

都 市 計 画 法

開発許可に係る実務の手引き

令和 7 年 5 月

富山県土木部建築住宅課

目 次

第1章 開発行為	1
第1節 開発行為と許可制度	1
第2節 開発行為等の定義	1
第3節 開発区域の範囲	4
第2章 開発許可	6
第1節 許可を要する開発行為	6
第2節 許可不要の開発行為	6
第3章 開発許可基準	12
第1節 許可基準の概要	12
第2節 技術基準	13
第3節 市街化調整区域における立地基準	25
〔1〕 公益上必要な施設又は日常生活に必要な物品の販売店等に係る開発行為	26
〔2〕 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設に係る開発行為	29
〔3〕 温度等の特別な条件を必要とする事業の施設に係る開発行為	29
〔4〕 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設に係る開発行為	30
〔5〕 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設に係る開発行為	30
〔6〕 中小企業の事業の共同化等のための施設に係る開発行為	30
〔7〕 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設に係る開発行為	31
〔8〕 危険物の貯蔵等のための施設に係る開発行為（法第34条第8号）	31
〔8の2〕 災害危険区域等内にある建築物等の代替施設に係る開発行為	32
〔9〕 市街化区域内では建設等が困難な施設に係る開発行為	32
〔10〕 地区計画等に適合する施設に係る開発行為	33
〔11〕 条例で指定した区域内の開発行為	34
〔12〕 市街化促進のおそれがない等と認められる条例で定めた開発行為	34
〔13〕 既存権利の届出に基づく開発行為	34
〔14〕 その他開発審査会の議を経て許可する開発行為	35
富山県開発審査会取扱基準	
第4節 国・県・事務処理市町村などが行う開発行為	48
第4章 開発許可申請等	49
第1節 申請手続きの概要	49
第2節 開発許可申請書等	50
第3節 変更許可申請等	50

第4節	設計者の資格	51
第5節	公共施設の管理者の同意	52
第5章	建築制限等	55
第1節	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	55
第2節	開発許可を受けた土地における建築等の制限	56
第6章	許可後の手続き	57
第1節	開発行為の許可標識の掲示	58
第1節の2	盛土法上の手続き	58
第2節	工事完了の検査	58
第3節	建築又は建設の制限	58
第4節	開発行為の廃止	58
第5節	公共施設の管理	58
第6節	公共施設の土地の帰属	58
第7節	建築物の形態等の制限	59
第8節	許可に基づく地位の承継	60
第9節	建築確認のための適合証明	61
第7章	その他	62
第1節	開発登録簿	62
第2節	監督処分等	63
第3節	罰則	64
第4節	不服申立て	65
第5節	開発審査会	66
巻末		
別表	申請又は届出関係書類等一覧表	67
別記	開発許可申請添付図書等	70
表	法第34条各号に適合することを証する書類等	73
開発許可申請手数料一覧表		74
関係条例		
〈参考資料〉		
富山県土地対策要綱の事務の流れ		
開発許可の手続き（都市計画法による）		

凡例 本書において、次の略称を用いる。

法……………都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

令……………都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

規則……………都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

盛土法……………宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）

盛土令……………宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）

盛土規則……………宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和 37 年建設省令第 3 号）

第1章 開発行為

第1節 開発行為と許可制度

市街化区域及び市街化調整区域に関する区域区分が定められている都市計画区域（以下「線引き都市計画区域」という。）内において開発行為を行おうとする者、区域区分の定めのない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）又は準都市計画区域内若しくは都市計画区域外において一定の面積以上の開発行為を行おうとする者は、開発許可を受けなければならない。

この趣旨は、線引き都市計画区域内においては計画的な市街化を促進すべき「市街化区域」と、原則として市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区域区分した目的を担保する手段として、開発行為を許可制にかからしめることとしたものであり、あわせて開発区域の規模及び予定建築物の用途に応じた道路・公園・排水・給水等の必要な施設の設置を義務づけることにより、良好な水準の開発を図ろうとするものである。

さらに、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内及び都市計画区域外においても、一定面積以上の開発行為は、災害の防止、環境の保全、都市的便益の確保等の観点から規制がなされている。

なお、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として定められたものであることから、一定の例外を除き開発及び建築等の行為を制限し、無秩序な市街化を防止することになっている。

第2節 開発行為等の定義

本書において、以下の用語の意味は、それぞれ記載のとおりとする。

(1) 建築物（法第4条第10項）

「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物をいい、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とこれに附属する門又は塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗等をいう。

(2) 建築（法第4条第10項）

「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいい、建築物を新築、増築、改築又は移転することをいう。

(3) 特定工作物（法第4条第11項）

「特定工作物」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 第一種特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある、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、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項の表の危険物の種類の欄に掲げるもの）の貯蔵庫又は処理に供する工作物等。

イ 第二種特定工作物

ゴルフコースその他大規模な工作物で、その規模が1ha以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、その他の運動レジャー施設、墓地等。

(4) 開発行為（法第4条第12項）

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（一般的には切土、盛土等の造成工事が該当する。）をいうが、これは土地の造成等を行う主たる目的が建築物の建築等にあるという意味である。

なお、当該開発行為において予定される建築物又は特定工作物を「予定建築物等」という。

（留意点）

屋外駐車場や資材置場などの設置を目的とする造成工事等は開発行為に当たらず、開発許可制度による規制の対象とならないが、相当の期間、駐車場等として使用した後、新たに建築物の建築等をしようとするときは、市街化調整区域では立地規制の対象となる。

(5) 開発区域（法第4条第13号）

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。（当該開発行為が開発許可を要する場合にあっては、許可申請を行う土地の区域を指すものとする。）

(6) 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、区画又は形質の変更をいう。

ア 区画の変更

道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更することをいう。単なる形式的な区画の分割、統合は区画の変更にあらず、また、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）も該当しない。

イ 形質の変更

形質の変更とは、形の変更と質の変更をいう。

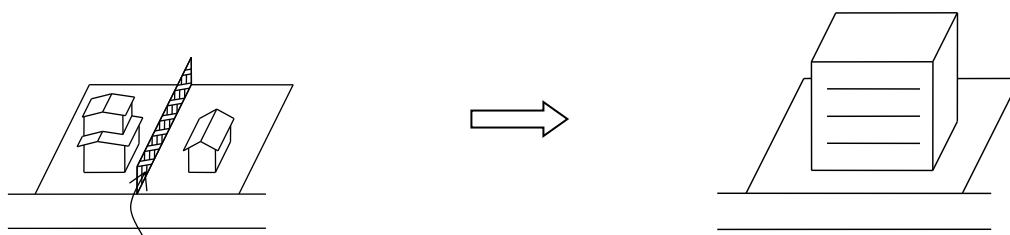
(ア) 形の変更とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいう。

(イ) 質の変更とは、農地や池沼を宅地にするなど土地の有する性質を変更することをいう。

建築物の建築等に伴う単なる整地、基礎打ち等、建築行為と一体不可分の形質の変更は建築行為に付随する行為として取り扱う。

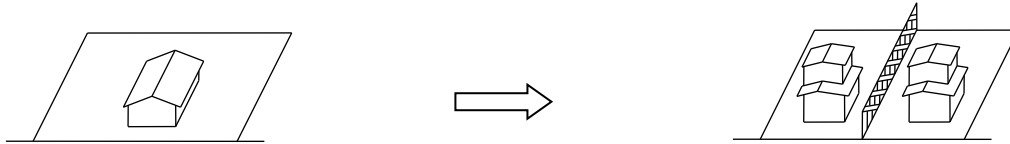
○ 開発行為に該当しない場合の例

(ア) 単なる形式的な区画の統合の場合



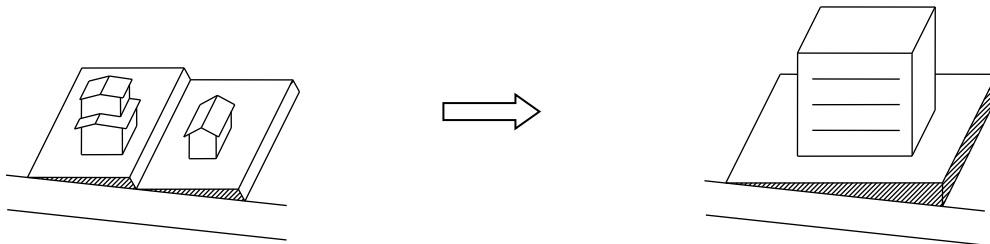
へい、かき、さく等

- (イ) 単なる形式的な区画の分割の場合

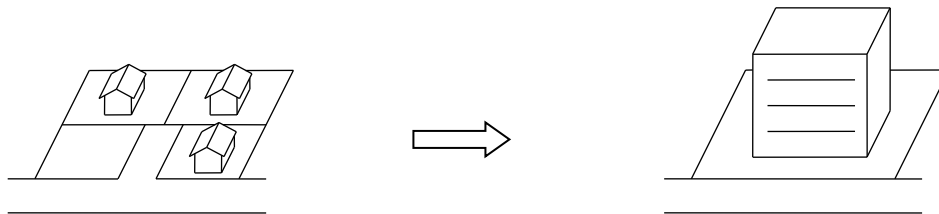


○ 開発行為に該当する場合の例

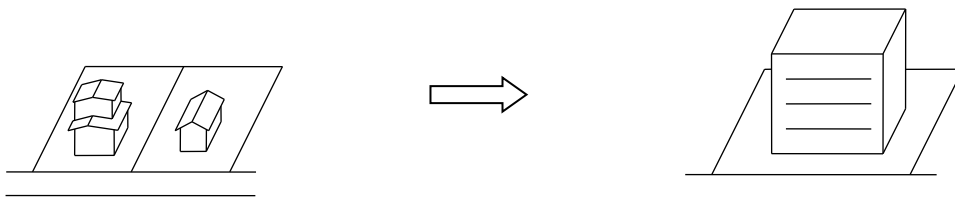
- (ア) 切土、盛土がある場合



- (イ) へい、かき、さく等の除却にとどまらない場合
(公共施設を廃止する場合)



- (ウ) 公共施設の整備の必要がある場合
(前面道路の幅員：4 m→6 m)



(7) 公共施設（法第4条第14項）

「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(8) 既存集落

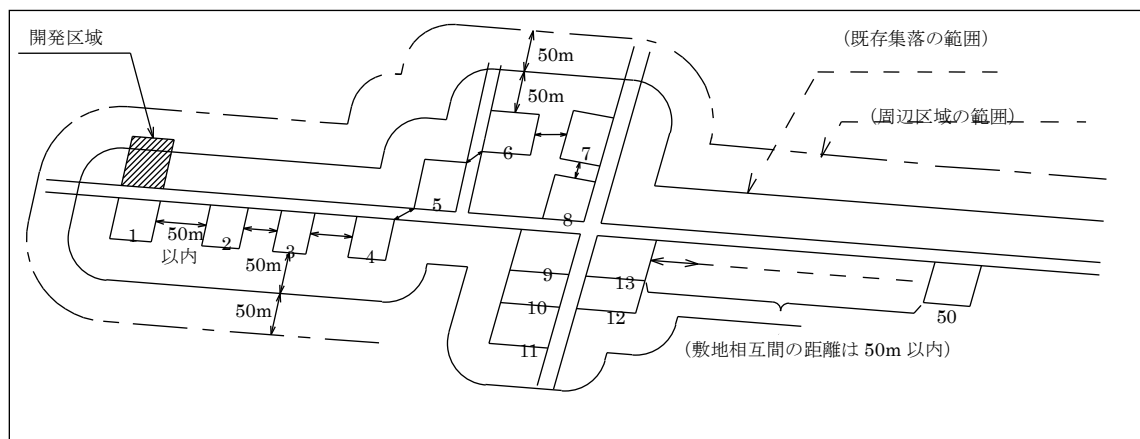
ア 「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる既存の集落であって、おおむね50戸以上の建築物が敷地相互の間隔50m以内で連担する場合に、それぞれの敷地の周辺50mの範囲を連結した区域をいう。

なお、敷地相互の間隔を算定する場合において、車庫、物置その他これらに類する附属建築物のみが設置されている敷地は、原則としてこれに含めない。

イ 既存集落の「周辺区域」とは、既存集落の範囲の外縁部からおおむね 50m の範囲を連結した区域をいう。

ウ 既存集落のうち、おおむね数 100 戸以上の建築物が連担しているなど、特に規模の大きい集落であって、予め知事が指定した集落を「指定既存集落」という。(最終指定 平成 7 年 2 月 1 日付け建第 87 号)

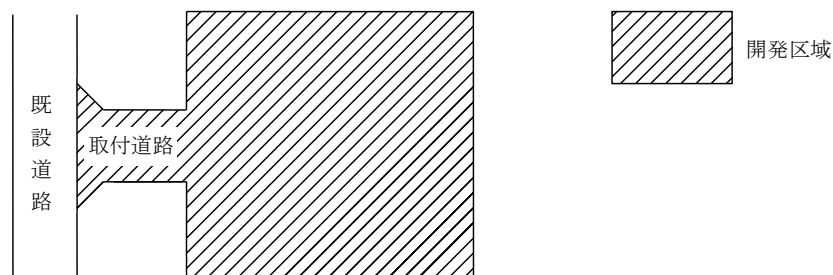
【範囲の例示】



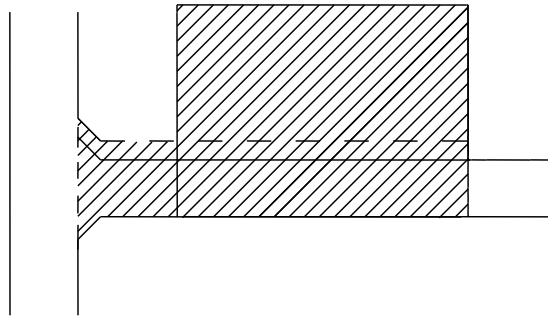
第3節 開発区域の範囲

開発区域の範囲についての具体的な取り扱いは、次のとおりとする。

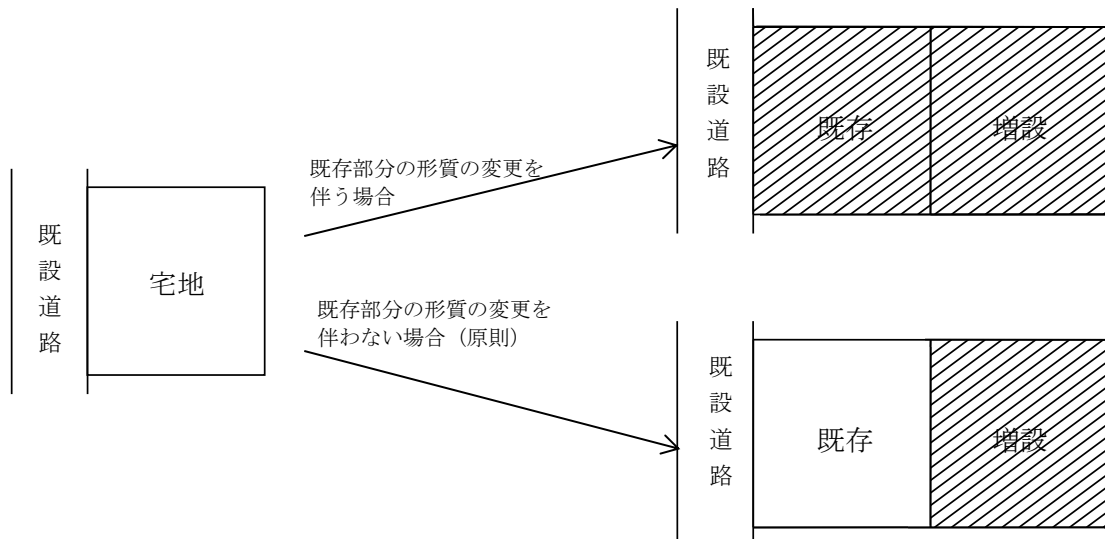
ア 開発区域外の既存の道路に接続させるための取り付け道路等の土地の部分は原則として開発区域に含まれる。



