているか。
- ③ 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観点から、必

要性が認められるか。

- ④ 開発予定区域周辺における公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設の整備予定などを勘案して適切と認められるか。
- ⑤ 既成市街地の空家・空地の増加につながらないか。

## 2 法第34条各号の開発行為

### (1) 法が定型化している開発行為

法は、第34条の第1号から第9号及び第13号の規定により、市街化調整区域においても許可の対象となる開発行為を定型化しています。

これらの開発行為は、各号の規定やその委任を受けた政令等により、ある程度具体化されていますが、許可の可否を判断する基準とするには具体性に欠けています。

そこで、許可申請者の予見可能性と公平公正な審査事務を確保し、適正で円滑な開発許可制度の運用を図るため、適切に審査基準を定めることが必要となります。この審査基準を通じて、法が定型化している開発行為についても、地域の実情が反映されることとなります。

### (2) スプロールの弊害が生じるおそれのない地域における開発行為

- ① 法第34条第10号は、市街化調整区域においても、都市計画の手続きを経て定められた地区計画や集落地区計画の区域内（整備計画が定められている場合に限る。）においては、当該地区計画等に適合する開発行為は許可の対象とすることができるとしています。
- ② 法第34条第11号は、同号の定める要件を備えた集落地域については、地域の実態に応じて条例により指定することによって開発許可が可能な区域とすることができるものとしています。

### (3) 周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な開発行為

法は、市街化調整区域における新たな市街地の形成につながらず、スプロールによる弊害を引き起こすおそれがなくとも、市街化区域において行うことを求めることが妥当でないと認められる開発行為についても許可の対象とすることを認めています。

ただし、「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とも認められ、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」という要件は非常に抽象的です。そこで、開発許可権者の恣意的な適用を排除し、公正公平で適正な運用を確保するため、具体的な手続として、法第34条第12号で条例による定型化を、同第14号で開発審査会の議を経ることを規定しています。

## 第1節 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等（法第34条第1号）

### 法第34条

- 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

（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）

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

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

### 政令第21条

二十六 （略）

- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ・ホ （略）

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 基本的な考え方

本号は、市街化調整区域においても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、日常生活に必要な利便施設、すなわち公共公益施設や日用品の小売業、サービス業を営む店舗、事業所等の建築を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

市街化調整区域である開発区域の周辺住民の日常生活に必要な建築物ですから、開発区域は、相当数の利用者が想定される集落内である必要があります。

## 2 公共公益施設

### (1) 法改正の経緯

社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）については、法制定当初は一般に住民等の利便に配慮して建設されるものと想定されていました。すなわち、市街化調整区域では、一定の集落等が形成されているような場所に、規模の小さなものが立地し、無秩序な市街化を引き起こす心配はなく、開発許可にかからしめる必要がないものと考えられました。

しかし、モータリゼーションの進展等に伴う生活圏の広域化と相対的に安い地価等を背景として、市街化調整区域において、これらの公共公益施設が当初想定していた立地場所の範囲を超えて、周辺土地利用に関わりなく無秩序に立地し、あるいは、周辺の集落等へのサービスの供給を超えて、広域から集客するような大規模な施設が立地する事態が多発しました。

一方で、様々な都市機能がコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりを進めるためには、これらの公共公益施設が高齢者も含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点からその適否を判断する必要があります。

そこで、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）は、開発許可等が不要な建築物から許可を要する建築物へと変更されました（法第29条第1項第3号の改正）。

これを受け、これらの公共公益施設のうち、市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要なものについては、これを本号に該当するものとして開発許可できるものとするため、本号が改正され、政令第29条の5が創設されました。

### (2) 本号の規定する公共公益施設

本号に該当する公共公益施設（「公益上必要な建築物」）は、政令第29条の5の規定により、政令第21条第26号イからハの建築物のうち、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者が主たる利用者である施設です。

#### ① 学校等

政令第21条第26号イにより、学校教育法第1条に規定

※平成18年11月6日付け  
国土交通省国都計第82号、国住街第161号「都市の整序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）」4(1)参照

する学校、同法第124条に規定する専修学校、同法第134条第1項に規定する各種学校は、本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされています（なお、学校教育法第1条では、「学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校」と定義しています。）。

しかし、本県の実態に照らすと、通常、開発区域の周辺住民の通う学校として想定されるのは、生徒の範囲が限定されている市町村立の小、中学校、義務教育学校や、私立であっても園児が狭い範囲に限定される幼稚園です。それ以外の学校、専修学校、各種学校については、生徒の分布が相当の広範囲に及ぶため、主として開発区域の周辺住民のための学校には該当しないものと考えます。

なお、大学については、後述のとおり、第12号に基づく条例で規定されています。

## ② 社会福祉施設等

政令第21条第26号ロにより、社会福祉法による社会福祉事業及び更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設等も本号の規定する公共公益施設とすることができるものとされています（社会福祉法第2条第1項では、社会福祉事業とは「第一種社会福祉事業及び第二種社会福祉事業」をいいます。第一種社会福祉事業は同条第2項、第二種社会福祉事業は同条第3項に列挙されています。なお、同条第4項では社会福祉事業に該当しないものも列挙されていますので留意する必要があります。）。

しかし、入所系では、利用者が広範囲に及ぶ施設も少なくありません。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、デイサービス施設や保育所等の通所系社会福祉施設、地域密着型サービスを提供する施設等のほか、入所系施設では主として開発区域周辺の住民が優先的に利用する特別養護老人ホーム等が考えられます。

## ③ 医療施設

政令第21条第26号ハにより、医療法第1条の5第1項の病院、同条第2項の診療所、同法第2条第1項に規定する助産所も本号の公共公益施設とすることができます。

しかし、病院の利用者は、相応の広範囲に及ぶものと考えられます。通常、本号に該当するものとして想定されるのは、規模の小さい診療所や助産所です。

※地域密着型サービス(介護保険法第8条第14項)の種類は次のとおり ①定期巡回・随時対応型訪問介護看護②夜間対応型訪問介護③地域密着型通所介護④認知症対応型通所介護⑤小規模多機能型居宅介護⑥認知症対応型共同生活介護⑦地域密着型特定施設入居者生活介護⑧地域密着型介護福祉施設入所者生活介護⑨複合型サービス

### 3 店舗等

対象となる施設は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象としたものですから、規模の大きな店舗等は認められません。

また、日常生活に必要な物品の販売等を行うものですから、相当数のサービス対象者が生活する区域内に立地する必要があります。

本号の許可の対象となる予定建築物の用途及び規模は、周辺の居住者の日常生活に必要な範囲に限定されるものですから、代表的なものとしては、日用品の販売店舗や飲食店、理容店等であって、かつ、小規模なものといえます。

ところで、第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅の良好な住環境を保護するための地域ですが、そこに居住する者の日常生活圏にも配慮し、生活に必要な床面積150㎡以内の日用品の販売のための店舗や飲食店の建築が認められています。本号は市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な物品の販売等に係る店舗等を対象とするものですから、第二種低層住居専用地域に建築できる店舗等と本号の許可の対象となる店舗等とはおおむね同種のものといえます。そこで、本号の許可の対象となる予定建築物は、第二種低層住居専用地域において建築することができる店舗等とし、具体的な業種は特定していません。

また、第二種低層住居専用地域で建築することができる店舗等以外のものであっても、あん摩マッサージ等の施術所や自動車修理工場は周辺居住者の日常生活に必要と考えられます。さらに、市街化調整区域においては農林漁業に従事している者が比較的多いことから、農機具修理工場や農林漁業団体の事務所も日常生活に必要と考えられます。したがって、これらの建築物であって、比較的小規模なものは許可の対象とします。

なお、日常生活に必要な物品の販売等において、営業時間外も管理者が常駐する必要は認められませんので、本号を立地根拠とした店舗が住宅を兼ねることは認められません。

## 審査基準

### 1 開発区域

開発区域は、埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第2号イに規定する既存の集落内に存すること。

### 2 予定建築物

予定建築物の用途及び規模は、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 政令第21条第26号イに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 市町村が設置する小学校、中学校、義務教育学校

イ 幼稚園

(2) 政令第21条第26号ロに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 保育所

イ 介護保険法第8条第14項に規定する地域密着型サービスを提供する施設（ただし、当該市町村の住民のみの利用に供するものに限る）

ウ 特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設（ただし、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に限る）

エ アからウ以外の施設で、施設利用者が通所する施設（主として当該施設の利用者の短期入所の用に供する施設を併設するものを含む）

(3) 政令第21条第26号ハに該当する建築物で次のいずれかに該当するもの

ア 診療所

イ 助産所

(4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項第2号に掲げるもの

(5) あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所であって、床面積の合計が150平方メートル以内のもの

(6) 自動車修理工場（自動車の販売を行うもの、自動車の解体を行うもの又は専ら自己の業務用自動車の修理整備を行うものを除く。）又は農機具修理工場であって、作業場の床面積の合計が300平方メートル以内のもの

(7) 農業協同組合その他の農林漁業団体の事務所

## 第2節 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設（法第34条第2号）

### 法第34条

- 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

#### 〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域内にある鉱物資源や観光資源等を有効利用するために必要な建築物や第一種特定工作物の建築等を目的とした開発行為を許可しうるとしたものです。

鉱物資源や観光資源等の資源は、有限かつ貴重な財産であり、地域の経済や産業の発展のためには、資源の存する区域にかかわらず、有効に利用することが求められています。通常、これらの資源を利用するためには、鉱物の採掘のための施設や観光展望施設等の建築物等が必要となることから市街化調整区域への立地を容認することとしたものです。

「**鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等**」とは、鉱物の採掘・採石、鉱物の選鉱その他の品位向上処理、鉱物を探査するための地質調査、物理探鉱等の探鉱作業、鉱山開発作業のための施設及び鉱物の採掘等と密接不可分な加工の用に供する施設を指します。

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

具体的には、鉱物資源については鉱業法に規定する鉱物が該当し、対象施設としては日本標準産業分類大分類C一鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業に供される施設及び当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原料として使用するセメント製造業等の事業に供する施設が該当します。

鉱物資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる鉱物資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

「**観光資源の有効な利用上必要な建築物等**」とは、当該観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の施設、観光価値を維持するため必要な休憩施設等を指します。

観光資源の有効な利用上必要な建築物等

具体的には、観光客に軽食等を提供する飲食店、土産物店、温泉を利用するための入浴施設等の休憩施設や観光客の宿泊施設が該当します。一方、これらの休憩施設等に併設されるものであっても、遊戯施設等、観光資源の利用上必要と認められないもの

は該当しません。

観光資源については、観光立国推進基本法第13条で具体的な観光資源を列挙して国が保護育成を図るべきことを規定しており、これらの観光資源は積極的に利用を図るべきものと考えられることから、その有効な利用上必要な建築物の建築は市街化調整区域においても認められるべきであると考えられます。そこで、同条に列挙されている観光資源が本号の対象となる観光資源に該当することとします。

観光資源の利用に係る建築物等は、当該資源の有効な利用上必要なものとして立地が認められるものですから、開発区域は利用の対象となる観光資源が存在する土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

### 審査基準

#### 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

##### 1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる鉱物資源が存在する市街化調整区域内であること。

##### 2 予定建築物等

予定建築物等は、当該市街化調整区域に存する鉱物（鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条に規定する鉱物をいう）を利用するために必要な建築物又は第一種特定工作物であって、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 日本標準産業分類大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業のうち、鉱業に分類される事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- (2) 専ら当該市街化調整区域において採掘された鉱物を原材料として使用する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物

#### 鉱業法（適用鉱物）

**第3条** この条以下において「鉱物」とは、金鉱、銀鉱、銅鉱、鉛鉱、そう鉛鉱、すず鉱、アンチモニー鉱、亜鉛鉱、鉄鉱、硫化鉄鉱、クローム鉄鉱、マンガン鉱、タンゲステン鉱、モリブデン鉱、ひ鉱、ニッケル鉱、コバルト鉱、ウラン鉱、トリウム鉱、りん鉱、黒鉛、石炭、亜炭、石油、アスファルト、可燃性天然ガス、硫黄、石こう、重晶石、明ばん石、ほたる石、石綿、石灰石、ドロマイト、けい石、長石、ろう石、滑石、耐火粘土（ゼーゲルコーン番号31以上の耐火度を有するものに限る。以下同じ。）及び砂鉱（砂金、砂鉄、砂すずその他ちゅう積鉱床をなす金属鉱をいう。以下同じ。）をいう。

- 2 前項の鉱物の廃鉱又は鉱さいであって、土地と附合しているものは、鉱物とみなす。

### 観光資源の有効な利用上必要な建築物

#### 1 開発区域

開発区域は、利用の対象となる観光資源が存在する市街化調整区域内であること。

#### 2 予定建築物

予定建築物は、当該市街化調整区域に存する、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源を利用するために必要な建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。

(1) 観光資源の鑑賞のために必要な展望台等の建築物

(2) 観光価値を維持するため必要な休憩施設又は宿泊施設である建築物（観光資源の利用者に軽食等を提供する飲食店、土産物店、現にゆう出する温泉を利用するための入浴施設を含む。）

### 観光立国推進基本法

(観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成)

**第13条** 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

### 第3節 特別の自然的条件を必要とする施設（法第34条第3号）

#### 法第34条

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

#### 〈解説〉

本号は、温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物や第一種特定工作物を建築する目的で行う開発行為を許可しようとした基準です。温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件を有効に利用すべき資源としてとらえ、これらの自然的条件に支配される事業の用に供される建築物等は、その自然的条件が存する区域でしか実現不可能なため、市街化調整区域の立地を認められるものとしたものです。

しかし、現在の工業技術水準では、人工的にこれらの自然的条件を造り出すことが容易に可能であることから本号の政令は制定されていません。したがって、現時点で本号により許可される開発行為はありません。

## 第4節 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

### 法第34条

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令<sup>(政令第20条)</sup>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

**法第29条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、…（中略）…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。

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

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

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

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

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 概要

本号は、農林漁業の用に供する建築物や農林水産物の処理加工等に必要な建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可しうることとしたものです。

市街化調整区域は、産業として農業等の第一次産業が継続して営まれることが多いと考えられます。したがって、農業等の第一次産業の用に供するための開発行為は市街化調整区域内において当然行われる土地利用の一部であるので、それらの施設が立地することが周辺の市街化を促進するものと考えらるべ

きではありません。また、その開発行為は公共施設に著しく大きな負担を生じさせるおそれもないと考えられます。さらに、農林水産物の一次的な処理加工等については、農林漁業と密接に関連するものであり、鮮度保持の観点からは生産地において速やかに行うことが合理的と考えられます。これらのことから農林漁業用施設等が市街化調整区域に立地することを認められることとしたものです。

なお、農林漁業の用に供する建築物のうち、法第29条第1項第2号による政令第20条に該当するものは、開発許可等が不要になります。

※P.37「開発許可不要な農林漁業用施設」参照

## 2 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

本号前段の「農業、林業又は漁業の用に供する建築物」については、当該建築物の中でそれぞれの事業に分類される経済活動が生業として継続的に行われるものが対象になります。

したがって、農業、林業又は漁業については、単に産業分類上当該事業に分類されているだけではなく、耕作面積や生産物の販売額等が生業として認められる程度の規模である必要があります。生業として認められる範囲は開発許可不要となる農林漁業用の建築物と同様に扱います。

※P.37「農業、林業若しくは漁業」参照

また、開発区域は、農林漁業用の施設を建築することとなりますので、農林漁業が営まれている土地と同一の市街化調整区域内である必要があります。

なお、収穫した農林水産物をそのまま販売する行為は出荷の一形態といえることができますので、農業、林業又は漁業を営む者が自家生産物を販売する行為は、農業、林業又は漁業に含まれるものとして扱います。

## 3 農林水産物の処理、貯蔵又は加工

本号後段の農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等は、農林水産物の加工等を速やかに行う必要等から認められるものですから、原則として、原材料等となる農林水産物は当該市街化調整区域において生産される必要があります。

また、「農林水産物の処理、貯蔵又は加工」とは、収穫した農林水産物を市場に流通させるまでに必要となる行為と考えられますので、農林水産物を産地においてそのまま販売する施設も本号後段に該当します。

農林水産物の処理、貯蔵又は加工

## 審査基準

### 農業、林業又は漁業の用に供する建築物

#### 1 農業、林業又は漁業

農業、林業又は漁業とは、次に掲げる基準に該当する事業とする。

- (1) 農業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち農業に分類される事業であって、経営耕地面積10アール以上の農地において営まれているもの又は前年の農業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (2) 林業については、日本標準産業分類の大分類A－農業、林業のうち林業に分類される事業であって、所有権又は所有権以外の権原に基づいて育林又は伐採を行うことができる1ヘクタール以上の山林において営まれているもの又は前年の林業生産物の総販売額が15万円以上のもの
- (3) 漁業については、日本標準産業分類の大分類B－漁業に分類される事業であって、前年の漁業生産物の総販売額が15万円以上のもの

#### 2 開発区域

開発区域は、予定建築物がその用に供される農業、林業又は漁業が営まれている市街化調整区域内であること。

#### 3 予定建築物

予定建築物は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものとする。

### 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

#### 1 開発区域

開発区域は、予定建築物等において取り扱う農林水産物のうち、数量及び金額において過半のものが生産される市街化調整区域内であること。

#### 2 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 農林水産物を集荷、出荷、選別又は貯蔵するための建築物又は第一種特定工作物であって、農業、林業又は漁業に分類される事業以外の事業の用に供されるもの
- (2) 農林水産物を直接原材料として加工する事業に供する建築物又は第一種特定工作物
- (3) 農林水産物を販売するための建築物又は第一種特定工作物

## 第5節 特定農山村地域における農林業等活性化施設（法第34条第5号）

### 法第34条

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

### 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

（定義等）

#### 第2条

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

- 一 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業
- イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置
- ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置
- ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置
- ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置
- ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

二 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業

三 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）

四 （略）

（所有権移転等促進計画の公告）

第9条 計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

2 （略）

### 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施行規則

（農林業等活性化基盤施設）

第1条 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（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

- 一 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- 二 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- 三 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
  - イ 農林業体験施設
  - ロ 教養文化施設
  - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
  - ニ 休養施設
  - ホ 宿泊施設
- 四 その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
  - イ 工場
  - ロ 商業施設

#### 〈解説〉

本号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（特定農山村法）の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為について許可しうることとしたものです。

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業等の活性化のための基盤整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されました。その特定農山村法による所有権移転促進計画の承認の際、知事は農林業等活性化基盤施設の立地について都市計画法第34条各号又は同法施行令第36条第1項第3号の規定に適合するか否かを審査します。開発許可の審査においては、所有権移転促進計画への適合性を審査することで、市街化調整区域の立地規制の趣旨を実現できます。

なお、本県の市街化調整区域のうち、特定農山村法の適用があるのは春日部市の一部と越生町の一部のみ（※）ですが、いずれも所有権移転促進計画は未作成ですので、本号の適用を受けて許可される開発行為はありません。

※令和2年1月現在

本号に該当するか否かは、それぞれの所有権移転促進計画に基づき判断します。

## 第6節 中小企業の共同化・集団化のための施設（法第34条第6号）

### 法第34条

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

#### 〈解説及び審査基準〉

中小企業基本法では、中小企業が新たな産業を創出し、就業の機会を増大させ、市場における競争を促進し、地域における経済の活性化を促進する等我が国経済の活力の維持及び強化に果たすべき重要な使命を有するものであることに鑑み、その多様で活力ある成長発展が図られなければならないことを基本理念として、国や地方公共団体は、中小企業の経営基盤の強化や経済的社会的環境の変化への適応の円滑化を図るための施策を講じることとされています。

本号は、上記のような中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が中小企業基盤整備機構等と一体となって助成している事業の用に供する開発行為については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

本号の「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事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されることとします。

本号に基づく開発行為は、中小企業振興施策上特別に認められるものであり、周辺土地利用との調和を考慮して他の諸施策との整合を図った上で行われるべきものですから、市町村の土地利用計画に支障のない区域で行われる必要があります。

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事業

## 審査基準

### 1 開発区域

開発区域は、法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に支障のない区域であること。

### 2 予定建築物等

予定建築物等は、埼玉県又は中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行う中小企業の高度化事業の用に供される建築物又は第一種特定工作物であること。

## 第7節 市街化調整区域内の既存工場の関連施設（法第34条第7号）

### 法第34条

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

#### 〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に現に存する工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等の建築等については、既存工場の事業活動の効率化のためにはやむを得ないと考えられるものであり、かつ、既存工場との密接な関連を有するという制限が加えられることによりスプロールを防止する観点からも特に支障はないと考えられることから、これらの建築物等の建築等を目的とした開発行為を市街化調整区域においても許可しうるものとしたものです。

「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」とは、開発行為を行おうとする市街化調整区域において、現に日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される事業に供されている工場と解釈されます。なお、現に存する製造業の工場であれば、区域区分前から存するものであるか、区域区分後に立地したものであるかを問いません。

「密接な関連を有する」とは、既存の工場との間で、原材料や生産物の納入や受け入れに関して大きく依存する関係があることをいうと解釈されます。なお、関連する事業所と既存の工場の事業主体は通常別であると考えます。

「事業活動の効率化」とは、既存の工場と関連する事業所が位置的に接近して立地することにより双方が一体的に機能することと解釈されますので、開発区域は、隣地に空地がないなど、やむを得ない場合を除き、原則として既存工場に隣接する土地である必要があります。

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

密接な関連を有する

事業活動の効率化

## 審査基準

### 1 関連事業

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（以下、「関連事業」という。）とは、当該市街化調整区域に現に存する日本標準産業分類大分類E－製造業に分類される工場（以下、「既存工場」という。）と、次に掲げるいずれかの関係のある事業とする。なお、この関係は数量及び金額におけるものであること。

- (1) 既存工場における事業の原材料の5割以上を、自己の事業における生産物の中から納入すること。
- (2) 既存工場における事業の生産物の5割以上を、自己の事業における原材料として受け入れること。
- (3) 自己の事業の原材料の5割以上を、既存工場における事業の生産物の中から受け入れること。
- (4) 自己の事業の生産物の5割以上を、既存工場における事業の原材料として納入すること。

### 2 開発区域

開発区域は、原則として既存工場に隣接する土地であること。

（隣地に空地がないなど、やむを得ない場合には、隣地に相当する位置に存する土地であること。）

### 3 予定建築物等

予定建築物等は、関連事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物とする。

## 第8節 危険物の貯蔵又は処理に供する施設・災害危険区域等からの移転

### (法第34条第8号・法第34条第8号の2)

## 第8節 第1款 危険物(火薬類)の貯蔵又は処理に供する施設

### (法第34条第8号)

#### 法第34条

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<sup>(政令第29条の6)</sup>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

(危険物等の範囲)

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

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

#### 火薬類取締法

(定義)

**第2条** この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

##### 一 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

##### 二 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリツトその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

### 三 火工品

- イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- ロ 実包及び空包
- ハ 信管及び火管
- ニ 導爆線、導火線及び電気導火線
- ホ 信号焰管及び信号火せん
- ヘ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

(火薬庫)

- 第12条** 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業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、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事しようとするときは、この限りでない。
- 2 火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の規定による許可の申請があつた場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

#### 〈解説及び審査基準〉

本号は、危険性等の理由で市街化区域内に立地することが適当でない建築物の建築又は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については、市街化調整区域においても許可しうることとしたものです。

「政令で定める危険物」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類をいいます。

また、「市街化区域において建築し、又は建設することが不適当な建築物又は第一種特定工作物として政令で定めるもの」とは、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物をいいます。

したがって、本号の対象となる施設は火薬類の貯蔵の用に供する火薬庫です。火薬庫は、火薬類取締法の規定により保安距離を確保しなければならないとされていること等から、市街化区域に立地することは適当でないと考えられます。

本号は許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので、審査基準は定めません。

政令で定める危険物

市街化区域において建築し、又は建設することが不適当な建築物又は第一種特定工作物として政令で定めるもの

**第8節 第2款 災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に  
存する建築物又は第一種特定工作物の移転  
(法第34条第8号の2)**

**法第34条**

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<sup>(政令第29条の7)</sup>で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(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)

**政令第29条の7** 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

**〈解説及び審査基準〉**

1 制定趣旨

本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

2 開発行為を行う者

開発行為を行う者とは、市街化調整区域のうち災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域（以下「災害レッドゾーン」という。）内にある従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設する者のことをいいます。

申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意

書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認します。

### 3 従前建築物等の要件

従前建築物等については、適法に建築又は建設されていることが必要となります。そのため、現に存する建築物又は第一種特定工作物にあっては、都市計画法第29条、第42条又は第43条の規定に適合することを確認します。

ここでいう「規定に適合している」とは、従前建築物等がいずれかの許可を取得して立地している場合の他に、それぞれの許可が不要なものとして立地している場合も含まれます。例えば、線引き前の建築物等がこれに該当します。

### 4 開発区域

本号における移転先については、区域区分が都市計画単位で行われることから、同一の都市計画区域内の市街化調整区域内へ移転するのであれば、市街化を促進するおそれが高いと考えられるため、移転先を同一都市計画区域内としています。

本号の趣旨は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物を安全な区域へ移転させることを促進するものであることから、当然に災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないことが必要です。

ただし、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（洪水等の発生時に住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがある土地の区域に限る。）にあっては、法第33条第1号第8号において、原則禁止とされていないことから、本県では、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていることを確認し、開発区域に含めることができることとしています。

安全上及び避難上の対策としては、以下の方法等が考えられます。

- 土砂災害や洪水等が発生した場合に市町村地域防災計画に定められた避難所への確実な避難ができる計画である場合
- 建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けられる場合

### 5 開発区域の規模

本号では、開発区域の規模について、なんら定められており

ません。それは、本号が、従前建築物等と同一の用途（土地利用形態の同一性）について規制しているためであり、また、災害危険区域等の区域内に存する従前建築物等の移転促進が目的であることに起因しています。

開発区域の規模を一律に制限してしまうと本号の趣旨である移転の促進を規制してしまうこととなるため、具体的な規模を定めるのではなく、従前建築物等と同一の用途（土地利用形態の同一性）によって、個別具体的に判断すべきです。

そこで、本県では、開発区域の規模を、従前建築物等と著しく異なるものとし、従前建築物等に代わる施設と認められる範囲内であることとしています。

また、本号は、あくまで従前建築物等の移転であることから、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設の整備の必要性が生じる場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合等は、「従前建築物等の移転」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

新規立地と判断されるものについては、新たな開発許可として法第34条の立地基準に適合する必要があります。

## 6 同一の用途

本号で対象となる予定建築物は、移転により除却される従前建築物等と同一の用途の建築物又は工作物に限ります。

ここで、**従前建築物等と同一の用途とは、開発許可等の手続を行っている場合、許可や証明された予定建築物等の用途と同一であることをいいます。**つまり、従前建築物等の使用形態が特に限定されていることを要件として立地している場合、その要件を含んだ状態で移転することとなります。例えば、農家住宅やいわゆる属人性を有する住宅等がこれに該当します。

ただし、本号は、代替建築物等の使用者について従前建築物等の使用者と同一であることなどの制限を新たに付すものではありませんので注意が必要です。

## 7 ほぼ同一の規模・構造

本号は、従前建築物等の移転を促進する観点から特例的に許可を認める趣旨であることから、代替建築物等について、規模、構造等が従前のものに比較してほぼ同一であることとしています。

規模、構造等がほぼ同一とは、従前建築物等と比較して著し

※P. 249「収用移転 4. 同一の用途」参照

く異なる、いわゆる改築の範囲に収まるものをいいます。

また、代替建築物等の規模が、従前建築物等の規模より小さくなる場合は、開発区域周辺に与える影響が軽減されることから、市街化を促進するおそれがなく、通常、認められるものと考えられます。

## 8 従前建築物等の除却

本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要があります。このため、開発許可申請にあつては、移転計画書等を提出させ、従前建築物等の除却及び代替建築物等の建築又は建設の工事予定時期を確認します。また、許可に当たっては、**法第79条により、「従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告すること。」**を条件として付します。

しかし、当該条件を工事完了時に確認することは、困難です。そこで、従前建築物等の除却が完了した際には、従前建築物等除却報告書等を提出させ、当該条件の確認を行います。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、**法第81条第1項第3号**に該当する者として監督処分の対象となり得ます。

## 審査基準

### 1 開発行為を行う者

市街化調整区域のうち災害レッドゾーン<sup>\*1</sup>内の従前建築物等<sup>\*3</sup>を除却し、代替建築物等<sup>\*4</sup>を建築又は建設する者であること。

### 2 従前建築物等の要件

従前建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行われた開発行為等が、都市計画法第29条、第42条又は第43条の規定に適合するものであること。

### 3 開発区域

開発区域は次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 従前と同一の都市計画区域内であること。
- (2) 災害レッドゾーンの区域内の土地を含まないこと。
- (3) 開発区域内に災害イエローゾーン<sup>\*2</sup>を含む場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。
- (4) 開発区域の規模は、従前と著しく異なるものであり、また、従前の土地利用形態と比較して、これに代わるものと認められる範囲であること。

### 4 予定建築物等

予定建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物等は、従前建築物等と同一の用途であること。
- (2) 予定建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- (3) 予定建築物等は、従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- (4) 予定建築物等は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること
- (5) 予定建築物等は、市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

### 5 条件

従前建築物等は、原則、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し、報告する旨を開発許可等の条件として付すこと。

### 6 その他

- (1) 移転の対象となる建築物は、従前建築物等の一部又は全部が災害レッドゾーンの区域内に存するものであること。また、主たる従前建築物等が移転対象となり、災害レッドゾーンの区域外に付属建築物がある場合は、移転の対象に付属建築物も含めることができる。
- (2) 申請者と従前建築物等の所有権等を有する者が異なる場合は、従前建築物等の所有権等を有する者の移転に関する同意書等の提出を求めるものとする。
- (3) 従前建築物等の所有権等を有する者の同意の有無が把握できない場合には、所有権等を有する者に対する説明資料等の追加資料の提出を求めるものとする。

**【注釈】**

※1. 災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項
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（平成12年法律第57号）第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項

※2. 災害イエロージーン

災害イエロージーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害警戒区域	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（平成12年法律第57号）第7条第1項
浸水想定区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域に限る。）	水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号

※3. 従前建築物等

移転対象となる現に存する建築物又は第一種特定工作物をいう。

※4. 代替建築物等

従前建築物等に代わる建築物又は第一種特定工作物をいう。

## 第9節 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設 (休憩所・給油所・火薬類製造所／法第34条第9号)

### 法第34条

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<sup>(政令第29条の8)</sup>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(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)