イ 法第33条の技術基準により義務づけられた道路の拡幅を必要とする場合は、原則として開発行為を行う土地に接する道路も区域に含まれる。



ウ 既存の造成地に区画形質を変更して敷地を増設する場合は、既存敷地を含めて開発区域としてとらえることになる。ただし、既存の部分において何ら形質の変更を伴わない場合には、原則として増設部分のみを開発区域とするが、建築物を既存地と増設地にまたがり建築等する場合などについては建築制限を考慮して開発区域を設定する必要がある。



第2章 開発許可

第1節 許可を要する開発行為

(1) 都市計画区域及び準都市計画区域内における開発行為（法第29条第1項、令第19条第1項）

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、開発行為に着手する前に許可権者の許可を受けなければならない。（ただし、第2節に掲げる開発行為については許可を要しない。）

なお、許可権者は原則として知事であるが、中核市である富山市の区域にあつては富山市長、県条例に基づく事務処理市である高岡市の区域にあつては高岡市長が、それぞれ許可権者となる。

(2) その他の区域における1ha以上の開発行為（法第29条第2項、令第22条の2）

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内において、開発行為の規模（開発区域の面積）が1ha以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ許可権者の許可を受けなければならない。（ただし、第2節に掲げる開発行為については許可を要しない。）

（参考）開発行為の許可対象区分

区 分			許可を要する規模	例外（許可不要）となる目的等
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上	法第29条第1項第3号～第11号
		市街化調整区域	面積を問わず全て	法第29条第1項第2号～第11号
	非線引き都市計画区域		3,000 m ² 以上	
都市計画区域外	準都市計画区域		3,000 m ² 以上	法第29条第2項第1号、第2号（法第29条第1項第3号、第4号、第9号～第11号を準用）
	その他の区域		1ha 以上	

第2節 許可不要の開発行為

(1) 市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域における小規模な開発行為（法第29条第1項、令第19条）

市街化区域における1,000 m²未満の開発行為、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内での3,000 m²未満の開発行為は許可を要しない。ただし、複数の土地所有者等の依頼により工事施工者が一括して造成工事を行う場合であつて、開発区域の面積合計が許可を要する規模となるもの又は許可を要する規模の団地の土地について、同一の事業者等が許可不要の規模に分割して造成を行う場合であっても、一体的な開発行為と認められる場合は開発許可を要する。

また、既に行われている開発行為の完了前（完了検査済証交付前）に同一所有者が新たに隣地を開発する場合には、その隣地部分が基準面積未満であっても開発許可の変更が必要となる。

(2) 市街化区域以外の区域における農林漁業用施設等のための開発行為（法第29条第1項第2号、第2項第1号、令第20条）

市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において、下表に掲げる農林漁業用施設又は農林漁業に直接従事する者の住居を建築

するために行う開発行為は許可を要しない。

なお、農林漁業を営む目的で設立された任意組合等が設置する農林漁業用施設については、本号に該当するものとして取り扱う。

法令	建築物の概要等	建築物等の具体例
令第20条	1号 農林水産物の生産・出荷用施設	畜舎、温室、育種苗施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、米麦乾燥調整施設
	2号 農林漁業の生産資材の貯蔵・保管用施設	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設
	3号 家畜診療用施設	
	4号 農用地の保全・管理用施設 索道用施設	用排水機場、取水施設
	5号 建築面積 90 m ² 以内の農林漁業用施設	

(3) 公益上必要な施設のための開発行為（法第29条第1項第3号、第2項第2号、令第21条）

公益上必要な施設に係る開発行為で下表に掲げるものは許可を要しない。

× [] 内は該当しない例

法令	公益施設	具体例	根拠法令
令第21号	1号 道路、一般自動車道、専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × [サービスエリア内の売店－法34-9]	道路法2条1項、 道路運送法2条8項
	2号 河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3号 公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、 植物園、音楽場、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法2条2項
	4号 鉄道事業・索道事業施設、軌道又は無軌条電車の事業施設	駅舎、停車場、検車場、車庫、信号所、発電所、 変電所、保線係員詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫 × [民衆駅、バス施設]	鉄道事業法2条1・5項、 軌道法
	5号 石油パイプライン事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法5条2項2号
	6号	一般乗合旅客自動車運送事業施設	道路運送法3条1号イ
		一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物）施設	貨物自動車運送事業法2条2項
		一般自動車ターミナル施設 × [貸切バス用施設]	自動車ターミナル法2条5項

法令	公 益 施 設	具 体 例	根拠法令	
	7号	港湾施設	水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所）、保管施設（倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設）、船舶役務用施設、港湾公害防止施設	港湾法2条5項
		漁港施設	厚生施設（漁港関係者の宿泊所、診療所）、廃油処理施設、漁港浄化施設、管理施設、漁船漁具保全施設（漁船修理場）	漁港漁場整備法3条
	8号	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法2条1項
	9号	公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
	10号	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
	11号	郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用のみに供する施設 × [日本郵便株式会社以外の者が設置する施設、郵便の業務以外の業務の用に供する施設、住宅併用の郵便局 法34-1]	日本郵便株式会社法4条1項1号
	12号	認定電気通信事業者の事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法第120条第1項
	13号	放送事業の放送施設	放送局	放送法2条2号
	14号	電気事業の電気工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電、送電、配電所 × [企業独自のもの]	電気事業法2条1項16・18号
		ガス事業のガス工件物を設置する施設	一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧器、導管、受電設備 × [事務所、サービスステーション]	ガス事業法2条13項
	15号	水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 × [事務所]	水道法3条2・4・8項
		工業用水道施設	同上	工業用水道事業法2条6項
		公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法2条3～5号
	16号	水防用施設	水害予防組合の水防用倉庫	水害予防組合法

法令	公 益 施 設	具 体 例	根拠法令
	17号	図書館	図書館法2条1項
		博物館	博物館法2条1項
	18号	公民館 × [町内会等設置の公民館－法34-14]	社会教育法20条
	19号	公共職業能力開発施設 × [事業内職業訓練所（共同職業訓練所）]	職業能力開発促進法15条の7第3項
		職業能力開発総合大学校 国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学校	同法27条1項
	20号	火葬場 火葬場である建築物（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地、埋葬等に関する法律2条7項
	21号	と畜場 と畜場である建築物	と畜場法3条2項
		化製場、死亡獣畜取扱場 × [魚貝類及び鳥類の処理場]	化製場等に関する法律1条2・3項
	22号	公衆便所、一般廃棄物処理施設 × [産業廃棄物処理施設]	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		浄化槽 浄化槽である建築物	浄化槽法2条1号
	23号	卸売市場施設 中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、150㎡以上の肉類卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法4条6項、13条6項
	24号	公園事業施設 宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法2条4・6号
	25号	住宅地区改良事業施設 改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法2条1項
	26号	国、県、市町村、一部事務組合、広域連合、地方開発事業団の事務・事業用施設 庁舎（大規模庁舎を除く）、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂 × [学校、専修学校、各種学校、社会福祉事業用施設、更生保護事業用施設、病院、診療所、助産所、大規模庁舎、宿舎]	地方自治法
	27号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の施設 研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法16条1項1号
	28号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の施設 研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法17条1項1～3号
	29号	独立行政法人水資源機構の施設 ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法2条2項

法令		公益施設	具体例	根拠法令
	30号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法 18 条 1 ～ 4 号
	31号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設	技術開発施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 15 条 1 項 1 号、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律 11 条 3 号

(4) 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、第 2 項第 2 号）

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行われる開発行為は許可を要しない。

なお、市街化調整区域で施行される個人施行、組合施行の土地区画整理事業については、法第 34 条各号のいずれかに該当すると認められるものでなければならない。

また、土地区画整理事業等の施行区域であっても同事業そのものの内容に含まれていない開発行為や同事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく個別に開発行為を行う場合には許可を要することとなる。

(5) 公有水面埋立法による埋立地における開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号、第 2 項第 2 号）

公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地においては、同法第 22 条第 2 項の告示があるまでの間は許可を要しない。

(6) 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、第 2 項第 2 号）

災害等の応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しない。

(7) 通常の管理行為又は軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項第2号、令第22条）

通常の管理行為又は軽易な行為で、下表の建築物の建築等の用に供する目的で行う開発行為は許可を要しない。

法令	建築物の概要等	建築物等の具体例、条件等
令第22号	1号 仮設建築物、 一時的使用施設	工事現場事務所、材料置場、仮設興行場、仮設店舗など、一時的な使用の後に除却されることが明らかなもの。 【取扱基準】 住宅展示場の展示用建築物については、展示場内で分譲されず、かつ、一定期間終了後に除却されるものは本号に該当するものとして取り扱うが、この場合においても、展示期間中に人が居住するもの、上下水道に配管が接続されるもの又は展示場内の土地を直ちに分譲できるような形態に造成するものは、仮設建築物とは認められない。
	2号 既存建築物の附属建築物	主たる建築物に附属して建築される車庫、物置等であって、用途上不可分な建築物であるもの。 【取扱基準】 附属建築物の規模は、主体建築物の用途及び規模との均衡上判断するが、住宅の附属建築物としては、普通乗用車2台程度の車庫、30㎡程度以内の物置等が該当する。
	3号 10㎡以内の増築	建築物の増築で、床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内のもの。
	4号 用途変更を伴わない改築	従前の建築物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の規模及び用途を有する建築物を建築するもの。（改築に伴って用途変更を伴う場合又は敷地面積が増加する場合には許可が必要となる。）
	5号 10㎡以内の改築	建築物の改築で、床面積の合計が10㎡以内のもの。
	6号 小規模な日用品店舗等	市街化調整区域内の居住者が自ら営む日常生活必需品の販売店舗等で、延べ床面積の合計が50㎡以内（業務用部分の面積が全体面積の50%以上のものに限る。）の新築を目的とする開発行為で、その規模が100㎡以内のもの。 【取扱基準】 対象となる店舗等は、第3節「市街化調整区域における立地基準」の「〔1〕公益上必要な施設又は日常生活に必要な物品の販売店等に係る開発行為」の別表第2に掲げる業種のうち「令第22条第6号該当」欄に○が付された業種に係るものに限る。（理容業、美容業等の物品に係らないサービス業等は該当しない。）

第3章 開発許可基準

第1節 許可基準の概要

開発行為に関する許可基準は、法第33条に規定する技術基準及び法第34条に規定する市街化調整区域における許可基準（立地基準）から成っている。

法第33条は、良好な市街地の形成を図り宅地に一定の水準を確保させることを目的とした基準である。したがって、市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化の促進を図る区域であるから、この区域における開発行為が法第33条の基準に適合すると認めるときは許可しなければならない。

また、開発行為が市街化調整区域内である場合には第二種特定工作物に係るものを除き、法第34条の各号のいずれかに該当することが前提条件となる。

なお、法第33条の技術基準は、開発行為の種類、目的によって適用を限定しているが、これを整理すると次のとおりである。

（技術基準の適用区分）

技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	一般	自己用	一般	自己用	一般	自己用
(1) 用途地域適合	○	○	○	○	○	○
(2) 道路等空地	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
(3) 排水施設	○	○	○	○	○	○
(4) 給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
(5) 地区計画等	○	○	○	○	○	○
(6) 公共公益施設	○	開発行為の 目的に照らし判断	○	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
(7) 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
(8) 災害危険区域	○	×	○	×	○	×
(9) 樹木・表土	○	○	○	○	○	○
(10) 緩衝帯	○	○	○	○	○	○
(11) 輸送施設	○	○	○	○	○	○
(12) 資力・信用	○	居住用※ 小規模※ 業務用大○	○	小規模※ 大規模○	○	小規模※ 大規模○
(13) 工事施行者	○	居住用※ 小規模※ 業務用大○	○	小規模※ 大規模○	○	小規模※ 大規模○
(14) 権利者同意	○	○	○	○	○	○

（小規模：開発区域が1ha未満のもの 大規模：開発区域が1ha以上のもの）

※：盛土法第12条又は第30条の規定による許可を要するものは適用を受ける

第2節 技術基準

(1) 用途地域等との適合（法第33条第1項第1号）

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合においては、予定建築物等の用途がこれに適合していなければならない。

なお、用途地域内の建築物の制限は建築基準法第48条等に規定されている。

(2) 公共の用に供する空地の配置（法第33条第1項第2号）

良好な市街地の形成を図るためには道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地が適正に配置されるよう設計が定められていることが必要である。配置にあたっての留意事項は次のとおりである。

目 的	留 意 事 項 と 関 連 施 設
環境の保全	公園、緑地の適切な配置、緩衝緑地の設置 道路網と通過交通の排除、下水道施設の完備
災害の防止	道路の最小幅員と緊急車の通行確保、避難通路、避難広場の配置 消火栓、防火水槽の適正な配置
通行の安全	交通量に適した道路の配置及び道路構造 信号機、照明灯、ガードレール等の設置
事業活動の効率	集会所、公民館の設置、保育園、学校等の設置 ポスト、公衆電話等通信施設の設置

ア 道路に関する基準（令第25条第1号）

道路は開発区域内の交通を支障なく処理できるとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外道路の機能が損なわれてはならず、周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮されるよう計画する必要がある。したがって、開発区域に既設道路がある場合にはそれを延長し又は接続し或いは都市計画道路がある場合にはそれに接続できるよう配慮しなければならない。

また、開発許可によって設置される道路の構造は原則として道路構造令（昭和45年政令第320号）を準用することとする。

(7) 道路の幅員（令第25条第2号、第3号、規則第20条）

予定建築物等の敷地に接する道路（区画内道路等）の幅員は次の基準によるものとする。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、上記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一定のものが配置されているときは、この限りでない。