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

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

### 〈解説及び審査基準〉

本号は、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果たす建築物等については、立地を市街化区域内に限るのは適切ではないことから、市街化調整区域においても、それらの建築物の建築等を目的とする開発行為を許可しうることとしたものです。

本号の対象となる施設としては、政令で道路管理施設、休憩所、給油所、火薬類の製造所が定められています。

道路管理施設、休憩所及び給油所は道路の円滑な交通を確保するためのものですが、道路は区域の別にかかわらず存するものであることから、これらの施設も市街化調整区域であっても必要に応じて開発行為が認められることとしたものです。

政令第29条の8第1号に規定する、「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる」とは、相当程度の交通量があり、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられるものと解釈されますので、開発行為が行われる区域は、国道、県道又はこれらの道路と交差する主要な市町村道の沿道に限ることとします。

本号の対象施設のうち「道路管理施設」とは、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」とは、道路を通行する自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための施設であり、いわゆるドライブ

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

インがこれに該当します。また、コンビニエンスストアについても、弁当等の飲食物の販売や駐車場が休憩スペースとして利用可能であることが一般的に認識されていることを鑑み、幹線道路の沿道に立地するものは休憩所に該当するものとします。

一方、大型車の駐車スペースがない等、近隣住民の需要に応えるための飲食店は、道路の円滑な交通を確保するためのものとは言えないので、休憩所に該当しません。また、本県の市街化調整区域の地理的条件を鑑みると、自動車の運転者等の休憩のために宿泊が必要とは認められませんので、ホテル等の宿泊施設も該当しません。

「給油所」とは、車両に揮発油、軽油、液化ガス、水素ガス等の燃料を給油充填する施設であり、いわゆるガソリンスタンドをいいます。また、電気自動車に電気を充電する施設も該当します。ただし、特定の事業所等への供給を目的とした揮発油等の貯蔵施設等は、本号の趣旨に合致しないため該当しません。

給油所

予定建築物については、給油所には通常併設されると考えられる自動車の点検等の作業所及び洗車場が併設施設として認められますが、休憩所、給油所共に管理者が常駐する必要は認められませんので住宅を兼ねるものは認められません。

「火薬類の製造所」とは、火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の製造所である建築物をいいます。これは、災害の防止の観点から市街化区域内への立地は不適當なものとして、市街化調整区域内においても開発行為を許可しうることとされたものです。

火薬類の製造所

なお、火薬類の製造所については、許可の判断の基準となる事項は全て法律に規定されているので審査基準は定めません。

## 審査基準

### 休憩所（ドライブイン・コンビニエンスストア）

#### 1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対

象道路とみなす。

## 2 予定建築物等

予定建築物等は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) ドライブイン（自動車運転者及び同乗者に飲食物を提供し、休憩させるための飲食店等の施設であって宿泊施設を併設しないものをいう。）
- (2) コンビニエンスストア（主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行うものをいう。）

## 3 その他

予定建築物の規模に応じて、複数の大型車（トラック、バス等）を含む適当な台数の駐車場を設けていること。

## 給油所

### 1 開発区域

開発区域は、市街化調整区域内の現に供用されている国道、県道又はこれらの道路と交差又は接続する幅員12m以上の市町村道（国道又は県道と交差又は接続する箇所から12m以上の幅員が連続する区間に限る。）（以下「対象道路」という。）に6m以上接していること。

なお、対象道路（高速自動車国道並びに首都圏中央連絡自動車道及び東京外かく環状道路を除く。）に市町村道である側道が存する場合であって、対象道路の通行車両が当該側道を経由して開発区域に出入り可能な道路構造である場合には、当該側道を対象道路とみなす。

### 2 予定建築物等

予定建築物等は、対象道路を通行する車両に揮発油、軽油、液化ガス等の燃料を給油充填等するための施設（以下「給油所等」という）である建築物又は第一種特定工作物とする。

なお、次に掲げる施設を併設できることとする。ただし、当該施設が建築物であるときは、給油所等である建築物（キャノピー以外のもの）と同一棟であるものに限る。

- (1) 自動車の点検・整備を行う作業場
- (2) 洗車場

## 第10節 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為 (法第34条第10号)

### 法第34条

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

### 〈解説及び審査基準〉

本号は、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開発行為が行われるのであれば、無秩序な市街化のおそれがないことから、これを許可しようとしたものです。

ここで、「地区計画」とは、建築物の建築形態や公共施設等の配置等からみて、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全することを目的として都市計画に定められる計画です。また、「集落地区計画」とは、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図ることを目的として集落地域整備法に基づき都市計画に定めることができる計画です。

本号の適用があるのは、地区計画又は集落地区計画の区域内、建築物等の整備及び土地の利用に関する計画である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られます。

この区域内においては、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に行う開発行為については、本号に基づき許可しようこととなります。

本号に適合するものとして開発許可を行う場合は、法第33条第1項第5号の規定により、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のみならず、さらに、予定建築物等が当該地区計画等に定められた内容に適合している、つまり当該地区計画等に定められた道路等の施設や予定建築物の用途等に正確に一致している必要があります。

本号については、地区計画又は集落地区計画の内容がそのまま審査基準となります。

地区計画

集落地区計画

※P.142 「地区計画等への適合」参照

## 第11節 条例で指定した集落区域における開発行為 (法第34条第11号)

### 法第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令<sup>(政令第29条の9)</sup>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

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

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

- 一 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令<sup>(省令第27条の6)</sup>で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

(都市計画基準)

**政令第8条** 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
- イ (略)
- 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

(政令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

省令第27条の6 政令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2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2条第3号、第5条第3号及び第8条第3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

## 〈解説〉

### 1 制定経緯

本号は、平成12年の都市計画法改正で、既存宅地確認制度が廃止され、その代替措置として新たに追加された基準です(制定当時は、法第34条第8号の3)。

開発許可権限を有している地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物を建築することを許容することとしました。

### 2 本号の適用

「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」では、建築物が一定程度集積してある程度市街化が進み、既に相当程度の公共施設が整備されており、隣接、近接する市街化区域の公共施設を利用することも可能です。そのような状況の区域では、地域の実情に精通した地方公共団体が、条例により区域を指定し、その区域において環境の保全上支障がないとした建築物を建築するための開発行為が行われたとしても、新たな公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール(道路や排水施設等の公共施設が整備されないまま市街化すること)対策上支障がないとの考えで設けられたものです。

(1)「市街化区域に隣接し、又は近接」する地域

市街化区域に隣接する地域とは、市街化区域に隣り合っ  
て接している集落地域、市街化区域に近接する地域とは、当該  
市街化区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位  
置関係、集落の形成状況に照らして近接と判断される集落地  
域のことをいいます。

また、市街化区域に近接する地域について、市街化区域と  
の境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、  
当該距離が数百メートル程度の範囲内の区域は近接する地  
域に含まれると解されますが、当該距離が数キロメートルと  
なるような区域についてはこれに含まれないものと解され  
ます。

本県の市街化調整区域は、大河川や急峻な山地により分断  
されることなく道路等によって市街化区域と緊密に結ばれ  
ており、市街化区域との連携なしには住民の生活が成り立  
たない状況です。このため、本県では、集落としてのまとまり  
や市街化区域との社会的一体性を考慮し、距離をもって判断  
する場合には、市街化区域からの距離が1キロメートル以内  
に集落の全部又は一部が含まれる地域を市街化区域に近接  
する地域と考えています。

また、市街化区域から離れている集落のうち、いわゆる昭  
和の大合併以前の旧町村役場、現に存する市町村役場出張所  
や公民館などの地域活動の拠点となる施設の周辺のある一定  
の地域については、集落としてのまとまりや市街化区域との社  
会的一体性が認められ、市街化区域に近接する地域として扱  
うことができると考えています。

(2) 「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

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とは、地形、地勢、地物  
等の状況や文教、公共・公益、利便、交通施設の利用状況等  
に照らし、市街化区域と一体的な関係を持った地域のことを  
いいます。

本県の市街化調整区域では、前述のとおり、市街化区域と  
の連携なしには住民の生活は成り立たない状況です。それぞ  
れの集落が市街化区域と一体的な日常生活圏を構成してい  
るか否かは、地域の実情を最も把握している市町村の総合的  
な判断を踏まえることとしています。

(3) 「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」

おおむね50以上の建築物が連たんしている地域は、建築物がある程度集積して市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいる地域と考えられます。すなわち、この要件を満たす地域はスプロール対策上支障がない区域と言い換えることができます。

これに対し、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日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物がある程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられます。このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資が必要となる可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反すると考えられます。

なお、本県では、地域の実情を最も把握している各市町村が関係部局と調整を行い、この要件を満たす地域を既存の集落として図面化しています。

#### (4)「災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準」

本号で指定された土地の区域はスプロール対策上支障ないとの観点から市街化調整区域であっても特例的に開発及び建築が可能となります。そこで、開発不適地である政令(政令第29条の9)で定める区域は、原則として本号で指定する土地の区域に含めないこととされています。

### 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

(法第34条第11号の規定による区域の指定)

**第4条** 法第34条第11号の規定により指定する土地の区域は、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定する土地の区域とする。

- 一 区域内の建築物の敷地がおおむね50メートル以内の間隔で存していること。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、集落の一体性を確保するために特に必要と認められるときは、この限りでない。
- 二 区域内の主要な道路が、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ており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。
- 三 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域内の下水を有効に排出するとともに

に、その排出によって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ていること。

四 区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、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、これにより難い場合には、町界、字界等によること。

2 知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

3 知事は、第1項の規定により土地の区域を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4 前3項の規定は、第1項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

**第5条** 法第34条第11号の規定により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予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合で、市町村長の申出により知事が別に指定したときは、この限りでない。

2 知事は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

3 知事は、第1項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4 第1項ただし書及び前2項の規定は、第1項ただし書の規定により別に指定した予定建築物等の用途の変更又は廃止について準用する。

## 〈解説〉

### 1 条例の制定趣旨

本県では、本号の運用にあたり、「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成13年埼玉県条例第61号）」を制定しました。また、実際の区域を指定するにあたり、指定運用方針を策定して区域指定の考え方や指定手続を定めています。

この条例や指定運用方針は、市街化調整区域が用途地域の指定、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえ、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、指定区域周辺の公共施設整備状況、市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案し、地域の実情に精通する市町村の意向を尊重して適切な区域

設定や用途設定を行うことを目的としています。

## 2 区域等の指定

本県では、条例により、区域等の指定をすることを知事に委任しており、次に掲げる基準に基づき、知事が市町村長の申出により指定することとしています。

知事が区域を指定するためには、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、県条例第4条第1項で規定する基準に該当している必要があります。

- (1) 区域内の建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存していること（県条例第4条第1項第1号）

この基準は、従来の既存宅地確認制度の運用に準じて定めたものです。ただし、区域及びその周辺の地域における自然的条件、建築物の建築その他の土地利用状況等を勘案して、集落の一体性を確保するために必要と認められる場合はこの限りではありません（第1号ただし書）。これは、おおむね50mという敷地間距離を機械的に当てはめると、集落としての一体性が失われてしまう場合があるため、区域及びその周辺の地域における自然的条件や建築物の建築その他の土地利用の状況等を勘案し、特に必要と判断したときは柔軟な運用を可能としたものです。

- (2) 区域内の主要な道路が、適正な規模、構造で配置され、区域外の相当規模の道路と接続していること（県条例第4条第1項第2号）

この基準は、指定区域の道路配置に関する基準です。前述の集落要件（建築物がおおむね50m以内の間隔で50戸以上ある）を満たす区域には、ある程度の規模の道路が配置されていますが、本号の指定区域ではある程度の開発が行われることとなるため、将来の基盤整備を必要としないような道路の配置が求められます。そこで、法第33条の道路基準に準じ、以下の道路が配置されている場合に区域指定を行います。

### ア 区域内の主要な道路

区域内の主要な道路は、幅員が6m以上であることを原則とし、これらの道路が区域外の相当規模の道路まで接続しているものとします。ただし、道路の位置づけや交通量等を勘案し、市町村が通行の安全等の支障ないと判断した場合は、幅員5m以上とすることができます。

また、区域内の主要な道路が適当に配置されているとは、指定区域が区域内の主要な道路から概ね120m以内の区域に収まることをいいます。

イ 区域外の相当規模の道路

区域内の主要な道路が接続されているべき相当規模の道路とは、国道、県道、幅員12m以上の幹線市町村道とします。

(3) 区域内の排水路、排水施設が、適正な構造、能力で配置されていること（県条例第4条第1項第3号）。

この基準は、指定区域の排水施設の配置に関する基準で、法第33条第1項第3号の排水基準に準拠しています。開発許可の排水基準に準拠したのは、開発許可の基準を満たす可能性がない区域は、指定すべきではないことを明確化したためです。そこで、区域内に以下の排水施設が配置されている場合に区域指定を行います。なお、イの排水路のうち、農業水路については、原則として接続先の対象としません。（ただし、農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものはこの限りではありません。）

ア 公共下水道、農業集落排水又はコミュニティプラント

イ 指定する区域の境界から概ね120m以内となるように配置され、かつ、その流末が河川等に接続している市町村管理水路その他の排水路

(4) 区域の境界は、原則として道路等地形、地物により定めること（県条例第4条第1項第4号）。

この基準は、指定区域の境界に関する基準です。区域は地形地物等の明確なもので境界を区切ることを原則とし、集落要件等により境界とすべき位置に適切な地形・地物がない場合は、町界、字界、筆界とすることができるとしたものです。

(5) 除外されるべき地域

本条では、指定区域から除外されるべき地域は規定されていませんが、開発不適地である政令<sup>(政令第29条の9)</sup>で定める区域は指定できません。例えば、農業振興地域農用地区域内の農用地、甲種・一種農地、土砂災害特別警戒区域等は指定できません。これらの土地が指定できない趣旨を踏まえると、1ha以上の一団の農地や森林等、政令で定める区域に準じた土地も指定には適しません。

また、政令で定める以外の土地であっても他法令で土地利

用が規制されている区域の指定は、開発の実現性を加味して慎重に指定することが求められます。例えば、都市計画施設の区域として決定されている区域は、都市計画との整合を図り、原則として指定区域から除外します。

### 3 今後の人口減少への対応

埼玉県では、市街化調整区域の「市街化を抑制すべき区域」という性格を変えることなく、従来の既存宅地確認制度の不合理な面を解消し、都市と田園の共生に向けた地域づくりなどを目指すものとして区域指定制度の運用を開始しました。しかし、人口減少社会が本格的に到来する中で、都市計画は住宅及び都市機能増進施設の立地適正化を図り、コンパクトなまちづくりを進めていくことが求められるようになりました。

開発許可制度においても、社会経済状況の変化に的確に対応した運用が求められており、さらに、人口減少、高齢化及び財政的制約等に対応したコンパクトな都市構造を形成する手段としても、厳格な運用が望まれているところです。

今後、都市計画区域内で人口減少が進むと、市街地の中心から遠い地域では、開発圧力が低下します。そして、市街化区域の縮小すら視野に入るようになると、市街化調整区域の人口減少は市街化区域に比べ顕著になる可能性があります。このような状況で、区域指定を開始した当時のような広範囲に亘る市街化調整区域の立地規制の緩和は好ましくありません。

スプロール化とは、「人口の都市への集中により市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状に無秩序な市街地が広がる現象」と定義されたものですが、今後は、土地利用の適切なコントロールがないまま人口減少が進むと、市街化調整区域の都市的土地利用地が秩序なく残存することとなり、スプロール化に似た現象が発生するおそれがあります。このことにより、行政サービスの維持や防災上の面から、非効率な公共投資を行わざるを得ない状況になります。

埼玉県では市街化調整区域に多くの人口を抱え、既存の集落が形成されています。人口減少により引き起こされる問題を回避し、集落に居住する市街化調整区域の土地利用の担い手である住民の生活維持を目的として、必要最小限の開発誘導地を設定するために、区域指定制度を活用することが望ましいと考えられます。

※ 区域指定に係る詳細は、運用方針に規定しています。

(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html>) をご覧ください。

## 第12節 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 (法第34条第12号)

### 法第34条

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相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<sup>(政令第29条の10)</sup>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

(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)

### 政令第29条の10

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

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

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

**政令第8条** 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 (略)
- 二 (略)
- イ (略)
- 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

(政令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項)

省令第27条の6 政令第29条の9第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地利用の動向
- 二 水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2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2条第3号、第5条第3号及び第8条第3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

## 〈解説〉

### 1 制定経緯

本号は、平成12年改正で追加されました（制定当時は法第34条第8号の4）。

平成12年改正以前は、法第34条第1号から第10号イ（平成18年改正で廃止）までの開発行為に該当しないものであっても、市街化を促進するおそれがないと認められ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものは、同条第14号（旧第10号ロ）に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されてきました。

本号は、このような実務の積み重ねを経るなかで、開発行為の区域やその目的、予定建築物の用途等を組み合わせることにより、地域の実情に応じて定型化できることが明らかとなった開発行為については、それを条例で規定することにより法第34条の許可基準として設定することができるとしたものです。

これにより、抽象的な「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」という要件が明確化されるとともに、手続の迅速化、簡素化が図られます。

本県では、従来、開発審査会の議を経た許可実績を定型化し、これに該当するものは開発審査会の議を経たものとして包括的に取り扱う開発審査会の議決（一括議決基準）を運用していましたが、平成12年改正の趣旨に基づき、それまでの一括議決基準を廃止し、本号に基づく条例（県条例第6条）を定めて運用しています。

## 2 区域、目的、予定建築物等の用途

条例では、①区域、②目的、③建築・建設が予定される建築物・第一種特定工作物の用途、の三つを組み合わせることにより、地域の実情に応じて、市街化調整区域でも許容する開発行為を規定しています。

## 3 災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準

本号で指定された土地の区域は、スプロール対策上支障ないとの観点から市街化調整区域であっても特例的に開発及び建築が可能となります。そこで、開発不適地である政令<sup>(政令第29条の10)</sup>で定める区域は、原則として本号で指定する土地の区域に含めないこととされています。

## 4 本号に基づく条例

本号に基づく条例は次の3つの点に留意して定めています。

一つめは、法律要件への適合です。本号に基づく条例は、どのような開発行為でも定められるものではありません。法律要件である「開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること」と「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められること」を充足している開発行為についてのみ、条例で定めることが可能です。

二つめは、地域の実情に応じた合目的性です。本号は、地域の実情に応じた対応を可能とするため、許可基準の制定を都道府県等の条例に委任しています。このことから、条例で規定する内容は、当該地域が抱える課題に対応でき、かつ、政策目的の達成に資するものである必要があります。ただし、都市計画法では市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされ(法第7条第3項)、開発行為や建築行為を制限(法第34条及び第43条)しています。本号に基づく条例を定める場合でも市街化調整区域の規制趣旨を十分に反映した基準である必要があります。

三つめは、開発許可制度運用全体のバランスです。本号に基づく条例は、開発許可権限を有する地方公共団体が定めることが可能ですが、前述の地域の実情は、各団体によって異なります。本号に基づく条例は、法第34条の運用のみならず、法第29条の開発行為の取扱いや法第33条の技術基準の運用も含め、開発許可制度全体を俯瞰した上で、その地域に最も適し

た制度運営を考慮し定めています。

(法第34条第12号の規定により定める開発行為)

### 県条例第6条

法第34条第12号の規定により、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定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第8号までに掲げる開発行為は、この限りでない。

- 一 法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して知事が市町村長の申出により予定建築物の用途に限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為
- 二 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
  - イ おおむね50以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、知事が指定した土地の区域（以下「既存の集落」という。）に、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日（以下「区域区分日」という。）前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの
  - ロ 当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
  - ハ 当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの
- 三 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であって規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為
- 四 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為
- 五 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為
- 六 建築基準法第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第21条第20号から第23号までに

規定するものを除く。)又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

八 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

2 知事は、第4条第1項第1号及び第4号の基準に基づき、市町村長の申出により、既存の集落を指定する。

3 知事は、第1項第1号の規定により土地の区域を指定したとき、又は前項の規定により既存の集落を指定したときは、遅滞なく、その旨を告示しなければならない。

4 第1項第1号及び前項の規定は、第1項第1号の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

5 第2項及び第3項の規定は、既存の集落の変更又は廃止について準用する。

## 〈解説〉

### 1 条例の制定趣旨と基準

本条は、平成15年に追加されました。本県は、平成13年に「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(平成13年埼玉県条例第61号)」を制定しましたが、当初は、法第34条第11号(旧第8号の3)の規定に基づく基準のみを定めたものでした。法第34条第12号(旧第8号の4)に基づく条例は、平成15年3月に条例を改正して追加し、平成15年6月1日に施行しました。

なお、各基準については、次節以降で詳細に解説します。

### 2 適用除外

本条の規定は、第1項ただし書により、第2号から第8号までの開発行為について、政令第8条第1項第2号ロからニに掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域においては、適用されません。

なお、第1号の開発行為については、政令第29条の10の規定により、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域は含まないこととされています。

したがって、実際には、第1項ただし書の規定は、本条のすべての号にかかっていることとなります。

### 3 既存の集落

本条第2項で規定する既存の集落は、条例第6条第1項第2号の基準を運用するのに使用しています。詳細は、同号で説明します。

#### 4 指定手続

第3項以降は、第1項第1号及び同第2号の基準を運用する際の区域指定に関する手続を定めた規定です。いずれも市町村長からの申出となります。具体的な指定手続は、「指定運用方針」を定め、それに基づき運用を行っています。

※ 区域指定に係る詳細は、運用方針に規定しています。

(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatuareiki.html>) をご覧ください。

**第12節 第1款 市町村の土地利用計画に適合するものとして市町村長の申出により知事が指定した区域内における開発行為  
(県条例第6条第1項第1号)**

**県条例第6条**

- 一 法第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して知事が市町村長の申出により予定建築物の用途に限り指定した土地の区域において、当該指定に適合した建築物を建築する目的で行う開発行為

**埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則**

(条例第6条第1項第1号の規定による指定の基準)

**第3条**

条例第6条第1項第1号の規定による指定は、同号の市町村長の申出に係る予定建築物の用途、土地の区域等が次に掲げる基準に該当する場合に限り、行うものとする。

- 一 当該申出に係る土地の区域及びその周辺の地域において、当該申出に係る予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められること。
- 二 当該申出に係る土地の区域を含む市町村の区域のその他の区域において、当該申出に係る予定建築物を建築する適当な土地がないと認められること(知事が当該市町村の振興を図るため、特に必要があると認める場合を除く。)
- 三 当該申出に係る土地の区域の面積が20ヘクタール未満(知事が特に必要があると認める場合にあっては、知事が認める面積)であること。
- 四 当該申出に係る予定建築物の用途が次に掲げるもののいずれかであること。

イ 流通業務施設

ロ 工業施設

ハ 商業施設であって次に掲げる用途のいずれかに該当するもの(当該用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートル以下のものに限る。)

(1) 小売業の店舗(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3000平方メートル未満のものに限る。(3)において同じ。)

(2) 飲食店

(3) 小売業の店舗及び飲食店の用途のみを併せ有する施設

2 前項の規定にかかわらず、条例第6条第1項第1号の市町村長の申出に係る土地の区域を含む市町村の区域内に現に同号の規定による指定がされている土地の区域(以下「指定済みの区域」という。)がある場合においては、当該申出に係る土地の区域の面積に当該指定済みの区域の面積の合計を加えた値が20ヘクタール(知事が特に必要があると認める場合にあっては、知事が認める面積)未満の場合でなければ、同

号の規定による指定は、行わないものとする。ただし、当該指定済みの区域において建築されている建築物の敷地（建築物と一体的に利用する駐車場等を含む。）の面積の合計が当該指定済みの区域の面積の合計の10分の8以上を占める場合は、この限りではない。

- 3 前項ただし書に規定する場合における第1項第3号の規定の適用については、同号中「20ヘクタール」とあるのは、「20ヘクタール（次項に規定する指定済みの区域において同項に規定する建築物の敷地以外の土地がある場合においては、20ヘクタールからその面積（その面積が20ヘクタールを超える場合にあっては、20ヘクタール）を減じた値）」とする。

## 〈解説〉

### 1 趣旨

市町村の都市計画に関する基本的な方針である市町村マスタープランは、日常生活に必要な都市基盤の整備・維持について責任を担う市町村の議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想と区域区分の権限をもつ都道府県が定める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ます。このような市町村マスタープランに基づき市町村により策定された具体的な土地利用計画に即した開発行為は、市街化調整区域から排除すべき「周辺の市街化を促進するもの」と捉える必要はないものと考えられます。また、規模の問題などから、市街化区域編入ができない土地利用計画を実現する開発行為は、市街化区域で行うことが困難であることは明らかです。以上のことから、市町村マスタープランに基づき市町村が策定した土地利用計画に即した開発行為は、法第34条第12号の規定する「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」として開発許可を可能とするため設けられた区域指定制度が本号です。

なお、市町村マスタープランは、その性格上、個別の開発行為を許容するのか否かの判断基準としては、具体性に欠けるのが通常です。また、そのような市町村マスタープランを実現するために必要な具体的な土地利用計画の策定まで至っていない状況では、当該市町村マスタープランに適合していることを理由に市街化調整区域での開発を許容すべき必要性は認められないと考えます。このため、本号では、市町村が市町村マスタープランを実現するための具体的な土地利用計画を策定

している場合に、その土地利用計画に即した区域指定をすることとしています。

## 2 指定手続

本号は、市町村長が前述の具体的な土地利用計画に即した申出を行い、知事が区域と予定建築物を指定し、それに適合している開発行為を許容する制度です。知事が指定を行う際には、市町村長の申出が、基本構想やそれに基づく土地利用に関する計画と整合が図れているかを審査し、適当と判断したものを指定します。なお、具体的な指定手続は、本号に関する指定運用方針を定めて、審査を行っています。

## 3 指定基準

知事が市町村長の申出に応じて指定する際、県条例施行規則第3条第1項各号の基準に従うこととしています。

### (1) 予定建築物の建築目的で行う開発行為による新たな公共施設整備の必要がないこと（第1号）

申出区域は、区域内やその周辺の地域で、新たな公共施設整備の必要が生じるおそれがないこと、すなわち、本号の趣旨であるスプロール対策が必要のない土地であることを定めた基準です。

### (2) 申出を行う区域以外に適当な土地がないこと（第2号）

市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當の要件の充足とこの場所でしかできないこと（立地特定性）を明記した基準です。

### (3) 申出区域の面積の上限（第3号）

申出区域の上限を原則として20ヘクタール未満とし、市町村が産業を誘導する地域を選択・集中させ、適正な都市構造の実現を目指した基準です。

### (4) 予定建築物の用途（第4号）

市町村長の申出による予定建築物を流通業務施設、工業施設、商業施設のいずれかに限定しています。誘導する産業を定型化し、申出区域において建築できる建築物の用途を純化することにより、適正な都市構造の実現を目指すことを目的としています。

なお、商業施設は、大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積の合計が3,000㎡未満のもので、小売業の店舗、飲食店の用途に供する部分の床面積の合計

が10,000㎡以下のものに限っています。

第2項は、第1項第3号の基準の取扱いに関する規定で、既に指定した区域がある場合は、その指定区域が20ヘクタール以下でないと指定しないこととした規定です。ただし、指定区域の8割が建築敷地となっている場合は、20ヘクタールの上限が適用されないこととしています。

第3項は、前項ただし書の場合の追加指定の規定です。指定区域の8割が建築敷地となった場合、20ヘクタールから建築敷地となった土地の面積を減ずることができ、未だ建築されていない土地の区域の面積と追加指定する土地の区域の面積の合計が、20ヘクタール以下とすることとしました。これらは、いずれも本条第1項第3号の趣旨を活かすためのものです。

※ 区域指定に係る詳細は、運用方針に規定しています。

(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatureiki.html>) をご覧ください。

## 第12節 第2款 区域区分日前所有地における自己用住宅 (県条例第6条第1項第2号イ)

### 県条例第6条

二 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの

イ おおむね50以上の建築物(市街化区域に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、知事が指定した土地の区域(以下「既存の集落」という。)に、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日(以下「区域区分日」という。)前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 制定趣旨

本号は、市街化調整区域において、一定の要件を満たしている自己居住用の住宅の建築を認める基準です。自己用住宅の建築を認めるのにやむを得ない場合として、要件を三つ(本号イロハ)に整理しています。

#### 2 既存の集落

「既存の集落」とは、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で存している区域です。この区域は、建築物が一定程度集積して市街化が進んでいること、既に相当程度公共施設が整備されているとともに、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、その公共施設が負担できる範囲内で環境上支障がない用途の建築物を建築するために開発行為が行われたとしても、市街化を促進するための積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール(道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに市街化すること)対策上支障がないと考えられる区域です。

既存の集落

したがって、このような「既存の集落」において、自己用の住宅を建築することは、「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」ものといえます。

この既存の集落には「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」という文言はない

ものの、埼玉県においては、法第34条第11号の規定により指定できる区域の考え方と同様です。

※P.221「条例で指定した集落区域における開発行為」参照

### 3 区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地において行うもの

区域区分日前から自己又はその親族が所有する土地に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その地域の自然な姿です。先のとおり、このような行為は、区域区分制度が抑制の対象としているものではなく、これを規制により市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適當です。

そこで、このような開発行為は、「市街化区域内において行うことが困難」とはいえませんが、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」なものとして、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

なお、ここでいう「親族」とは、民法第725条に規定する親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）とします。この範囲であれば、土地を所有している親族が同一者でなくてもかまいません。例えば、区域区分時の所有者は祖父でしたが、その後相続が行われて父に所有権が移った場合もこの基準に合致します。

親族

## 審査基準

### 1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であること。

### 2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であって、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

### 3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

## 第12節 第3款 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅 (県条例第6条第1項第2号ロ)

### 県条例第6条

- 二 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
- ロ 当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、既存の集落に自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 制定趣旨

市街化調整区域において、20年以上の長期にわたり生活の本拠を有している者の親族が、当該市街化調整区域に自己用住宅を建築して、そこに定住する行為は、その一族の通常の分化発展であり、まさに、その地域の自然で健全な暮らしの姿です。

このような開発行為については、周辺環境に影響の少ない既存の集落内で行われる限り、先のイと同様、法第34条第12号の規定に適合するものと考えられます。

※P.240 「既存の集落」参照

#### 2 20年以上居住する親族を有する者

「20年以上居住する親族を有する者」とは、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上の長期にわたり居住している親族を有する者のことをいいます。親族が姻族である場合には、その姻族が当該市街化調整区域に20年以上居住していれば、「20年以上居住する親族」に該当します。婚姻から20年経過している必要はありません。