予 定 建 築 物 等	建築物の敷地規模	道路幅員	備 考
住宅		6 m以上	小区間で通行上支障がない場合は、4 m以上
非住宅及び第一種特定工作物	1,000 m ² 未満	6 m以上	
	1,000 m ² 以上	9 m以上	
市街化調整区域内の20ha以上の開発行為 （第二種特定工作物は除く）		12m以上	予定建築物等の敷地から250m以内の距離

(イ) 区域外道路との接続（令第25条第4号）

開発区域内の主要道路は次の基準以上の幅員を有する開発区域外の道路に接続しなければならない。

開発行為の目的	区域外の接続道路の幅員	令第25条第4号括弧書運用 (昭和52年12月16日付け土木部長通知)
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	国県市町村道の場合には4m以上でも可とする。
上記以外のもの	9.0m以上	

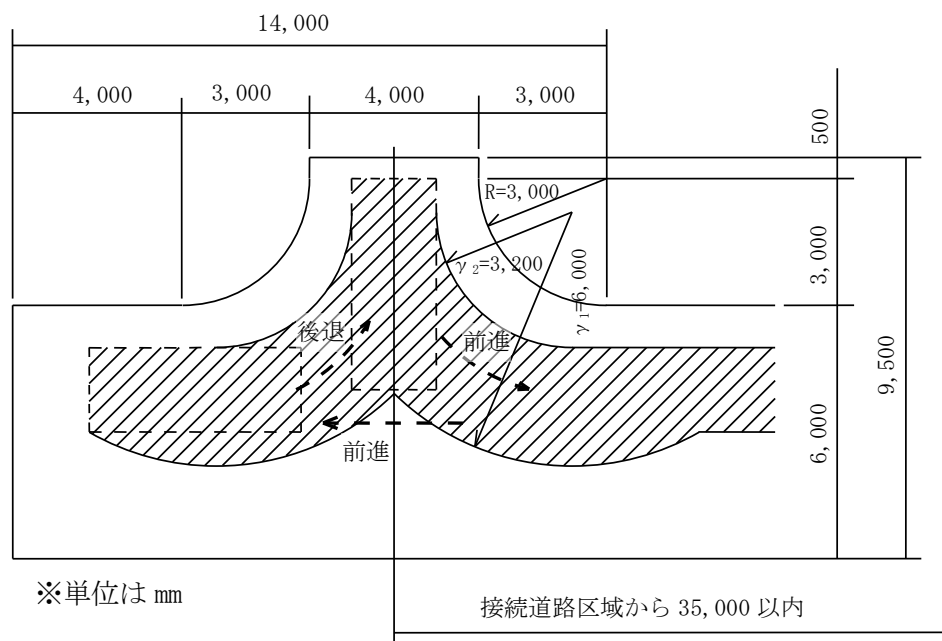
(ロ) 道路の構造（令第25条第5号、規則第24条第1号～7号）

道路の構造は次の基準に適合するものであること。

- a 幅員9m以上の道路は、歩車道を分離すること。
- b 路面構造は安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないものとする。
- c 雨水等を有効に排水できる側溝などが設けられていること。
- d 縦断勾配は9%以下とすること。ただし、小区間でやむを得ない場合には12%以下とすることができる。
- e 階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行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はこの限りでないこと。
- f 袋路状でないこと。ただし、延長若しくは接続の予定が確実なもの、又は転回広場などがある場合にはこの限りでないこと。

なお、転回広場は次の基準を満たすものであること。

- (a) 転回広場を設けることのできる道路延長は35m以下であること。
- (b) ターンバックとして必要な構造は次のとおりであること。

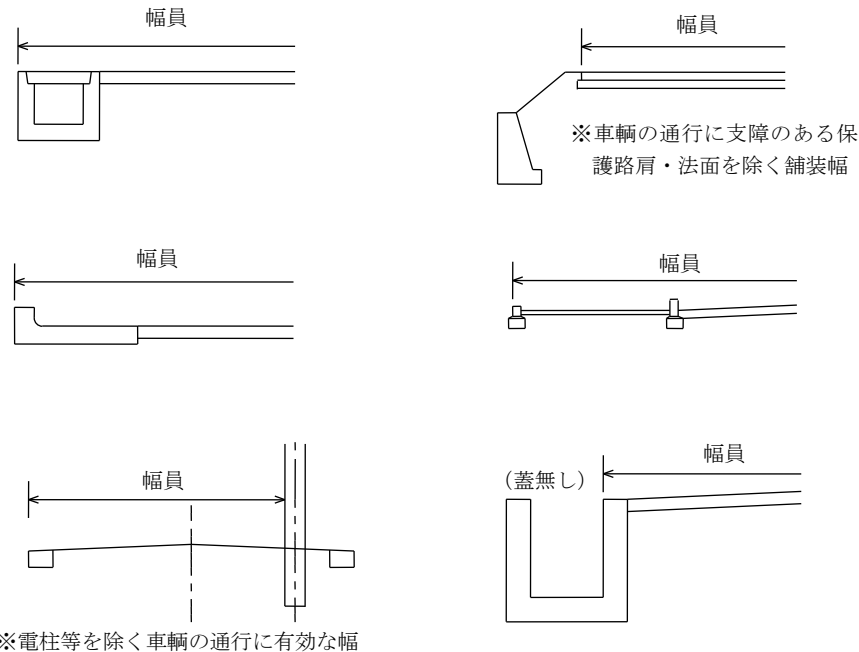


- g 平面交差部は適当な長さの隅切りが施されていること。
- h 歩道は縁石線又は柵などの工作物で車道から分離されていること。

(エ) 道路幅員の構成

道路の幅員は、有効幅員とする。

なお、幅員のとらえ方は次のような取り扱いとする。



イ 公園等に関する基準

(7) 公園等の配置（令第25条第6号、第7号、規則第21条）

公園等の面積は、次に掲げる面積とする。

開発区域の面積	公園等の面積	備考
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域面積の3%以上	開発区域の周辺に相当規模の公園等があるときや用途が住宅以外でありかつ敷地が1である場合で特に必要がないと認められるときはこの限りでない。 公園、緑地又は広場
5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所 300㎡以上（うち、1,000㎡以上のものが1箇所以上）	公園 （用途が住宅以外である場合は、公園、緑地又は広場）
20ha 以上	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所 300㎡以上（うち、1,000㎡以上のものが2箇所以上）	公園 （用途が住宅以外である場合は、公園、緑地又は広場）

(イ) 公園の構造（規則第25条）

- a 面積が 1,000㎡以上の公園には出入口を2箇所以上配置すること。
- b 利用者の安全のための塀又は柵を設置すること。
- c 広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状であること。
- d 雨水等の排水施設があること。

ウ 消防水利施設に関する基準（令第25条第8号）

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項による勧告に係る基準に適合していない場合に設置する貯水施設は、当該基準に適合していること。

なお、消防水利の基準は次のとおりである（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）。

(ア) 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等

(イ) 消防水利の必要能力

a 常時貯水量 40 m³以上、又は、取水可能水量が 1 m³/分以上、かつ 40 分以上連続給水能力があること。

b 消火栓は、呼称 65mm の口径のもので、直径 150mm 以上の管に取付けられていること。

(ウ) 消防水利の配置

a 市街地又は密集地の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が次の数値以下となるよう配置すること。

平均風速 用 途	年間平均風速が 4 m/sec 未満のもの	年間平均風速が 4 m/sec 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	100m	80m
そ の 他	120m	100m

b 市街地又は密集地以外の地域で、これに準じる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が、140m以下となるよう配置すること。

なお、詳細については、所管の消防署と協議すること。

(3) 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号）

排水路その他の排水施設が開発区域内に発生する下水等により開発区域外に溢水、冠水による被害を生じないような構造及び能力であることが必要である。

ア 開発区域内外の排水（令第26条第1号、規則第22条第1項）

(ア) 排水施設は開発区域の規模、地形、降水量、予定建築物等の用途などから想定される雨水及び汚水を有効に排水できるように管渠の勾配及び断面が定められていること。

(イ) 管渠の勾配及び断面積は次の計画水量を有効に排水することができるよう定めること。

a 雨水は5年確率による降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算出した計画雨水量

b 汚水は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出した計画汚水量

イ 排水施設の構造（令第26条第3号、規則第26条）

(ア) 雨水以外の下水は原則として暗渠によって排出すること。

(イ) 排水施設は堅固で耐久力のある構造とすること。

(ウ) 排水施設はコンクリート等の耐久性材料で造りかつ漏水しないものであること。

(エ) 排水施設は維持管理上支障がない場所に設置すること。

(㊦) 公共用排水施設のうち暗渠の構造の場合は内径又は内法幅が20cm以上であること。

(㊧) 暗渠である構造の部分で、柵又はマンホールの設置を要する場所は次のとおりとする。

a 公共暗渠の始点

b 流水方向、勾配、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。）

c 管渠の長さがその内径又は内法の幅の120倍をこえない範囲で必要な箇所

(㊨) 柵、マンホールの底部は次の構造とすること。

a 雨水用の柵にあつては、深さ15cm以上の泥溜めを設けること。

b その他の柵、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幅のインバートを設けること。

なお、特別の事情によりこれにより難い場合には、日本下水道協会の「維持管理指針」による。

ウ 開発区域外排水施設との接続（令第26条第2号）

開発区域内の排水施設は、放流先の下水道、排水路、河川、公共の水域に接続し、有効かつ適切に排出できること。

なお、放流先の排水能力によりやむを得ない場合は、開発区域内において一時雨水を貯留する施設を設けることができる。（開発区域の面積が5ha以上の場合には原則として調整池を設けて洪水調整すること。この場合、調整池は「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）…日本河川協会」を参考にするとともに、河川管理者と十分協議すること。）

(4) 水道等給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

次の事項を勘案して開発区域において想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置すること。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これに適合していること。

ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ウ 予定建築物等の用途

エ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(5) 地区計画等に関する基準（法第33条第1項第5号）

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（地区整備計画等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。

(6) 公共公益施設等に関する基準（法第33条第1項第6号、令第27条）

ア 開発区域における利便の増進、環境の保全が図られるよう公共施設、学校、その他の公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が定められていること。

開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は法第33条第1項第2号から第4号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益施設はそれぞれの施設の管理予定者と協議したうえでその用地として確保しておけば足りることになる。

イ 20ha以上の住宅建築用の開発行為にあつてはその規模に応じて必要な公益的施設がそれぞれの機能に応じて有効利用が確保されるような位置及び規模で配置されなければならない。

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

法第33条第1項第7号は土地の防災に関する基準を定めた規定であり、本号の適用について必要な技術的細目は、令第28条に規定されている他、関係法令の規定にも留意すること。

＜法第33条第1項第7号＞-----

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

宅地造成及び特定盛土等規制 法第10条第1項の宅地造成等 工事規制区域	宅地造成及び特定盛土等規制法第26条 第1項の特定盛土等規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第 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	開発行為(宅地造成及び特定盛土等規制 法第30条第1項の政令で定める規模(同 法第32条の条例が定められているとき は、当該条例で定める規模)のものに限 る。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第 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
宅地造成及び特定盛土等規制 法第13条の規定に適合するも のであること。	宅地造成及び特定盛土等規制法第31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基準に従い 講じるものであること。

ア 地盤（令第28条第1号～第7号）

- (ア) 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、水抜き等の措置がとられていること。
- (イ) がけが生じる場合には、がけの上端に続く地盤面は、特別の事情のない限り、がけと反対方向に勾配がとられていること。
- (ウ) 切土をする場合には、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（以下「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とられていること。

- (エ) 盛土をする場合には、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30cm 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、ローラー等の建設機械によって締固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置がとられていること。
- (オ) 著しく傾斜している土地での盛土をする場合には、盛土前の地盤と盛土との接地面が滑り面とならないように、段切りその他の措置がとられていること。
- (カ) 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、次のイ、ウに定める擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が取られていること。
- (キ) 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の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、次のオに定める排水施設が設置されていること。

イ 擁壁の設置（規則第 23 条第 1 項～第 3 項）

- (ア) 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m を超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超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、切土の部分に生じるがけの部分で次の各号のいずれかに該当するもののがけ面についてはこの限りでない。

なお、がけ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。）以外のものをいう。

- a 土質が表の左欄に該当し、かつ勾配が中欄以下のもの
- b 土質が表の左欄に該当し、かつ土質に応じ、勾配が中欄の角度をこえ、右欄の角度以下のものでその上端から垂直に 5 m 以内の部分。この場合、前号に該当するがけの部分で上下に分離したがある場合は、同号に該当するがけの部分は存在せず上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

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°	80°
風化の著しい岩	40°	50°
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°	45°

- (イ) (ア)の規定の適用の際、小段等によって上下に分離されたがある場合において下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面と 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、上下のがけを一体のものとみなす。
- (ウ) (ア)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ないと認められた場合、又は災害の防止上支障がないと認められる土地で、擁壁の

設置にかえて他の措置が講ぜられた場合は適用しない。

ウ 擁壁を設置しないがけ面の保護（規則第23条第4項）

擁壁でおおわれないがけ面は、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

エ 擁壁の構造（規則第27条）

(ア) 擁壁の構造は構造計算、実験等によって次のaからdまでに該当するものであること。

- a 土圧、水圧および自重（以下「土圧等」という）によって破壊されないこと。
- b 土圧等によって転倒しないこと。
- c 土圧等によって基礎がすべらないこと。
- d 土圧等によって沈下しないこと。

(イ) 水抜穴の設置

(ウ) 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条の規定を準用する。（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）

オ 切土又は盛土をする場合の排水施設（規則第22条第1項）

切土又は盛土をする場合において設置する排水施設は、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できるものとする。

カ 宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内における工事

宅地造成等工事規制区域内で行われる開発行為に関する工事、または特定盛土等規制区域内において行われる許可を要する規模の開発行為に関する工事については、それぞれ盛土法にて定める技術基準に適合させる必要がある。

(盛土法にて定める技術基準の抜粋)

- (ア) 盛土の内部に浸透した雨水その他の地表水又は地下水を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。(盛土令第7条第1項第1号ロ)
- (イ) 盛土又は切土をした後の土地の地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずること。(盛土令第15条第2項)
- (ウ) 盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれがあるときは、当該地下水を排除することができるよう、当該地盤面に排水施設(盛土令第16条第1項に該当するもの)を設置すること。(盛土令第16条第2項)

※盛土法に係る技術基準については、法令及び県の「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」とその関係資料にて詳細を確認してください。

<対象となる工事について>

区 域	宅地造成等工事規制区域内 (盛土法第12条)	特定盛土等規制区域内 (盛土法第30条)
宅 地 造 成 ・ 特 定 盛 土 等	開発行為に関する工事	①盛土で高さ2mを超える崖を生ずるもの
		②切土で高さ5mを超える崖を生ずるもの
		③盛土と切土を同時に行う場合に、合わせて高さ5mを超える崖を生ずるもの
		④ ①～③に該当しない盛土(崖を生じない盛土)で高さ5mを超えるもの
		⑤高さ30cmを超える盛土又は切土で①～④に該当しないものかつ盛土又は切土を行う土地の面積が3,000㎡を超えるもの
土 石 の 堆 積	開発行為に関する工事	⑥土石の堆積で最大時の高さが5m超かつ土地の面積が1,500㎡を超えるもの
		⑦ ⑥に該当しない土石の堆積で土地の面積が3,000㎡を超えるもの