※P.241 「親族」参照

### 審査基準

#### 1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に、自己の親族が20年以上居住し、かつ、現在、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する親族を有する者

## 2 開発区域

開発区域の土地は、既存の集落内に存する土地であつて、次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 開発行為を行う者が所有している土地
- (2) 開発行為を行う者の親族が所有している土地

## 3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

## 第12節 第4款 市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅（県条例第6条第1項第2号ハ）

### 県条例第6条

- 二 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為で次のいずれかに該当するもの
  - ハ 当該開発行為に係る土地の存する市町村又は当該市町村に隣接する市町村の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族が所有する土地において行うもの

### 〈解説及び審査基準〉

本基準とロの基準とでは、開発行為の行われる土地の要件が異なります。

ロの基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要があるものの、区域区分前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要はありません。これに対し、本基準では、開発行為の行われる土地が、「既存の集落」に存する必要はありませんが、区域区分日前から、開発行為を行う者やその親族が所有していたものである必要があります。この違いは、両基準が、それぞれ「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」と判断される根拠が異なることに由来します。

「既存の集落」においては、その地域の性格上、自己居住用の住宅が立地されても、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」がないと考えられることについては、イの基準に関して既に記したとおりです。

しかし、このような「既存の集落」以外の土地であっても、当該市街化調整区域に区域区分日前から居住する者が、区域区分前から所有する土地は、区域区分日前から既に、「将来、必要に応じて、その子らの住宅の敷地に供される」という性格を有している土地といえます。いわば、潜在的な宅地性を維持してきた土地です。このような土地が予定どおり宅地化され、周辺に新たな公共施設を整備する現実の必要が生じたとしても、それは、区域区分日前から既に潜在的に存在していたものが顕在化したにすぎず、制度の趣旨に鑑みると、規制の対象とすべきものではないと考えられます。

このように、本基準が「既存の集落」以外であるにもかかわらず

ず、その立地を認めるものであるため、土地に関する他の要件がロとは異なります。

なお、「市街化区域内において行うことが著しく不適當」であることについては、ロと同様です。

### 審査基準

#### 1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、社会通念に照らし、新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、次のいずれにも該当する者であること。

- (1) 区域区分日に開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者
- (2) 現在、開発区域が存する市町村又は隣接する市町村の市街化調整区域に居住する親族を有する者

#### 2 開発区域

開発区域の土地は、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日から現在まで所有している土地であること。

#### 3 予定建築物

予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅

## 第12節 第5款 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物 (県条例第6条第1項第3号)

### 県条例第6条

三 20年以上居住する市街化調整区域の土地又はその近隣において、自己の業務の用に供する小規模な建築物であつて規則で定めるものを建築する目的で行う開発行為

(条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物)

**条例施行規則第4条** 条例第6条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 工場でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
- 二 事務所でその延べ床面積が100平方メートル以内のもの

### 〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域において長期にわたり継続して生活の本拠を有している者が、社会情勢の変化の中で生計を確保するために、小規模な自己業務用の建築物を自己の居住地に建築することは、周辺への影響も少なく、生活権を保障する観点等から、やむを得ないと考えられ、これを立地規制によって市街化区域で行わせることは、制度の趣旨に鑑み、著しく不適當です。

また、居住地の敷地内又は近隣に建築されるこのような小規模の建築物は、住居に従属的なものであり、一般的に、その立地によって周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じるとは考えられません。「周辺の市街化を促進するおそれ」はないものと考えられます。

このため、本号に掲げる開発行為は、法第34条第12号の規定に適合するものと解されます。

なお、ここでいう「近隣」とは、住居と実態的には一体であると認められる位置を意味するものですから、住居と離れている、結びついていないと捉えられる場所であつてはなりません。「既存の集落」において、建築物が連たんしていると認められる範囲を超えることは、一般に妥當でないと考えられます。

近隣

## 審査基準

### 1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、現在の居住地において20年以上居住している者であること。

### 2 開発区域

開発区域は、開発行為を行う者が現に居住する土地又は当該土地からおおむね50メートル以内に存する土地であること。

### 3 予定建築物

予定建築物は次のいずれかに該当するものであること。

- (1) 自己の業務の用に供する工場で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）
- (2) 自己の業務の用に供する事務所で、その延べ床面積が100平方メートル以内のもの

## 第12節 第6款 収用移転（県条例第6条第1項第4号）

### 県条例第6条

四 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者が、当該建築物と同一の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 制定趣旨

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、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を定め、これらが実現できるよう様々な手法が盛り込まれています。特に、都市施設の整備や市街地開発事業に伴う収用対象事業は、まちづくりを実現するために非常に重要であることから、これらの事業を円滑に進めることは、開発許可制度の運用においても考慮されるべきものと考えられます。

このような公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を、市街化区域内に限ることは、著しく不適當です。

また、その建築物の立地により生じる新たな公共施設整備の必要性は、まさに都市計画を実現するために生じるもの、必要となるものですから、予定建築物の用途や規模に照らして適切な区域で行われる開発行為は、開発許可制度で抑制すべき性格のものではなく、原則として「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」ものと解されます。

なお、ここで認められる開発行為は、建築物の用途が従前と異ならないものであって、また、規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲である必要があります。

もっとも開発区域周辺の土地利用及び環境に照らして著しく不合理的な建築物や都市計画の実現に支障をきたすような建築物の立地については、たとえ収用移転によるものであったとしても、認められるべきではありません。

また、従前の土地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限り認められます。

※令和元年7月4日付け国土交通省国都計第24号「収用対象事業に係る都市計画法第34条第14号等の運用について（技術的助言）」参照

## 2 事業の施行に伴う開発行為

本号は、「……事業の施行に伴い、……建築物の移転又は除却する者が、……行う開発行為」を許可の対象としています。

つまり、事業の施行から相当の年月が経過している場合に行う開発行為は、事業の施行に伴うものとはいえないため、許可の対象とはなりません。また、収用対象事業の施行に係る建築物を移転又は除却しない場合には、許可の対象とはなりません。

収用移転は、収用対象事業の施行により建築物が移転又は除却しなければならない場合を前提としていることから、原則として土地等の取得等に関する契約において移転工法が構外移転工法であることが確定していない限り許可を受けることはできません。

なお、本号でいう除却とは、建築物の完全な除却を指します。したがって、収用対象事業の施行に係る建築物を一部除却して引き続き使用する場合には、本号による許可を受けることはできません。ただし、従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することはできます。

## 3 自己の所有する建築物の移転又は除却をする者

自己の所有する建築物の移転又は除却をする者とは、収用対象事業が施行されることにより、自己が所有する既存の建築物を移転又は除却しなければならない者です。

したがって、本号に基づく開発許可は特定の者が有する条件に着目してなされるものに該当しますので、開発許可を受けた地位を第三者が承継することや、予定建築物を第三者が使用することはできません。

## 4 同一の用途

本号の対象となる予定建築物は、収用により移転又は除却する建築物と同一の用途の建築物に限られます。これは、公共事業の施行により除却する既存施設に代わる建築物の立地を認めるという本号の制定趣旨によるものです。

また、ここでいう「同一の用途」とは、既存施設が開発許可等の手続を行っている場合は、許可や証明された予定建築物と同一の用途であることをいいます。本県では、予定建築物の用途は、許可や証明等の予定建築物欄と法第34条の該当号欄を

※P.18「建築物の用途」参照

もって判断しています。この際、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等を判断の根拠とすることもあります。例えば、大規模集客施設（延べ床 10,000 m<sup>2</sup>超の店舗等）でない店舗の移転又は除却により大規模集客施設である店舗（商業地域、近隣商業地域、準工業地域で建築可能）を建築することとした場合、用途地域規制の区分が変更になるので同一の用途とは取り扱いません。

一方、許可や証明等の手続がない場合や手続したか否かが不明な場合には、上記の用途地域規制における区分等に加え、建築確認、現在の建築物の利用形態、現在に至るまでの法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に勘案し、同一の用途といえるかどうかを判断します。

なお、従前の建築物に代わる建築物を建築するという性質上、敷地は従前とほぼ同等の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること、少なくとも敷地の拡張といえる範囲のものであることが求められます。

※P.256「敷地の拡張」参照

## 審査基準

### 1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、自己の所有する建築物の敷地の一部又は全部において、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又は他の法律によって土地を収用することができる事業が施行され、当該建築物を移転又は除却する者であり、かつ、この事業による土地の取得等に関する契約の日から原則として1年以内（やむを得ない事情がある場合はこの限りでない。）に開発行為に係る許可申請を行う者であること。

### 2 開発区域の規模

開発区域の規模は従前と著しく異ならないものであり、従前に代わる施設と認められる範囲であること。

### 3 予定建築物の用途

予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、移転に係る建築物と同一であること。
- (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。
- (3) 予定建築物は、市町村の都市計画の実現に支障をきたさないものであること。

#### 4 その他

- (1) 従前の建築物が二つの用途を兼ねるものであるときは、一方の用途に係る建築物を移転し、他方の用途に係る建築物を従前の敷地の残地に建築することができることとする。
- (2) 従前の敷地が他の都道府県である等遠隔地からの収用移転については、遠隔地に立地する必要性を勘案した上で適切と認められる場合に限る。

## 第12節 第7款 大学（県条例第6条第1項第5号）

### 県条例第6条

五 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する大学を建築する目的で行う開発行為

#### 〈解説〉

学校教育法に規定する大学は、深く専門の学芸を教授研究したり、職業や實際生活に必要な能力を育成したりする公益施設であり、設置に関する管理法もあります。

大学施設は、広大な敷地を必要とします。これを市街化区域に新規立地することは、事実上不可能といえるほど困難です。

また、このように市街化区域での新規立地が事実上不可能な施設の立地により、市街化調整区域内に新たな公共施設を整備する必要が生じたとしても、それは「周辺の市街化を促進するおそれ」として捉えるべきものではありません。したがって、法にいう、「市街化を促進するおそれ」はないものと考えられ、法第34条第12号の規定に適合するものと解されます。

なお、本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているので、審査基準は定めていません。

## 第12節 第8款 建築基準法第51条ただし書の許可を受けた建築物又は 第一種特定工作物（県条例第6条第1項第6号）

### 県条例第6条

六 建築基準法第51条ただし書（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による許可を受けた建築物（令第21条第20号から第23号までに規定するものを除く。）又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

### 〈解説〉

本号は、建築基準法第51条ただし書の規定による許可を得たものを許可することとした基準です。

卸売市場や火葬場等の施設は、都市計画において建設すべき位置を決定することになっています。その例外として、建築基準法第51条ただし書に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁が許可した施設は、都市計画においてその位置が決定されているものに準ずる地位を与えられることとなります。

なお、政令第21条第20号から第23号で規定されている火葬場や卸売市場を目的とした開発行為は、開発許可不要ですので本号から除かれています。

本号は許可の判断の基準となる事項はすべて条例に規定されているので、審査基準は定めていません。

## 第12節 第9款 市街化調整区域に居住する者のための集会所 (県条例第6条第1項第7号)

### 県条例第6条

七 市街化調整区域に居住している者が地域的な共同活動を行うために必要な集会施設を当該市街化調整区域において建築する目的で行う開発行為

### 〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域に居住している者のコミュニティ活動を促進するための集会所を建築する必要があるのは、その地域の自然な発展の姿です。これを立地規制により市街化区域で行わせることは、区域区分制度の趣旨に鑑み、著しく不適當です。

また、「市街化を促進するおそれ」と捉えるべき、新たな公共施設の整備の必要性は生じないものと考えられます。

### 審査基準

#### 1 開発区域

開発区域は、当該自治会等が存する市街化調整区域内であること。

#### 2 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、市街化調整区域に居住している者で構成する自治会、町内会等の団体（以下「自治会等」という。）が、地域的な共同活動を行うために必要な集会所であること。

## 第12節 第10款 既存の自己用建築物の敷地拡張(県条例第6条第1項第8号)

### 県条例第6条

八 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその敷地を拡張する開発行為

#### 〈解説及び審査基準〉

##### 1 制定趣旨

本号は、現存する自己用建築物と同一の用途の建築物を建築する目的でその建築敷地を拡張することを許容した基準です。

この基準に規定された開発行為と類似するものとして、法第29条第1項第11号に基づく政令第22条第4号で規定する「建築物の改築で用途の変更を伴わないもの」を目的とする開発行為があり、許可不要の開発行為となっています。建築物の改築で用途の変更を伴わない開発行為は、農林漁業用施設や公益施設を目的とする開発行為のように、目的とされる建築物に特殊性があるものではなく、また、国等が行う開発行為のように、その主体に特別な意味があるものではありません。開発の規制には、技術的側面(技術規制)と立地的側面(市街化調整区域における立地規制)とがありますが、ここでいう開発行為は、行為そのものが軽易であり、それぞれの側面からの規制する必要が認められないことから、許可不要の開発行為として取り扱うことにしたと考えられます。すなわち、「改築」の範囲内の規模であるならば、技術基準を適用して規制する必要がなく、また、「用途の変更を伴わない」ならば、立地規制を及ぼす必要がないことから、この開発行為は許可不要なものとしてされているということです。

このことから、「用途の変更を伴わない」建築物の建築を目的とした敷地の拡張であって従前と規模が著しく異なるものであるならば、立地規制によって市街化区域で行わせることは著しく不相当であり、また、その結果、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、新たな公共施設を整備する必要は生じないものと考えられます。

##### 2 現に存する自己の居住又は業務の用に供する建築物

本号は、対象となる建築物を自己用の建築物(居住用、業務用)に限定しています。

自己用の建築物は、建物使用者と現在立地されている場所の関係が強く、通常の発展の過程において敷地の拡張を要する事情が発生することが考えられ、敷地拡張と捉えられる範囲の開発行為であるならば、市街化区域に移転を強いるのは著しく不適當です。

市街化調整区域が開発を抑制する地域であることを鑑みると非自己用の建築物まで敷地拡張を認める必要性は低く、本号の対象としていません。

また、本号の対象となるケースとしては区域区分日前に建築された建築物や当初建築時は許可不要であったが現在は許可が必要な建築物の敷地で拡張する場合があります。なお、現に存する建築物が法第34条各号の立地基準に適合するものとして許可されたものである場合は、立地が認められた事由の継続性を考えると、その敷地拡張にあっても当初の開発許可と同じ立地基準を適用することが適當です。

なお、現に存する建築物が法第34条第14号に該当するものとして開発審査会の議を経て許可されたものである場合は、法第34条第14号が開発行為の用途、目的、位置及び規模等を個別具体的に検討して、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は不適當と認められる場合に限り許可されるものであることに鑑みると、現存する建築物と同一の用途であることのみを理由として本条を適用することは適當ではなく、あらためて、法第34条第14号に基づく検討を行う必要があります。

### 3 同一の用途

本号の対象となる建築物は、現に存する建築物と同一の用途の建築物です。これは、建築物の用途の変更が法第43条により市街化調整区域では規制対象となっていること、用途変更により当該土地で拡張を容認する合理性が低下することにより、本号の対象とはしていません。

また、現に存する建築物と同一の用途とはどの範囲をいうかが問題となりますが、収用移転における「同一の用途」と同様に考えることができます。

※P.249「収用移転 4.同一の用途」参照

### 4 敷地の拡張

敷地の拡張とは、建築敷地を拡張することをいいます。敷地の拡張なので、現在の建築敷地は当然に全部含むこととなりま

※P.6「建築物の敷地」参照

す。現在の建築敷地をどのように捉えるかは、開発登録簿や建築確認で認められた敷地であることが原則となります。しかし、道路整備事業等により開発許可や建築確認時の区画が変更となった場合は、変更後の区画となります。なお、敷地の拡張をする場合、既存建築物の敷地において処置することができないやむを得ない理由があることが必要になります。

また、どこまでを「敷地の拡張」と捉えるかですが、例えば、長期間、建築物に付随し、一体的に駐車場として利用していた土地を建築敷地に含めることは、実質的に敷地の拡張はなく、法的な建築敷地の拡張にとどまる場合であり、本号の「敷地の拡張」に該当するとして取り扱って支障ありません。しかし、前述のような場合以外で、「市街化を促進するおそれ」と捉えられるような、すなわち、新たな公共施設の整備の必要が生じるような場合や小規模な建築敷地を基にして広大な建築敷地を設定する場合は、「敷地の拡張」と捉えるのではなく、「新規立地」と捉えるべきです。

さらに、本号を根拠として複数回にわたり敷地の拡張を行うことは、実質的に新規立地を行うことと同視されることもあります。この場合は認められません。

なお、前述のとおり、通常の開発の過程において敷地の拡張を要する事業があって初めて認められるものですから、既存の建築物について十分な使用実績もないままにその敷地を拡張することはできません。

## 審査基準

- 1 現に存する建築物  
現に存する建築物は、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物であること。
- 2 開発区域  
既存の建築物の敷地をすべて含むこと。
- 3 予定建築物の用途  
予定建築物は、次のいずれにも該当するものであること。
  - (1) 予定建築物の用途は、既存の建築物と同一であること。
  - (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び環境に配慮されたものであること。

#### 4 その他

既存の建築物の敷地内において処置できないやむを得ない理由があること。

## 第13節 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）

### 法第34条

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令<sup>(省令第28条)</sup>で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為<sup>(政令第30条)</sup>で定める期間内に行うものに限る。

(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)

**政令第30条** 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

(既存の権利者の届出事項)

**省令第28条** 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、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

### 〈解説及び審査基準〉

本号は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に自己用建築物の建築等の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について、その権利の行使を保障するため経過的に開発行為を許可しうることとしたものです。

「自己の居住の用に供する建築物」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築された建築物を自ら生活の本拠として使用すると趣旨ですから、その主体は自然人に限られます。

「自己の業務の用に供する建築物等」とは、開発行為を行った者が、当該開発区域に建築等された建築物等において、継続的に

自己の居住の用に供する建築物

自己の業務の用に供する建築物等

自己の業務に係る経済活動を行うということですから、住宅は該当せず、また、譲渡や賃貸を目的とするものも該当しません。

「土地又は土地の利用に関する権利を有していた者」とは、土地の所有権、借地権又は地上権を有していた者と解釈され、その権利の取得は市街化調整区域に指定される前になされていることが必要となります。したがって、開発行為を行うにあたり農地法第5条の許可を必要とする場合には、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けている必要があります。

本号は、区域区分前から有する権利の行使として経過的に開発行為を認めるものですから、市街化調整区域に指定された日から6月以内に土地を有していた目的や権利の種類等、国土交通省令に規定する事項を知事に届け出る必要があります。

また、開発行為の内容は、届出に係る目的に従うものでなければならず、市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了する必要があります。

なお、本号の届出をした者の地位は、開発許可に基づく地位が法第44条の規定により一般承継人が承継するとされていることとの均衡から、相続人等の一般承継人に限り承継することができることとします。

土地又は土地の利用に関する権利を有していた者

## 審査基準

### 1 開発行為を行う者

開発行為を行う者は、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、その告示の日以前から当該市街化調整区域内に、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（借地権又は地上権）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、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条に定める事項を知事に届け出た者又はその者の一般承継人とする。

### 2 開発区域

開発区域は、前記1に規定する届出に係る土地であること。

### 3 予定建築物等

前記1に規定する届出をした者が、届出の内容に従って自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物

#### 4 開発行為の完了時期

区域区分に関する都市計画の決定又は市街化調整区域の拡張に係る当該都市計画の変更の告示の日から起算して5年以内に開発行為が完了すること。

## 第14節 開発審査会の議を経て許可する開発行為（法第34条第14号）

### 法第34条

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相当と認める開発行為

### 〈解説〉

#### 1 制定趣旨

本号は、法第34条第1号から第13号までの規定に該当しない開発行為であっても、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ものについては、開発許可権者が開発審査会の議を経て許可しうることを定めたものです。第三者機関である開発審査会の議を経ることとしたのは、本号の要件は一般的、包括的な規定で裁量的要素が多く、公正かつ慎重な運用を行う必要があるからです。

開発行為の内容について、開発許可権者が本号に該当するかどうかを判断し、許可をしようとする場合にのみ、許可権者は開発審査会に諮問し、その議を経ることとなります。許可権者が本号に該当しないと判断したものについては、許可権者は不許可処分することとなりますが、その場合は、開発審査会の議を経る必要はありません。

#### 2 本県での運用

従来、本県では、本号に該当する開発行為のうち、内容が定型化し反復的に許可申請がなされると考えられるものについて、あらかじめ基準を作成して開発審査会の議決を受け（一括議決）、この基準に適合する開発行為については、開発審査会の議を経たものとみなして許可してきました。

しかし、平成12年の都市計画法改正により、法第34条第14号（旧第10号ロ）に該当するものとされた開発行為のうち、区域、目的又は予定建築物等の用途の面から定型化できるものは、法第34条第12号（旧第8号の4）の規定に基づき県の条例で規定することができるようになりました。そこで、これまで一括議決に係る基準として定められていた開発行為は、原則として旧法第34条第8号の4の規定に基づく条例で

規定し、一括議決に係る基準は平成15年5月31日で廃止しました。

現在では、第1号から第13号までに該当しない開発行為で、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、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺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と認められる場合について、法第34条第14号に該当するものとして取り扱うこととしています。

なお、病院、介護老人保健施設及び共同生活援助を行う事業所については、急激な高齢化への対応や医療環境の必要性等の地域の実情を勘案し、本号に該当すると認められ、かつ次の要件を満たす場合には、開発審査会に付議できるものとします。

(1) 病院

医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院であって、次のアからエのいずれかに該当するもの。

ア 救急医療を提供する病院であって、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こと。

イ 当該病院の診療科目の特性上、当該病院の入院患者にとって、当該開発区域周辺の優れた療養環境が必要と認められること。

ウ 「埼玉県地域保健医療計画」に定められた一般病床及び療養病床における二次保健医療圏の基準病床数に照らして、病床過剰の医療圏内に設置された病院が、病床不足の医療圏内に移転する場合であること。

エ 現に存する病院が当該病院の近隣の市街化調整区域にやむを得ず移転する場合であって、次のいずれにも該当する場合であること。

(ア) 当該開発行為が市町村の効果的な都市運営に向けた都市機能の誘導の観点に照らし、支障がないと認められること。

(イ) 当該病院が広域に影響を及ぼすような病院ではなく、地域周辺の市街化調整区域における地域医療を現に担っている等、市町村の医療方針等の観点から、当該開発区域に立地を認める理由があること。

病院及び介護老人保健施設  
の市街化調整区域への立  
地に関する取扱指針(平成  
29年3月6日 都市整備部長  
決裁)

(ウ) 当該開発区域が必要な都市基盤が既に整備された区域内に存し、かつ、当該開発行為が周辺との健全な調和の観点に照らし、支障がないと認められること。

※市街化調整区域にやむを得ず移転する場合は、当該病院の敷地内に建築することが著しく困難であり、当該病院の周辺には立地できる適当な規模の市街化区域内の土地がないことをいう。

(2) 介護老人保健施設：次のア及びイに該当するもの

介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第25項に規定する介護老人保健施設であって、次のア、イのいずれにも該当するもの。

ア 原則として、当該開発区域の存する老人福祉圏域（「埼玉県高齢者支援計画」に定める圏域をいう。）の要介護高齢者数等から合理的に見込まれる需要に照らして、適当な規模であり、他の老人福祉圏域からの利用を想定した大規模な施設ではないと認められるものであること。

イ 介護老人保健施設基準（平成11年厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が、当該開発区域の近隣に存すること。

(3) 共同生活援助を行う事業所

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助を行う事業所であって、次のアからウのいずれにも該当するもの。

ア 事業所の設置及び運営計画が、県・当該開発区域の存する市町村の障害者福祉施策に沿うものであり、関連基準に適合するものであること。

イ 当該開発区域の存する市町村内又は隣接する市町村に障害者施設を運営している「社会福祉法人」等が、障害者が自立した生活を行うための事業所（共同生活援助事業所）として立地すること。

ウ 事業所の近隣に係る社会福祉施設があること。

共同生活援助を行う事業所の市街化調整区域への立地に関する取扱指針（平成28年2月24日 都市整備部部長決裁）

### 3 「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」

「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ」とは、開発行為が行われて、予定されている建築物等が立地することにより、開発区域の周辺に関連する建築物等が誘発されて建ち並ぶことをいうのではなく、道路や排水施設等の公共施設が整備されないままに、農地や山林等が無秩序に宅地化し、建築物等が立地されることにより、開発区域の周辺に新たな公共施設を整備する必要が生じる事態をいいます。

法第33条の技術基準は、基本的に開発区域内で利用上完結するような範囲内に限り定めているため、開発区域内においては、必要な公共施設が整備されることとなります。

このため、「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る」とは、予定建築物等を立地しても、技術基準で義務付けられているもの以外の公共施設を、開発区域外に新たに整備する必要が実際に生じない場合のほか、各公共施設の管理者が受容する場合等、現実には公共施設整備の必要性が生じたとしても、それが、立地規制の趣旨に照らして、制限の対象とすべきものでない場合をいいます。

なお、平成18年2月の社会資本整備審議会の「新しい都市はいかにあるべきか。(第一次答申)」において、大規模商業施設が郊外部の予期せぬ場所に散発的に立地することについて、「モータリゼーションに伴って近年増加してきた、新たな形態のスプロール」と指摘されました。大規模商業施設が郊外に立地することにより、予想外の交通渋滞の発生、バイパス機能の障害等、道路整備効果を阻害する事態が生じ、新たな公共投資を余儀なくされるからです。そうした事態を受けて、平成18年の都市計画法改正は、店舗等に供する部分の床面積10,000㎡を超える大規模集客施設の立地については、都市計画の手法により適正に判断することになりました。

平成18年改正の趣旨を踏まえ、少なくとも店舗等に供する部分の床面積が10,000㎡を超える大規模集客施設は、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがあると考えられるため、本号には該当しないものと判断されます。

### 4 「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當」

これは、その開発行為を市街化調整区域内で行う場合と、市街化区域内で行う場合とで比較して、市街化区域内において行

うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為をいいます。非線引き都市計画区域や都市計画区域以外の区域と比較するものではありません。

なお、参考までに裁判例では、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるものであるというのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれないと判断しています。

※昭和51年12月22日  
名古屋地裁判決

- (1) 「市街化区域内において行うことが困難」とは、市街化区域内において行うことが法令又は物理的状況等により事実上不可能に近い状態である一方、市街化調整区域内において行うことは可能である場合をいいます。

市街化区域には様々な用途地域が定められているため、基本的にはすべての用途の建築物はいずれかの用途地域で建築が可能です。しかし、例えば、一定の危険物を取り扱う場合で、周辺に建築物がないことを他法令で建築の条件にしている場合等、用途地域に適合していても、建築が困難な場合がこれに該当します。

なお、この規定は、「周辺の」市街化区域と規定していないので、その開発行為が、周辺の市街化区域の用途地域に適合しないという理由のみで、この規定に該当すると判断することはできません。例えば、開発区域の市町村に商業地域がないという理由のみで、市街化区域において商業施設の開発行為を行うことが困難であるとして、この規定に適合するということはできません。

- (2) 「市街化区域内において行うことが著しく不適當」とは、立地規制により市街化区域内において行わせることが著しく不適當であるために、市街化調整区域内で行うことを認めるべきである場合をいいます。

通常 of 自然的な地域社会の維持・発展等、人口や産業の移動や集中に属さない開発行為は、これに該当します。例えば、開発許可制度運用指針にある分家住宅や収用対象事業の施行による移転又は除却による代替建築物等がこれに該当します。

## 5 開発審査会の議を経る

「開発審査会の議を経る」とは、開発審査会が開発許可権者と同じように許可基準の審査を行うものではありません。許可権者が許可相当と判断したことに対して、その判断が第14号の規定に照らして適当かどうかを審議するものです。

### 〈手続〉

許可権者は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会の議を経た上で許可します。本県における手続等は次のとおりです。

#### 1 開発審査会幹事会

本号は個別・例外的な許可を行う基準であるため、開発審査会の審議では、都市計画法以外にも関係法令に適合するものであるかどうか重要となります。このため、許可権者は、申請の内容が本号の基準に適合すると判断したときは、開発審査会に諮問します。開発審査会はあらかじめ開発審査会幹事会を招集して意見を聴き、関係法令に適合するか等の確認をします。また、開発審査会幹事会の審議結果は、開発審査会に報告されます。

なお、開発審査会幹事会は、開発審査会の約2～3週間前に開催されています。また、開発審査会幹事会の構成員は、県庁内の関係各課長です。

#### 2 開発審査会

許可権者は、開発審査会幹事会で意見等が付されたときは、その意見等を調整した上で開発審査会に諮問し、その答申を踏まえ許可します。

〔参考〕 埼玉県開発審査会・幹事会提出図書

- (1) 諮問書（様式1-1、1-2又は1-3による）
  - (2) 諮問調書（様式2による）
  - (3) 添付図面等
    - ア「位置図」（サイズ：A4 縮尺：1/15，000以上）
      - ・都市計画図の抜粋（申請地が中心、原則としてカラー）
      - ・方位（必ず上を北とする）、縮尺を記入する。
      - ・申請地を朱塗りする。（移転の場合は従前の位置も朱塗り）
      - ・関連施設がある場合はその位置を記入する。
    - イ「付近見取図」（サイズ：A4 縮尺：1/2，500以上）
      - ・方位（必ず上を北とする）、縮尺を記入する。
      - ・申請地を朱書きで囲む。関連施設がある場合はその位置を記入する。
    - ウ「土地利用計画図」（サイズ：A3 縮尺：1/1，000以上）
      - ・開発区域は朱書きで囲み、道路（茶）、給水施設（水色）、排水施設（汚水：橙、雨水：青）、緑地（緑）等を色分けして凡例をつける。
      - ・排水計画・給水計画（自己居住用を除く）を併記し、受水槽は有効容量を記入する。
      - ・調整池が設置される場合は、図面内に記入する。
      - ・緑地及び道路等の公共公益施設の面積・割合を区分ごとに記入する。
      - ・敷地拡張に係るものは、拡張部分を明示し、既存・拡張それぞれの面積を記入。
    - エ「現況写真」
      - ・開発区域の全景及び接続先道路の様子を中心に、5～10枚程度
    - オ「撮影位置図」（サイズ：A4）
      - ・付近見取図を利用し、開発区域を朱書きで囲む。
      - ・撮影場所と撮影方向を示し、現況写真を投影する順番（番号）を記入する。
    - カ「造成計画平面図・縦横断面図（造成工事がある場合のみ）」（サイズ：A3）
      - ・縮尺を記入する。
      - ・盛土部分を茶色、切土部分を黄色で着色し、凡例を記入する。
      - ・最大盛土高、最大切土高を記入し、その場所を明示する。
      - ・擁壁が設置される場合は、造成計画平面図に位置と寸法（W、H、L）を記入する（擁壁の構造図は不要）。
      - ・最大盛土又は最大切土部分を断面として示す。
    - キ「従前地の状況図・土地の面積比較表（移転の場合に限る）」
      - ・従前地の状況図は「土地利用計画図」に準じて作成（給排水関連は不要）する。
      - ・土地の面積比較表に従前比を記入する。
    - ク「市町村マスタープラン・総合振興計画」  
（まちづくり上の計画に位置づけがあることを諮問の前提とする場合）
      - ・計画図、及び計画のうち説明に要する部分を適宜抜粋したもの。
- ※ 開発区域・建物等の規模により、指定の図面サイズ・縮尺によりがたい場合には、適宜、内容がわかりやすいようにサイズを変更することも可能とする。

## 第9章 開発許可の特例

### (法第34条の2)

(開発許可の特例)

#### 法第34条の2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令<sup>(政令第22条の2)</sup>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。

#### 〈解説及び審査基準〉

##### 1 制定趣旨

本条は、平成18年の法改正により追加されました。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が開発行為を行う場合、開発許可権者と協議を行い、協議が成立すれば開発許可があつたものとみなすこととした規定です。

国、県等が行う開発行為については、平成18年法改正以前は開発許可不要とされてきました。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う開発行為であっても開発許可制度の規制対象とすることになりました（旧法第29条第1項第4号の廃止）。

しかし、その際、国又は県等との関係を、もっぱら許可を受ける者と許可をする者という関係としてとらえ、許可権者が申請者に対し一方的に決定を下すというような概念で律することは適当でないとの考え方にに基づき、双方が協議し、合意された結果に応じて国又は県等が許可を要する開発行為を行うことができる地位を取得するという特例制度を規定したもので

※開発許可運用指針 I - 8  
参照

す。

## 2 国、県等が行う開発行為

### (1) 主体

本条は、開発行為を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定です。また、法第34条の2第1項に定める者以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされます。

**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**

**地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）**

なお、開発行為についての許可権限を有しない（事務処理市町村ではない）市町村については、本条の適用を受けないため、通常の開発許可申請手続を行う必要があります。

### (2) 対象となる行為

本条は、国、県等が許可が必要な開発行為を行う場合の規定です。

なお、国、県等が行う開発行為とは、国、県等の事業として行われる開発行為を指します。国、県等が自ら直接事業を行う場合の外、PFI等の手法により事業を行う場合も考えられます。

## 3 協議の成立

本条は、事業者である国、県等と開発許可権者が協議を行い、協議が成立すれば開発許可があったものとみなすこととした規定ですが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となります。本条では、協議基準が明文化されてはいませんが、原則として、法第33条、法第34条の基準に適合することが求められると考えます。ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の開発行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられます。

## 4 協議成立後の取扱いと準用規定

本条は、協議が成立すれば開発許可があったものとみなす規定なので、協議成立後は開発許可を受けたものと同様の規定

(各種届、法第36条の工事完了の検査、法第37条及び法第42条の制限等)が適用されます。

また、本条第2項では、協議を行う際に開発許可制度の手続を準用することが規定されています。準用されるのは、法第32条の公共施設管理者の同意、法第41条の建築物形態制限、法第47条の開発登録簿の調製の三つです。

#### 審査基準

##### 1 協議成立のための基準

原則として、法第33条、法第34条に適合していること。

# 第10章 許可又は不許可の通知

## (法第35条)

(許可又は不許可の通知)

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

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

### 〈解説〉

本条は、開発許可申請に対する処分の迅速な処理とその処分の文書による通知を規定したものです。

#### 1 許可・不許可の処分

許可の処分は、「開発行為許可通知書」に法第79条の規定に基づく必要な条件を明示して通知します。また、不許可の処分は、「開発行為不許可通知書」に行政手続法第8条の規定に基づく不許可の理由を明示して通知します。

※P.365 「許可等の条件」  
参照

#### 2 審査基準

許可権者は、行政手続法第5条第1項の規定に基づき、申請により求められた許可等をするかどうかを判断するために必要とされる「審査基準」を定めます。また、定めた審査基準は、窓口に着付け等の方法により公にしておく必要があります(行政手続法第5条第3項)。

#### 3 標準処理期間

許可権者は、開発許可申請があつたときは、行政手続法第6条の規定に基づき設定した通常要すべき標準的な期間内に事務処理が完結するよう努めなければなりません。標準処理期間は許認可等の内容により異なり、窓口に着付け等の方法により公にしておく必要があります。なお、相当期間を経過しても何らの処分もしないときは、法第50条の規定に基づく不作為の不服申立ての対象となります。

#### 4 不備のある許可申請

法第30条の規定による許可申請に当たり、申請書の記載事

※行政手続法第7条参照

項や添付書類に不備がある場合は、許可権者が相当の期間を定めてその補正を求め、その期間の経過後もなお補正がなされないときは、当該申請は原則として不許可となります。

# 第 1 1 章 変更の許可等

## (法第35条の2)

(変更の許可等)

**法第35条の2** 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令<sup>(政令第22条の2)</sup>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<sup>(省令第28条の4)</sup>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<sup>(省令第28条の2)</sup>で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令<sup>(政令第31条)</sup>で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

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

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

- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20

ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

（変更の許可の申請書の記載事項）

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

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

（変更の許可の申請書の添付図書）

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

（軽微な変更）

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

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

#### 埼玉県都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

（変更の許可の申請）

**第5条の3** 法第35条の2第1項の許可を受けようとする者は、様式第6号の3の開発許可事項変更許可申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、法及び省令に規定するもののほか、第3条第2項各号に掲げる書類のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

（軽微な変更の届出）

**第5条の4** 法第35条2第3項の規定による届出は、様式第6号の4の開発許可事項変更届出書を提出して行わなければならない。

（変更の許可を受けた者等の遵守事項）

**第5条の5** 第4条第1項第2号から第5号までの規定は、法第35条の2第1項の変

更の許可を受けた者及び同条第3項の軽微な変更の届出をした者の遵守事項について準用する。

### 〈解説〉

本条は、開発許可を受けた後に許可の内容を変更する場合で、かつ、同一性が失われるような変更でない場合には、変更許可で対応できることを規定したものです。また、許可内容の変更のうち、省令で定められている軽微な変更は、変更事項を許可権者に届け出ます。

なお、変更許可及び届出の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前に、開発許可を受けた内容を変更しようとする場合です。

#### 1 変更許可

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、省令第28条の4で定める軽微な変更を除き、変更許可を受けなければなりません。

変更許可申請書は、省令第28条の2の事項を記載できる様式を許可権者が定めることとされています。このため変更許可の申請は、県手続規則第5条の3で定める様式に変更部分についてその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

なお、変更許可を要するのは、以下の事項を変更しようとする場合です。

- (1) 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
- (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
- (5) 自己居住用、自己業務用、その他の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、法第34条の該当する号及びその理由
- (7) 資金計画

## 2 変更届（軽微な変更）

開発許可の変更のうち、省令第28条の4の各号で定める軽微な変更をした者は、遅滞なく、その旨を届け出なければなりません。変更の届出は、県手続規則第5条の4で定める様式に変更部分のみその前後の内容が対照できるよう記載し、許可を受けている図書から変更された図書のみを添付して行います。

軽微な変更は、以下の事項を変更する場合です。

### (1) 開発行為の設計の変更のうち、開発区域の変更を伴わない予定建築物等の各敷地の形状変更

ただし、以下のものについては、変更許可を受ける必要があります。

ア 予定建築物等の各敷地の規模を10分の1以上増減するもの

イ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地面積が増加する場合において、当初の敷地面積が1,000㎡未満で、変更後の敷地面積が1,000㎡以上となるもの

### (2) 工事施行者の変更

ただし、自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用の開発行為以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更以外は、変更許可を受ける必要があります。

### (3) 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

## 3 準用規定

変更許可は、開発許可の申請手続に関する規定等、以下の規定が準用されます。

なお、開発登録簿への登録については変更届の場合にも準用されます。

### (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等）

ア 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発行為に関係がある公共施設に関する事項や開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項を変更しようとする場合には、改めて公共施設の管理者の同意、協議が必要になります。

イ 公益的施設の管理者と再協議が必要な場合

(ア) 当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を

行った開発行為に関する事項のうち、以下の事項を変更しようとする場合には、公益的施設の管理者との再協議が必要になります。

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

(イ) 当初の開発許可の際に、公益的施設の管理者と協議を行う必要がなかった開発行為について、開発区域又は規模の変更により、はじめて20ヘクタール（一般電気事業者等との協議については40ヘクタール）を超えることとなる場合には、公益的施設の管理者との協議が必要になります。

(3) 法第33条、第34条（開発許可の基準）

ア 開発審査会の議を経て許可を受けた開発行為において、次の法第30条第1項各号の変更申請については、開発審査会への付議を省略することができます（昭和60年3月27日開発審査会決定、平成6年4月1日変更）。

(ア) 第1号の開発区域の規模の変更において、変更後の開発区域面積が、当初許可を受けた開発区域面積の5%未満の増減の範囲内であり、かつ、その増減が500㎡（旧法第34条第10号イの場合は1ヘクタール）未満である場合

- (イ) 第3号の設計の変更
- (ウ) 第4号の工事施行者の変更
- (エ) 第5号の資金計画の変更

イ 変更の許可は変更事項に係る基準についてのみ審査の対象となります。例えば、当初の許可から法第33条第1項各号の規定に係る変更のみである場合には、法第34条各号に適合しているか否かを改めて問われるものではありません。

- (4) 法第35条（許可又は不許可の通知）
- (5) 法第41条（建築物の建蔽率等の指定）
- (6) 法第47条第1項（開発登録簿への登録）
- (7) 県手続規則第4条第1項第2号から第5号

## 第 1 2 章 工事完了の検査

### (法第36条)

(工事完了の検査)

**法第36条** 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令<sup>(省令第29条)</sup>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ったときは、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るときは、国土交通省令<sup>(省令第30条)</sup>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<sup>(省令第31条)</sup>で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

**省令第29条** 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

**省令第30条** 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

(工事完了公告)

**省令第31条** 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関す

る工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

#### 埼玉県都市計画法に基づく開発行為等の手続に関する規則

(開発許可を受けた者の遵守事項)

**第4条** 法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 工事に着手したときは、速やかに、様式第4号の工事着手届出書により、その旨を知事に届け出ること。
  - 二 工事の現場には、様式第5号の標識により、見やすい箇所に許可があつた旨の表示をしておくこと。
  - 三 工事の現場には、設計図書を備えておくこと。
  - 四 知事が指定する工程に達したときは、速やかに、その旨を知事に届け出ること。
  - 五 工程の主要な部分は、写真で記録しておくこと。
- 2 前項第4号の規定による届出があつた場合において、知事が当該工事に係る中間検査を行う必要があると認めたときは、当該届出をした者は、速やかに、当該中間検査を受けるものとする。
- 3 前項の中間検査を受けようとする者は、あらかじめ、様式第5号の2の中間検査依頼書に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。
- 一 開発区域位置図(縮尺5000分の1以上のもの)
  - 二 土地利用計画図(縮尺1000分の1以上のもの)
  - 三 その他知事が必要と認める書類

(工事完了の届出書の添付図面等)

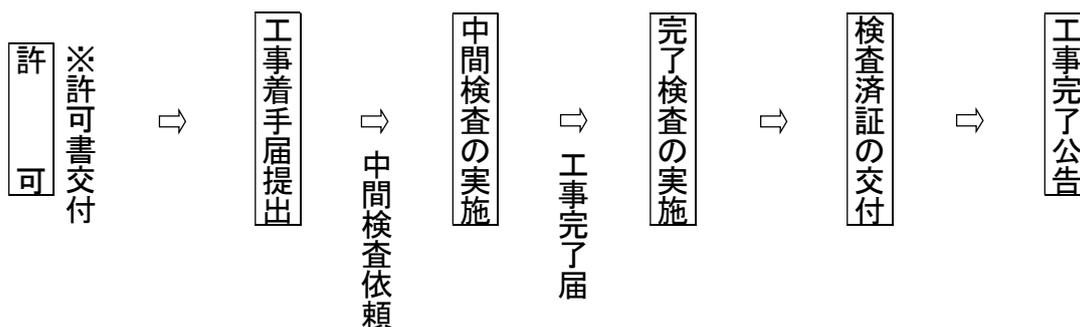
**第6条** 省令第29条の工事完了の届出書には、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

- 一 公図の写し
- 二 公共施設を表示した平面図(縮尺500分の1以上のもの)
- 三 第4条第1項第5号の規定により作成した写真
- 四 確定測量図(縮尺300分の1以上のもの)

## 〈解説〉

開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合には、許可権者は、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認められたときは、検査済証を交付し、工事完了の公告をします。

### 工事検査の事務手続の流れ



#### 1 工事着手届出書の提出

工事着手届出書（県手続規則様式第4号）は、開発行為の適正な施行を確保するためのものであり、開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手したときは、県手続規則第4条第1項第1号の規定に基づき、速やかに工事着手届出書を許可権者に提出しなければなりません。

#### 2 中間検査の実施

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事のうち許可権者が指定する工程に達したときは、県手続規則第4条第1項第4号の規定に基づき、速やかにその旨を許可権者に届け出なければなりません。

許可権者は、その届出の内容を確認し、中間検査を実施する必要があると認めた時は、開発事業者に中間検査を実施することを連絡します。中間検査を実施することになった場合は、開発許可を受けた者は、県手続規則第4条第2、3項の規定に基づき、中間検査依頼書（県手続規則様式第5号の2）を許可権者に提出し、中間検査を受けます。中間検査は、工事全体の完了後では完成した構造物を破壊しなければ適切な検査が行うことができない等、開発許可を受けた者にも過大な負担になると認められ、中間検査を実施することが合理的であると判断した場合に実施します。

なお、本県では、開発許可の時点であらかじめ中間検査を実施することが明らかな場合、あらかじめ中間検査の実施を行うことを連絡している場合があります。

### 3 工事を完了した旨の届出

開発許可を受けた者は、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について開発行為に関する工事を完了したときは、法第36条第1項の規定に基づき、その旨を許可権者に届け出なければなりません。この届出は、省令第29条に基づく届出書に県手続規則第6条に規定する図面等を添付して行います。

この場合、公共施設に関する工事が、その他の開発行為に関する工事に先行して完了したときは、工区分けをしなくても公共施設に関する工事の完了についてのみ届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事の検査を先行して行い、公共施設管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続を迅速に進めることが合理的であるためです。

### 4 検査

許可権者は、工事を完了した旨の届出があった場合には、遅滞なく、工事が許可の内容に適合しているかどうかを検査しなければなりません。

また、工事の完了とは、開発許可申請書に記載された設計に関する工事が完了していることです。例えば、集水ますや管渠により下水を排出する設計となっている場合、これらの排水施設の工事が完了していなければ、工事が完了していることにはなりません。

「許可の内容に適合している」とは、物理的、技術的に許可の内容を充足しているかの検査で、許可に附された条件も含まれますが、権利関係の確認までは含まれません。

許可の内容に適合している

また、検査の結果、当該工事が「開発行為の許可の内容に適合」していないときは、検査済証の交付及び工事完了公告を行えないので、当該宅地について建築も禁止されたままであり、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、法第40条）も生じないこととなります。

### 5 検査済証の交付と工事完了公告

検査の結果、工事が開発行為の許可の内容に適合していると

認められたときは、開発許可権者は開発許可を受けた者に省令第30条で定める検査済証を交付します。

この検査済証は、不動産登記法による土地の地目変更登記の申請に添付されると、登記官の現地確認の手続きが省略される等、手続きが簡便になります（昭和47年2月16日 法務省民事甲699号）。

また、許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく、その工事が完了した旨の公告を行います。建築安全センター所長が許可した開発行為については、この公告は埼玉県報に掲載することとなっています。なお、工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理及び帰属等）は、完了公告があった後、はじめて発生することになります。

## 6 工事完了検査の適正な実施

### (1) 公共施設の土地の確実な帰属

公共施設の土地の帰属の手続きに要する図書の提出時期は、本法では規定されていません。そのため、新たに設置された公共施設を管理することとなる市町村等は、法第32条第2項に基づく協議の際、法第36条第2項の検査済証の交付や同条第3項の公告を行う前に、その土地の帰属に関する嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を市町村に提出することを定めている場合が少なくありません。このような場合、開発者側に正当な理由がなくそれらの書類の提出がない時は、一時、工事完了検査、検査済証の交付、工事完了公告等の実施を留保し、帰属手続の促進を図っても差し支えないと考えられます。

### (2) 工事完了検査手続の迅速化

本条第3項は、開発許可権者は同条第2項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされています。しかし、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられます。

開発許可権者は、公共施設管理者との連絡調整を緊密にしつつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の迅速化を図る必要があります。

### (3) 津波災害特別警戒区域内における完了検査の告示

本条第3項は、津波災害特別警戒区域内における特定開発行為に係るものであって、かつ、当該工事の完了後に開発区域内に地盤面の高さが基準水位以上となる区域があるときは、その区域も併せて告示しなければならないとされています。

津波防災地域づくりに関する法律第82条では、津波災害特別警戒区域内で特定の用途の建築物を建築する際には許可を要しますが、基準水位以上となる区域では許可を要しないこととなっています。本項は、基準水位以上となる区域を公告することで許可不要となる区域が明示的になり、建築手続き等の簡素化に寄与することを目的としています。

なお、本県では、令和2年1月現在、津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域の指定はありません。

## 第13章 完了公告前の建築制限等

### (法第37条)

(建築制限等)

**法第37条** 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

#### 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の手続に関する規則

(公告前の建築等承認申請)

**第7条** 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、様式第7号の公告前建築等承認申請書に次に掲げる図面等を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域位置図（縮尺15000分の1以上のもの）
- 二 開発許可に係る土地利用計画図
- 三 建築物又は特定工作物の配置図（縮尺100分の1以上のもの）
- 四 その他知事が必要と認めるもの

#### 〈解説及び審査基準〉

本条は、開発許可を受けた開発区域内の土地で、工事完了公告までの間の建築、建設行為の制限を定めた規定です。工事完了公告が行われるまでの間は、原則として建築物の建築や特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可どおり行われることを担保することとしたものです。

開発許可制度は、必要な公共施設の整備を開発者に義務づけ、良質な宅地水準の確保を目的の一つとしています。開発行為に関する工事が完了する前に建築物の建築等が行われると、開発許可どおりの公共施設の整備が行われず、開発許可制度の目的が達成できなくなるおそれがあり、それを防止するために設けられた規定です。

#### 1 工事完了公告前の建築等の制限

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、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはなりません。

なお、特定工作物の建設を目的とした開発行為で特定工作物に併設する建築物の建築が予定されている場合、併設建築物の建築は開発行為の主たる目的ではありませんが、本条により建築物の建築が規制されていますので、本条の規制の対象となります。例えば、ゴルフ場を目的とした開発行為でクラブハウスを建築する場合、後述する本条第1号の開発許可権者の承認なしに建築工事を行うことはできません。

## 2 許可権者が支障ないと認めたとき

第1号の建築物の建築等をするを「許可権者が支障ないと認められる場合は、開発行為と建築行為が密接な関係にあるため、工事工程上の理由等により建築工事と切り離して施工することが不相当であり、開発工事と建築工事とを同時に行ったとしても開発区域及びその周辺の安全性に支障がない場合のことをいいます。例えば、既存の建築物を開発区域内に移転する場合、自己用の建築物や高層建築物を宅地造成と同時に行う場合等が考えられます。

許可権者が支障ないと認めたとき

また、第二種特定工作物の開発許可に際しては、例えば運動場の建設のように、開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合も、本号に該当すると考えられます。

ただし、本条が原則として工事完了公告前の建築等を禁止している趣旨を踏まえると、本条ただし書の規定は、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に限定して適用すべきであって、むやみに認められるべきではありません。

例えば、道路や公園等の公共施設を新たに整備する必要がある開発行為では、建築行為の前にそれら公共施設が適切に整備されている必要があるため、公共施設の部分の完了検査を先行して行い、その完了公告後に承認を行わなければなりません。

また、大規模な切土・盛土を伴う造成や地盤改良を要する開発行為等についても、建築行為より前に開発区域の安全性を十分確認する必要があるため、原則として工事完了公告前の建築行為について支障がないとは認められません。

## 3 開発行為に未同意の権利者が行う建築等

第2号は、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が建築物等を建築等することを制限しないことを定めています。開発行為を申請する際に法第33条第1項第14

号に規定する同意を与えていない者は、開発許可を受けた区域内の自己の権利を有する土地について、他の者が行う開発区域に含まれることに何ら同意の意思表示をしていません。他の者が開発許可を受けたことにより、同意の意思表示をしていない者が自ら行う建築等に制限を課せられるのは不当であることから、本号の規定が設けられました。なお、このような法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者が建築物の建築を行う場合にも開発許可制度は当然に適用になるので、その行為が制限される場合もあります。

### 審査基準

開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

- 1 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。
- 2 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
- 3 開発区域が現地において明確にされていること。
- 4 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工事がほぼ完了していること。
- 5 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
- 6 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

### 〈承認に付する条件〉

本条の承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものです。完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではありませんから、原則として工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。このため、法第37条第1号の承認に際しては、原則として次の条件を付します。

条件 工事完了公告前に承認に係る建築物等を使用しないこと。

## 第 1 4 章 開発行為の廃止

### (法第38条)

(開発行為の廃止)

**法第38条** 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令<sup>(省令第32条)</sup>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)

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

(登録簿の閉鎖)

**省令第37条** 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

#### 〈解説〉

##### 1 本条の趣旨

本条は、開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止した場合は、遅滞なくその旨を開発許可権者に届出をしなければならないことを規定したものです。開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止された場合、その周辺の地域に対して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周辺環境を害したりするおそれがあることから、それを防止することを目的としています。

##### 2 廃止届の法的性格

廃止届は、開発許可を受けた者が許可権者に対して届け出ることによって効力を発生します。その廃止届によって、開発許可を受けた者は、これから開発行為を行うことを将来に向かって放棄することになり、開発許可を与えた許可権者は、特に支障がない場合は、廃止届のあった開発許可の効力を失効させます。しかし、開発許可を行う際に付した条件が満たされていない場合、例えば、工事廃止後の公共施設の復旧や管理、防災対策に支障がある場合等、許可権者が開発許可の効力を維持する必要があると判断した場合は、開発許可の効力を失効させずに、当該開発許可に基づき法第80条による報告や勧告、法第81条に基づく監督処分等の必要な措置を行うことができます。

### 3 開発行為の進行管理

開発行為に関する工事の進行管理は、開発許可を受けた者が自らの責務として行います。開発許可を受けた者は、工事完了予定日までに完了しないことが明らかになった場合は、工事完了予定日の変更を届出なければなりません。

また、許可権者も、工事完了予定年月日を過ぎてから相当の期間を経過しても工事完了の届出がないものは、法第80条に基づいて報告を求める等開発行為の進行管理を適切に行う必要があります。

※P.274 「変更の許可等」  
参照

### 4 許可の取消し

工事完了の意思がないにもかかわらず、いつまでも廃止の手続をしないものや廃止の時期を明らかにしないもの、工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思や能力を欠いていると認められるものは、許可を取り消すことがあります。

また、工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了予定日を過ぎてなお工事未着手のもので、開発区域内の地権者が法第37条、第41条等の規定により権利の行使の制限を受けているものについては、当該地権者の権利保護の必要性と開発許可を受けた者の開発の利益とを比較の上、開発許可を受けた者の側に特段の保護すべき利益がない限り、許可を取り消しても差し支えありません。

# 第15章 公共施設の管理

## (法第39条)

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

### 〈解説〉

#### 1 制定趣旨

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理者を定めた規定です。

開発行為を行う場合は、一定水準の道路、公園、排水施設等の公共施設の整備が必要になる場合があります。開発行為によって新たに設置された公共施設は、開発行為の完了後、適正に管理されなければ設置した目的が達成されないため、その管理者を明確にしておく必要があることから設けられたものです。

#### 2 対象となる公共施設

本条の対象となる公共施設は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設です。基本的には、法第32条第2項の協議の対象となった公共施設になります。

#### 3 新たに設置された公共施設を管理する者

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管理は、原則として、その公共施設が存する市町村が行います。しかし、他法令に基づく管理者がいる場合や法第32条第2項の協議で管理者を定めた場合は、その管理者が管理することになります。

##### (1) 市町村が管理する場合

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管理は、原則として、その公共施設が存する市町村が行います。これは、開発許可制度制定当時の立法政策で、

開発事業者にも公共施設整備の役割を担わせることとし、それによって整備された公共施設の維持管理を原則として市町村に担わせることとした役割分担に由来しています。

なお、法第32条第2項では、公共施設の管理についての協議が整うことを必要としていないため、管理者が不明確となる場合が想定されます。管理者と協議が調わなかった場合、本条の規定により、公共施設の管理は市町村が行うこととなります。

#### (2) 市町村以外の者が管理する場合

##### ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合をいいます。

##### イ 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

開発許可を申請しようとする者が市町村と協議した結果、市町村以外の者を管理者として定めた場合をいいます。しかし、開発許可制度の本来の趣旨や本条の趣旨から、できるだけ市町村がその管理をすることが望ましいと考えられます。

#### 4 管理の属する時期とその効果

公共施設の管理は、開発行為に関する工事の完了公告の日（公共施設に関する部分について先行して完了公告を受けた場合は、その日）の翌日に、それぞれの管理者に属します。

なお、本条は、公共施設の管理について規定したものにすぎず、管理の内容すべてを規定したものではありません。公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、別途、法令上の根拠が必要となります。例えば、本条の規定により市町村の管理に属した道路であっても、これを市町村道として管理するためには、道路法の規定に基づく認定等の手続が必要となります。

## 第16章 公共施設の用に供する土地の帰属

### (法第40条)

(公共施設の用に供する土地の帰属)

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

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」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<sup>(政令第32条)</sup>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<sup>(政令第33条)</sup>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項の政令で定める主要な公共施設等)

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

一 都市計画施設である幅員12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

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

**省令第33条** 令第33条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第36条第3項に規定する公告の日におい

て当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

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

## 〈解説〉

### 1 概要

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の土地の帰属について規定したものです。

### 2 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属（第1項）

第1項では、従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合の土地の帰属について規定されています。

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合、本来、その土地は、開発許可を受けた者が買収する等して権原を取得すべきです。しかし、本法が、開発許可を受けた者に公共施設を整備する義務を課していることから、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その土地と従前の公共施設の土地は当然に交換されるものとするのが事務処理のうえで合理的なので、国有財産法等の特例として定められたものです。

なお、本項は、**従前の公共施設の土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合のみ適用**されます。したがって、従前の公共施設の土地が私有地の場合は、新たに設置される公共施設が従前の公共施設の機能に代わるものであっても本項の適用はありません。

#### (1) 従前の公共施設に代えて

従前の公共施設に代えてとは、従前の公共施設の機能に代わる機能を有する公共施設という趣旨であって、その規模、構造等が同一であること必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを一つにまとめて整備する場合も含まれます。また、新旧の公共施設は、従前の機能が確保されていれ

※『公共用財産管理の手引

ば足りしますので、必ずしも等価、等面積である必要はないとされています。

## (2) 土地が帰属することとなる者

従前の公共施設の土地は、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）の完了公告の日の翌日に、**当該開発許可を受けた者に帰属し**、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の土地は、その日において、従前の公共施設の土地の所有者である国又は地方公共団体に帰属します。

この場合、開発許可を受けた者と公共施設管理者に帰属されることとなる新設公共施設の土地の所有者が異なる場合であっても、従前の公共施設の土地は、一旦、開発許可を受けた者に帰属されます。これは、開発事業者が開発区域すべての土地を所有していることが通常であり、それ以外の場合でも一旦開発事業者に帰属させることが事務処理上便宜であると考えられたためです。

## 3 新たに公共施設が設置された場合の土地の帰属（第2項）

第2項は、第1項の交換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や開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、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土地は、開発行為に関する工事完了公告の日の翌日に、法第39条の規定によりその公共施設を管理すべきとされた者に帰属すると規定しています。前条の規定と併せて公共施設に関する権利関係の明確化を図った規定です。

## 4 主要な公共施設の土地の帰属に伴う費用負担

第3項は、市街化区域における政令第32条に定める根幹的公共施設の土地が、第2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は、当該土地の従前の所有者（開発行為に関する工事完了公告の日において所有していた者）は、国又は地方公共団体に対して、当該公共施設の土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を求めることができることを規定したものです。

これは、都市地域の土地利用の合理化を図るためには、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確にする必要があり、

その場合、市街化区域内の根幹的公共施設については、国又は地方公共団体が費用を負担し、その他の施設については開発行為を行う者が費用を負担することが合理的であるとの考え方に基づくものです。

## 5 登記手続

本条の規定による土地の帰属についても、不動産登記法による登記の手続が必要となります。なお、この場合、管理者の所有権取得は、原始取得の性質があるものとされています（平成7年10月31日 札幌高裁判決、平成10年10月22日最高裁判決は、原審判決を是認）。

※不動産登記嘱託書の様式等については、開発許可運用指針Ⅰ-11-2を参照

# 第 17 章 建築物の形態規制

## (法第41条)

(建築物の建蔽率等の指定)

**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。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものです。都市計画上、建築物の建蔽率、高さ、容積率等の一般的な制限は、用途地域の指定を前提として定められています。用途地域の定められていない土地の区域では、建蔽率、容積率が70%、400%を原則としていますが、これらの数値は、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、かなり大きなものである場合があります。

そこで、都市計画上の一般的な制限ではなく、個別の開発行為について、建築物に関する制限を行うことが必要な場合には、開発区域内において制限を行うことができることとしたものです。

なお、特定工作物については、本条のような規制になじまないので規定されていません。

#### 2 本条の適用

従来、本県では、用途地域の定められていない土地における開発行為の許可に際しては、本条第1項を適用するのではなく、個々の開発許可の審査基準において予定建築物の形態を制限することにより、建築物の建蔽率等を規制してきまし

た。

しかし、平成12年の建築基準法の改正により、用途地域の定められていない区域（白地地域）においても、土地利用の混乱や良好な環境への影響を防ぐため、平成16年5月から、地域の実情に応じた建築物の形態規制を特定行政庁が定めています。この規制により、個別の開発許可に際して建築物の制限を行わなくとも、本条による制限の目的はおおむね達成することができるようになりました。