(8) 宅地不適地に関する基準（法第33条第1項第8号、令第23条の2）

ア 非自己用の開発の場合、開発区域の一部又は全部が次に列記する開発不適地を含む場合は原則として許可されない。

(7) 災害危険区域

建築基準法第39条第1項に基づき、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として条例により建築等が制限された区域。

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

(ウ) 土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項に基づき、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定された区域。

(エ) 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項に基づき、崩壊するおそれのある急傾斜地でその崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち当該急傾斜地の崩壊を助長又は誘発するおそれがあるため一定の行為を制限する必要がある土地の区域として指定された区域。

イ 地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域において開発行為の許可を受けようとする場合には、当該法律に基づく許可を受けなければならない。

(9) 樹木の保存、表土の保全に関する基準（法第33条第1項第9号、令第23条の3、令第28条の2、規則第23条の2）

ア 1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、次の事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な措置を講じなければならない。

(7) 開発行為の目的

(イ) 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

(ウ) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

(エ) 予定建築物等の用途

(オ) 予定建築物等の敷地の規模及び配置

イ 樹木の保存（令第28条の2第1号、規則第23条の2）

(ア) 公園、緑地の配置設計にあたって樹木等の位置を考慮すること。

(イ) 保存の対象とすべき樹木は次のとおりである。

a 高さが10m以上の健全な樹木

b 高さが5m以上の健全な樹木でその集団の規模が300㎡以上のもの。

ウ 表土の保全（令第28条の2第2号）

高さが1mをこえる切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について、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。

(10) 緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号、令第23条の4、令第28条の3、規則第23条の3）

ア 1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、次の事項を勘案して、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ていること。

(ア) 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

(イ) 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

(ウ) 予定建築物等の用途

(エ) 予定建築物等の敷地の規模及び配置

イ 緩衝帯の配置

開発区域の規模		緩衝帯の幅員	備 考
1ha 以上	1.5ha 未満	4m 以上	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、又は配置しないことができる。
1.5ha 以上	5ha 未満	5m 以上	
5ha 以上	15ha 未満	10m 以上	
15ha 以上	25ha 未満	15m 以上	
25ha 以上		20m 以上	

(11) 輸送施設に関する基準（法第33条第1項第11号、令第24条）

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

(12) 申請者の資力、信用（法第33条第1項第12号）

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

(13) 工事施行者の能力（法第33条第1項第13号）

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められる。個々の申

請内容によって工事の難易を考え、また過去の工事实績などを勘案して当該工事の施行者として不適当と認定されたときは開発許可を受けることができなくなることがある。

(14) 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする区域内の土地にある建築物、工作物について、当該開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていなければならない。

この場合において、「妨げとなる権利を有する者」とは、当該土地又は建築物等について所有権、地上権、抵当権、賃借権等を有する者をいい、また、「相当数の同意を得ている」とは、当該土地等について、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借地権を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、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土地の総地積と借地権の目的となっている土地の地積との合計の3分の2以上である場合をいう。

なお、開発に伴う係争が生じる恐れが高い場合については、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主や周辺住民等との間においても必要な調整を行うことが望ましい。

第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条）

市街化調整区域における開発行為は、法第33条に定める技術基準に適合し、かつ、法第34条に定める立地基準のいずれかに該当するものでなければ許可されない。

この立地基準は、市街化調整区域における開発行為のうち、「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」、「スプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるもの」について類型化し、開発許可の対象としたものであり、具体的には次の各号のいずれかに適合しなければならない。

開発行為の概要等	法第34条の号
〔1〕 公益上必要な施設又は日常生活に必要な物品の販売店等に係る開発行為	第1号
〔2〕 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設に係る開発行為	第2号
〔3〕 温度等の特別な条件を必要とする事業の施設に係る開発行為 《政令未制定のため許可基準なし》	第3号
〔4〕 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設に係る開発行為	第4号
〔5〕 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設に係る開発行為	第5号
〔6〕 中小企業の事業の共同化等のための施設に係る開発行為	第6号
〔7〕 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設に係る開発行為	第7号
〔8〕 危険物の貯蔵等のための施設に係る開発行為	第8号
〔8の2〕 災害危険区域等内にある建築物等の代替施設に係る開発行為	第8号の2
〔9〕 市街化区域内では建設等が困難な施設に係る開発行為	第9号
〔10〕 地区計画等に適合する施設に係る開発行為	第10号
〔11〕 条例で指定した区域内の開発行為	第11号
〔12〕 市街化促進のおそれがない等と認められる条例で定めた開発行為 《条例未制定のため許可基準なし》	第12号
〔13〕 既存権利の届出に基づく開発行為	第13号
〔14〕 その他開発審査会の議を経て許可する開発行為	第14号

なお、法第34条各号の要件は定型化された原則基準を示したものであることから、本県では必要に応じて個別に取扱い基準等を定め、実際の開発許可を行っている。（次ページ以下を参照のこと）

（注） 法第42条又は第43条による建築行為等の許可を行うにあたり法第34条各号の立地基準を適用する場合においては、基準中「開発区域」とあるのは「建築物等の新築等をする土地の区域」と読み替えるものとする。（「第5章 建築制限等」を参照のこと。）

〔1〕公益上必要な施設又は日常生活に必要な物品の販売店等に係る開発行為（法第34条第1号）

本基準は、市街化調整区域の住民が利用する公益施設又はこれらの住民が日常生活を営む上で必要な日用品の販売店等の建築を目的とする開発行為が対象となるが、本県における具体的な取扱いは以下のとおりである。

【取扱基準】

1 公益上必要な施設

次の要件のすべてに該当するものであること。

- (1) 建築物の用途は、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の利用に供する施設であって、別表第1に掲げるものであること。

なお、診療所又は助産所については、申請者が住居を所有していない等やむを得ない場合は住宅の併設も認められるが、この場合、居住の用に供する部分の床面積は、建築物の延べ面積の50%以下とすること。

- (2) 開発区域は、既存集落又はその周辺区域内であること。

- (3) 開発区域の面積及び建築物の規模は、当該施設の利用対象人数等を勘案して適切なものであること。

別表第1 公益上必要な施設

施設の種類	施設の概要
幼稚園、小学校	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校
保育所	児童福祉法（昭和22年法律第164号）第39条に規定する保育所
学童保育所	児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業を行う施設
家庭的保育事業施設	児童福祉法第6条の3第9項に規定する家庭的保育事業を行う施設
小規模保育事業施設	児童福祉法第6条の3第10項に規定する小規模保育事業を行う施設
事業所内保育事業施設	児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業を行う施設
児童館	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設
老人デイサービス事業施設	老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第3項に規定する老人デイサービス事業を行う施設（地域密着型サービス指定施設に限る。）
小規模多機能型居宅介護事業施設	老人福祉法第5条の2第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業を行う施設
認知症対応型老人共同生活援助事業施設（グループホーム）	老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設
診療所	医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所
助産所	医療法第2条第1項に規定する助産所

2 日常生活に必要な物品等の販売店等

次の要件のすべてに該当するものであること。

- (1) 建築物の用途は、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗等の事業所であって、以下のすべてに該当するものであること。

ア 別表第2に掲げる業種（以下「適合業種」という。）に係る店舗等であること。

イ 店舗等の適合業種は原則として一の業種に限り、複数業種の兼業でないこと。ただし、同表の適合業種のうち関連する業種であれば、兼業の場合も認められること。

ウ 店舗等は単独施設とし、共同店舗又は長屋店舗でないこと。

なお、申請者が住居を所有していない等やむを得ない場合は住宅の併設も認められるが、この場合、居住の用に供する部分の床面積は、建築物の延べ面積の50%以下とすること。

- (2) 開発区域は、既存集落又はその周辺区域内であること。

- (3) 原則として、開発区域の面積は500㎡以内、建築物の延べ面積は300㎡以内であること。

別表第2 日常生活に必要な物品等の販売店等

分類	小分類	細分類	摘要	令第22条第6号該当
織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	呉服・服地小売業、寝具小売業	571	○
	男子服小売業	男子服小売業	572	○
	婦人・子供服小売業	婦人服小売業、子供服小売業	573	○
	靴・履物小売業	靴小売業、履物小売業	574	○
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん・袋物小売業、下着類小売業、洋品雑貨・小間物小売業、他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	579	○
飲食料品小売業	各種食料品小売業	各種食料品小売業	581	○
	野菜・果実小売業	野菜小売業、果実小売業	582	○
	食肉小売業	食肉小売業、卵・鳥肉小売業	583	○
	鮮魚小売業	鮮魚小売業	584	○
	酒小売業	酒小売業	585	○
	菓子・パン小売業	菓子小売業（製造小売）、菓子小売業、パン小売業（製造小売）、パン小売業	586	○
	その他の飲食料品小売業	コンビニエンスストア（飲食料品中心のもの）、牛乳小売業、飲料小売業、茶類小売業、料理品小売業、米穀類小売業、豆腐・かまぼこ等加工食品小売業、乾物小売業、他に分類されない飲食料品小売業	589	○
機械器具小売業	自転車小売業	自転車小売業	592	○
	機械器具小売業	電気機械器具小売業、電気事務機械器具小売業、その他の機械器具小売業（中古電気製品小売業を除く）	593	○
その他の小売業	家具・建物・畳小売業	建具小売業 畳小売業	6012 6013	○
	じゅう器小売業	金物小売業、荒物小売業、陶磁器・ガラス器小売業、他に分類されないじゅう器小売業	602	○
	医薬品・化粧品小売業	医薬品小売業、調剤薬局、化粧品小売業（ドラッグストアを除く）	603	○
	農耕用品小売業	農業用機械器具小売業、苗・種子小売業、肥料・飼料小売業、	604	○

分類	小分類	細分類	摘要	令第22条第6号該当
	燃料小売業	ガソリンスタンド、燃料小売業	605	○
	書籍・文房具小売業	書籍・雑誌小売業、古本小売業、新聞小売業、紙・文房具小売業	606	○
	スポーツ・がん具・娯楽用品・楽器小売業	スポーツ用品小売業、がん具・娯楽用品小売業（楽器小売業を除く）	607	○
	写真機・時計・眼鏡小売業	写真機・写真材料小売業、時計・眼鏡・光学機械小売業	608	○
	他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業 花・植木小売業	6092 6093	○
飲食店	食堂、レストラン	食堂、レストラン	761	×
	専門料理店	日本料理店、中華料理店、ラーメン店、焼肉店、その他の専門料理店（料亭を除く）	762	×
	そば・うどん店	そば・うどん店	763	×
	すし店	すし店	764	×
	喫茶店	喫茶店	767	×
	その他の飲食店	ハンバーガー店、お好み焼・焼きそば・たこ焼店、他に分類されないその他の飲食店	769	×
洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	普通洗濯業、洗濯物取次業（リネンサプライ業を除く）	781	×
	理容業	理容業	782	×
	美容業	美容業	783	×
	一般公衆浴場業	一般公衆浴場業	784	×
その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	衣服裁縫修理業	793	○
	他に分類されない生活関連サービス業	食品貸加工業 写真現像・焼付業	7991 7993	○ ×
その他の教育、学習支援業	学習塾	学習塾	823	×
	教養・技能教授業	音楽教授業 書道教授業 そろばん教授業 外国語会話教授業	8241 8242 8244 8245	×
医療業	療術業	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	8351	×
郵便局	郵便局	郵便局	861	×
	郵便局委託業	簡易郵便局（その他の郵便局委託業を除く）	862	×
協同組合	農林水産業協同組合	農業協同組合、漁業協同組合、水産加工業協同組合、森林組合	871	×
自動車整備業	自動車整備業	自動車一般整備業（ショールームを設置するものを除く）	8911	○
機械等修理業	機械修理業	一般機械修理業（農業用機械修理業に限る）	9011	○
	その他の修理業	履物修理業 かじ業	9093 9094	○

(注) 1 本表の業種区分は、総務省が定めた日本標準産業分類（平成19年11月改定）に定める小分類又は細分類に準拠する。（摘要欄の分類番号を参照すること。）

2 本表に記載のない分類に該当する業種は、すべて、原則対象外として取り扱う。

〔2〕 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設に係る開発行為（法第34条第2号）

本基準は、市街化調整区域で産出する鉱物資源又は地域の観光資源等を有効利用するために必要な施設の建築を目的とする開発行為が対象となるが、本県における具体的な取扱いは以下のとおりである。

【取扱基準】

次の要件のいずれかに該当するものであること。

1 鉱業用施設

鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上のための処理又は地質調査、物理探査等の採鉱作業若しくは鉱山開発事業の用に供する建築物等であるもの。

2 鉱物資源利用施設

市街化調整区域において産出する鉱物資源を原料として使用する事業の用に供する建築物等で、資源の産地の近傍に立地するもの。

なお、この基準を適用する建築物等は、日本標準産業分類の「C-鉱業、砕石業、砂利採取業」に属する事業に使用されるものとするが、当該市街化調整区域において産出する原料を少なくとも50%以上使用する粘土瓦製造業、砕石製造業もこれに含むものとして取り扱う。

3 観光資源活用施設

観光資源（史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉その他産業文化等に関するものに限る。）の鑑賞のため必要な施設、観光資源の価値を維持するため必要な施設、観光資源の活用上必要な施設、その他必要と認められる建築物等であるもの。

なお、この基準を適用する施設には、建築物等それ自体を観光資源と称するもの（ヘルスセンター、タワー、モニュメント等）は該当しないものであること。ただし、当該開発区域を管轄する地方公共団体の長が、観光施策上有効かつ適切と認めるものについては、この限りでない。

4 取水等施設

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設若しくは当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる建築物等であるもの。

なお、この基準を適用する建築物等には、地下水等を単に冷却又は洗浄用水として利用する工場等や温泉を利用する入浴娯楽施設（健康ランド、スーパー銭湯等）は該当しないものであること。

〔3〕 温度等の特別な条件を必要とする事業の施設に係る開発行為（法第34条第3号）

本基準は、温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物の建築等を目的とする開発行為で政令で定めるものが対象となるが、現在のところ政令が未制定であるため、具体的な基準は定められていない。

〔4〕 農林漁業用施設又は農林水産物の処理、貯蔵、加工施設に係る開発行為（法第34条第4号）

本基準は、農林漁業の生産活動に必要な施設又は市街化調整区域で生産される農林水産物の処理加工に必要な施設の建築を目的とする開発行為が対象となるが、本県における具体的な取扱いは以下のとおりである。