なお、本条は個別の開発許可に対する建築物の制限であることから、法第42条及び法第43条の建築等の制限について、本条の適用はありません。

### 3 建築物の高さ制限を行う開発行為

本県では、法第34条第11号を立地根拠とする開発行為は、県条例第5条第1項で規定されているとおり、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物であれば開発区域周辺の環境上支障がないとして開発許可を行っています。

法第34条第11号に基づく条例は、同号の規定により、予定建築物の用途は制限できるものの、建築物の形態規制を行うことができません。また、建築基準法は、市街化調整区域では各特定行政庁が建築物の建蔽率、容積率を定めてその地域に適した規制を行っていますが、建築物の高さを規制することができません。このため、本来、第二種低層住居専用地域に建築することができない10メートル又は12メートルを超える建築物が11号区域に立地できるのではないかとの疑義が生じるおそれがあります。

そこで、法第34条第11号を立地根拠とする開発許可については、市街化区域の第二種低層住居専用地域で建築できる建築物のみが予定建築物である趣旨を明確にするため、本条に基づく建築物の高さの制限を行います。制限として設定する建築物の高さは、原則として10メートルとします。ただし、当該市街化調整区域の存する市町村において、第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域における建築物の高さ制限を12メートルとしている場合は、12メートルとします。

なお、許可に際し、次の記述を許可書、開発登録簿に記載します。

※P.221 「条例で指定した集落区域における開発行為」参照

当該開発区域内において予定される建築物の高さの限度は10（12）メートルとする。

## 第18章 予定建築物以外の建築等の制限

### (法第42条)

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

**法第42条** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、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。

(予定建築物等以外の建築等許可の申請)

**県手続規則第9条** 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、様式第9号の予定建築物等以外の建築等許可申請書に第7条各号に掲げる図面等を添えて、知事に提出しなければならない。

#### 〈解説及び審査基準〉

##### 1 制限の趣旨

本条は、開発許可を受けた区域内において、工事完了公告があった後は、開発許可を受けた予定建築物以外の建築物の建築を制限することを定めています。開発許可制度における道路や排水施設等の技術基準は、予定建築物等の用途等に応じて定められています。また、市街化調整区域での開発行為は、特定の用途の予定建築物であることを要件に許可されています。

したがって、開発区域内に予定建築物以外の建築物等が立地すると、開発許可制度による規制の効果が著しく失われることとなるので、原則としてこれを認めず、これを行うことができるのは、本条ただし書の許可を受けた場合と開発許可を受けた土地に用途地域等が定められている場合に限定したものです。

##### 2 本条の制限を受ける区域

本条の制限は、工事完了公告があった後の開発許可を受けた区域内に限られます。よって、開発許可を受けていない区域で

は、本条による制限はありませんが、市街化調整区域については、法第43条による建築等の制限があります。

また、開発許可を受けていても、工事完了公告前の時点では、本条の適用はありませんが、法第37条により、許可を受けた開発行為の予定建築物や特定工作物であっても建築や建設をすることができないこととされています。

なお、本条第1項ただし書後段で、建築物や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は、用途地域等（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）が定められた地域では適用されません。市街化区域では用途地域が定められていますので、実質的には、本条は適用されません。

※P.77「用途地域への適合」参照

### 3 本条の制限を受ける者

本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において建築等を行おうとする全ての者に適用されます。

### 4 本条の制限を受ける行為

本条の制限の対象とされる行為は、開発許可を受けた予定建築物等以外の建築物や特定工作物を新たに立地させることとなる行為で、以下の場合が該当します。

#### (1) 予定建築物等以外の建築物の新築や特定工作物の新設をする場合

「新築」とは新たに建築物を建築する行為です。また、既存建築物を除却して行う建築行為であっても、従前の建築物と用途や構造が著しく異なる場合には、「改築」ではなく「新築」となります。

例えば、共同住宅を除却して専用住宅を建築する（用途が著しく異なる）場合や木造の専用住宅を除却してRC造の専用住宅を建築する（構造が著しく異なる）場合には、「新築」となります。

#### (2) 既存の建築物を残すものの、「用途を変更して」予定建築物以外の建築物とすること

#### 【概説】

専用住宅を改装して飲食店とする場合など、新たな建築物が建築されないとしても、このようなケースを放置することは、開発規制の効果を著しく損ないます。専用住

宅と飲食店では、開発許可に際し適用される技術基準が異なることが想定され、市街化調整区域においては、飲食店を予定建築物とする開発行為では、そもそも許可要件に該当しないであろうことも考えられるからです。

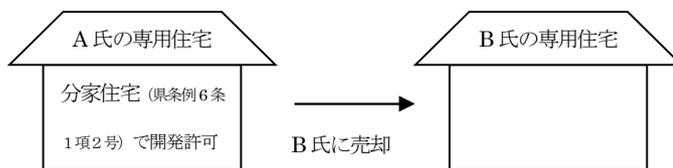
そこで、本条では、建築物の建築を伴わない既存建築物の用途変更についても制限の対象としています。

#### 【使用方法が限定されている予定建築物の用途】

先の例は、比較的イメージしやすいと思われませんが、開発行為を行う者が限定された開発許可について、建築後第三者が使用する以下のような場合にも「用途」の変更として本条の制限の対象となることに注意が必要です。

#### ア 事例

例えば、市街化調整区域内で一般の住宅では許可されないものの、A氏の自己居住用専用住宅の建築を目的とした開発行為が、県条例第6条第1項第2号に該当する市街化調整区域に長期居住する者の親族の住宅（いわゆる分家住宅）であることを理由に許可されたものとします。そして、当初は予定どおりA氏の自己居住用住宅が建築され使用されたものの、その後B氏に売却され、B氏の居住に供されるとします。



#### イ 建築物の用途

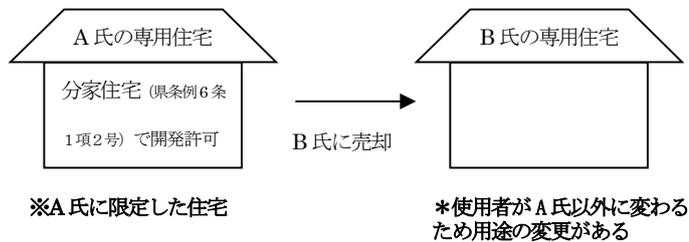
A氏の住宅であれ、B氏の住宅であれ、専用住宅であることに変わりはなく、一般的な認識はもとより、建築基準法においても用途の変更があるとは捉えません。

しかし、このようなケースが無条件に認められるとすると、A氏の自己居住用専用住宅の建築に限り開発行為を許可した意義が没却されることとなります。

そこで、このような場合も、本条が制限する用途変更にあたるものとして取り扱うこととなります。

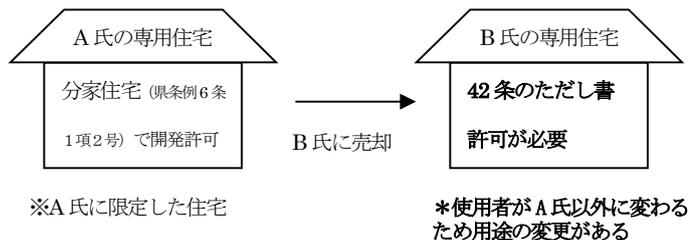
そもそも、建築物の用途とは建築物の使用形態の分類ですが、何に着目して分類の基準とするかによって、無限の種類がありえます。そして、何に着目するかは、分類

する意義・目的により決せられます。本条の趣旨に鑑みれば、予定建築物の使用形態が特に限定されていることを要件として許可された開発行為の場合、これを本条の用途として捉えることとなります。



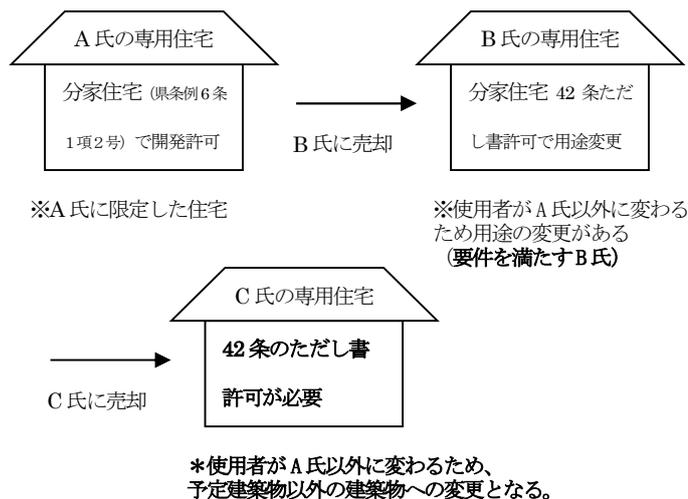
#### ウ 事例の具体的な取り扱い

事例でいえば、当該開発許可の予定建築物は、単なる住宅ではなく「A氏の専用住宅」であり、建築され、現存する建築物の用途も「A氏の専用住宅」です。これを「B氏の専用住宅」とする場合、用途を変更することとなり、本条ただし書の許可を受けなければ認められません。

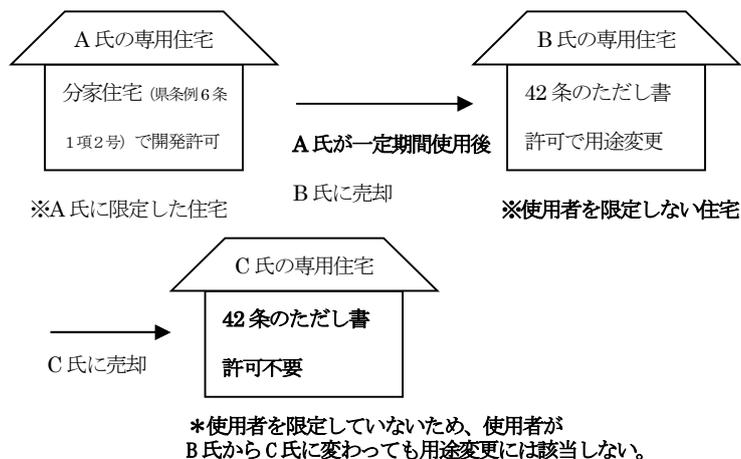


ここで、「B氏の専用住宅」とする本条ただし書の許可が得られたとします。これを、さらに「C氏の専用住宅」とする場合には、本条ただし書許可の内容に応じて、二つのケースが考えられます。

一つは、そもそもB氏も自己居住用住宅を建築する目的の開発許可を得ることができる要件（例として、県条例第6条第1項第2号に該当する市街化調整区域に長期居住する者の親族の住宅（いわゆる分家住宅）であること）を備えていることから、特別に「B氏の専用住宅」へ用途を変更することに限り、本条ただし書許可がされた場合です。この場合、B氏が居住している建築物の用途は、「B氏の専用住宅」となりますから、「C氏の専用住宅」とするには用途の変更が生じることとなります。



もう一つは、「A氏の専用住宅」としての利用が長期間継続し、専用住宅敷地としての土地利用が定着することにより、A氏の利用に限定する意義や必要性が希薄化したことを理由にB氏の居住の用に供することを認める本条ただし書許可がされた場合です。この場合には、「B氏の」専用住宅であることに特段の意義はありません。したがって、当該ただし書許可に基づき「A氏の専用住宅」から用途が変更され、B氏の居住の用に供されている建築物は、居住者が特別に限定されていない「専用住宅」ということとなります。そうすると、これを「C氏の専用住宅」とする場合でも、「C氏の専用住宅」は当該開発許可の予定建築物ではありませんが、「C氏の専用住宅」とする際に建築物の用途の変更がありませんから、本条の制限の対象とはなりません。



(3) 「用途の変更を伴う」改築により予定建築物以外の建築物を建築する場合

「改築」は、そもそも従前の建築物と用途が著しく異なる建築物を建築する行為ですから、「用途の変更を伴う」改築という概念は、イメージしにくいところがあります。しかし、「用途が著しく異なる」場合には「改築」に含まれるということであり、「用途が少しだけ異なる」場合も「改築」に含まれるということです。したがって、「改築」には、従前の建築物と全く同じ用途である「用途の変更を伴わない改築」と、従前の建築物と少しだけ用途が異なる「用途の変更を伴う改築」があるということとなります。

そして、「用途の変更を伴う改築」だけが本条の制限の対象となり、「用途の変更を伴わない改築」については、本条の制限は及ばないものと解され、運用されています（用途の変更の有無については、上記（２）を参照ください。）。これにより、既に予定建築物以外の建築物が存在する場合、これと用途が同一な建築物の改築（用途の変更を伴わない改築）には、本条の制限は及びません（ただし、規模や構造が著しく異なる場合には「新築」として本条の制限を受けます。）。

本条は「建築物を改築し…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」と規定しており、既に予定建築物以外の建築物が立地している場合、既存建築物と用途の異なる建築物の改築であれば、新たに予定建築物以外の建築物とするとは言えないこと、用途の変更を伴わない改築からは都市計画的影響の変更は生じないことから、このような解釈・運用は妥当なものであると考えられます。

#### 【開発許可が重複している場合】

開発許可制度も創設後半世紀が経過し、同一の土地に複数の開発許可が重複する事態が生じ始めています。

##### ア 法第42条と法第42条の競合

Aを予定建築物とする開発許可（「第1の許可」）を受けた土地で、工事完了公告を経て、Aが建築され、その後、同じ土地にBを予定建築物とする開発許可（「第2の許可」）がされ、工事、検査を経て工事完了公告がされたとします。

この場合、Bを建築することは、第2の許可にとっては予定建築物の建築であって問題はありません。しかし、法は本条の規制の失効について何ら規定していません。そのため、形式的にはBの建築は第1の許可にとって予定建築物以外

の建築であり、本条の制限を受けることとなります。そのように運用したとしても、本条ただし書許可を受けることにより、実質的な支障はないとも言えますが、無意味な手続を求めることとなり、合理性に欠けるものといえます。

そもそも本条の規制の趣旨は、冒頭に記したとおり、当該地で完了している開発行為にふさわしい建築物の立地を確保することです。事例の場合、当該地で建築することがふさわしい建築物はBとなっています。

そこで、複数の開発許可が重複する場合の本条第1項で規定する「開発許可」とは、事例でいう第2の許可、一般的には直近の許可であると解すべきであると考えます。

これにより、事例の場合には、本条ただし書の許可は不要であるとの運用になります。

#### イ 法第37条と法第42条の競合

上記アは、第1の許可、第2の許可ともに工事が完了し、完了公告がされた場合です。しかし、同じ土地に甲許可と乙許可の二つの開発許可があり、甲許可は工事完了公告を経ているものの、乙許可の工事が未完の場合、甲許可に基づいては本条の規制が、乙許可に基づいて法第37条の規制が重複してかかることが考えられます。

そこで、法第37条の規定する「開発許可」についても、複数の開発許可が重複する場合には、直近の許可を指すものと解すべきと考えます。未完の乙許可が先であれば、新しい甲許可の工事が完了しているにもかかわらず、乙許可の工事を担保するための法第37条に基づく建築制限を残す必要はないからです。

なお、乙許可が直近の許可であり、かつ、法第37条第1号の建築承認（公告前建築承認）を受けた場合、その建築行為には、上記アの運用により、甲許可に基づく法第42条の制限は及ばないこととなります。

### 【開発許可における敷地と現況敷地が異なる場合】

#### ア 問題の所在

都市計画法における開発行為は、「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である以上、既存建築物の敷地変更は、改築などの建築行為を伴わない限り、開発行為に該当しません。また、法第29条第1項第11号に基づく政令第22条第4号により、用途の変更を

伴わない改築の用に供する目的で行う開発行為については、許可不要とされています。

このため、開発行為から相当の期間が経過している場合、前面道路の拡幅整備に伴う用地買収や隣地との境界変更などにより、現況の敷地が開発許可の敷地と異なっていることも珍しくありません。このように敷地に変更があるにせよ、その敷地が開発許可を受けた開発区域内に収まるのであれば、本条だけが適用されることは明らかです。しかし、市街化調整区域において、敷地が開発区域以外の土地を含んでいる場合には、本条と法第43条の競合が問題となります。すなわち、どちらか一方が適用されるのか、両方が適用されるのかという問題です。

#### イ 考え方

まず、法第42条は、開発区域内の土地が開発工事により、予定建築物を建築するのに相応しい状況に整備されていることを前提に、土地と建築物のマッチングを図るものです。

したがって、法第42条は、このマッチングを図るべき場合に適用され、その必要がない場合には適用されないものとするのが趣旨に沿った解釈・運用であると考えます。

また、法第43条の制限が開発許可を受けた開発区域に及ばない理由は、そこでは、市街化調整区域であるものの許可された開発行為に基づく法第42条による建築物の立地制限に服するからであると考えられます。いわば、法第43条による規制が一般法的規制であるのに対し、法第42条による規制が法第43条に優先する特別法的規制と捉えることができます。

そうすると、法第43条の制限は、法第42条の制限の対象となる建築行為等には及ばないものと解されます。

そして、法第34条が「市街化調整区域に係る開発行為」と規定しているのに対し、法第42条及び第43条は、「区域内においては…してはならない」と異なる文言による規定となっています。

#### ウ 具体的な取り扱い

以上のことから、開発区域外の面積が小さく、また、接道などの重要な部分を占めないなど、全体として開発区域内において行われると評価すべき場合には、法第42条だけが適用され、法第43条の制限は及ばないものとする運用が妥当であると考えます。

一方、相当面積の開発区域外の土地を含み、開発許可の予定建築物の建築を求めるときであるとは認められない建築行為等の場合には、法第42条は適用されず、その結果、法第43条が適用されるものと解されます。

なお、いずれの場合であっても、当該建築行為のために敷地の変更があるときは、開発行為があることとなります。

## 5 法第42条第1項ただし書許可

### (1) 本条ただし書許可の性格

本条ただし書許可は、予定建築物以外の建築物の建築や用途変更して予定建築物以外のものにするを許可するものであって、開発許可に係る予定建築物の内容そのものを変更するものではありません。

したがって、この許可を受けて予定建築物以外のものに用途変更した後、再び予定建築物の用途に変更する場合には、本条の許可は必要ありません。

また、この許可を受けて予定建築物以外の建築物が建築されていて、これと同じ用途の改築をする場合、本条の許可を要する改築には該当しません。

なお、開発許可権者は、本条ただし書許可を行った場合、法第47条第3項により、開発登録簿にその内容を記載します。

※P.334 「開発登録簿」参照

### (2) 技術基準による制限

本条ただし書許可は、許可権者が「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」と認めたときすることができるものと規定されています。

これを技術基準の観点から具体化すると、本条ただし書の許可申請に係る土地の状況が、当該申請に係る建築物を予定建築物とする開発許可申請があった際に、法第33条の技術基準に適合する状況にあることを必要とします。

### (3) 立地基準による制限

法は、市街化調整区域における本条ただし書許可についても、開発許可の際の法第34条に準じるべきことを明文をもって規定してはいません。

しかし、本条が適用される建築行為等である場合、上述のとおり法第43条は適用されませんから、市街化調整区域における本条ただし書については、市街化調整区域においての

立地規制（法第34条・政令第36条第1項第3号）の効果が損なわれることがないように、当該規制との均衡を図る必要があります。

したがって、市街化調整区域における本条ただし書許可においては、原則として、市街化調整区域での立地基準に適合することにより、「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」との要件に適合するものと考えます。

#### 審査基準（全域における技術基準）

許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外のものである場合又は許可申請等が法第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号に該当しない場合は、当該建築物等の用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められること。

#### 審査基準（市街化調整区域における立地基準）

市街化調整区域における都市計画法第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合に行う。

- 1 許可申請等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
- 2 許可申請等が法第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
- 3 許可申請等に係る建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物である場合
- 4 次の（1）、（2）のいずれにも該当する場合
  - （1）開発許可を受けた開発行為について、次のア又はイに該当していること。
    - ア 開発行為に関する工事の完了後20年を経過している場合
    - イ 開発行為に関する工事の完了後5年を経過し、予定建築物等の使用者（予定建築物等が存在しないときは開発許可を受けた者）が次の（ア）から（ウ）のいずれかに該当する場合
      - （ア）破産手続開始の決定がなされた場合
      - （イ）生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合
      - （ウ）事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合
  - （2）許可申請等に係る建築物又は特定工作物が、次のアからエのいずれかに該当して

いること。

ア 次の表の左欄に掲げる建築物に対応する右欄に掲げる建築物

予定建築物	許可申請等に係る建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）

イ 予定建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異なる建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの）

ウ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（開発区域が埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第6条第1項第2号イに規定する既存の集落内に存する場合に限る。）

エ 開発区域周辺に存する建築物等の用途及び周辺の土地利用の状況並びに市町村が策定した土地利用に関する計画を勘案して、開発区域及びその周辺の地域の環境の保全上支障がないと認められる建築物又は特定工作物

## 第19章 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)

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

一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三 仮設建築物の新築

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

五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

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

(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)

**政令第34条** 法第43条第1項第4号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為

二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

**政令第35条** 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が1

0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50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築で、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）

**政令第36条** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（1）当該地域における降水量

（2）当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（3）敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（4）当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合にお

いて、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

(建築行為等許可申請)

**県手続規則第9条の2** 省令第34条第1項の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書には、同条第2項に規定するもののほか、次に掲げる図面等を添付しなければならない。

- 一 建築物又は第一種特定工作物の配置図（縮尺100分の1以上のもの）
- 二 その他知事が必要と認めるもの

## 〈解説及び審査基準〉

### 1 本条の目的

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制限を行うものです。

開発許可制度は、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を規制することにより、秩序ある市街地の形成を実現しようとするものです。しかし、市街化調整区域の場合、区域区分制度を維持するためには、開発行為の規制だけでは不十分です。市街化調整区域は、市街化区域のように用途地域による建築物の用途規制がないため、区域区分前に造成された宅地や法第29条の適用除外となる開発行為が行われた宅地において、区画形質の変更を伴わないで建築物を建築する場合も規制対象とする必要があります。

そこで、市街化調整区域においては、土地の区画形質の変更を伴わない建築行為等、つまり、開発許可を必要としない建築行為等についても本条により規制することとしたものです。

### 2 本条の制限の対象となる建築行為等

#### (1) 「増築」「移転」

※P.17「増築」、P.18「移

本条は、「増築」「移転」については制限していません。  
ただし、既存の建築物とは異なる建築物となると判断される場合は、「新築」として規制を受けます。

「移転」参照

## (2) 「改築」

※P.18 「改築」参照

本条により新築が規制されるのは、「新築」という行為が、市街化調整区域の規制対象とすべき建築物の新規立地に他ならないものだからです。

これに対し、「改築」は、既存の建築物と規模、構造、用途が著しく異ならない建築物を建築することなので、改築の結果つくりだされる建築物は、あくまでも既存の建築物を基にしたものですから、建築物の新規立地と捉える必要はありません。

しかし、例えば既存の農業用倉庫を除却して、農業用以外の倉庫を建築する場合、「建築」行為の分類においては、「新築」ではなく「改築」に該当する場合があります。その場合、「改築」を制限しないと「改築」の名の下に、農業用以外の倉庫の実質的な新規立地が規制を受けずに行われてしまい、その立地を規制している本条の趣旨が著しく損なわれてしまいます。これは、開発許可制度が市街化調整区域における建築物の立地に関して、いろいろある倉庫の中でも、農業用のものに特別な意義を認めて取り扱っているのに対し、建築基準法では建築物の安全性を確保するという法の趣旨から農業用倉庫のみを特別扱いする意義がないため、単なる倉庫として取り扱うことによります。このような不都合を回避し、開発許可制度における実質的な建築物の新規立地を規制するため、「改築」であっても規制の対象とする必要があります。

本条が、「建築物を改築し、…同項（法第29条第1項）第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない」と規定して、「改築」という方法によって、既存の建築物を農業用建築物や公益上必要な建築物等以外の建築物とする行為を規制しているのは、このような趣旨に基づくものです。

したがって、「改築」でありながら本条の規制を受ける場合は、既存の建築物が、農業用倉庫等の規制適用除外施設や法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物である等、法により特別にその用途を限定して立地を認められている建築物が、その限定された用途と異なる建築物となる場合

に限られます。すなわち、用途の変更を伴う改築（詳細は前章を参照）のみが本条の規制の対象となります。

区域区分前から存する建築物等、その用途が法により特に限定されていない建築物を改築する場合は、本条の規制を受ける改築には該当しません。例えば、区域区分前から存する農家住宅を一般住宅に改築する場合、本条の規制を受ける改築には該当しないため、本条の許可は不要になります。

なお、「改築」の範囲を超える新たな建築物の建築は、「新築」となりますので、(1)のとおり、当然に本条の規制を受けることとなります。

### (3) 用途変更

建築後においても建築物を一定の状態に保つためには、「新築」、「改築」のみを規制の対象としたのでは、その実質的な内容を担保することができません。

本条は、「その用途を変更して同項（法第29条第1項）第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない」と規定し、建築行為を伴わない「用途変更」による、市街化調整区域において規制対象とすべき建築物の新規立地を規制するものです。

### (4) 法第43条の規制を受けないもの

ア 法第29条第1項第2号・第3号に規定する建築物の新築や、既存の建築物の改築、用途変更により法第29条第1項第2号・第3号に規定する建築物にすること（法第43条第1項本文）

イ 法第43条第1項ただし書に該当するもの

## 3 許可の基準

### (1) 技術基準

ア 政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準を定めています(用途変更の場合は、排水施設の基準のみ適用されます。)。それぞれ、法第33条の基準を準用します。

イ 政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画等に適合することを求めています。

### (2) 立地基準

政令第36条第1項第3号は、法第34条に規定されてい

※P.18 「建築物の用途」参照

※P.124 「排水施設」参照  
※P.145 「切土・盛土等」参照

※P.142 「地区計画への適合」参照

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もので、目的又は用途等を限って許可し得る建築物等を定めています。

ア 法に基づく定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号イは、開発行為における法第34条第1号から第10号に対応するものです。

(イ) 政令第36条第1項第3号ニは、同じく法第34条第13号に対応するものです。

本規定に基づく許可を受けた建築等は、市街化調整区域が設定又は拡張した日から起算して5年以内に完了する必要があります。

イ 条例に基づく定型的な基準

(ア) 政令第36条第1項第3号ロは、法第34条第11号の規定に基づく条例で指定する土地の区域内において行われ、同条例で定める用途制限に該当しない建築行為が規定されています。

(イ) 政令第36条第1項第3号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、政令第36条第1項第3号ロと異なり、同号ハの条例を法第34条第12号の条例とは別に定める必要があります。

これは、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と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないとの考えによるものです。

ウ 非定型的な基準

政令第36条第1項第3号ホは、法第34条第14号に対応するものです。

政令第36条第1項第3号イからニまでの規定に該当しない建築物等であっても、周辺の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建築等することが困難又は不相当と認められるものについては、都道府県知事(又は指定都市等の長)が開発審査会の議を経て許可し得ることを定めたものです。

#### 4 許可の申請

本条に基づく許可申請は、省令第34条の申請書を提出して行います。このうち記載されるべき建築物の用途に関しては、

法第30条における「予定建築物等の用途」と同じく、審査に必要な内容が記載されている必要があります。

なお、本条の許可は、開発許可とは異なり変更許可の手続きはありません。

5 国、都道府県等が行う建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設について

※P.328「国又は都道府県等が行う建築行為等」参照

従来、国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村が、市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地で建築物の建築や用途変更を行う場合、本条の規制の適用除外として取り扱われていました。平成18年の法改正により、事業者である国、県等が行う一部の建築行為等については、国、県等と許可権者が協議を行い、協議が成立した場合は建築等許可があったものとみなすこととなりました。

ただし、国、県等が行う全ての建築行為等に協議が必要なわけではありません。協議が必要なのは、国、県等が建築や用途変更を行い、国、県等以外の者がその建築物を使用する場合と国、県等が直接事務や事業を行うための建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、更生保護施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舍等を目的とした建築や用途変更の場合です。

上記以外の国、県等が直接事務又は事業を行うための建築物の建築や用途変更については、許可不要です。

## 第1節 建築等許可の立地基準（政令第36条第1項第3号）

（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）

**政令第36条** 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一～二 （略）

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

### 〈解説及び審査基準〉

本号は、法第43条第1項の許可ができる建築物又は第一種特定工作物を規定したものです。

本号イ及びニは、開発許可の立地基準である法第34条第1号から第10号及び第13号に対応するものですから、その審査基準は法第34条の審査基準を準用します。

本号ロは、法第34条第11号に基づく県条例により、区域、環境の保全上支障がある建築物の用途が明確になっていますので審査基準を設けません。

本号ハは、県条例で定める基準ですので、審査基準は県条例の

審査基準によります。県条例の審査基準は、次の第2節のとおりです。

本号ホは、個別に開発審査会の議を経るものですから、審査基準はありません。

#### **審査基準（政令第36条第1項第3号イ）**

政令第36条第1項第3号イに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、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に係るそれぞれの審査基準を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

#### **審査基準（政令第36条第1項第3号ニ）**

政令第36条第1項第3号ニに規定する建築物又は第一種特定工作物の審査基準については、法第34条第13号に規定する建築物又は第一種特定工作物に係る審査基準を準用する。この場合において、「開発行為」とあるのは「建築又は建設」と、「開発区域」とあるのは「建築物等の敷地」と、「予定建築物等」とあるのは「建築物等」と読み替えるものとする。

## 第2節 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建築行為等 (政令第36条第1項第3号ハ)

### 政令第36条第1項第3号

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

### 〈解説〉

本号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、本号ロ（法第34条第11号に対応するもの）とは異なり、法第34条第12号の条例とは別に本号ハの条例を定めることとされています。これは、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と建築行為は、必ずしも区域及び用途が一致するものではないことや開発審査会の従来基準が開発行為と建築行為の許可基準とで異なる場合も想定されることから、必ずしも法第34条第12号の条例と同じ条例を定める必要はないとの考えによるものです。

## 第2節 第1款 条例第6条第1項第1号の規定に該当する建築物 (県条例第7条第1号)

(令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等)

**県条例第7条** 令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として定めるものは、次の各号に掲げるものとする。ただし、令第29条の9各号に掲げる土地の区域又は用途地域が定められている土地の区域における第2号から第4号まで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は、この限りでない。

一 前条第1項第1号に掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築又は用途の変更

### 〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域の立地規制を目的としている法第43条第1項の建築許可においては、政令第36条第1項第3号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準(法第34条第1号から第10号)に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第34条第12号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第36条第1項3号ハの規定に適合するものと考えられます。