【取扱基準】

次の要件のいずれかに該当するものであること。

1 農林漁業用施設

農業、林業又は漁業の業務に直接使用される建築物等（法第29条第1項第2号により開発許可を要しない建築物を除く。）であること。

なお、対象となる農林漁業の範囲は、日本標準産業分類の「A-農業、林業」又は「B-漁業」によることとし、家庭菜園など生業として行うものでない場合はこれに該当しないこと。

2 農林水産物処理加工施設

農林水産物の処理、貯蔵又は加工に使用される建築物等のうち、原材料の50%以上が当該市街化調整区域における農産物等であり、当該生産地において速やかに処理、加工又は貯蔵する必要があるものであること。

具体的には、畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、砂糖製造業、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、でんぷん製造業、製茶業、配合飼料製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用に限る。）等の業種が対象となること。

なお、農業協同組合、任意組合等が設置する集出荷用建築物等であって、当該市街化調整区域における生産物の集出荷、選果、保管に供されるものは、これに該当するものとして取り扱う。（カントリーエレベーターを含む。）

〔5〕 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設に係る開発行為（法第34条第5号）

本基準は、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（平成5年法律第72号）に基づき市町村が定めた所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設の建築を目的とする開発行為が対象となるが、現在のところ該当する計画がないため、具体的な基準は定められていない。

〔6〕 中小企業の事業の共同化等のための施設に係る開発行為（法第34条第6号）

本基準は、県が独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体になって助成する中小企業者の高度化に資する事業に係る施設の建築を目的とする開発行為が対象となる。

〔7〕既存工場施設と密接な関連を有する工場施設に係る開発行為（法第34条第7号）

本基準は、市街化調整区域内に現に立地している工場（以下「既存工場」という。）における事業と密接な関連を有する事業用施設等であって、事業活動の効率化を図るため必要と認められる施設の建築を目的とする開発行為を対象としているが、本県における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

【取扱基準】

既存工場は、日本標準産業分類の「E-製造業」に属する事業に現に使用されているものであって、次の要件のいずれかに該当するものであること。

1 関連工場等の新規立地

既存工場と密接に関連する工場等が、移転等により新たに立地する場合は、次の要件のすべてに該当するものであること。

- (1) 開発区域は、原則として既存工場の敷地に隣接又は近接している土地であること。
- (2) 既存工場に自己の生産物のおおむね 50%以上を原料又は部品として納入し、又は自己の生産物の原料又は部品のおおむね 50%以上を既存工場に依存する等、生産、組立、出荷等の各工程に関して既存工場と不可分一体の関係にある建築物等であること。
- (3) 事業活動の効率化を図るために必要なものであること。

なお、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も含めて許可の対象とする。

2 既存工場の拡張等

既存工場が敷地増を伴う拡張を行う場合は、次の要件のすべてに該当するものであること。

- (1) 開発区域は、原則として既存工場の敷地に隣接又は近接している土地であること。
- (2) 拡張の規模等は、原則として次によること。
 - ア 開発区域の面積は、既存敷地の同面積以内とすること。
 - イ 拡張部分の建築面積及び延べ面積は、既存工場等の同面積以内とすること。
 - ウ やむを得ない理由により、拡張に伴い既存工場が移転する場合にあっては、移転後の開発区域の面積及び工場の建築面積等は、既存工場の2倍以内とすること。
- (3) 事業活動の効率化を図るために必要なものであること。

〔8〕危険物の貯蔵等のための施設に係る開発行為（法第34条第8号）

本基準は、火薬類取締法（昭和25年法律149号）第12条に規定する火薬庫の建築を目的とする開発行為が対象となる。

〔8の2〕災害危険区域等内にある建築物等の代替施設に係る開発行為（法第34条第8号の2）

本基準は、令和4年4月1日の法改正により、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等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、代替建築物等に係る開発行為が対象となるが、具体的な取扱い基準は定めていない。

〔9〕市街化区域内では建設等が困難な施設に係る開発行為（法第34条第9号）

本基準は、道路交通の円滑化に必要な道路管理施設、休憩所・給油所等の沿道サービス施設及び火薬類製造施設の建築を目的とする開発行為が対象となるが、本県における具体的な取扱いは以下のとおりである。

【取扱基準】

次の要件のいずれかに該当するものであること。

1 道路管理施設

高速自動車道等において、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建築物等であること。

2 沿道サービス施設

高速自動車国道、一般国道、県道（主要地方道又は都市計画道路に限る。）又は市道（都市計画道路に限る。）（以下「主要道路」という。）に面し、主に当該道路を通行する自動車の運転者及び同乗者（以下「運転者等」という。）に対してサービスを提供することを目的とした施設であって、次の要件のいずれかに該当するものであること。

(1) 休憩所

運転者等が休憩できる一定規模の駐車場を有する施設であって、いわゆるドライブイン（食堂、レストラン、喫茶店等を含む。）又はこれに物産品等の売店を併設したもので、次の要件のすべてに該当するもの。ただし、宿泊施設又はこれを併設するもの及び個室喫茶店、ゲームセンター等の風俗営業に該当する施設は該当しない。

ア 開発区域の面積は、原則として 500 m²以上、3,000 m²以内であること。

イ 開発区域は主要道路に 30m以上接し、道路交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m 以上の車両用出入口を 2 箇所以上設けること。

なお、道路管理者との協議等により車両用出入口を 2 箇所設けることができない場合は、有効幅員 6 m 以上の出入口を 1 箇所設けること。

ウ 施設は 2 階建て以下とし、営業の内容、規模、従業員数等を勘案して必要最小限の規模とすること。

エ 全体客席数を 15 席以上とし、かつ客席部分は極力屋外から見える位置に配置すること。

オ 駐車スペースは、客席数 4 に対し普通乗用車 1 台以上又は敷地面積の 50%以上を確保

すること。

(2) 給油所

いわゆるガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンド等、これに類するものを含む。）であって、次の要件のすべてに該当するものであること。

なお、ガソリンスタンドには、運転者向け利便品等の販売コーナー又は当該施設を利用する自動車の修理を行うための施設を併設するものも含まれる。

ア 開発区域の面積は、原則として 3,000 m²以内であること。

イ 開発区域は主要道路に 30m以上接し、道路交通の支障とならない位置に有効幅員 5 m 以上の車両用出入口を 2 箇所以上設けること。

なお、道路管理者との協議等により車両用出入口を 2 箇所設けることができない場合は、有効幅員 6 m 以上の出入口を 1 箇所設けること。

ウ 物品販売コーナーを設ける場合は、その延べ面積が、給油所施設全体の延べ面積（キャノピー部分を除く。）の 20%を超えないこと。

エ 自動車修理所を併設する場合は、その延べ面積が、給油所施設全体の延べ面積（キャノピー部分を除く。）の 50%を超えないこと。

(3) 自動車修理所

主要道路における車両の通行上、必要不可欠と認められるものであって、道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 78 条に基づく自動車分解整備事業の認証を受けることができる自動車整備工場であるもの。

なお、自動車修理所には、修理用部品等の販売コーナーを併設するものも含まれるが、自動車の展示販売を行うことを目的とするものは該当しないものであること。

ア 開発区域の面積は、原則として 2,000 m²以内であること。

イ 自動車整備に使用する室内作業場を除き、事務所等に使用される部分の延べ面積が、自動車修理所施設全体の延べ面積の 50%を超えないこと。

(4) 道の駅

「道の駅」登録・案内要綱（平成 5 年 2 月 23 日付け建設省道路局長通知）に基づき、道の駅として登録されることが確実なもので、事前に道路管理者との協議が整っているものであること。

3 火薬類製造施設

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に該当するもの。

[10] 地区計画等に適合する施設に係る開発行為（法第 34 条第 10 号）

本基準は、法に基づく地区計画又は集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に基づく集落地区計画の整備計画で定められた施設の建築を目的とする開発行為が対象となる。

〔11〕 条例で指定した区域内の開発行為（法第34条第11号）

本基準は、富山県都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成18年富山県条例第3号）に基づく指定区域内において行う開発行為であって、予定建築物等の用途が開発区域及びその周辺の環境保全上支障があると認められる用途に該当しないものが対象となるが、本県における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

【取扱基準】

次の要件のすべてに適合するものであること。

- (1) 知事が指定した区域※内であること。（平成18年7月7日指定、平成19年12月3日変更、平成28年12月21日変更、令和4年4月1日変更）※高岡市内においては高岡市長が指定した区域
- (2) 建築物の敷地の面積が200㎡以上※であること。※高岡市内は165㎡以上
- (3) 当該土地の所有者又は借受人が、自己の居住の用に供する一戸建て住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げるものに限る。）を建築するものであること。

なお、同表（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗等を兼ねるものにあつては、事務所等の部分の全てを当該住宅の居住者が自己の業務の用に使用するものに限る。

- (4) 建築物の高さは10m以下であること。

〔12〕 市街化促進のおそれがない等と認められる条例で定めた開発行為（法第34条第12号）

本基準は、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と認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたものが対象となるが、現在のところ条例が未制定であるため、具体的な基準は定められていない。

〔13〕 既存権利の届出に基づく開発行為（法第34条第13号）

本基準は、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された際、自己用の建築物を建築する目的で土地又はその利用に関する権利（既存権利）を有していた者で、当該決定又は変更の日から起算して6月以内に届け出た者が、当該決定又は変更の日から5年以内に当該目的に従って行う開発行為が対象となるが、本県における具体的な取扱いとは以下のとおりである。

【取扱基準】

次の要件のすべてに適合するものであること。

- (1) 申請者が、市街化調整区域に関する都市計画が決定又は変更された日の前日以前から土地の所有権又はその利用に関する権利を有していたもの（相続を含む。）であること。

なお、本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継しうるものとする。

- (2) 申請者自らが使用する自己の居住又は継続的に経済活動を行なう自己の業務の用に供する建築物等であること。
- (3) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 5 条による農地転用許可を受けなければならない場合にあっては、当該都市計画の決定又は変更の前にこれを受けているものであること。

〔14〕 その他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）

本基準は、法第 34 条第 1 号から第 13 号までに該当しない開発行為について、個別にその目的、規模、位置等を検討し、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、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については、あらかじめ開発審査会の議を経て、許可することができるものである。

本県では、「富山県開発審査会取扱基準」を定め、これに該当する開発行為に限り、開発審査会に付議することとしている。（次ページ以下を参照のこと。）

富山県開発審査会取扱基準

第1号基準	農家分家住宅等
第2号基準	自己用住宅
第3号基準	収用対象事業による移転
第4号基準	社寺仏閣、納骨堂等
第5号基準	研究施設
第6号基準	市街化調整区域に存する事業所において従事する者の社宅、寮等
第7号基準	土地区画整理事業の施行区域内における建築物
第8号基準	運動・レジャー施設を構成する建築物
第9号基準	既存の権利者の届出がなかった建築物
第9号の2基準	(廃止)
第10号基準	既存建築物の建替え等
第11号基準	区域区分告示の日前から宅地であることが明らかである土地における建築物
第12号基準	災害危険区域からの移転
第13号基準	学生アパート
第14号基準	指定既存集落の公営住宅
第15号基準	指定既存集落の小規模工場等
第16号基準	地域振興を図る必要がある地域に立地する工場等
第17号基準	幹線道路の沿道等に立地する流通業務施設
第18号基準	有料老人ホーム
第19号基準	介護老人保健施設
第20号基準	適法に建築された建築物の用途変更
第21号基準	市街化調整区域に居住する者のための地区集会所等
第22号基準	(廃止)
第23号基準	社会福祉施設
第24号基準	医療施設
第25号基準	学校
第26号基準	国等の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
第27号基準	承認地域経済牽引事業計画に基づいて整備される施設
第28号基準	優良田園住宅
第29号基準	既存建築物の敷地外に建築する附属建築物
第30号基準	その他

第1号基準 農家分家住宅等

次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 許可を受けることができる者は次の条件のすべてに該当する者であること。

ア 本家（非農家を含む。）が、申請日の20年前の日（以下「基準日」という。）前から継続して市街化調整区域において生活の本拠を有していること。

なお、指定既存集落においては、本家が収用対象事業による建築物の移転等の事情により基準日以降に当該指定既存集落に生活の本拠を有することになった場合も含むものとする。

イ 本家の世帯構成員である者若しくはあった者で、本家の世帯主からみて民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であること。

なお、この本家の世帯構成員には世帯構成員であった者の配偶者も含むものとする。

ウ 結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、Uターン等地域への定住事情等を判断し、新規の住宅確保の必要性があると認められること。

- (2) 開発区域は次の条件のすべてに該当すること。

なお、本家が属する指定既存集落においては、ア、イを除くすべてに該当すること。

ア 本家が基準日前から継続して所有していること。又は同日前から本家が所有していた土地と交換された土地であること。

なお、本家が総本家（本家の本家）から相続した土地については、総本家が当該土地の所有を開始した時点に遡って本家が継続して所有していたものとみなして取り扱うものとする。

イ 市街化調整区域以外に本家が所有する土地がない又は所有していても賃借権等が設定されているなど事実上農家分家住宅等の建築が困難であり、別途市街化区域に土地を求めることが不当と認められること。

ウ 既存集落内又はその周辺にあること。

エ 面積は、原則として500㎡以内のものであること。

なお、世帯構成員の数、土地の形状又は周辺の土地利用等やむを得ない事情がある場合には500㎡を超えても差し支えないものとする。

- (3) 予定建築物の用途は、原則として自己の居住の用に供する一戸建て住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号又は第2号に掲げるものに限る。）であること。

なお、同表（イ）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗等を兼ねるものにあつては、事務所等の部分の全てを当該住宅の居住者が自己の業務の用に使用するものに限る。

第2号基準 自己用住宅

次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 許可を受けることができる者は次の条件のいずれかに該当し、かつ、現在居住している住居について過密、狭小、被災等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

ア 区域区分告示の日前から継続して指定既存集落に係る開発区域を所有（相続した場合又は生前贈与を受けた場合も含む。）している者であること。

イ 基準日前から継続して開発区域が存する指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、基準日以降に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。

ウ 基準日前から継続して既存集落（指定既存集落を除く）に係る開発区域を所有（相続した場合又は生前贈与を受けた場合も含む。）し、かつ、同日前から継続して開発区域が存する既存集落に生活の本拠を有する者であること。

- (2) 開発区域は次の条件のすべてに該当すること。

ア 前号の許可を受けることができる者の条件にかかる土地であること。

イ 既存集落内（若しくは指定既存集落内）又はその周辺にあること。

ウ 面積は、原則として 500 m²以内のものであること。

なお、世帯構成員の数、土地の形状又は周辺の土地利用等のやむを得ない事情がある場合には 500 m²を超えても差し支えないものとする。

- (3) 予定建築物の用途は、原則として自己の居住の用に供する一戸建て住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げるものに限る。）であること。

なお、同表（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗等を兼ねるものにあつては、事務所等の部分の全てを当該住宅の居住者が自己の業務の用に使用するものに限る。

第3号基準 収用対象事業による移転

収用対象事業の施行による建築物の移転であつて、従前の建築物に代わるべきものとして建築されるもので、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 従前と同一の用途で建築されるものであること。

- (2) 開発区域の面積及び建築物の延べ面積が、原則としてそれぞれ従前の 1.5 倍以下で建築されるものであること。

- (3) 原則として既存集落内で建築されるものであること。

なお、収用対象建築物が市街化区域に存する場合は、前記(1)から(3)に掲げる要件のほか、次の各号に掲げる要件のいずれかに適合するものとする。

- (1) 密集市街地であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合であること。

- (2) 被収用者が従前から市街化調整区域に、適切な土地を保有しており、あえて市街化区域に求める合理的事情に乏しい場合であること。
- (3) 許可権者との調整を踏まえ起業家において適切な土地を斡旋する場合であること。

第4号基準 社寺仏閣、納骨堂等

社寺仏閣、納骨堂及びその他の宗教活動上の施設であって、原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 次に掲げる要件のいずれかに適合するものであること。
 - ア 鎮守、地蔵堂等、地域的性格の強い施設であること。
 - イ 社寺等、宗教法人の行なう儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等であって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし特に当該地域に立地する合理的事情の存するもので、規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしい施設であること。
- (2) 開発区域の面積は、原則として 3,000 m²以内のものであること。
- (3) 宿泊施設を含むものでないこと。

第5号基準 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

第6号基準 市街化調整区域に存する事業所において従事する者の社宅、寮等

法第34条第1号から第14号の規定による許可を受けた開発行為に係る事業所（令第36条第1項第3号イからホの規定による法第43条第1項の許可を受けたものを含む。）又は従来から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の社宅、寮等であって、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもので、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 対象となる社宅、寮等は、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等から特に必要と認められる工場、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を含む。）、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉施設等の経営者又は管理者が自ら設置し、管理するものであって、当該事業所の立地と一体的に計画されたものであること。
- (2) 社宅、寮等の敷地は、原則として当該事業所の同一敷地内であること。ただし、やむを得ない場合は、当該事業所の敷地に隣接している土地又は近接している既存集落内の土地も認められること。

- (3) 社宅、寮等は、当該事業所の従業員数又は通勤状況等から想定される入居者数に対して適切な規模を超えないこと。

第7号基準 土地区画整理事業の施行区域内における建築物

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物で、用途、規模及び構造等が当該土地区画整理事業の目的に合致するものであること。

第8号基準 運動・レジャー施設を構成する建築物

キャンプ場等の運動・レジャー施設であって、第二種特定工作物に該当しないものを構成する建築物であって、当該運動・レジャー施設にとって管理上又は利用上必要不可欠と認められるもので、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 管理棟、バンガロー等、管理上又は利用上必要不可欠な施設であって、周辺の土地利用及び環境上適切なものであること。

なお、当該運動・レジャー施設の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠な施設を除き、宿泊施設は含まないものとする。

- (2) 建築物の規模は、当該運動・レジャー施設の規模に対して必要最小限のものであること。
(3) 構造及び配置が適切なものであること。
(4) 用途の変更が容易なものでないこと。

第9号基準 既存の権利者の届出がなかった建築物

法第34条第13号の規定に基づく届出の権利を有していた者が、次のいずれかに該当する理由により、同条同号の規定に定められた6~~ヶ月~~以内に届出ができなかった土地における建築物の建築であること。

- (1) 土地の権利に関し裁判中であつたもの。
(2) 長期間にわたって航海中又は旅行中であつたもの。
(3) 県内において居住していなかったもの。

第10号基準 既存建築物の建替え等

市街化調整区域内における既存建築物の建替え又は増築で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 原則として従前の敷地の範囲内で行われるものであること。ただし、従前の敷地が著しく過小である場合等やむを得ない事情がある場合は、拡張後の敷地全体が従前の敷地の1.5倍以内の拡張（従前の敷地の1.5倍の面積が500㎡未満の場合は500㎡までの拡張）も含むものとする。

なお、敷地の拡張は、その拡張により市街化を促進するおそれがないと認められる場合に限るものとし、かつ法第34条各号の許可基準により敷地面積の上限に関する規定を設けている用途である場合、敷地の拡張後の面積はその上限の面積を原則として超えないものであること。

- (2) 従前の建築物の用途と同一であること。
- (3) 建築物の規模が従前のものに対して過大でなく、かつ、周辺の地域の土地利用の状況からみて適切であること。

第11号基準 区域区分告示の日前から宅地であることが明らかである土地における建築物

区域区分告示の日前から宅地であることが明らかである土地における建築物で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 敷地を分割する場合、各区画の敷地面積は200㎡以上であること。
- (2) 当該土地の所有者又は借受人が、自己の居住の用に供する一戸建て住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号又は第2号に掲げるものに限る。）を建築するものであること。

なお、同表（い）項第2号に掲げる住宅で事務所、店舗等を兼ねるものにあつては、事務所等の部分の全てを当該住宅の居住者が自己の業務の用に使用するものに限る。

- (3) 建築物の高さは10m以下であること。

第12号基準 災害危険区域からの移転

災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 原則として市街化調整区域に存する建築物の移転であること。
- (2) 従前と同一の用途で建築されるものであること。
- (3) 開発区域の面積及び建築物の延べ面積が、原則としてそれぞれ従前の1.5倍以下で建築されるものであること。
- (4) 原則として既存集落内で建築されるものであること。
- (5) 次に掲げる要件のいずれかに該当する建築物の移転であること。

ア かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転

エ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく前各号と同等と認められる移転

第13号基準 学生アパート

市街化調整区域に存する大学に通学する学生を対象としたアパートで、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 開発区域は、当該大学に近接する既存集落内にあること。
- (2) 学生アパートとしての規模、構造等が適切なものであること。

第14号基準 指定既存集落の公営住宅

公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅（県が建設するものを除く。）で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 開発区域は、指定既存集落内又はその周辺にあること。
- (2) 主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居対象者とする公営住宅であること。

第15号基準 指定既存集落の小規模工場等

基準日前から継続して開発区域に存する指定既存集落内に生活の本拠を有する者が設置する小規模工場等で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、基準日以降に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者も含むものとする。

- (1) 開発区域は、指定既存集落内又はその周辺にあること。
- (2) 工場、事務所、店舗である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- (3) 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該指定既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- (4) 開発区域の面積は、原則として1,000㎡以内であること。

なお、店舗である建築物については、延べ面積500㎡以内であること。

第16号基準 地域振興を図る必要がある地域に立地する工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域であって、知事が地域振興を図る必要があるものとして指定（昭和62年4月1日付け建第138号及び平成7年2月1日付け建第87号）した地域内において立地する工場等で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 工場等については、技術先端型業種の工場又は研究所であって、周辺における土地利用と調和のとれたもので、立地することがやむを得ないと認められるものであること。
- (2) 開発区域の面積は、5ha未満であること。

第17号基準 幹線道路の沿道等に立地する流通業務施設

幹線道路の沿道等において立地することがやむを得ないと認められる流通業務施設で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 開発区域は、幹線道路の沿道等の区域として知事が指定（平成11年7月29日付け建第422号）した区域にあること。
- (2) 当該施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- (3) 次に掲げる要件のいずれかに適合する流通業務施設であること。

ア 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設（以下、この基準において「施設」という。）のうち、北陸信越運輸局長等が、積載重量5t以上の大型自動車を8台以上配置する、又は1日あたりの発着貨物が80t以上あると認定したものであること。

イ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫（以下、この基準において「倉庫」という。）のうち、北陸信越運輸局長等が、積載重量5t以上の大型自動車を8台以上配置する、又は1日あたりの発着貨物が80t以上あると認定したものであること。

ウ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当する施設又は倉庫であること。

第18号基準 有料老人ホーム

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の規定により登録を受けるものを含む）であって、当該開発区域（敷地）を管轄する市の福祉施策の観点から支障がないことについて、市担当部局が承認を与えたもののうち、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 当該有料老人ホームの設置及び運営が次に掲げる基準のいずれかに適合しており、かつ、県住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが事実と判断されたものであること。

ア 厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針における基準

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第7条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録基準

- (2) 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであること。

- (3) 当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。

第19号基準 介護老人保健施設

介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を管轄する県の福祉施策の観点から支障がないことについて、県厚生部局と調整がとれたもののうち、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 当該施設が市街化調整区域に立地する病院を協力医療機関とする必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- (2) 当該施設の開設について、介護保険法上の許可が見込まれる施設として県厚生部局が認めた場合であること。

第20号基準 適法に建築された建築物の用途変更

次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 従前の建築物は、適法に建築された建築物であって、次の条件のいずれかに該当すること。
- ア 基準日前から継続して適法に利用されてきた建築物及びその敷地であること。
- イ 分家住宅の所有者の死亡若しくは転勤又は企業の倒産等、やむを得ない事情により従前に許可を受けた用途での使用が困難となった建築物及びその敷地であること。
- (2) 変更後の建築物は、従前に許可を受けた建築物の用途と機能的に同種のもの又は周辺地域における土地利用及び建築物と調和のとれたものであること。
- (3) 建築物の用途変更に伴い、公共施設に環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上支障をきたす恐れが生じた場合は、適切にそれを整備するものであること。

第21号基準 市街化調整区域に居住する者のための地区集会所等

次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 地区集会所、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等市街化調整区域に居住する者の集会のための施設で、市街化調整区域内の既存集落を地縁とした自治会等の地域共同体が設置し維持管理するものであること。
- (2) 当該既存集落内又はその周辺にあること。
- (3) レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

第23号基準 社会福祉施設

社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の各号に掲げる要件の全てに適合するものとする。

- (1) 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (2) 福祉サービスを受ける者が通所又は入所により直接利用する施設（やむを得ず当該施設に付属して設けられる入所又は通所により直接利用する施設以外の社会福祉施設（訪問介護事業所等）を含む。）であること。
- (3) 当該開発区域を管轄する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、担当部局が認めたものであること。
- (4) 次に掲げる要件のいずれかに適合するものであること。

ア 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合であること。

イ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合であること。

ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合であること。

第24号基準 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を管轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、県厚生部局と調整がとれたもののうち、次の各号に掲げる要件のいずれかに適合するものとする。

- (1) 救急医療の充実が求められる地域において、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場合であること。
- (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合であること。
- (3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合であること。
- (4) 当該地域において良質かつ適切な医療を提供するために必要な医療機関として医療法に基づく県の医療計画に記載され、又は記載されることが見込まれるものとして県厚生部局が認めた場合であること。

第25号基準 学校

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第82条の2に規定する専修学校又は同法第83条第1項に規定する各種学校の用に供する施設であつて、その設置目的から、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む地域における文教施策の観点から支障がないことについて、担当部局と調整がとれたものであること。

第26号基準 国等の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

国、都道府県、指定都市等、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定に基づき法第3章第1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、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が開発行為を行っ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で、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 平成19年11月30日までに開発行為に着手された土地であること。
- (2) 予定建築物等の用途、規模及び構造等が、開発行為の目的に合致すること。

第27号基準 承認地域経済牽引事業計画に基づいて整備される施設

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設であること。

第28号基準 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく住宅であること。

第29号基準 既存建築物の敷地外に建築する附属建築物

既存の建築物の敷地外に建築する車庫、物置その他これらに類する附属建築物で、次の各号に掲げる要件のすべてに該当するものとする。（令第22条第1項第2号の規定により法第29条の開発行為の許可は要しないが、法第42条第1項ただし書き又は法第43条の建築等の許可を要するもの。）

- (1) 主たる建築物は、適法に建築された自己用の住宅であること。

- (2) 主たる建築物の敷地内に附属建築物を建築するために必要な土地がない又は建築物の配置上から敷地内に附属建築物の建築に適当な場所を確保できないなど、やむを得ない理由があること。
- (3) 附属建築物の規模及び用途は、普通乗用車2台程度の車庫又は30㎡以下の物置であること。
- (4) 別敷地は、主たる建築物の敷地の周辺50mの範囲内で、かつ周辺の土地利用の状況からみて適切な土地であること。

第30号基準 その他

第1号基準から第29号基準までに掲げるもののほか、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、当該市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる建築物であって、次の各号に掲げる要件のすべてに適合するものとする。

- (1) 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ものであること。
- (2) 市街化の状況等からみて、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。
- (3) 予定建築物の用途、目的、規模、位置等が適切なものであること。

第4節 国・県・事務処理市町村などが行う開発行為

開発行為についての許可権者と同等又はそれ以上の者の行う開発行為等については、許可権者との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされ、その協議にあたっては、法第33条及び第34条の基準に鑑みて行うこととされている。

なお、許可があったものとみなされる手続きは、法第29条の開発許可、法第35条の2第1項の変更許可、法第43条第1項の建築等許可のみであり、その他の手続き（法第37条の事前着工承認、法第36条第1項の完了届等）については、通常どおり必要となるので注意が必要である。

本条適用について国等とみなされて除外されているものは、具体的には次のとおりである。

- ・ 国
- ・ 都道府県
- ・ 指定都市等
- ・ 事務処理市町村
- ・ 都道府県、指定都市等、事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合、港湾局
- ・ 都道府県、指定都市等、事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団
- ・ 独立行政法人空港周辺整備機構
- ・ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ・ 独立行政法人都市再生機構
- ・ 地方住宅供給公社（都道府県等が設立したもの）
- ・ 土地開発公社（都道府県等が設立したもの）
- ・ 地方共同法人日本下水道事業団

第4章 開発許可申請等

第1節 申請手続きの概要（法第30条、第35条）

(1) 開発許可申請及びその処分

開発行為の許可を受けようとする者は、法第30条（許可申請の手続き）、規則第15条（開発許可の申請の記載事項）、第16条（開発許可の申請）及び第17条（開発許可の申請の添付図書）に基づき所定の書類を整理し、「**開発行為許可申請書**」に添付して、当該申請に係る土地の所在地を管轄する市町村長を経由し、許可権者（知事）に提出しなければならない。（富山市、高岡市の区域にあつては、市長が許可権者となる。）

なお、許可権者は、許可又は不許可の処分を文書によって申請者に通知しなければならないが、開発区域内に農用地等があり、農地転用等の他の法令による許可等が必要な場合には、当該許可権者等と連絡調整のうえ、原則として同時に許可することとなっている。

(2) 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができる。この場合工事の完了は工区単位で取り扱い、法第37条の建築制限も解除されることとなる。従って、全体の工事完了前に建築着工したい場合は、必要に応じて「工区」を設定して申請することが必要である。

(3) 予定建築物等

開発行為の許可申請にあたっては、必ず予定建築物等の用途、敷地の規模、配置を確定することとされている。これは、

ア 予定建築物等の用途は、法第33条第1項第1号及び法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断基準となるものであること。