### 審査基準

#### 1 建築物の用途

新築する建築物が条例第6条第1項1号に規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第6条第1項第1号に規定するものであること。

#### 2 審査基準の準用

当該建築物の審査基準については、条例第6条第1項第1号の規定に係る審査基準を準用する。この場合において、当該審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築行為」と読み替えるものとする。

## 第2節 第2款 条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に該当する建築物 又は第一種特定工作物（県条例第7条第2号）

### 県条例第7条

- 二 前条第1項第2号から第7号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

### 〈解説及び審査基準〉

市街化調整区域における立地の規制を目的としている法第43条第1項の建築許可においては、政令第36条第1項第3号イの規定により市街化調整区域における開発行為の立地基準（法第34条第1号から第10号）に掲げる建築物の建築が許容されています。このため、法第34条第12号の規定に基づく条例の規定に該当する建築物の建築についても、政令第36条第1項3号ハの規定に適合するものと考えられます。

### 審査基準

#### 1 建築物等の用途

新築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するもの又は建築物の改築若しくは用途の変更をする場合で、当該改築若しくは用途の変更後の建築物が条例第6条第1項第2号から第7号までに規定するものであること。

#### 2 審査基準の準用

当該建築物等の審査基準については、条例第6条第1項第2号から第7号までの規定に係るそれぞれの審査基準（土地の面積に係る部分を除く。）を準用する。この場合において、それぞれの審査基準中「開発行為」とあるのは「建築行為」と、「開発区域」とあるのは「建築物の敷地」と、「予定建築物」とあるのは「建築物」と読み替えるものとする。

## 第2節 第3款 1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物（県条例第7条第3号）

### 県条例第7条

- 三 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。）又は運動・レジャー施設である工作物の管理に必要な建築物の新築

### 〈解説及び審査基準〉

1ヘクタール以上の墓園や運動・レジャー施設に併設される管理施設は、第二種特定工作物に包含されるものとして取り扱うことができますが、1ヘクタール未満の場合、第二種特定工作物には該当しないため、建築物である管理施設の建築には許可が必要です。

このような1ヘクタール未満の墓園や運動・レジャー施設の管理に必要な建築物の建築は、既存の土地利用を適正に行うために望ましいことや市街化を促進するおそれがないと認められるため、政令第36条第1項第3号ハの規定に適合すると考えられます。

### 審査基準

- 1 建築を行う者  
建築を行う者は、次のいずれかの者であること。
  - (1) 1ヘクタール未満の墓地（墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地に限る。）又は1ヘクタール未満の運動・レジャー施設である工作物（以下「墓地等」という。）を設置し、管理運営している者
  - (2) 墓地等の設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、当該墓地等を管理運営する予定の者
- 2 建築物の用途  
建築物の用途は、事務室、休憩室、物置又は便所（以下これらの施設を「管理施設」という。）であること。
- 3 建築敷地  
管理施設を建築する敷地は、墓地等の区域内であること。
- 4 建築物の規模  
管理施設の延べ床面積は、100平方メートル以内であって、墓地等を管理するために必要最小限の規模とする。

## 第2節 第4款 既存の建築物の用途の変更等（県条例第7条第4号）

### 県条例第7条

四 現に存する建築物が建築後20年を経過している場合又は建築後5年を経過し、破産手続開始の決定その他やむを得ない事由を有するものとして規則で定める場合に、当該建築物と同一の敷地において行う、次のいずれかに該当する建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 現に存する建築物と用途が同一の建築物

ロ 現に存する建築物と用途が類似するものとして規則で定める建築物

ハ 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物（既存の集落に存するものに限る。）

（条例第7条第4号の規則で定める場合）

**県条例施行規則第5条** 条例第7条第4号の規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

一 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされた場合

二 事業を営む者が、経営の状況が悪化したことにより、当該事業を継続することが困難となった場合

（条例第7条第4号ロの規則で定める建築物）

**県条例施行規則第6条** 条例第7条第4号ロの規則で定める建築物は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応する同表の下欄に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条にいう建築物の用途の異なる建築物
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 趣旨

建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、その用途が限定されています。しかし、建築後の諸条件の変化により、その限定された用途そのままで使用を継続することができない事情が発生している場合に、周辺に与える影響が少ない他の用途に変更することは「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、市街化調整区域の立地規制の趣旨に鑑みても容認されるべきものと考えられます。本号は、この用途の変更に建築行為を伴う場合を含め、政令第36

条第1項第3号ハの規定に適合するものとして条例に規定したものです。

## 2 建築物の用途の変更

本号は、現に存する建築物を現在の用途から他の用途に変更することを許可する規定です。その場合、現に存する建築物の用途をどう捉えるかが問題になります。建築許可を受けた建築物や許可が不要とされて建築された建築物は、それに関する手続を行っていることがほとんどなので、用途の特定が比較的容易です。しかし、区域区分日前に建築した建物や既存宅地確認を受けた土地の建築物は、現在の建築物の用途を特定することが困難な場合が少なくありません。その場合、開発許可権者が、当該建物に関する建築確認、建築物の利用形態、法制度の変遷、都市計画法以外の手続の状況、不動産登記簿等を総合的に勘案し、現在の建築基準法の用途地域規制における区分等に基づいて、現在の建築物の用途を判定します。

## 3 許可を受けるに足る事情が存する場合

本号は、その許可を認めるべき事情が存する場合として、次の二つのいずれかに該当する場合に用途変更を認めることにしています。

まず、現に存する建築物が建築後20年経過している場合です。建築物が建築されてから長期間が経過している場合は、建築当時と現在の社会経済情勢が大きく異なっており、特に個別の事情を勘案することなく、その用途変更を認めるに十分な事情があるものと考えられるからです。

次に、現に存する建築物が建築後5年を経過していることを条件に、「やむを得ない事情」として条例施行規則第4条で規定している事由に該当する場合です。前述の経過期間は20年には満たなくても、生活困窮等のために住居移転を余儀なくされた場合や経営の悪化により事業継続が困難になった場合は、用途変更を認めるに十分な事情があると考えられるからです。

## 4 新たに立地が認められる建築物の用途

「建築物の周辺における市街化を促進するおそれ」がなく、周辺に与える影響も少ない他の用途の建築物は、本号イからハで規定しているものです。これらは、現在の建築物と比較して環境負荷が同等かそれ以下となる場合と市街化調整区域の風景と調和がとれる場合のいずれかであり、周辺地域に与える影響は少ないと考えられるからです。

イは、現在と同じ用途の建築物を新築する場合です。これは、建築物の用途は同一ながら建築物の構造の変更等により「新築」となる場合が該当します。これは、現在存している建築物と比較しても環境負荷が増大しないと考えられます。

ロは、現在の建築物と類似の建築物に新築又は改築して用途の変更を行う場合です。どのようなものが類似の建築物になるかは、県条例施行規則第6条で定められています。これは、開発許可制度上は異なる用途の建築物として扱われるものの建築基準法上は同一の用途となる建築物への変更は実質的に周辺地域に与える環境負荷は変更がなく、また、現在存している建築物に類似し、環境負荷が低い建築物への変更は周辺地域に及ぼす影響が少ないことによります。例えば、農家住宅を一般住宅とする場合等が典型です。

ハは、県条例第6条第1項第2号で規定されている既存の集落内で、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物に新築又は改築して用途を変更する場合です。これは、本県では、ある程度建築物が集積している「既存の集落」内においては、第二種低層住居専用地域で建築可能な住宅や小規模店舗は市街化調整区域の集落地域と調和が図られること、また、県条例第5条や法第34条第1号の運用との整合が図られることによります。

## 5 用途が同一の建築物、建築基準法にいう建築物の用途が異なる建築物

現に存する建築物と用途が同一の建築物や建築基準法にいう建築物の用途が異なる建築物は、過去の建築許可等の手続や建築基準法の用途地域規制における区分を参考に、同一であることや建築基準法でいう建築物の用途が異なることを判断します。例えば、農産物を加工する事業に供する建築物から建築基準法別表第2に掲げられた事業を営む工場へ用途変更しようとする場合、区分が別であることから、建築物の用途が異なる建築物であるとは言えないと考えられます。

平成18年の法改正では、建築物の用途だけではなく店舗等の規模によってもスプロールを招くという考え方が盛り込まれました。そのことは、建築基準法の用途規制（建築基準法第48条、同法別表第2）において具現化され、大規模集客施設が規制されることになりました。

以上のことから、開発許可制度の運用においては、**建築基準法による建築物の用途とは、建築物の規模まで含んだ使われ方のことをいう**と考えます。

※P.249「同一の用途」参照

なお、建築基準法は、市街化調整区域については、都市計画法による立地制限を受けるため、用途規制の対象とはしていませんので、市街化調整区域における建築物の用途の認定は、建築基準法の用途規制の区分等を考慮しながら、必要に応じて建築担当部局に確認をして、開発許可権者が判断することになります。

## 審査基準

### 1 対象となる建築行為

対象となる建築行為は、次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「用途の変更等」という。）を行うものであること。

(1) 建築後20年を経過しているもの

(2) 建築後5年を経過し、現在の使用者に次のいずれかの事情が存するもの

ア 破産手続開始の決定がされたこと。

イ 生活の困窮その他の生活環境の著しい変化のため、その住居の移転を余儀なくされたこと。

ウ 事業経営の状況が悪化したことにより当該事業を継続することが困難となったこと。

### 2 用途の変更等に係る建築物

用途の変更等に係る建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

(1) 現に存する建築物と同一の用途の建築物

(2) 次の表の「現に存する建築物の欄」に掲げる建築物に対応する同表の「用途が類似する建築物の欄」に掲げる建築物とする。

現に存する建築物	用途が類似する建築物
工場	倉庫
住宅（他の用途を兼ねるもの）	住宅（他の用途を兼ねないもの）
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法上の概念でいう建築物の用途が異ならない建築物（外形上の用途は従前と同一であるが、その使用目的を異にするもの。）
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	

(3) 建築基準法別表第2（ろ）の項に掲げる建築物（現に存する建築物が既存の集落内に存する場合に限る。）

### 第3節 国又は都道府県等が行う建築行為等（法第43条第3項）

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

一～五（略）

2（略）

3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途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。

#### 〈解説及び審査基準〉

##### 1 趣旨

本項は、平成18年改正により追加されました。国、都道府県、開発許可権限を持っている市町村等が市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地で建築物の建築や用途変更等を行う場合、許可権者と協議を行い、協議が成立すれば建築等許可があつたものとみなすこととした規定です。

国、県等が行う建築行為等については、平成18年法改正以前は開発許可と同様に、許可不要とされていました。しかし、モータリゼーションの進展等により、広域的都市機能を有する大規模な病院や市役所等が市街化調整区域等の郊外に移転する事例が多数出現し、広域的都市機能が拡散しているとの指摘から、国、県等が行う公的開発行為が開発許可制度の規制対象となったのと同様、公的建築行為等についても、制度の規制対象となりました。

※P.269「開発許可の特例」  
参照

##### 2 国、県等が行う建築行為等

###### （1）主体

本項は、建築行為等を行う主体が、従来、許可不要とされていた者である場合の規定です。また、国や都道府県等以外に次の団体は、それぞれの個別法により本条の国又は都道府県等とみなされます。

**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

地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る）

なお、許可権限を有しない（事務処理市町村ではない）市町村については、本項の適用を受けないため、通常の建築等許可申請手続きを行う必要があります。

## （２）対象となる行為

本条は、国、県等が許可が不要な建築行為等を行う場合の規定です。

協議が必要なのは、国、県等が建築や用途変更等を行い、国、県等以外の者がその建築物を使用する場合と、国、県等が直接事務や事業を行う建築物のうち、学校、専修学校、各種学校、社会福祉施設、更生事業施設、病院、診療所、助産所、総合庁舎、宿舍等を目的とした建築や用途変更等の場合です。

上記以外の国、県等が直接事務又は事業を行うための建築物の建築や用途変更等については、許可不要です。

## 3 協議の成立

本条は、事業者である国、県等と許可権者が協議を行い、協議が成立すれば建築等許可があったものとみなすこととした規定ですが、どのような場合に協議を成立させるかが問題となります。本項では、協議成立基準が必ずしも明文化されてはいませんが、本条の制定趣旨を鑑みると他の事業者が建築や用途変更等を行う場合と同じく、**政令第36条の基準に適合した場合に協議を成立させることが求められています。**ただし、制度趣旨に鑑みると、個々の建築行為について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が斟酌されることも考えられます。

### 審査基準

#### 1 協議成立のための基準

原則として政令第36条に適合していること。

## 第20章 許可に基づく地位の承継

(法第44条、第45条)

(許可に基づく地位の承継)

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

### 〈解説〉

#### 1 一般承継

本条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた開発許可等に基づく地位の承継についての規定です。

開発許可や建築許可を受けた者の一般承継人となった者は、被承継人が有していた許可に基づく地位を自動的に承継されます。承継については、手続不要です。

#### 2 一般承継人

「一般承継人」とは、開発許可を受けた者が自然人の場合はその相続人を指し、開発許可を受けた者が法人の場合は、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）を指します。

一般承継人

#### 3 許可に基づく地位

「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ます。

許可に基づく地位

例えば、許可権者との関係において、(1)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を禁止されていない地位、(2)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、(3)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、(4)工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務等、があります。

なお、本条は、開発許可権者と一般承継人との関係において、許可に基づく地位の承継を規定したもので、民事上の関係について規定するものではありません。

#### 4 開発行為を行う意思がないとき

一般承継人は開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を当然に承継するので、開発行為を行う意思がないときは、法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

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

(地位の承継承認申請)

**県手続規則第11条** 法第45条の承認を受けようとする者は、様式第14号の開発許可地位承継承認申請書に次の各号に掲げる書類（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）に係る場合にあっては、第2号に掲げる書類を除く。）を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発行為に関する工事を施行する権原の取得を証する書類
- 二 申請者の業務経歴書及び所得税(法人にあっては、法人税)の前年度の納税証明書
- 三 その他知事が必要と認める書類

### 〈解説及び審査基準〉

#### 1 特定承継

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、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。一般承継人以外の者が承継することを特定承継といい、この場合の承継人を特定承継人といいます。

開発許可は特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位は、いわゆる一身専属的な性格をもつ地位です。したがって、開発許可を受けた土地の区域内であっても、開発許可を受けた者以外の者が開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けるべきです。しかし、開発許可を受けた者から土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた者は、通常、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行すると考えられるので、事務の簡素化を図るため、開発許可権者の承認をもって足りることとしたものです。

なお、本条は、法第44条と異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はありません。これは、建築行為等の途中で第三者に所有権等が譲り渡されることは極めて稀であると考えられ、また、法第43条第1項の許可申請手続は開発許可の申請手続に比べて簡便であることから、同項の許可を受けた者の特定承継人について、事務手続の簡素化を理由として、新たな許可に代えて承認をもって足りることとする必要性が認められないからです。

## 2 承認の基準

本条の承認がされても、開発計画について、予定建築物の用途や設計等に変更が加えられるものではなく、開発行為を行う者が変更されるにとどまります。したがって、承認するか否かの判断に際しては、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かどうかに限って審査するほか、法第33条第1項第12号で定める開発行為については、当初許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかを審査します。

## 3 特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可に基づく地位の承継

特定の者が有する条件に着目してなされた開発許可は、その性格上、開発行為の途中で開発行為を行う者を変更することはできません。例えば、法第34条第13号の届出に基づく開発許可は、市街化調整区域となった際に自己が使用する目的で土地を取得していた者が、一定期間内に届け出た上で許可を受け、一定期間内に開発行為を完了する場合に限って許可することとしたものであり、特定の者のみが許可を受けることができるという性格を有しています。

このような場合、開発許可に基づく地位の承継は、前条の一般承継人に限られ、本条により第三者がその地位を承継することは認められません。

## 4 承認の効果

本条による承認は、開発許可に基づく地位の承継の効力発生要件です。したがって、開発許可を受けた者と、地位を承継しようとする者の間で承継について合意がされても、開発許可権

者の承認を受けるまでは、開発許可に基づく地位の承継の効力は発生しません。

#### 5 開発行為に関する工事を施行する権原

「開発行為に関する工事を施行する権原」とは、開発許可を受けた者の土地の所有権のほかに、開発許可を受けた者が法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得たことによって民事上の関係においても適法に開発行為に関する工事を施行することができるようになった権利まで含みます。

したがって、当初許可における関係権利者の同意が、当初許可を受けた者の行う開発行為に限定している場合等には、地位承継をしようとする者は、法第33条第1項第14号に規定する関係権利者の同意を得てから地位承継の申請を行います。

開発行為に関する工事を施行する権原

#### 6 開発許可に基づく地位

法第44条の解釈を参照してください。

### 審査基準

開発許可を受けた者が有する当該開発許可に基づく地位の承継は、次のいずれにも該当する場合に承認する。

- 1 地位の承継をする者は、開発許可を受けた者から次の権原を取得していること。
  - (1) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有している場合は、当該権原
  - (2) 開発許可を受けた者が開発区域内の土地の所有権又は所有権以外の権原を有する者から開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の施行について同意を得ている場合は、当該同意に基づく権原
- 2 地位の承継に係る開発行為が、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ヘクタール未満のもの以外の開発行為であるときは、地位の承継をする者は、次のいずれにも該当すること。
  - (1) 当該開発行為を行うために必要な資力を有すること
  - (2) 前年度の所得税（法人にあつては法人税）が納税期限までに納税されていること
  - (3) 過去の事業実績等を勘案して、当該開発行為を行う能力を有していると認められること

## 第 2 1 章 開発登録簿

(法第46条、第47条)

(開発登録簿)

**法第46条** 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

**法第47条** 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令<sup>(省令第35条)</sup>で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、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<sup>(省令第36条から省令第38条)</sup>で定める。

(開発登録等の記載事項)

**省令第35条** 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を継承した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

**省令第36条** 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

**省令第37条** 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

**省令第38条** 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所(以下この条において「閲覧所」という。)を設けなければならない。

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

(開発登録簿の様式)

**県手続規則第11条の2** 法第46条の開発登録簿の様式は、様式第14号の2のとおりとする。

(開発登録簿の写しの交付申請)

**県手続規則第12条** 法第47条第5項の規定による請求をしようとする者は、様式第15号の開発登録簿写し交付申請書を知事に提出しなければならない。

### 埼玉県開発登録簿閲覧規程

(趣旨)

**第1条** この規程は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条の規定に基づき、開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所の設置)

**第2条** 開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)を別表に定める場所に設置する。

(閲覧時間)

**第3条** 登録簿の閲覧時間は、午前9時から午後4時までとする。

(休日)

**第4条** 閲覧所の休日は、埼玉県の休日を定める条例(平成元年埼玉県条例第3号)第1条第1項に規定する休日とする。

(閲覧時間の変更及び臨時休日)

**第5条** 知事は、登録簿の整理その他必要がある場合は、閲覧時間を変更し、又は臨時に休日を設けるものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧手続)

**第6条** 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備え付けられた閲覧簿に所定の事項を記入し、当該職員の指示に従って閲覧しなければならない。

(登録簿の持出禁止)

**第7条** 登録簿を閲覧する者は、登録簿を閲覧所の外に持ち出してはならない。

(閲覧の禁止等)

**第8条** 当該職員は、次の各号の一に該当する者に対し、閲覧を禁止し、又は停止することができる。

- 一 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者
- 二 前2条の規定に違反した者
- 三 登録簿を汚損し、若しくはき損し、又はそれらのおそれがあると認められる者

## 〈解説〉

### 1 開発登録簿の調製及び保管

法第46条は、許可権者は開発登録簿を調製し、保管しなければならないことを規定しています。

都市計画法では、開発行為をはじめ、それに関連する建築行為等、用途変更を規制することとしていますが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を公開することにより違反行為の防止を図るとともに、一般の第三者が土地等の取引に際して不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。

また、建築基準法による確認に際して、特定行政庁や指定確認検査機関がこれらの制限の内容を常時、容易かつ正確に知り得るようにする必要があります。

そこで、許可権者に開発登録簿を調製し、保管することを義務付け、これらの目的を達成しようとしているものです。

### 2 開発登録簿の登録事項等

法第47条は、登録簿に登録すべき事項、登録簿の保管及び登録簿の写しの交付について規定しています。

- (1) 許可権者が登録簿に登録すべき事項は、法第47条第1項第1号から第6号まで、及び省令第35条に規定されています。
- (2) 許可権者は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管するとともに、請求があったときは、その写しを交付しなければなりません。

登録簿の閲覧に関し必要な事項については埼玉県開発登録簿閲覧規程に定めがあり、開発区域を所管する各建築安全センターで閲覧することができます。

また、登録簿の写しの交付申請手続については、県手続規則第12条の規定により「開発登録簿写し交付申請書」を建築安全センター所長に提出して行います。

#### 【参考】

指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村の区

域における登録簿については、それぞれの市町村で閲覧及び写しの交付を行います。

※P.288「開発行為の廃止」  
参照

- (3) 許可権者は、法第38条の開発行為に関する工事の廃止届があつたときは開発登録簿を閉鎖しなければなりません。登録簿の閉鎖後は、閲覧及び写しの交付はできなくなります。

## 第 2 2 章 開発審査会

### 第 1 節 不服申立て（法第 5 0 条、第 5 1 条）

#### 第 1 節 第 1 款 開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立て

（不服申立て）

**法第 5 0 条** 第 2 9 条第 1 項若しくは第 2 項、第 3 5 条の 2 第 1 項、第 4 1 条第 2 項ただし書、第 4 2 条第 1 項ただし書若しくは第 4 3 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第 8 1 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成 2 6 年法律第 6 8 号）第 2 3 条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から二月以内に、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 2 4 条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第 1 項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第 3 1 条の規定は適用せず、前項の口頭審査については、同法第 9 条第 3 項の規定により読み替えられた同法第 3 1 条第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

### 〈解説〉

#### 1 概要

本条は、開発許可等の処分又はこれに係る不作為に関する不服申立てについての規定です。開発許可等の処分等に関する不服申立ては、法第 5 0 条から第 5 2 条が、特別法として、行政不服審査法に優先して適用されますので、法第 5 0 条第 1 項に掲げる事項に関する処分（法第 8 1 条第 1 項の監督処分を含む）は開発審査会に、不作為は開発審査会又は処分庁（許可権者）のいずれかに対し審査請求を行うことになります。

開発審査会で処理することとされている理由として、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等が挙げられます。

(1) 開発審査会に対する審査請求の対象となる事項

都市計画法の条文	内 容	
法第29条第1項又は第2項	開発許可	処分又はこれに係る不作為
法第35条の2第1項	変更許可	
法第41条第2項ただし書	建築物の形態制限を定めた場合の制限以外の建築の許可	
法第42条第1項ただし書	予定建築物等以外の建築等の許可	
法第43条第1項	建築等の許可	
法第81条第1項	上記の規定に違反した者に対する監督処分	

(2) 開発審査会に対する審査請求

ア 処分庁（許可権者）が建築安全センター所長や事務処理市町村の長である場合には、埼玉県開発審査会に対し審査請求を行うこととなります。

イ 処分庁（許可権者）が指定都市、中核市又は施行時特例市（以下、「政令市等」という。）の長である場合には、各市が独自に開発審査会を置いていますので、当該市の開発審査会に対し審査請求を行うこととなります。

なお、法第50条第1項に掲げる事項に関する処分（法第81条第1項の監督処分含む）については、埼玉県開発審査会（政令市等が処分庁（許可権者）の場合は、当該政令市等の開発審査会）に対して審査請求を行うこととなります。

一方、法第50条第1項に掲げる事項に関する不作為については埼玉県開発審査会又は処分庁（許可権者）である埼玉県知事、事務処理市町村の長（政令市等が処分庁（許可権者）の場合は、当該政令市等の開発審査会又は当該市の長）のいずれかに対して審査請求を行うこととなります。

※P.31 施行時特例市

(3) 開発審査会以外に対する不服申立て

法第50条第1項に掲げる処分若しくは不作為又は法第81条第1項の監督処分以外のものについては、開発審査会に審査請求をすることはできません。その場合は、行政不服審査法に基づき、次のとおり取り扱うこととなります。

ア 建築安全センター所長の処分又は不作為の場合、知事に対する審査請求を行うこととなります。

※行政不服審査法第2条、第3条、第4条参照

イ 政令市等の長の処分又は不作為の場合、当該市長に対する審査請求を行うこととなります。

ウ 事務処理市町村の長の処分及び不作為の場合、当該事務処理市町村の長に対する審査請求を行うこととなります。

なお、行政不服審査法に基づく審査請求に関する審理手続は、審査請求を受けた処分庁（審査庁）が指定した職員のうち処分に関与しない者（審理員）が行います。

審理員

#### （4）再審査請求

再審査請求の制度は、平成12年度の都市計画法改正によって廃止されています。

## 2 審査請求人の資格

審査請求ができる者について、行政不服審査法では「行政庁の処分に不服のある者」（同法第2条）及び「法令に基づき行政庁に対して処分についての申請をした者」（同法第3条）と定められていますが、最高裁判所の判例では、「対象となる処分について審査請求をする法律上の利益がある者、すなわち、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者」とされ、取消訴訟の原告適格と同様に解されています。また、学説の中には、同法第2条では「行政庁の処分に不服がある者は（略）審査請求をすることができる」という文言が用いられていること、「国民の権利利益の簡易迅速な救済」とともに「行政の適正な運営」も同法第1条第1項で明示されていることを根拠に、不服申立て資格を取消訴訟の原告適格の範囲よりも緩やかに解すべきであるとの見解もあります。

※昭和53年3月14日最高裁判決「主婦連ジュース不当表示事件」

## 第1節 第2款 審査請求のできる期間

### 行政不服審査法

(審査請求期間)

**第18条** 処分についての審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して三月（当該処分について再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定があったことを知った日の翌日から起算して一月）を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

2 処分についての審査請求は、処分（当該処分について再調査の請求をしたときは、当該再調査の請求についての決定）があった日の翌日から起算して一年を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

3 次条に規定する審査請求書を郵便又は民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便で提出した場合における前2項に規定する期間（以下「審査請求期間」という。）の計算については、送付に要した日数は、算入しない。

### 〈解説〉

#### 1 処分についての審査請求期間

(1) 処分についての審査請求は処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に行います。「処分があったことを知った日」について、判例では、「処分のあったことを『現実に知った日』を原則としつつ、一定の事情のもとで、社会通念上処分があったことが当事者の知り得べき状態に置かれたときは、反証のない限りその処分があったことを知ったものと推定する」とされています。

(2) 原則として、処分の相手方が処分を知っていたか否かにかかわらず、処分があった日の翌日から1年を経過したときには、審査請求はできません。

(3) 法定期間経過後の審査請求は、「正当な理由」がなければ、却下されます。

(4) 処分庁が誤って法定の期間より長い期間を審査請求期間として教示したことが「正当な理由」に該当すると判断された場合は、審査請求をすることができるものと考えられます。

※昭和27年11月20日最高裁判決

※行政不服審査法第45条第1項参照

## 2 不作為についての審査請求期間

不作為にかかる審査請求期間は、不作為状態が続いている限り無制限であり、いつでもすることができます。

## 第1節 第3款 審査請求の方法

### 行政不服審査法

(審査請求書の提出)

**第19条** 審査請求は、他の法律（条例に基づく処分については、条例）に口頭であることができる旨の定めがある場合を除き、政令で定めるところにより、審査請求書を提出しなければならない。

### 行政不服審査法施行令

(審査請求書の提出)

**第4条** 審査請求書は、審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、正副2通を提出しなければならない。

2 審査請求書には、審査請求人（審査請求人が法人その他の社団又は財団である場合にあっては代表者又は管理人、審査請求人が総代を互選した場合にあっては総代、審査請求人が代理人によって審査請求をする場合にあっては代理人）が押印しなければならない。

3 審査請求書の正本には、審査請求人が法人その他の社団又は財団である場合にあっては代表者又は管理人の資格を証する書面を、審査請求人が総代を互選した場合にあっては総代の資格を証する書面を、審査請求人が代理人によって審査請求をする場合にあっては代理人の資格を証する書面を、それぞれ添付しなければならない。

4 第1項の規定にかかわらず、行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成14年法律第151号。以下「情報通信技術利用法」という。）第3条第1項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して審査請求がされた場合（審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合に限る。）には、第1項の規定に従って審査請求書が提出されたものとみなす。

### 〈解説〉

#### 1 審査請求の方法

審査請求は審査請求書を提出して行います。審査請求をすべき行政庁が処分庁等でない場合には、審査庁（開発審査会）と処分庁（許可権者）の両方で事務を迅速に行うために、正副2通を提出することとなっています（電子情報処理組織による申立ての場合を除く）。

#### 2 審査請求人の代表者等の資格の証明（行政不服審査法施行令第4条第3項）

審査請求人によっては代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格を証明する書類が必要で、一般的に次のとおりで

す。

(1) 法人の場合

代表者が分かるものとして、商業登記簿・法人登記簿の  
登記事項証明書

(2) 法人格なき社団又は財団の場合

代表者が分かるものとして、資格選任についての定款又  
は規約

(3) 総代をおく場合

互選書（総代選任書）（書式は任意）

総代とは、多数人が共同して不服申立てを行う場合に、  
手続の便宜上、3人を超えない範囲で代表者を互選するこ  
とを指します。

(4) 代理人をおく場合

委任状（書式は任意です）

法定代理人の場合は、戸籍謄本又は抄本

## 第1節 第4款 審査請求書の記載事項

### 行政不服審査法

(審査請求書の提出)

#### 第19条 (略)

- 2 処分についての審査請求書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
  - 一 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所
  - 二 審査請求に係る処分の内容
  - 三 審査請求に係る処分（当該処分について再調査の請求についての決定を経たときは、当該決定）があったことを知った年月日
  - 四 審査請求の趣旨及び理由
  - 五 処分庁の教示の有無及びその内容
  - 六 審査請求の年月日
- 3 不作為についての審査請求書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
  - 一 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所
  - 二 当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日
  - 三 審査請求の年月日
- 4 審査請求人が、法人その他の社団若しくは財団である場合、総代を互選した場合、又は代理人によって審査請求をする場合には、審査請求書には、第2項各号又は前項各号に掲げる事項のほか、その代表者若しくは管理人、総代又は代理人の氏名及び住所又は居所を記載しなければならない。
- 5 処分についての審査請求書には、第2項及び前項に規定する事項のほか、次の各号に掲げる場合においては、当該各号に定める事項を記載しなければならない。
  - 一 第5条第2項第1号の規定により再調査の請求についての決定を経ないで審査請求をする場合 再調査の請求をした年月日
  - 二 第5条第2項第2号の規定により再調査の請求についての決定を経ないで審査請求をする場合 その決定を経ないことについての正当な理由
  - 三 審査請求期間の経過後において審査請求をする場合 前条第1項ただし書又は第2項ただし書に規定する正当な理由