イ 予定建築物等の敷地の規模、配置は、法第33条第1項第2号～第5号までの基準の適用の根拠となるものであること。

等からである。

(4) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等の如何によって工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相異があることから、申請書の記載事項となっている。

(5) 開発許可申請者

開発許可制度では申請者が誰かによりその取り扱いが異なるので、原則として申請者と予定建築物等の利用者は同一であるものとする。

申請者と予定建築物等の利用者が異なる場合には、その理由及び土地・建物の賃貸を証する書面を添付するものとする。

(6) 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別

開発許可申請書には、「自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他の

ものの別」を記載することになっている。

これは、それぞれの開発行為では許可基準が異なるためであり、次の点に留意すること。

ア 「自己の居住の用に供するもの」とは、開発行為を行う者が自らの生活の本拠として使用することであり、申請者は自然人に限られる。

イ 「自己の業務の用に供するもの」とは、予定建築物等が自己の業務に係る経済活動に継続的に使用されることである。

なお、分譲又は賃貸を目的とする住宅の建築若しくは宅地造成のように予定建築物等が住宅に該当するものは、これに該当しない。

ウ 「その他のもの」とは、上記以外の非自己用の建築物を予定建築物等とするものであり、具体例としては、分譲を目的とする宅地造成、貸事務所、貸店舗、社宅等が該当する。

(7) 既存権利の届出

自己用の建築物を建築する目的で所有していた土地が、区域区分の決定又は変更により市街化調整区域に編入されることとなった場合において、法第34条第13号に基づき当該目的に係る開発許可を受けるためには、当該決定又は変更の日から起算して6月以内に「**既存権利者届出書**」を許可権者に提出しなければならない。

第2節 開発許可申請書等

提出する書類は、巻末の別表の通りとする。

第3節 変更許可申請等（法第35条の2）

(1) 変更許可が必要な場合

開発許可を受けた者が次の事項を変更しようとする場合は、変更に係る事項、変更の理由、開発許可番号を記載した「**開発行為変更許可申請書**」を許可権者に提出して変更許可を受けなければならない。

ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模

イ 予定建築物等の用途

ウ 開発行為に関する設計

エ 工事施行者（非自己用の開発行為又は自己業務用の1ha以上の開発行為であって、施行主体が変更される場合に限る。それ以外の場合は軽微な変更として取り扱う。）

オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別

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

キ 資金計画

しかし、以上の事項の変更であっても、開発行為に関する事項の大幅な変更によりもはや当初の開発行為との同一性が認められないような場合には新規の開発許可が必要となる。

(2) 軽微な変更

変更の内容が次に掲げる軽微な変更の場合は、「**開発行為変更届出書**」により、変更した旨を遅滞なく許可権者に届け出なければならない。

ア 開発行為に関する設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の軽微な変更

イ 工事施行者の変更（氏名・名称又は住所の変更及び自己用の開発行為（業務用の場合は1ha未満のものに限る。）である場合。）

ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

第4節 設計者の資格（法第31条、法第33条第1項第7号）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれがあるもの、あるいは設計について専門的な能力を要するものについての設計の適正を期するため、次のような設計者の資格を定めている。

(1) 開発区域の面積が1ha以上20a未満の工事の場合（規則第19条第1号）

ア 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の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、右欄①の事項を専攻した後、②に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者（昭和45年建設省告示第38号）	①土木、建築、都市計画、造園 ②宅地開発
イ 大学（短期大学を除く）で右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者	
ウ 短期大学（専門職大学の前期課程を含む）において右欄①の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後（専門職大学の前期課程は終了後）、②に関する技術に関して3年以上の実務経験を有する者	
エ 上記の者を除き、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、右欄①の課程を修めて卒業後（専門職大学の前期課程は終了後）、②に関する技術に関して4年以上の実務経験を有する者	
オ 高等学校、中等教育学校、旧中等学校において、右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して7年以上の実務経験を有する者	
カ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち右欄①の部門に合格した者で、②に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者	①建設、上下水道、衛生工学 ②宅地開発
キ 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年以上の実務経験を有する者	
ク 右欄①を含む②に関する10年以上の実務経験を有する者で、登録講習機関が行う講習を修了した者	①宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験 ②土木、建築、都市計画、造園

(2) 開発区域の面積が20ha以上の工事の場合（規則第19条第2号）

前記のいずれかに該当する者で、開発区域が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に従事した経験を有する者

(3) 宅地造成等工事規制区域内又は特定盛土等規制区域内における工事の場合（盛土法第13条第2項、第31条第2項）

(1)、(2)に関わらず宅地造成等工事規制区域内、または特定盛土等規制区域内において行われる許可を要する盛土等のうち、アに掲げる措置の設計はイの表に掲げる資格者によるものでなければならない。

ア 資格を有する者の設計によらなければならない措置（盛土令第21条）

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

イ 設計者の資格（第22条、盛土規則第35条）

ア 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の大学院若しくは研究科に1年以上在学して、右欄①の事項を専攻した後、②に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者（昭和45年建設省告示第38号）	①土木、建築 ②土木、建築
イ 大学（短期大学を除く）で右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して2年以上の実務経験を有する者	
ロ 短期大学（専門職大学の前期課程を含む）において右欄①の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後（専門職大学の前期課程は終了後）、②に関する技術に関して3年以上の実務経験を有する者	
ハ 上記の者を除き、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、右欄①の課程を修めて卒業後（専門職大学の前期課程は終了後）、②に関する技術に関して4年以上の実務経験を有する者	
ニ 高等学校、中等教育学校、旧中等学校において、右欄①の課程を修めて卒業後、②に関する技術に関して7年以上の実務経験を有する者	
ホ 技術士法による第二次試験のうち右欄の部門に合格した者	建設、農業（農業農村工学選択）、森林（森林土木選択）、水産（水産土木選択）
ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者	
ヘ 右欄に関する7年以上の実務経験を有する者で、登録講習機関が行う講習を修了した者	土木、建築

第5節 公共施設の管理者の同意（法第32条）

(1) 同意

開発行為をしようとする者は、あらかじめ開発行為に係る既存の公共施設の管理者と協議し、同意を得なければならない。これは、既存の公共施設の機能を損なうことなく、かつ、その変更を伴うときはそれを適正に行うことが必要なためである。

なお、開発区域外であっても、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設がある場合には同意が必要となる。

(2) 協議

開発行為により新たに設置される公共施設の管理を適正に行うため、管理者となるべき者とあらかじめ協議を行うこととされている。

「設置される公共施設を管理することとなる者」とは、法第 39 条の規定により原則として地元市町村となっている。但し、他の法令に基づく管理者が別にあるときは、その管理者と協議することとされている。

協議については、法律上必ずしも協議が整うことは必須の要件とされていない。しかし、開発行為の完了後における公共施設が適切に管理されるためには、申請前に協議が整う事が望ましいことはいうまでもない。

協議が整わないときは協議の経過を示す書面を添付させ、協議の経過内容を十分了知し許可又は不許可処分を行うものとする。

(3) 変更許可に係る同意、協議

ア 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設の変更をしようとする場合に公共施設の管理者の同意が、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の変更をしようとする場合には公共施設の管理者との協議が改めて必要となる。

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法第 32 条及び令第 23 条に規定する公益的施設の管理者（義務教育施設設置義務者、水道事業者、一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者）との協議を行った開発行為に関する事項のうち、次の事項を変更しようとする場合には再度公益的施設の管理者と協議が必要となる。

- a 開発区域の位置、区域又は規模
- b 予定建築物等の用途
- c 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

(イ) 当初の開発許可を受けた開発行為の開発区域面積が令第 23 条所定の面積未満であったため、公益的施設の管理者との協議を行う必要のなかった開発行為について、その開発区域又は規模の変更により、はじめて 20ha（一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議については 40ha）を超えることになる場合には、変更許可申請の前に公益的施設の管理者との協議が必要となる。

(参考) 大規模開発について協議すべき相手

区 分	～20ha 未満	20ha 以上 40ha 未満	40ha 以上
協議の相手	市町村（又は他の法令管理者）		
		義務教育施設の設置義務者	
		水道事業者	
		一般送配電事業者 配電事業者 一般ガス導管事業者	
		鉄道事業者 軌道経営者	

第5章 建築制限等

第1節 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）

(1) 趣旨

開発許可制度は、主として建築物の建築等を目的として行う造成工事等（開発行為）を規制することにより、無秩序な市街化の拡張を防止するものであるが、特に厳しく規制する必要がある市街化調整区域においてその効果を完全にするためには、既に造成された土地における建築等行為（「開発行為」に該当しないもの）についても規制の対象とすることが必要となる。

このため、規制の対象外となる場合を除き、市街化調整区域内において開発行為を伴わずに建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設（以下「建築物等の新築等」という。）を行うときは、「**建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書**」を提出し、許可権者の許可を受けなければならない。過去に許可を受けている敷地で、許可時の法第34条の立地基準の要件から外れる場合は許可が必要となるので注意が必要である。

(2) 適用除外

建築等の制限を受けない建築物等の新築等は次のとおりである。

ア 法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設又は農林漁家住宅の新築等

イ 法第29条第1項第3号に規定する公益的施設の新築等

ウ 都市計画事業の施行として行う建築物等の新築等

エ 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物等の新築等

オ 仮設建築物の新築

カ 令第34条で定める都市計画事業等の施行区域内で行う建築物等の新築等

キ 令第35条で定める通常の管理行為等

(ア) 既存建築物の敷地内における附属建築物の建築

(イ) 建築物の改築又は用途変更で合計床面積が10㎡以内のもの

(ウ) 市街化調整区域内住居者のための日常生活用品の販売店舗等で延べ床面積が50㎡以内のもの（50%以上業務用）

(エ) 土木事業に一時的に使用される第一種特定工作物

(3) 許可条件

建築物等の新築等が許可されるためには、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ア 開発区域における排水路その他の排水施設が、適切な構造及び能力を有し、かつ、適当に配置されていること。

イ 地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域内においては、当該建築物等の用途が当該計画に定められた内容に適合していること。

ウ 当該建築物等が「**第3章第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条）**」各号に定める建築物等のいずれかに該当すること。

第2節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）**(1) 趣旨**

開発許可は、当該開発区域に建築する予定の建築物等の用途が申請者において定められており、当該予定建築物等の用途その他の条件が許可基準に適合することによって許可されるものであることから、予定建築物等以外の建築物等の建築行為等は、原則としてこれを認めないこととしている。市街化調整区域においては、建築物の用途が変わらない場合であっても、許可時の法第34条の立地基準の要件から外れる場合は許可が必要となるので注意が必要である。

なお、この規制は用途地域が定められた区域以外の区域について適用され、また、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとする全ての者に適用される。ただし、許可権者が当該開発区域における利便の増進若しくは周辺地域の環境保全上の支障がないと認める場合等は例外的に許可できるが、この場合は「**予定建築物以外の建築物等の新築等又は建築物の用途変更等許可申請書**」を提出して許可を受けなければならない。

(2) 例外許可の取扱い

ア 市街化調整区域において例外的に許可できる建築行為等は、**第1節(2)ア～オ**及びキ若しくは許可申請に係る建築物等が、法第34条による立地基準の用途と法第33条による技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、当該建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合である。

イ 未線引き都市計画区域のうち用途地域等が定められていない区域又は都市計画区域外の区域において許可できる建築行為等は、**第1節(2)ア**及びイ若しくは許可申請に係る建築物等の用途と法第33条による技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、当該建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められる場合である。

第6章 許可後の手続き

第1節 開発行為の許可標識の掲示

開発許可を受けた者は、富山県都市計画法施行規則（昭和46年富山県規則第28号）（以下「県施行規則」という。）第2条により、「**開発行為許可標識**」を当該開発行為に係る工事の期間中、工事現場の見やすい場所に掲示しなければならない。

第1節の2 盛土法上の手続き（盛土法の宅地造成、特定盛土等を行う工事または土石の堆積を行う工事の場合に限る）

（1）標識の掲示（盛土法第49条）

開発許可を受けた工事主は、当該許可に係る土地の見やすい場所に、盛土規則で定めるところにより、氏名または名称、その他盛土規則で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

（2）定期の報告（盛土法第19条、第38条）

開発許可（盛土令第23条で定める規模の宅地造成等に関する工事に係るものに限る。）を受けた者は、盛土規則で定めるところにより、3箇月ごと（4月、7月、10月、1月の各月末）に、当該工事が完了するまでの間、報告書に、報告の時点における盛土又は切土をしている土地及びその付近の状況を明らかにする写真、その他書類を添付して、知事に提出しなければならない。

（3）中間検査（盛土法第18条、第37条）

開発許可（盛土令第23条で定める規模の宅地造成等に関する工事に係るものに限る。）を受けた者は、当該許可に係る宅地造成等に関する工事が盛土令で定める工程（盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程。以下この条において「**特定工程**」という。）を含む場合において、当該特定工事に係る工程を終えた時は、その都度特定工程に係る工事を終えた日から四日以内に、中間検査申請書に検査の対象となる特定工程に係る工事の内容を明示した平面図を添付して提出することにより、知事の検査を申請しなければならない。

第2節 工事完了の検査（法第36条）

（1）工事完了の届出

開発許可を受けた者は、当該開発区域（工区に分けたときは工区）の全部について開発行為の工事及び公共施設の工事（公共施設がある場合）を完了したときは「**工事完了届出書**」及び「**公共施設工事完了届出書**」を許可権者に提出して検査を受けなければならない。

（2）完了公告

完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合していると認めたときは、許可権者は速やかに検査済証を交付するとともに、遅滞なく当該工事が完了した旨を公告する。

なお、工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の市町村への引継ぎ、土地の帰属等）は公告の翌日から発生することとなる。

第3節 建築又は建設の制限（法第37条）

(1) 建築行為等の制限

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了公告があるまでの間は、原則として何人も建築物を建築し又は特定工作物を建設すること（以下「建築行為等」という。）はできない。ただし、次の場合には工事完了公告前であっても建築行為等ができる。

ア 当該開発行為に関する工事用の仮設の建築物又は特定工作物について行うとき。

イ 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、自己の権利を有する土地にその権利の行使として行うとき。

ウ 許可権者が支障無いものと認めたとき。

なお、この場合の許可権者の承認は個々のケースごとに開発行為の進捗度、建築行為等の必要性などを勘案して行われるが、事前着工が認められるものとしては次の場合が該当する。

(ア) 官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建設する場合。

(イ) 自己用の建築物の建築工事と造成工事とを切り離して行うことが工事の施工上著しく不適当と認められる場合。

(ウ) 既存の建築物等を開発区域内に移転し、改築する場合。

(エ) 特定工作物に係る開発許可にあつては、当該開発行為と特定工作物の建設とを一体的に行うことが合理的と認められる場合。

なお、相当規模の開発行為について建築行為等を急ぐ場合には「工区」を設定し、「工区」毎に完了検査を受けることが望ましい。

(2) 事前着工の承認

開発行為完了公告前に建築行為等を行おうとする者は、「**開発行為完了公告前の建築等承認申請書**」を許可権者に提出して許可を得なければならない。

第4節 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止する場合には「**開発行為に関する工事の廃止の届出書**」を許可権者に提出しなければならない。