### 〈解説〉

審査請求を行うには、形式的要件を備えていることが必要です。必要事項が記載されていない場合や十分な記載がされていない場合には、審査庁（開発審査会）は、補正できるものについては補正を命じます。

※行政不服審査法第23条  
参照

(1) 審査請求の趣旨

(審査請求の)趣旨

「趣旨」とは、審査請求人が審査庁（開発審査会）にどのような処分を求めるのかを明らかにすることを指します。例えば「埼玉県〇〇建築安全センター所長が、令和〇年〇月〇日にAに対して行った都市計画法第29条第1項の開発許可申請に対する不許可処分の取消しを求める」等がこれに当たります。

## (2) 審査請求の理由

(審査請求の)理由

「理由」とは、審査請求人が、「趣旨」で求めた処分について、その処分を求める根拠を明らかにすることを指します。「理由」には、具体的な事実関係・法的根拠等を簡潔かつ明瞭に記載する必要があります。

例えば、都市計画法第33条第1項では「都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（略）に適合しており、かつ、その申請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。」と規定されています。そこで、開発許可処分が違法なものであるとして当該許可の取消しを求める審査請求における「理由」の例としては、「埼玉県〇〇建築安全センター所長がAに対し、Aの開発許可申請が都市計画法第33条第1項第2号の基準に適合していないにもかかわらず許可したことは違法な処分である。この違法な処分により審査請求人Bは〇〇という権利を侵害された。」が挙げられます。

また、証拠書類又は証拠物を引用する際には、例えば「甲第〇号証から明らかのように、」等の表記により、証拠書類等と理由との関連を明確にする必要があります。

なお、「理由」については、申立て期間経過後でも、裁決があるまでの間はいつでも追加することができます。

## (3) 証拠書類等

※行政不服審査法第32条  
参照

審査請求人又は参加人は、証拠書類又は証拠物を提出することができます。ただし、審査庁（開発審査会）が、証拠書類等を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内に提出する必要があります。また、証拠書類等を提出する際には、「甲第〇号証」等の資料番号を付し、審査請求書の末尾に証拠書類等の資料番号・資料名・提出部数を記載します。

#### (4) 審査請求の受付

審査請求書が提出されたときは、審査庁は收受するとともに、審査請求書が①法定期間内のものか、②必要事項を記載したのか等の形式的要件に合致するか否かの審査を行います。形式的な不備がある場合には、補正を指示します。法定期間の算定にあたっては、審査庁の事務所に到達したときを基準に判断され、郵送の場合には、審査請求書の発送（投函）日に提出されたものと取り扱います（郵送にかかる日数は算定しない）。補正を行った場合には、補正されると遡って適法な審査請求書が提出されたものとして取り扱われます。

## 第1節 第5款 審査・裁決

### 行政不服審査法

(弁明書の提出)

**第29条** 審理員は、審査庁から指名されたときは、直ちに、審査請求書又は審査請求録取書の写しを処分庁等に送付しなければならない。ただし、処分庁等が審査庁である場合には、この限りでない。

2 審理員は、相当の期間を定めて、処分庁等に対し、弁明書の提出を求めるものとする。

3 処分庁等は、前項の弁明書に、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める事項を記載しなければならない。

一 処分についての審査請求に対する弁明書 処分の内容及び理由

二 不作為についての審査請求に対する弁明書 処分をしていない理由並びに予定される処分の時期、内容及び理由

4 処分庁が次に掲げる書面を保有する場合には、前項第1号に掲げる弁明書にこれを添付するものとする。

一 行政手続法（平成5年法律第88号）第24条第1項の調書及び同条第3項の報告書

二 行政手続法第29条第1項に規定する弁明書

5 審理員は、処分庁等から弁明書の提出があったときは、これを審査請求人及び参加人に送付しなければならない。

### 〈解説〉

審査庁（開発審査会）は、審査請求書を収受したときは、形式的要件を審査した上、副本を処分庁（許可権者）に送り、弁明書の提出を求めます。

処分庁は、処分についての審査請求については、処分の内容及び理由を記載した弁明書を、不作為についての審査請求については、処分をしていない理由並びに予定される処分の時期、内容及び理由を記載した弁明書について、行政手続法に基づく調書、報告書、弁明書等があればこれを添付して審査庁に提出します。審査庁は処分庁等から弁明書の提出があったときは、審査請求人および参加人にこれを送付します。

※行政不服審査法第32条  
第2項参照

## 行政不服審査法

(反論書等の提出)

**第30条** 審査請求人は、前条第5項の規定により送付された弁明書に記載された事項に対する反論を記載した書面（以下「反論書」という。）を提出することができる。この場合において、審理員が、反論書を提出すべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

(以下略)

### 〈解説〉

処分庁等の弁明書に対して、審査請求人は反論書を提出することができます。反論書が期限内に提出されない場合、審査庁（開発審査会）は反論書を待たずに裁決することができます。

また、審査請求人は、すでに提出している書類で十分であると考えられる場合には、反論書の提出をする必要はありません。

## 法第50条

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

### 〈解説〉

#### 1 公開口頭審理

##### (1) 公開による口頭審理（法第50条第3項）

開発審査会の処理する審査請求では、法第50条第3項に基づき公開による口頭審理が義務づけられています。

口頭審理は、当事者の真意を十分に把握し、主張の矛盾や不完全な部分を釈明することによって、論点や争点を明確にするために行われます。

また、開発審査会の審理は、一般住民にとっても密接な利害関係を有するものであり、財産権に重大な制約を課すものであることから、その公正さを確保するために公開で行うこととされています。

##### (2) 参加人等、次の者は審査庁（開発審査会）の許可を受け

た上で、公開口頭審理に参加することができます。

ア 参加人（行政不服審査法第13条）

審査請求の結果に対して直接影響を受ける利害関係人  
である第三者

イ 補佐人（行政不服審査法第31条第3項）

専門的知識を有する者等、陳述を補佐する者

## 行政不服審査法

### 第5節 裁決

（略）

（処分についての審査請求の却下又は棄却）

**第45条** 処分についての審査請求が法定の期間経過後にされたものである場合その他不適法である場合には、審査庁は、裁決で、当該審査請求を却下する。

2 処分についての審査請求が理由がない場合には、審査庁は、裁決で、当該審査請求を棄却する。

3 審査請求に係る処分が違法又は不当ではあるが、これを取り消し、又は撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合において、審査請求人の受ける損害の程度、その損害の賠償又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮した上、処分を取り消し、又は撤廃することが公共の福祉に適合しないと認めるときは、審査庁は、裁決で、当該審査請求を棄却することができる。この場合には、審査庁は、裁決の主文で、当該処分が違法又は不当であることを宣言しなければならない。

（処分についての審査請求の認容）

**第46条** 処分（事実上の行為を除く。以下この条及び第48条において同じ。）についての審査請求が理由がある場合（前条第3項の規定の適用がある場合を除く。）には、審査庁は、裁決で、当該処分の全部若しくは一部を取り消し、又はこれを変更する。ただし、審査庁が処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない場合には、当該処分を変更することはできない。

2 前項の規定により法令に基づく申請を却下し、又は棄却する処分の全部又は一部を取り消す場合において、次の各号に掲げる審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる。

一 処分庁の上級行政庁である審査庁 当該処分庁に対し、当該処分をすべき旨を命ずること。

二 処分庁である審査庁 当該処分をすること。

3～4（略）

**第47条** 事実上の行為についての審査請求が理由がある場合（第45条第3項の規定の適用がある場合を除く。）には、審査庁は、裁決で、当該事実上の行為が違法又は

不当である旨を宣言するとともに、次の各号に掲げる審査庁の区分に応じ、当該各号に定める措置をとる。ただし、審査庁が処分庁の上級行政庁以外の審査庁である場合には、当該事実上の行為を変更すべき旨を命ずることはできない。

一 処分庁以外の審査庁 当該処分庁に対し、当該事実上の行為の全部若しくは一部を撤廃し、又はこれを変更すべき旨を命ずること。

二 処分庁である審査庁 当該事実上の行為の全部若しくは一部を撤廃し、又はこれを変更すること

(不利益変更の禁止)

**第48条** 第46条第1項本文又は前条の場合において、審査庁は、審査請求人の不利益に当該処分を変更し、又は当該事実上の行為を変更すべき旨を命じ、若しくはこれを変更することはできない。

(不作為についての審査請求の裁決)

**第49条** 不作為についての審査請求が当該不作為に係る処分についての申請から相当の期間が経過しないでされたものである場合その他不適法である場合には、審査庁は、裁決で、当該審査請求を却下する。

2 不作為についての審査請求が理由がない場合には、審査庁は、裁決で、当該審査請求を棄却する。

3 不作為についての審査請求が理由がある場合には、審査庁は、裁決で、当該不作為が違法又は不当である旨を宣言する。この場合において、次の各号に掲げる審査庁は、当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めるときは、当該各号に定める措置をとる。

一 不作為庁の上級行政庁である審査庁 当該不作為庁に対し、当該処分をすべき旨を命ずること。

二 不作為庁である審査庁 当該処分をすること。

4～5 (略)

## 〈解説〉

「裁決」とは、審査請求に対する審査庁（開発審査会）の判断を示す行為です。 裁決

裁決は、書面で行い、かつ、理由を附し、審査庁が記名押印します。これが裁決書です。裁決は審査請求人（審査請求人が処分の相手方以外の者であり、かつ、裁決が処分の取消し又は変更である場合には、審査請求人及び処分の相手方）に裁決書の謄本を送達（郵便によるのが通例です）することによって効力を生じます。なお、裁決書の謄本は、参加人及び処分庁にも送付しなければなりません。

処分庁（許可権者）は、裁決で処分が取り消されたときは、 ※行政不服審査法第50

裁決の趣旨にしたがって、あらためて申請に対する処分を行うこととなります。

また、審査庁は、不作為に対する審査請求について、却下又は棄却以外の裁決を行う場合、不作為庁（許可権者）に対し、速やかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命じるとともに、裁決でその旨を宣言します。この場合、「何らかの行為」について、「許可すること」又は「不許可とすること」等と、処分庁が行うべき処分を特定することはできないと解されています。

なお、審査庁が「不作為庁（許可権者）の上級行政庁」であって、当該申請に対して一定の処分（「許可すること」又は「不許可とすること」等）をすべきものと認める場合には、不作為庁（許可権者）に当該処分をすべき旨を命じます。

審査庁は、裁決をしたときは、速やかに提出された証拠書類等を提出人に返還しなければなりません。

主な裁決には、次のものがあります。

(1) 「却下」：(行政不服審査法第45条第1項、第49条第1項)

審査庁（開発審査会）が判断を行うためには、審査請求が適法になされていることが必要です。審査請求が不適法であるときは、処分等が違法又は不当か否かの判断を行わない「却下」の裁決が行われます。

具体的には、次のような場合に却下の裁決が行われます。

- ア 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるとき
- イ 権限のない審査庁にされた審査請求であるとき
- ウ 審査請求の対象が「処分」又は「不作為」に該当しないとき
- エ 審査請求書の記載に形式的な不備があるとき。また、補正命令に応じなく補正されないとき
- オ 審査請求の利益がないとき

審査請求を行うには、審査請求を行う利益がなければなりません。不服申立て制度は「簡易迅速な手続による国民の権利利益の救済を図るとともに、行政の適正な運営を確保する」ことを目的としているので、審査請求は違法・不当な行政行為等によって自己の権利、利益を侵

条、第51条、第52条参照

※行政不服審査法第53条参照

※：行政不服審査法第1条第1項参照

害された者（審査請求の利益を有する者）がすることができるとされ、審査請求によって解決できる具体的な訴えでない、例えば抽象的な法令解釈等は却下せざるをえないと考えられています。

(2) 「棄却」：(行政不服審査法第45条第2項、第49条第2項)

審査請求に理由がないとき（審査請求人によって主張された違法又は不当の事由が存在しないとき）は、「棄却」の裁決が行われます。

(3) 「認容（取消又は変更）」：(行政不服審査法第46条)

審査庁が、**処分**についての審査請求に理由があると認めるとき（処分庁の処分が違法又は不当であると認めるとき）には、処分の全部又は一部の「取消」又は「変更」の裁決が行われます。

ただし、審査庁が「処分庁（許可権者）の上級行政庁」又は「処分庁（許可権者）」のいずれでもない場合には、「変更」をすることはできません。（開発審査会は、「処分庁（許可権者）の上級行政庁」、「処分庁（許可権者）」のいずれでもないため、「変更」はできません。）

「取消」を行う場合において、審査庁である「処分庁（許可権者）の上級行政庁」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁は、処分庁に対し、当該処分をすべき旨を命じ、また、審査庁である「処分庁（許可権者）」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁である「処分庁（許可権者）」は当該処分を行います。

(4) 「宣言」：(行政不服審査法第49条第3項)

審査庁が、**不作為**についての審査請求に理由があると認めるとき（処分庁が処分を行わないことを違法又は不当であると認めるとき）には、当該不作為が違法又は不当である旨の「宣言」の裁決が行われます。

この場合において、審査庁である「不作為庁（許可権者）の上級行政庁」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁は、不作為庁に対し、当該処分をすべき旨を命じ、また、審査庁である「不作為庁（許可権者）」が当該申請に対して一定の処分をすべきものと認めたときは、審査庁である「不作為庁（許可権者）」は当該処分を行います。（開発審査会は、「処分庁（許可権

者)の上級行政庁」、「処分庁(許可権者)」のいずれでもないため、処分を命じる又は処分をすることはありません。)

## 行政不服審査法

(執行停止)

**第25条** 審査請求は、処分の効力、処分の執行又は手続の続行を妨げない。

2 処分庁の上級行政庁又は処分庁である審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより又は職権で、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止その他の措置(以下「執行停止」という。)をとることができる。

3 処分庁の上級行政庁又は処分庁のいずれでもない審査庁は、必要があると認める場合には、審査請求人の申立てにより、処分庁の意見を聴取した上、執行停止をすることができる。ただし、処分の効力、処分の執行又は手続の続行の全部又は一部の停止以外の措置をとることはできない。

4 前2項の規定による審査請求人の申立てがあった場合において、処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる重大な損害を避けるために緊急の必要があると認めるときは、審査庁は、執行停止をしなければならない。ただし、公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき、又は本案について理由がないとみえるときは、この限りでない。

5 審査庁は、前項に規定する重大な損害を生ずるか否かを判断するに当たっては、損害の回復の困難の程度を考慮するものとし、損害の性質及び程度並びに処分内容及び性質をも勘案するものとする。

6 第2項から第4項までの場合において、処分の効力の停止は、処分の効力の停止以外の措置によって目的を達することができるときは、することができない。

7 執行停止の申立てがあったとき、又は審理員から第40条に規定する執行停止をすべき旨の意見書が提出されたときは、審査庁は、速やかに、執行停止をするかどうかを決定しなければならない。

## 〈解説〉

### 1 処分の執行不停止の原則(行政不服審査法第25条)

審査請求の提起は執行停止の効果を有しないため、審査請求がなされた場合でもその処分の執行は停止されず、処分庁(許可権者)は、処分を執行することができます。これは、審査請求が濫用されることにより行政が滞り、公益上重大な障害が生じることを防ぐためです。

しかし、審査請求の審査をしている間に開発行為が完了し、審査請求の申立てが意味を失うことを防ぐために、審査請求人は処分の停止を審査庁(開発審査会)に申立てること

ができます。

審査庁は、執行停止の申立てを受けた場合、処分の執行によって生じる重大な損害を避けるために緊急の必要があると認められるときは、執行停止をしなければいけません。

ただし、執行停止を行うことが①「公共の福祉に重大な影響を及ぼすおそれがあるとき」、②「理由がないとき」に該当するときは、執行停止は認められません。

なお、処分の一部だけを停止したり、処分の執行を停止すべき時期・期間・方法だけを定めることもできます。

(参考例・・・代理人をおかない場合)

〇〇年〇〇月〇〇日

(宛先)

埼玉県開発審査会会長

審査請求人 〇〇 〇〇 印

### 審 査 請 求 書

次のとおり審査請求をします。

1 審査請求人の住所・氏名・年齢

(1) 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

(2) 氏名 〇〇 〇〇

2 審査請求に係る処分

埼玉県〇〇建築安全センター所長が〇〇年〇〇月〇〇日付けで〇〇〇〇に対して行った都市計画法第〇〇条〇項〇号に基づく〇〇処分

3 審査請求に係る処分があったことを知った日

〇〇年〇〇月〇〇日

4 審査請求の趣旨

「2記載の処分を取り消す。」との裁決を求める。

5 審査請求の理由

- ・ 2記載の処分は都市計画法第〇〇条の基準に適合しておらず、違法な処分である。
- ・ 違法な処分が行われた結果、審査請求人は〇〇という権利を侵害された。

6 処分庁の教示の有無及びその内容

「この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して〇〇以内に、埼玉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。」との教示があった。

7 添付資料

土地登記簿謄本（甲第1号証）又は土地登記事項証明書 1通  
(埼玉県〇〇市大字〇〇字〇〇△△番地及び同△△番地)

(参考例・・・代理人をおく場合)

〇〇年〇〇月〇〇日

(宛先)

埼玉県開発審査会会長

審査請求人 〇〇 〇〇

同 代理人 〇〇 〇〇印

### 審 査 請 求 書

次のとおり審査請求をします。

1 審査請求人の住所・氏名・年齢

(1) 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

(2) 氏名 〇〇 〇〇

2 代理人の住所・氏名・年齢

(1) 住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

(2) 氏名 〇〇 〇〇

3 審査請求に係る処分

埼玉県〇〇建築安全センター所長が〇〇年〇〇月〇〇日付けで審査請求人に対して行った都市計画法第〇〇条〇項〇号に基づく〇〇処分

4 審査請求に係る処分があったことを知った日

〇〇年〇〇月〇〇日

5 審査請求の趣旨

「3記載の処分を取り消す。」との裁決を求める。

6 審査請求の理由

- ・ 3記載の処分は都市計画法第〇〇条の基準に適合しておらず、違法な処分である。
- ・ 違法な処分が行われた結果、審査請求人は〇〇という権利を侵害された。

7 処分庁の教示の有無及びその内容

「この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して〇〇以内に、埼玉県開発審査会に対して審査請求をすることができます。」との教示があった。

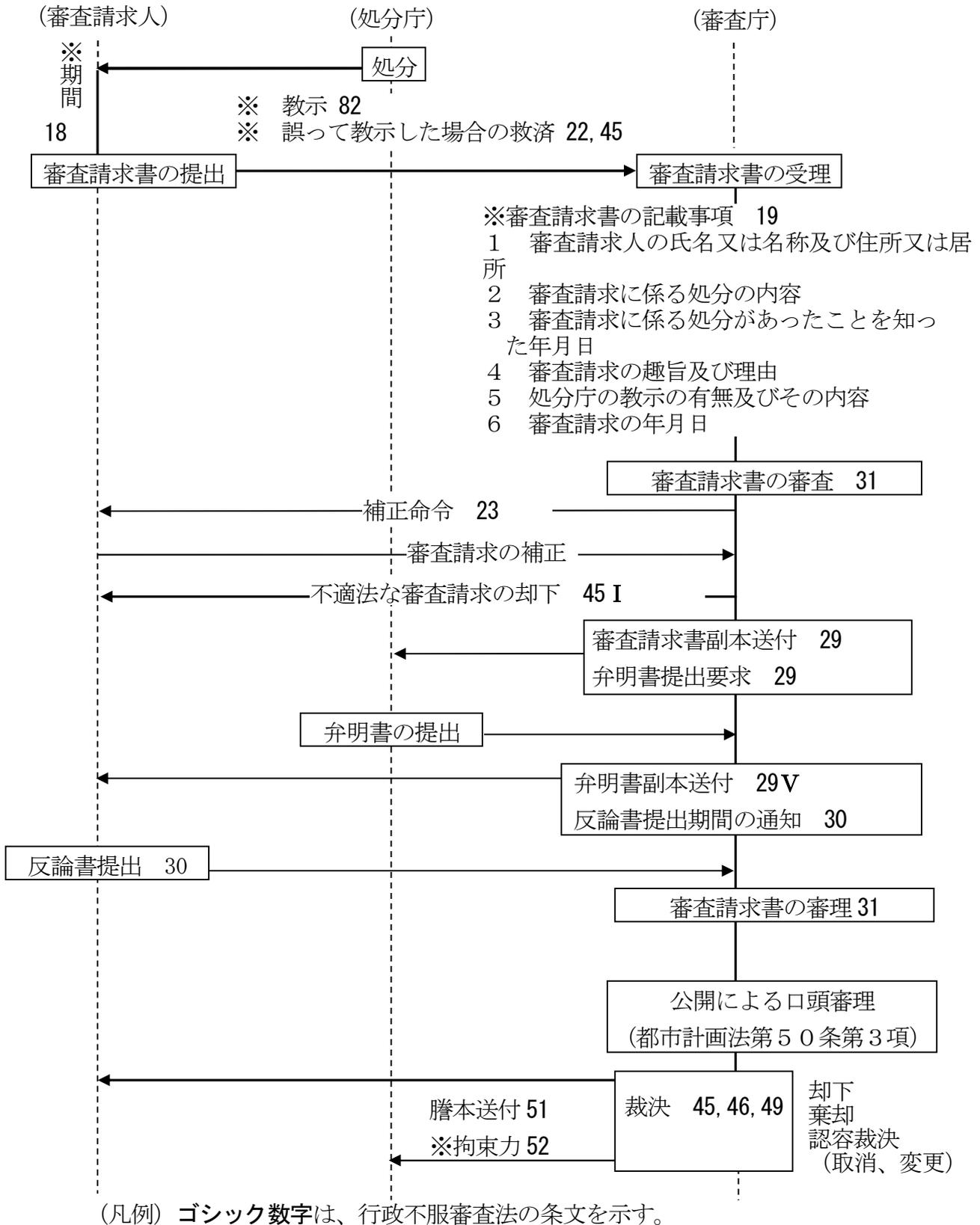
8 添付資料

(1) 委任状1通

(2) 土地登記簿謄本(甲第1号証)又は土地登記事項証明書 1通

(埼玉県〇〇市大字〇〇字〇〇△△番地及び同△△番地)

## 審査請求事務処理手続概略



## 第2節 開発審査会（法第78条）

（開発審査会）

**法第78条** 第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
  - 一 破産者で復権を得ない者
  - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
  - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
  - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は3親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令<sup>（政令第43条）</sup>で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

- 政令第43条** 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
  - 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
  - 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
  - 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

## 〈解説〉

### 1 開発審査会の設置

開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定により、法第78条第1項の定めるところにより設置される地方公共団体の執行機関の附属機関です。開発審査会は法第78条第1項の規定により、都道府県、指定都市、中核市及び施行時特例市に設置されますので、事務処理市町村は、都道府県の開発審査会を利用することになります。

事務処理市町村には、都市計画法第78条第1項による開発審査会は設置できません。

### 2 開発審査会の組織

法第78条第8項の規定により、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令第43条で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等が条例で定めることとされています。

また、地方自治法第202条の3第3項において、附属機関の庶務は、原則としてその属する執行機関において所掌するものとされています。

### 3 開発審査会の権限に属された事項

開発審査会の権限に属された事項は、以下のとおりです。

- (1) 市街化調整区域に係る開発行為のうち、法第34条第14号の規定に基づき許可権者が開発許可をしようとする場合の当該事案についての審議
- (2) 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における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設のうち、政令第36条第1項第3号ホの規定に基づき許可権者が建築許可をしようとする場合の当該事案についての審議
- (3) 法第50条の規定に基づく開発許可処分等についての審査請求に対する裁決

#### 執行機関の附属機関に関する条例（昭和28年条例第17号）

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項に規定する県の執行機関の附属機関（以下「附属機関」という。）について必要な事項を定めることを目的とする。第2条（略）

第3条 附属機関の委員その他の構成員（以下「委員等」という。）の報酬の額は、委員等が、会議に出席し、又はその職務により勤務した日1日について1万6200円以内とする。

第4条 委員等が職務のため旅行したときは、特別の事情がある場合を除き、一般職の職員に支給する額に相当する額をその費用として弁償する。

第5条 報酬及び費用弁償の支給方法は、一般職の職員の給料及び旅費支給の例による。但し、費用弁償の計算方法における起点は、その居住する市町村の区域とする。

第6条 附属機関の組織、会議その他附属機関について必要な事項は、法律若しくはこれに基く政令又はこの条例に定めるものの外、当該執行機関が定める。

#### 埼玉県開発審査会規則（平成17年規則第105号）

（趣旨）

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和28年埼玉県条例第17号）第6条の規定に基づき、埼玉県開発審査会（以下「審査会」という。）について必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

2 審査会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、専門委員を置くことができる。

（委員）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（専門委員）

第4条 専門委員は、学識経験のある者、県議会の議員及び公募により募集した者のうちから、知事が委嘱する。

2 専門委員の任期は、当該特別の事項を調査審議する期間とする。

（会長）

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（会議）

第6条 審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開き、議決をすることができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前項の場合において、議長は、委員として議決に加わることができない。

（関係者の出席）

第7条 審査会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて、意見を聴くことができる。

（会議の公開）

第8条 審査会の会議は、公開する。ただし、出席した委員の3分の2以上の多数で議決したときは、公開しないことができる。

（議事録）

第9条 議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議長のほか、出席した委員のうちから議長が指名する2人の委員が署名し、又は記名押印しなければならない。

（庶務）

第10条 審査会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

（委任）

第11条 この規則に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

#### 埼玉県開発審査会運営規程（埼玉県開発審査会決議 平成22年4月1日改正）

（趣旨）

第1条 この規程は、埼玉県開発審査会規則（平成17年埼玉県規則第105号）第11条の規定に基づき、埼玉県開発審査会（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。

（審議事項）

第2条 審査会は、都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下「法」という。）第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項の他、次に掲げる事項について審議する。

1 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成13年埼玉県条例第61号。以下「県条例」という。）第4条第1項の規定に基づいて、埼玉県知事（以下「県知事」という。）が指定、変更、又は廃止しようとする土地の区域

2 県条例第5条第1項ただし書の規定に基づいて、県知事が指定、変更又は廃止しようとする、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予定建築物の用途

3 その他審査会の意見を求めることについて審査会の了解を得た事項

（招集）

第3条 審査会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、開会の3日前までに会議の日時、場所及び議案を示して、招集の通知をしなければならない。ただし、緊急を要する場合は、この限りではない。

(幹事会)

第4条 審査会には、幹事若干人を置く。

2 開発審査会幹事会（以下「幹事会」という。）は、審査会に諮る事項等について農業政策、商工政策、土地政策、環境政策、都市計画、建築行政、生活衛生、開発許可等の観点から事前調整を行うこととする。

3 幹事には、前項の事務を所管する課の課長を充てることとし、会長は、毎年4月1日付けで幹事名簿を作成する。次年度までに組織改正等により、幹事に変更があった場合には、すみやかにこれを変更する。

4 幹事は、会長の命を受け、審査会の事務を処理する。

(幹事会の招集及び運営)

第5条 幹事会は、審査会長が招集する。

2 幹事会は、審査会開催のおおむね2週間前に開催する。

3 幹事会には、幹事のほか審議の内容に関係する課も出席できることとする。

4 前項の場合、会長は該当する課に対し、幹事会への出席を依頼する。

5 幹事会の進行は都市整備部都市計画課（以下「都市計画課」という。）が行う。

6 幹事会において、条件又は意見が付されたときは、都市計画課はその条件又は意見等を速やかに諮問者に伝える。

7 諮問者は、前項の条件又は意見等の調整が所定の期日までに完了しない案件については都市計画課に連絡し、その取扱いについて協議する。

8 都市計画課は、幹事会での審議結果を審査会に報告する。

9 幹事会の庶務は、都市計画課において処理する。

(議事録)

第6条 会長は、審査会の議事について、次に掲げる事項を記載した議事録を作成しなければならない。

1 会議の日時及び場所

2 出席及び欠席した委員及び幹事の氏名

3 議案の内容

4 議決又は裁決事項

5 議事の経過

6 賛否の数

7 前各号に掲げるもののほか、会長が必要と認めた事項

(審査請求人等の出頭を求める場合の措置)

第7条 審査会は、法第50条第3項の規定に基づき審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの代理人の出頭を求めるときは、書面をもって行うものとする。

(委任)

第8条 この規程に定めるもののほか、この規程の施行に関し必要な事項は会長が定める。

#### 4 埼玉県開発審査会の組織

法第78条第8項の規定について、埼玉県では、執行機関の附属機関に関する条例及び埼玉県開発審査会規則を定めています。

埼玉県開発審査会の庶務は、埼玉県行政組織規則第187条及び埼玉県開発審査会規則第10条により埼玉県都市整備部都市計画課が行います。なお、埼玉県開発審査会は、原則として年6回、おおむね奇数月に開催されています。

#### 5 県条例で埼玉県開発審査会の権限に属された事項

法令で開発審査会の権限に属された事項のほか、法第34条第11号の規定に基づいて定められた埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条における区域指定や、第5条における例外的な用途を定めようとする際の審

議等が追加されました。

**県条例第4条**

2 知事は、前項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

**県条例第5条**

2 知事は、前項ただし書の規定により予定建築物等の用途を別に指定しようとするときは、あらかじめ埼玉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

6 埼玉県開発審査会の審議事項に関する了解事項

埼玉県開発審査会運営規程第2条第3号の規定に基づき、以下の事項を審議することとされています。

(1) 埼玉県知事が指定しようとする土地の区域

法第34条第12号の規定に基づく県条例第6条第1項第1号の規定に基づいて、埼玉県知事が予定建築物の用途を限り指定、変更、又は廃止しようとする土地の区域。

(2) 事務処理市町村の長が指定しようとする土地の区域

法第34条第12号の規定により開発行為について定めた条例の規定に基づき、法18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的方針等（審査会了解時は「地方自治法第2条第4項に規定する基本構想に基づいて策定した土地利用に関する計画」）に基づいて市町村が策定した土地利用に関する計画に即して事務処理市町村の長が予定建築物の用途を限り指定、変更、又は廃止しようとする土地の区域のうち、事務処理市町村の長の求めがある土地の区域。

(3) 都市計画法第34条の2第1項及び法第43条第3項の規定に基づく協議

埼玉県知事又は事務処理市町村の長が協議を行うにあたり、法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホの規定に適合していることをもって協議が成立するとした事項。

7 埼玉県開発審査会の公開

埼玉県開発審査会規則第8条により、原則として会議は公開されます。傍聴に関する規程は次のとおりです。

平成20年1月24日了解

**埼玉県開発審査会の傍聴に関する規程（平成14年3月18日 開発審査会会長決裁）**  
(趣旨)

第1条 この規程は、埼玉県開発審査会規則（平成17年埼玉県規則第105号）第11条の規定に基

づき、埼玉県開発審査会（以下「審査会」という。）が公開で行う会議の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

（傍聴券の交付）

第2条 審査会の議長（以下「議長」という。）は、会議の会場における秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴席に相応する数の傍聴券を発行し、その所持者に限り傍聴させることができる。この場合において、会議を傍聴しようとする者は傍聴券の交付を受け、入場の際、議長が指名した係員に、これを提示しなければならない。

2 前項の傍聴券は、会議の当日先着順に交付するものとする。

（危険物等の持ち込みの禁止）

第3条 会議を傍聴しようとする者は、次に掲げる物（略）を会議の会場へ持ち込んで서는ならない。

（入場の禁止）

第4条 議長は、前条の規定に違反する者、その他会議の会場において会議を妨害すること又は不当な行状をすることを疑うに足る顕著な事情があると認められる者の、会議の会場への入場を禁止することができる。

（傍聴人の守るべき事項）

第5条 傍聴人は、会議の傍聴にあたっては、次に掲げる事項（略）を守らなければならない。

2 議長は、傍聴人が前項の規定に違反する行為をするときは、これを制止し、又は係員をして制止させることができる。

（退場命令）

第6条 議長は、第2条若しくは第3条の規定に違反し、又は前条第2項の制止に従わない傍聴人があるときは、当該傍聴人に対し、退場を命じることができる。

2 議長は、前項の命令に従わない傍聴人があるときは、係員をして当該傍聴人を退場させることができる。

## 第23章 許可等の条件

### (法第79条)

(許可等の条件)

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

#### 〈解説〉

本条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

#### 1 都市計画上必要な条件

「都市計画上必要な条件」とは、都市計画の適正な施行を確保するため必要な条件をいいます。開発許可制度においては、例えば法第29条の開発許可の場合には、開発行為の着手及び完了の予定期日、工事施行中の防災措置、開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復すること、その他開発行為の適正な施行を確保するために必要なものが該当します。

都市計画上必要な条件

なお、当該公共施設の用に供する土地を確実に帰属させるため開発者において講ずべき措置については、開発許可の際の条件としても差し支えないと考えられます。

法第43条に基づく許可に際しても、本条に基づいて、建築物の敷地、構造及び設備に関する条件を附することができます。

また、法第37条、第42条、第45条等の適用に際しても、本条に基づいて都市計画上必要な条件を附することができます。

#### 2 不当な義務

本条の「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限することをいいます。

不当な義務

#### 3 条件の内容

本県では、開発許可の際、一般に次のような条件を附しています。

- (1) 工事中における雨水、地表水の排出及び土砂の流出、崖崩れについては、周辺に被害が生じないように措置すること。
- (2) 工事中は、周辺の状況により「危険」「立入禁止」等の表示をし、必要に応じ夜間照明を行い、事故防止に努めること。
- (3) 工事を中止又は廃止するときは、区域内の公共施設について、当該施設の管理者の指示に従って原状に復旧すること。
- (4) 土砂の排出及びたい積については、所定の手続をすること。
- (5) 境界ぐいはコンクリート製品等堅固なものを使用し、地盤の状況に応じコンクリート根巻を施工すること。
- (6) 擁壁基礎工に着手するとき及び路盤工、擁壁配筋工が完了したときは、その旨を届け出て、擁壁の基礎の状況、路盤の厚さ及び密度並びに鉄筋の組立状況等について中間検査を受けること。

## 第24章 報告、勧告、援助等 (法第80条)

(報告、勧告、援助等)

**法第80条** 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 (略)

### 〈解説〉

本条は、開発許可権者が、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告や資料の提出の要求、勧告、助言をする権限について規定したものです。

本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法の規定による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象となりません。また、報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をする事項は、本法の施行のため必要な限度に限られます。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により20万円以下の罰金に処せられます。したがって、報告又は資料の提出を求めるときは、本条の規定を根拠としている旨を明示して行います。

「勧告又は助言」とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいい、権限を有する開発許可権者が勧告又は助言を行った場合には、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うこととなりますが、法律上拘束されるものではありません。

※P.375「罰則規定」参照

勧告又は助言

## 第25章 監督処分等

### (法第81条)

(監督処分等)

**法第81条** 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
  - 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
  - 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
  - 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令<sup>(省令第59条の2)</sup>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91条** 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

(公告の方法等)

**政令第42条** 法第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の方法により行わなければならない。

2 (略)

3 都道府県知事又は市町村長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令<sup>(省令第59条)</sup>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。

## 〈解説〉

本条は、許可権者が行う監督処分について規定したものです。

### 1 監督処分の対象者と内容等

#### (1) 監督処分の対象者と内容

許可権者は、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、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ます。

#### (2) 違反の事実を知って譲渡を受けた者等に対する監督処分

法第81条第1項第1号は、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、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いうることを規定しています。これは、違反物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等都市計画上必要な行為制限の実効性が損なわれることを防止するためです。

違反の事実を知っていたか否かの立証は、監督処分を行おうとする開発許可権者が、譲渡等に係る契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断することとなります。なお、法第81条第3項の規定による公示後に、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

者と推定されます。

(3) 工事の発注主等への命令

法第81条第1項第2号に該当する者のうち、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べきです。

(4) 詐欺その他不正な手段

「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、排水施設等への影響を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合や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が該当します。

詐欺その他不正な手段

(5) 意見陳述の手続

行政手続法（平成5年法律第88号）第13条の規定により、許可等の取消しをしようとするとき及び許可権者が相当と認めるときにおいては聴聞を行い、その他の場合においては弁明の機会を付与しなければなりません。

(6) 監督処分 of 形式

本県では、監督処分は、「違反開発等に関する事務処理要領」様式第10号又は様式第11号の命令書により行います。

(7) 命令の効力

命令は被処分者に到達することによって効力を生じます。「到達」とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであり、相手方が命令の内容を知ることができる場所に到達したらそれでよく、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになります。

到達

2 監督処分の対象者を確知することができないとき

行政代執行法第2条は、法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者が行うべき行為を行い、又は第三者にその行為を行わせ、その費用を義務者から徴収することができる旨を規定しています。

法第81条第1項の規定に基づく開発許可権者の命令を履行しない者がある場合には、同法の規定に基づいて代執行をすることができることとなりますが、命令の相手方を確知するこ

とができず必要な措置を命令することができないときは、代執行の実施に支障を来すことから、法第81条第2項では行政代執行法の特例措置が定められています。

(1)「過失がなくて」とは、許可権者の立場として普通に要求される注意をしてもということです。

過失がなくて

(2)法第81条第2項に該当する措置は、当然他人が代わってなすことのできる行為に限られます。義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなります。

(3)「命じた者」とは、許可権者の指揮監督に服する職員をいい、「委任した者」とは、許可権者の指揮監督に服する者以外の者で許可権者の委任を受けた者をいい、他の公共団体の長又は職員等が考えられます。

命じた者

委任した者

(4)法第81条第2項の規定により代執行を行おうとする場合においては、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、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旨を公報その他所定の手続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りません。

なお、掲示に係る10日間の期間の計算にあたっては初日から起算されていませんから、公報その他所定の手続による公告を行った日から起算して11日目まで掲示する必要があります。

### 3 監督処分に係る命令の公示

許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合には、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示しなければなりません。

(1)公示の方法は、標識の設置(法第81条第3項)を行うとともに、県報への掲載(省令第59条の2)をあわせて行うことが必要です。

(2)標識は違反物件の敷地内に設置することができますが(法第81条第4項)、それに限定されるものではなく、その目的を達するのに最適な場所を選定してよいものです。

違反物件の敷地内に設置することができることとしたのは、標識の設置によって損失を被ったとしてもその賠償の必

要がないことを意味しています。ただし、標識の設置のために必要と認められる範囲以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではありません。

- (3) 違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受忍しなければなりません。

この受忍義務に違反した場合、本法上これを直接罰する規定はありませんが、法第81条第1項により監督処分が課されることがあり得るほか、標識を破損した者は公文書毀棄罪に、また、暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者は公務執行妨害罪に該当すると考えられます。

#### 4 罰則

法第81条第1項の規定による命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます（法第91条）。

※P.375 「罰則規定」参照

## 第26章 立入検査

### (法第82条)

(立入検査)

**法第82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1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

#### 〈解説〉

本条は、立入検査に関し規定したものです。

#### 1 監督処分に係る立入検査の実施

法第81条の規定による監督処分を行おうとするときには、ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となります。

この場合、本来は、監督処分に係る権限を行使しようとする者は、土地の所有者、占有者等の同意を得て立ち入るべきです。しかし、土地の所有者等の同意が得られない限り当該土地への立ち入りができないとすれば、法第81条に関する事務の執行は不可能となってしまいます。

このため、土地の所有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、監督処分に係る権限を行使する者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものです。

立ち入ることができる者は、法第81条の規定による権限を行うため必要がある許可権者又はその命じた者若しくは委任した者です。

※「命じた者」と「委任した者」については、P.371参照

#### 2 身分証明書の携帯

第1項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、身

分証明書を携帯し、関係人の請求があったときはこれを提示しなければなりません（第2項、第3項）。

身分証明書を携帯するのは、立ち入ることができる権限を有する者であることを明らかにする趣旨ですから、身分証明書は各個人が所持しておく必要があります。

身分証明書を所持しない者が立ち入ろうとした場合には、土地の所有者等は、これらの者の立ち入りを拒むことができます。

### 3 立入検査の権限

憲法第35条には、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、捜索及び押収を受けることのない権利は侵されない旨が明定されています。このように憲法が刑事手続における立ち入りについて令状主義をとっているので、令状のない本条の立ち入りは、監督処分に係る権限を行うため必要な限度においてのみ認められるものであって、犯罪捜査のために認められたものではありません。

### 4 罰則

第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の罰金に処せられます（法第93条第3号）。

※P.375「罰則規定」参照

## 第27章 罰則規定

(法第91条～第94条、第96条)

**法第91条** 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

**法第92条** 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

一、二 (略)

三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者

四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者

五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者

六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者

八 (略)

**法第93条** 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

一 (略)

二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

**法第94条** 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

**法第96条** 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

### 〈解説〉

法第91条～第94条、第96条は、都市計画法の各規定を違反した者に対する罰則に関する規定です。

#### 1 各条文で定める罰則

##### (1) 法第91条

法第91条は、法第81条第1項の規定による許可権者の命令に違反した者に対して課される罰則に関する規定です。

法第29条第1項若しくは第2項、第37条、第41条第2

項、第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して許可等を受けずに開発行為等を行った場合、すなわち手続を怠っただけの場合においても法第92条の規定により処罰されることとなりますが、法第81条第1項の規定による開発許可権者の命令に違反した者に対しては、その者が開発行為等を施行しようとする者であるか否かを問わず、本条によって法第92条よりも重い処罰がなされることとなります。

(2) 法第92条

法第92条は、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第37条、第41条第2項、第42条第1項又は法第43条第1項の規定に違反した者に対する罰則に関する規定です。

(3) 法第93条

法第93条は、法第80条第1項の規定により許可権者から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及び法第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者に対する罰則に関する規定です。

(4) 法第94条

法第94条は、いわゆる両罰規定です。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を処理し、又は財産を管理するにあたって、法第91条から法第93条に違反する行為をした場合は、現実にその行為をした者が各本条の規定により前3条の罰則の適用を受けますが、そのほかにその法人又は人に対しても罰金刑を科することにしたものです。

(5) 法第96条

法第96条は、第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をした者に対する行政罰に関する規定です。

## 2 違反開発等に関する事務処理

許可権者は、違反開発等に関する事務処理にあたっては、法、行政手続法、埼玉県行政手続条例、その他関係法令を遵守して、常に厳正かつ公正な態度で臨まなければなりません。

事務処理手続は「違反開発等に関する事務処理要領」に定められています。

## 違反開発等に関する事務処理要領

(目的)

**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3章第1節の規定に違反する開発行為及び建築物等の建築等（以下「違反開発等」という。）の是正等に関して、必要な手続を定め、もって迅速かつ適正な事務処理を図ることを目的とする。

(所管担当)

**第2条** 違反開発等に関する事務は、建築安全センターの開発指導担当又は開発建築担当（以下「所管担当」という。）が担当する。

2 違反開発等に関する事務を担当する職員（以下「職員」という。）は、建築安全センター所長（以下「所長」という。）が、あらかじめ定める。

(市町村との連携)

**第3条** 違反開発等に関する事務処理にあたっては、常に市町村と連携して行うこととし、あらかじめ、相互の連絡体制を整えておくものとする。

(都市計画課との連携)

**第4条** 都市計画課長は、違反開発等に関する事務処理について必要があるときは、所長に助言を行うものとする。

2 所長は、違反開発等について都市整備部長に報告するときは、都市計画課長を通じて行うものとする。

(事務処理上の留意点)

**第5条** 職員は、事務処理にあたっては、法、行政手続法（平成5年法律第88号。以下「手続法」という。）、埼玉県行政手続条例（平成7年埼玉県条例第65号。以下「手続条例」という。）その他関係法令を遵守して、常に厳正かつ公正な態度で臨まなければならない。

(パトロール)

**第6条** 職員は、次項に定める場合のほか、パトロールを随時行い、違反開発等の早期発見及び未然防止に努めなければならない。

2 所管担当は、実施計画を立案し、あらかじめ所長の承認を受けて、計画的にパトロールを実施するものとする。

3 パトロールは、必要に応じて、関係機関と協議し、合同で又は協力を得て実施することができる。

(現地調査等)

**第7条** 職員は、違反開発等を発見し、又は違反開発等の通報を受けたときは、速やかに現地調査を行うものとする。

2 前項の違反開発等の通報が、違反開発等に対する法第81条第1項の規定に基づく処分（以下「監督処分」という。）又は是正指導の求めの申出によるものである場合には、次に掲げる事項を記載した申出書を提出するように指導する。

- 一 申出をする者の氏名又は名称及び住所又は居所
- 二 法令等に違反する事実の内容
- 三 当該監督処分又は是正指導の内容

四 監督処分を求める申出である場合には、当該監督処分の根拠となる法令が法第81条第1項であること

五 当該監督処分又は是正指導がされるべきであると思料する理由

六 その他参考となる事項

3 現地調査は、違反開発等が行われた土地（疑いがある場合を含む。以下「違反地」という。）において、別表に掲げる事項をできる限り詳細かつ正確に行うものとする。

4 前項の調査で判明しなかった事項については、関係機関等で補充調査を行うものとする。

5 現地調査等により作成又は収集した資料は、監督処分及び刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第239条第2項の規定に基づく告発（以下「告発」という。）に備えて、適正に保存しなければならない。

6 職員が、法第82条第1項の規定に基づき違反地に立ち入るときは、法第82条第2項の規定に基づく「身分を示す証明書」を携帯し、開発主若しくは建築主又は工事施行者その他関係人（以下「関係人」という。）の請求があったときは、直ちに提示しなければならない。

7 職員が、前項の規定に基づき住居に立ち入る場合は、あらかじめ当該住居の居住者の承諾を得なければならない。

（現地調査時の措置）

**第8条** 職員は、違反地において、関係人に対して当該違反開発等の疑いに関係のある事項について説明を求め、当該内容を様式第1号の違反開発等調査報告書に記録しておかなければならない。

2 職員は、違反開発等の疑いがあり現場において通知する必要があると認めるときは、関係人に対して様式第2号の通知書を手交するものとする。ただし、関係人に手交することができないときは、当該通知書を適切な方法で通知するものとする。

3 職員は、現地調査において違反開発等が法に違反していることが明確な場合で、必要があると認めるときは、適切な方法で、様式第3号又は様式第4号の文書をはり付け、違反開発等に係る工事その他の行為の停止又は建築物その他の工作物若しくは物件（以下「工作物等」という。）の使用停止を開発主又は建築主若しくは工事施行者（下請人を含む。）に指導するものとする。

4 職員は、現地調査時の違反地の状況並びに第2項及び第3項の規定に基づく措置の状況を、写真により記録するものとする。この場合、写真の撮影場所及び撮影年月日が分かるようにしておかなければならない。

5 職員が第2項及び第3項の規定に基づく措置を行うときは、あらかじめ所長の指示を受けるものとする。

（事情聴取）

**第9条** 違反開発等の事実について、関係人の来所を求めて事情聴取を行うときは、原則として様式第5号により通知するものとする。

（供給承諾の保留要請予告）

**第10条** 所長は、職員が第8条第3項の規定に基づく措置を行ったときは、必要に応じて、速やかに電気事業者、ガス事業者又は水道事業者（以下「電気事業者等」という。）に対して、様式第6号により電気、ガス又は水道（以下「電気等」という。）の供給承諾の保留の要請の予告を行うものとする。

（他法令違反の通知）

**第11条** 所長は、違反開発等が他法令にも抵触する疑いがあると思われるときは、関係機関相互の連携を図るため、様式第7号により当該関係機関の長に通知するものとする。

(是正方針の決定)

**第12条** 違反開発等の是正方針は、次項に規定する違反開発等是正検討会議（以下「是正検討会議」という。）において、検討する。

2 違反開発等の是正方針を検討するため、是正検討会議を軽微な事案を除き適宜開催するものとする。

3 所長は、是正検討会議の検討結果の報告又は前項の軽微な事案の報告を踏まえて、違反開発等の是正方針を決定するものとする。

4 前項の是正方針の決定は、事案が第11条の規定により関係機関の長に通報したものであるとき又は関係機関から通報があったものであるときは、あらかじめ当該関係機関の長と協議をした後に行うものとする。

(重大な違反開発等の報告及び処理)

**第13条** 所長は、違反開発等の内容が他に大きな影響を及ぼすおそれがある場合や重大な違反開発である場合は、その概要を都市整備部長に報告し、指示を受けなければならない。

(是正指導)

**第14条** 職員は、違反開発等の内容が軽微なもの又は容易に是正できる見込みがあるものについては、口頭により是正指導を行うことができる。この場合、是正指導の相手方に対して、手続条例第34条第1項の規定に基づき是正指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならない。

2 職員は、是正指導をする際に、監督処分をする権限を行使し得る旨を示すときは、その相手方に対して、手続条例第34条第2項の規定に基づき、次に掲げる事項を示さなければならない。

- 一 監督処分の根拠となる条項が法第81条第1項であること
- 二 相手方が法第81条第1項各号のいずれかに該当する者であること
- 三 相手方が前号の要件に適合する理由

3 第8条第3項の規定により様式第3号又は第4号の文書をはり付けるときは、前項の規定に基づき、様式第8号の文書をあわせてはり付けるものとする。

4 第1項の規定により口頭で是正指導を行う場合において、是正指導の相手方から前項の事項を記載した書面の交付を求められたときは、手続条例第34条第3項の規定に基づき、同条第4項に該当する場合を除き、特別の支障がない限り、当該書面を交付しなければならない。

5 所長は、第1項の規定による場合を除き、履行期限を定め、様式第9号又は様式第10号の是正勧告書により文書で是正指導を行うものとする。

6 所長は、前項の規定により是正指導を行ったときは、当該是正勧告書の写しを添えて、都市整備部長に報告しなければならない。

(是正指導の中止等の求め)

**第14条の2** 所長は、前条に定める是正指導について、相手方から中止その他の必要な措置をとることを求められた場合には、第7条に規定する調査その他必要な調査を行わなければならない。

2 前項の規定による申出は、次に掲げる事項を記載した申出書を提出するよう指導する。

- 一 申出をする者の氏名又は名称及び住所又は居所

二 当該是正指導の内容

三 当該是正指導について中止その他の必要な措置をとるべきと思料する理由

四 その他参考となる事項

3 所長は、第1項の調査の結果、当該違反開発等が法違反にあたるものでなかったと認めるときは、当該是正指導の中止その他の必要な措置をとらなければならない。

(監督処分等)

**第15条** 所長は、是正指導によっても是正が行われない場合は、必要に応じて、監督処分を行うものとする。

2 監督処分の内容は、違反開発等の内容及び程度その他諸事情を勘案し、都市計画上必要な範囲で行うものとする。

3 監督処分を行う場合は、手続法第13条の規定に基づき「意見陳述」のための手続を執らなければならない。

4 前項の手続が聴聞の場合は、手続法第3章に定めるもののほか埼玉県聴聞規則(平成6年埼玉県規則第76号)の定めるところにより行わなければならない。

5 監督処分は、様式第11号又は様式第12号の命令書により行うものとする。

6 所長は、監督処分を行ったときは、法第81条第3項の規定に基づき、その旨を公示しなければならない。

7 前項の公示は、様式第13号の標識の設置及び埼玉県報への掲載によって行うものとする。

8 前項の標識は、原則として違反地の見やすい場所に設置するものとする。

9 監督処分をしたとき(開発許可を行ったものに限る。)は、法第47条第4項の規定に基づき開発登録簿に必要な修正を加え、関係事項を開発登録簿の予備欄に記入しなければならない。

10 所長は、監督処分を行ったときは、当該命令書及び聴聞調書その他関係書類の写しを添えて都市整備部長に報告するものとする。

(電気等の供給承諾の保留要請)

**第16条** 所長は、監督処分を行ったときは、必要に応じて、監督処分に係る土地又は当該土地に存する建築物その他の工作物等につき、当該土地の区域を所管する電気事業者等に対して、様式第14号により電気等の供給承諾の保留を要請するものとする。

2 前項の要請は、前条第5項の命令書の写しを添えて行うものとする。

(是正指導、監督処分後の措置)

**第17条** 職員は、是正指導又は監督処分(命令に係るものに限る。)を行った場合は、当該指導又は命令に係る是正の状況を随時調査しなければならない。

2 職員は、前項の調査の結果、当該指導又は命令のとおり是正が行われていることを確認したときは、是正の状況を写真により記録しておくものとする。この場合、第8条第4項の規定を準用する。

3 所長は、第1項の調査の結果、命令に反して是正が行われていないことを確認したときは、事情聴取の上、必要に応じて、様式第15号により命令の履行勧告を行うものとする。

4 所長は、違反開発等が是正されたときは、第16条第1項に規定する電気事業者等に対し、様式第16号により、電気等の供給承諾の保留要請の解除又は保留要請予告の解除の通知をするものとする。

(告発等)

**第18条** 所長は、監督処分（命令に係るものに限る。）の内容に従わない者その他特に悪質な者については、違反地を管轄する警察署長に告発をするものとする。

2 所長は、前項の規定により告発をしようとするときは、あらかじめ都市整備部長の指示を受けなければならない。

3 所長は、第1項の規定により告発をしたときは、速やかに当該告発状の写しを添えてその旨を都市整備部長に報告しなければならない。

4 所長は、監督処分（命令に係るものに限る。）の内容に従わない場合で、当該不履行を放置することが著しく公益に反するもので、諸事情を総合的に考慮して、行政代執行を行う必要があると認める場合は、知事にその旨を報告するものとする。

(調査報告書への記載等)

**第19条** 職員は、第7条から第18条の規定に基づき措置を行うときは、様式第1号の違反開発等調査報告書に必要事項を記載し、その都度、所長に報告しなければならない。

(文書等の取扱い)

**第20条** 関係人に送付する文書は、配達証明郵便によるものとし、郵便配達証明書とともに違反開発等調査報告書につづって保存しておくものとする。

2 違反開発等の事務処理に関して作成又は収集された文書その他関係情報（以下「文書等」という。）は、違反開発等の疑いについて公にされれば個人又は法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあり、また県行政の事務又は事業の適切な遂行に支障を及ぼすおそれもあることから、文書等の管理は適切に行わなければならない。

(開発許可等にあたっての留意事項)

**第21条** 違反開発等として是正指導の対象となった事案に係る開発許可等の申請書については、当該申請書の余白に㊟と表示し、処分後の事後指導に十分留意するものとする。

(台帳の整理)

**第22条** 所長は、様式第17号の違反開発等処理台帳を備え付け、事務処理の都度整理するものとする。

(処分等の求めに基づく結果の通知)

**第23条** 所長は、処分等の求めの申出に基づき監督処分を行ったときは、当該申出を行った者に対して、行った調査の結果、措置の内容等の対応結果を様式第18号により通知するものとする。

2 処分等の求めの申出があったときであって、その目的となる違反開発等についてまだ監督処分に至っていないときの文書等の取扱いは、第20条第2項の規定に準ずるものとする。

## 第28章 開発行為又は建築に関する証明書等の交付 (省令第60条)

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

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

### 2 (略)

(確認申請書の様式)

**建築基準法施行規則第1条の3** 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。第4項において同じ。）の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。ただし、次の表1の（い）項に掲げる配置図又は各階平面図は、次の表2の（23）項の（ろ）欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の（28）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（29）項（ろ）の欄に掲げる日影図と、表1の（ろ）項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、表2の（28）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（45）項の（ろ）欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

一 別記第2号様式による正本一通及び副本一通に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの（正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の氏名が記載されたものに限る。）

ロ 申請に係る建築物が次の（1）から（3）までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該（1）から（3）までに定める図書及び書類

（1） 次の表2の各項の（い）欄並びに表5の（2）項及び（3）項の（い）欄

に掲げる建築物 それぞれ表2の各項の(ろ)欄に掲げる図書並びに表5の(2)項の(ろ)項に掲げる計算書及び同表の(3)項の(ろ)欄に掲げる図書(用途変更の場合においては表2の(1)項の(ろ)欄に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては表2の(1)項の(ろ)欄に掲げる図書、表5の(1)項、(4)項及び(6)項の(ろ)欄に掲げる計算書並びに同表の(3)項の(ろ)欄に掲げる図書のうち国土交通大臣が指定したものを、(2)の認定を受けた構造の建築物又はその部分に係る場合においては同表の(2)項の(ろ)欄に掲げる計算書を除く。)

表2

	(い)	(ろ)	
		図書の書類	明示すべき事項
(76)	都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の規定が適用される建築物	都市計画法第29条第1項又は第2項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第29条第1項又は第2項の規定に適合していること
(77)	都市計画法第35条の2第1項の規定が適用される建築物	都市計画法第35条の2第1項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第35条の2第1項の規定に適合していること
(78)	都市計画法第41条第二項(同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定が適用される建築物	都市計画法第41条第2項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第41条第2項の規定に適合していること
(79)	都市計画法第42条の規定が適用される建築物	都市計画法第42条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第42条の規定に適合していること
(80)	都市計画法第43条第1項の規定が適用される建築物	都市計画法第43条第1項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第43条第1項の規定に適合していること
(81)	都市計画法第53条第1項(都市再生特別措置法第36条の4の規定により読み替えて適用する場合を含む。以下この項において同じ。)又は	都市計画法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定に適合し	都市計画法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規

	都市計画法第53同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定が適用される建築物	ていることを証する書面	定に適合していること
--	--	-------------	------------

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請)

**県手続規則第13条** 省令第60条第1項の規定により法第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項の規定に適合していることを証する書面の交付の請求をしようとする者は、様式第16号の開発行為又は建築等に関する証明交付申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、位置図その他の知事が必要と認める書類を添付しなければならない。

### 〈解説〉

建築基準法は、いわゆる建築確認において、その計画が、都市計画法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定の**すべてに適合している**ことも、確認を受けるべき内容としています。そこで、建築基準法施行規則では、建築確認の申請に当たっては、原則として、その計画が、先の都市計画法の規定に適合していることを証する書面（「適合証明書」といいます。）を添付することとしています。

これを受け、省令第60条第1項は、建築確認を受けようとする者は、開発許可権者に対し、適合証明書の交付を求めることができるとしています。

したがって、開発許可権者は、その計画が都市計画法の規定に適合することを確認した場合は、適合証明書を交付しなければなりません。

適合証明書の請求手続や様式については、県手続規則第13条に規定されています。

ここでは、適合証明書の交付に際しての審査の概要について記述します。

なお、適合証明書の添付が必要か否かは、建築確認を行う者が判断します。

- 1 法第29条第1項若しくは第2項に適合していること  
適合証明に関する規定の中で、都市計画法の規定に適合し

ていることが求められている「その計画」とは、単に建築計画のみを指すのではなく、開発行為を伴う場合は、これを含む一連の計画をいうものと解されます。建築計画のみを指すものと解した場合は、開発行為に関する規定に適合していることを求めていることが無意味となるからです。

その計画

「その計画が本条に適合している」とは、次のいずれかに該当する場合です。

その計画が本条に適合している

- (1) 開発行為を伴わない計画である場合
- (2) 開発行為を伴うものの、許可を要しない場合
- (3) 開発行為を伴うものの、それが既に許可を受けた内容に適合している場合

## 2 第35条の2第1項に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

- (1) 「その計画」が当初の計画と変更がない場合
- (2) 当初の計画から変更しようとする「その計画」が、許可を要しない場合
- (3) 当初の計画から変更しようとする事項が省令で定める軽微な変更該当する場合
- (4) 当初の計画から変更しようとする「その計画」が既に許可を受けた内容に適合している場合

## 3 第41条第2項に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

- (1) 開発区域内の土地に建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められていない場合
- (2) 「その計画」の建築物が建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に適合している場合
- (3) 「その計画」の建築物が既に許可を受けた内容に適合している場合

## 4 第42条に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

- (1) 建築物等の敷地が開発許可を受けたことがある土地でない場合

- (2) 建築物等が開発許可における予定建築物等である場合
- (3) 「その計画」の建築行為が、「増築」及び「移転」のみである場合
- (4) 本条の規制を受けない「改築」、「用途変更」である場合
- (5) 建築行為等が既に許可を受けた内容に適合している場合
- (6) 建築物等の敷地について用途地域等が定められている場合

#### 5 法第43条に適合していること

「その計画」が、本条に適合しているとは、次のいずれかに該当する場合です。

- (1) 建築物等の敷地が市街化調整区域にない場合
- (2) 建築物等の敷地が開発許可を受けたことがある開発区域内地である場合
- (3) 建築物等が本条の許可を受ける必要のないものである場合
- (4) 建築物等が既に許可を受けた内容に適合している場合

なお、1から5のいずれの場合も、「その計画」が開発許可等を要する計画であって、開発許可等を受けるために必要な内容を備えている計画であっても、まだ許可を受けていない場合は、本条に適合しているとはいえません。