しかし、工事がむやみに廃止されるとその周辺の地域に土砂の流失、溢水等の被害を及ぼしたりするので、宅地防災上必要な措置が講じられているかどうかを調査する必要がある。

なお、開発行為の廃止とは、許可を受けた開発行為の全部について廃止することをいい、開発行為の一部を廃止する場合は、変更許可申請により処理することとなる。

第5節 公共施設の管理（法第39条）

開発行為を行う場合に、災害の防止や環境の保全上の観点から一定水準の公共施設の整備を義務づけたことに関連して設置された道路、公園等の公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、それらの施設は原則として地元市町村の管理に属することとなる。

ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条第 2 項の協議により別に管理者を定めたときはそれらの者の管理に属することとなる。

なお、法第 32 条第 2 項の協議が整わない公共施設についても法律上は市町村が管理することとなるが、協議が整わない場合には管理を引き継ぐことは困難であり、多くの問題を生じることになるので事前にできる限り協議を整えておくことが必要である。

第6節 公共施設の土地の帰属（法第 40 条）

(1) 相互帰属

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を廃止しこれに代わる新たな公共施設を設置する場合には、法第 36 条の完了公告の翌日において相互に土地の帰属がなされることになる。

これは、本来土地の権利の変動については契約による譲渡又は交換によって行ふべきものであるが、本法が公共的な施設を設置すべき義務を課したことに関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合にはその敷地と従前の公共施設の敷地が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例を定めたものである。

従って、当然従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体（以下「国等」という。）の所有に係る場合にのみ適用される。

(2) 新設の公共施設用地の帰属

開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は、完了公告の翌日において法第 39 条に定められた管理者に帰属する。

なお、本条の規定による(1)(2)の土地の帰属を実効あるものとするため、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）による登記が必要である。

(3) 主要な公共施設の負担

市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、主要な公共施設は国等の負担において整備すべきものであるとされている。

この趣旨から、開発許可を受けた者が都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設を設置し、国等にその土地が帰属することとなる場合には、所有者はその土地の取得費用の全部又は一部の負担を国等に求めることができる。

第7節 建築物の形態等の制限（法第 41 条）

(1) 趣旨

市街化調整区域は当分の間、市街化を抑制すべき区域であり、原則として用途地域は定められないが、市街化調整区域といえども法第34条の規定に該当する場合には開発行為が許可されることから、必要な場合は将来良好な都市計画を実現するために支障のないよう、建築物の建蔽率、高さ、壁面の位置、その他建築物の敷地、構造及び設備等に関する制限を定めることができるとされている。

なお、これらの制限の内容は、開発登録簿に登録することにより一般に知らしめることとなる。

(2) 例外許可の取扱い

この制限は当該開発区域内の土地に付されたものであり、許可を受けた開発行為ばかりでなく、その土地における開発許可を必要としない建築行為に対しても適用される。ただし、許可権者が、建築基準法第53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外規定に準じてやむを得ないと認めたときにはこの制限が解除されるが、この場合は「**建築形態制限区域内における建築許可申請書**」を提出して許可を受けなければならない。

第8節 許可に基づく地位の承継

(1) 一般承継（法第44条）

開発許可又は建築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こととなる。

ア 「一般承継人」とは、相続人のほか、吸収合併の場合に合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人をいう。

イ 法第44条の「許可に基づく地位」には、許可を受けたことによって発生する権利と義務の全体をいい、次の事項が該当する。

- (ア) 適法に開発行為又は法第43条の建築等を行うことができる権能
- (イ) 公共施設の管理者等との同意、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
- (ウ) 法第40条第3項の費用の負担を求める権能
- (エ) 土地所有者等との関係における工事につき同意を得ている地位
- (オ) 工事完了及び工事廃止の届出の義務

ウ 一般承継があったときは、「**開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（一般承継）**」を許可権者に提出しなければならない。

また、事業を継続する意志がないときは、承継の届出と共に、法第38条に基づく工事の廃止届（第4節を参照）を提出しなければならない。

(2) 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者の特定承継人は、許可権者の承認を受ければ、開発許可に基づく地位を承継することができる。（法第43条第1項の建築許可に基づく地位を承継することはできない。）

ア 「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域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をいう。

イ 特定承継人は一般承継人とは異なり、許可権者の承認を得てその地位を承継することができることから、「**開発許可に基づく地位承継承認申請書（特定承継）**」に次の書類を添えて申請しなければならない。

- (ア) 承継の原因を証する書類
- (イ) 規則第16条第5項に規定する資金計画書
- (ウ) 法第33条第1項第12号に規定する資力信用に関する書類
- (エ) 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類

ウ 承認を与えるための判断基準は、申請者が適法に土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得しているか、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である。

第9節 建築確認のための適合証明（規則第60条）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、許可権者に対し、その計画が法第29条、第35条の2、第41条、第42条、第43条又は第53条の規定に適合していることの証明を受けることができる。

なお、この場合は「**適合証明書交付申請書**」を提出しなければならない。

第7章 その他

第1節 開発登録簿（法第46条、第47条）

(1) 開発登録簿の趣旨

開発許可制度では、開発行為をはじめ関連する建築行為、用途の変更等を規制している。このため、許可権者は、一般の第三者に対し制限の内容を知らせることにより、違反行為の防止を図るとともに土地取引に際して不測の損害をこうむることのないよう、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製のうえ保管し、公衆の閲覧に供するほか、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とされている。

(2) 登録簿の内容（法第47条、規則第35条、第36条、県施行規則第9条）

登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の事項を記載することとされている。

- ア 許可年月日及び番号
- イ 許可を受けた者の住所及び氏名（地位承継があった場合はその者の住所及び氏名）
- ウ 工事施行者の住所及び氏名
- エ 開発区域の土地の表示及び面積
- オ 法第41条第1項の制限の内容
- カ 工事完了検査の状況及び公告年月日
- キ 予定建築物等の用途及び開発許可の内容（許可の条件等）
- ク 法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の許可の内容
- ケ 公共施設の種類、位置及び区域
- コ 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

(3) 閲覧及び写しの交付

登録簿の閲覧をしようとする者は、富山県開発登録簿閲覧規則（昭和46年富山県規則第29号）（以下「県閲覧規則」という。）第6条により「**開発登録簿閲覧申込書**」を提出し、許可権者の承認を受けたうえで、同規則第2条で定めた登録簿閲覧所において閲覧しなければならない。

また、登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、同規則第9条により「**開発登録簿謄本交付申請書**」を提出しなければならない。

（参考）開発登録簿閲覧所

場 所	所 管 区 域	閲覧に供する開発登録簿
富山県土木部建築住宅課	富山市及び高岡市の区域を除く富山県全域	各土木センターにおいて閲覧に供される開発登録簿以外のもの
富山県新川土木センター	魚津市 滑川市 黒部市 入善町 朝日町	市街化調整区域を含まない開発行為で2ha未満のものに係る開発登録簿
富山県富山土木センター	舟橋村 上市町 立山町	
富山県高岡土木センター	氷見市 小矢部市 射水市	
富山県砺波土木センター	砺波市 南砺市	

第2節 監督処分等

(1) 勧告、報告、援助等（法第80条）

許可権者は、法による許可又は承認を受けた者に対して、報告若しくは資料の提出を求めることができ、又、必要な勧告若しくは助言をすることができる。

なお、本条による報告又は資料の提出に応ぜず又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されることとなる。

(2) 監督処分等（法第81条）

ア 監督処分の対象者

許可権者は、次の各号に掲げる者に対して、違反是正のために必要な措置をとることを命ずることができる。

- (ア) 法又は法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
- (イ) 違反の事実を知って、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
- (ウ) 法又は法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又は自らその工事をしている者
- (エ) 法の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (オ) 詐欺その他不正の手段により、法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

イ 監督処分の内容

処分の内容は、違反を是正するための必要に応じて、最も効果的な措置を次の中から選択することとなる。

- (ア) 許可、認可、承認………取消し、変更、効力停止、条件変更若しくは新条件の付与
- (イ) 工事その他の行為………停止の命令
- (ウ) 建築物その他の工作物等……（相当の期限を定めて）改築、移転、除却、使用禁止若しくは改善の命令

ウ 不利益処分のための手続き

許可権者は、開発許可を受けた者に対して不利益処分にあたる監督処分をしようとするときは、行政手続法（平成5年法律第88号）第13条により、公益上、緊急に不利益処分を行う必要があるとき等を除き、次のとおり意見陳述のための手続きを執らなければならない。

- (ア) 聴聞………許可等の取消し処分をしようとするとき又はそれ以外の場合であって許可権者が相当と認めるとき
- (イ) 弁明の機会の付与……上記以外のとき

エ 公示制度

許可権者は、違反是正のために必要な命令を行った場合には、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らない。

なお、標識は、当該命令に係る土地又は工作物等の敷地内に設置することができ、当該土地等の所有者、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。

オ 強制執行

(7) 代執行

違反是正のために必要な措置をとることを命じられた者（以下「処分対象者」という。）が命令を履行しない場合であって、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には、許可権者は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条により、次のとおり代執行をすることができる。

- a 相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告する。
- b 処分対象者が、戒告を受けて指定の期限までにその義務を履行しないときは、許可権者は、代執行令書をもって代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を処分対象者に通知する。
- c 期限内に義務の履行がないときは、許可権者は自ら処分対象者が行うべき行為を行い、又は第三者をしてその行為を行わせる。

なお、代執行に要した費用は処分対象者から徴収する。もし、処分対象者が任意に徴収に応じない場合には、国税滞納処分の例によりこれを徴収することができる。

(i) 当事者不明の場合の代執行（法第81条第2項）

違反是正のために必要な措置をとることを命じようとする場合に、過失なくして処分対象者を確知することができないときは、公告の手続きを経たうえで、許可権者は自らその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

なお、処分対象者が後に判明したときは、代執行に要した費用はその者から徴収する。

(3) 立入検査（法第82条）

許可権者は、監督処分等を行うため必要がある場合は、当該土地に立ち入り、土地若しくは物件、又は当該土地で行われている工事の状況を検査することができる。

第3節 罰則

開発行為の制限等に関して違反行為を行った者に対する罰則については、法第91条から法第94条まで及び法第96条に規定されており、表にまとめると次のとおりである。

（開発行為に関する罰則規定）

条文	罰則の内容	違反の内容
法第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1) 許可権者の命令違反 (第81条第1項関係)

条文	罰則の内容	違反の内容
法第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可での開発行為 (第29条第1項、第2項、第35条の2第1項関係) (3) 建築制限に違反した建築行為 (第37条関係) (4) 建蔽率等の指定に違反した建築等行為 (第41条第2項関係) (5) 開発許可に違反した建築等行為 (第42条第1項関係) (6) 無許可での建築等行為 (第43条第1項関係)
法第93条	20万円以下の罰金	(7) 地区計画区域内の無届出での開発行為等 (第58条の2第1項、第2項関係) (8) 報告又は資料要求の忌避、虚偽の報告等 (第80条第1項関係) (9) 立入検査の拒否又は妨害等 (第82条第1項関係)
法第94条	第91条～第93条に定める罰金	(10) 法人の業務に関する第91条～第93条までの違反行為
法第96条	20万円以下の過料	(11) 軽微な変更又は開発行為廃止の届出の未提出等 (第35条の2第3項、第38条関係)

第4節 不服申立て

(1) 審査請求（法第50条）

開発許可等の処分のうち、以下のものに不服のある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができる。

なお、開発審査会は、審査請求人、許可権者その他関係者の出頭を求め、口頭審理を行ったうえで、審査請求の受理後2月以内に裁決しなければならない。

ア 法第29条第1項、同第2項（開発許可）

イ 法第35条の2第1項（変更許可）

ウ 法第41条第2項ただし書（形態制限の例外許可）

エ 法第42条第1項ただし書（予定建築物等の制限の例外許可）

オ 法第43条第1項（市街化調整区域内の建築等許可）

カ 法第81条第1項の規定に基づく監督処分

キ これらの処分に係る不作為

(2) 異議申立て

なお、(1)以外の処分等については、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条に基づいて許可権者に対する異議申立てを行うことができる。

また、処分に係る不作為については、同法第7条により、許可権者に対する異議申立てと開発審査会に対する審査請求のいずれかを行うことができるとされている。

第5節 開発審査会（法第78条）

法第50条による審査請求の裁決、その他法により権限を与えられた事項を処理するため、県（及び富山市）に開発審査会が設置されている。

(1) 開発審査会の組織

開発審査会は、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知識と経験を有し公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者のうちから、知事（富山市は市長）が任命した7人の委員によって構成される。

(2) 開発審査会の権限

ア 開発許可等の処分若しくは監督処分又は不作為に関する審査請求に対する審理及び裁決

イ 市街化調整区域における開発行為又は建築行為等のうち、法令に基づき市街化調整区域において行われても支障がない等として許可権者が許可しようとする事案についての審議

別表

申請又は届出関係書類等一覧表

申請書及び届出書の種類	添付図書	備 考
共 通	委任状	・ 手続きを代理者が行う場合に限る。
1 開発行為許可申請書(規則様式第2又は第2の2)	(1) 設計説明書 (2) 公図の写し (3) 土地の登記事項証明書 (4) 土地所有者等の同意書 (5) 既存公共施設の管理者の同意書 (6) 新設公共施設等の管理者との協議書 (7) 開発区域位置図 (8) 開発区域区域図 (9) 現況図 (10) 土地利用計画図(正本には2部) (11) 造成計画平面図 (12) 造成計画断面図 (13) がけの断面図 (14) 擁壁の断面図 (15) 道路標準横断面図 (16) 道路縦断面図 (17) 排水施設計画平面図 (18) 排水計算書 (19) 給水施設計画平面図 (20) 開発区域の面積の根拠 (21) 建築物等の配置図 (22) 建築物等の平面図 (23) 建築物等の立面図 (24) 資金計画書 (25) 定款又は法人登記簿謄本 (26) 工事施行者の施行能力確認書類 (27) 法第34条各号に適合することを証する書類等 (28) 設計者資格書	・ 都市計画区域内は様式第2、都市計画区域外は様式第2の2。 ・ (1)は自己居住用を除く。 ・ (3)、(5)、(6)は正本のみ添付 ・ (9)～(14)、(17)、(19)には作成した者の氏名を記載すること。 ・ (19)は自己居住用を除く。 ・ (24)～(26)は自己居住用のうち盛土法第12条又は第30条の許可を要しないもの、1ha未満の自己業務用のうち盛土法第12条又は第30条の許可を要しないものは除く。 ・ (25)は法人の場合に限る。 ・ (27)は市街化調整区域内に限る。 ・ (28)は1ha以上の場合又は宅地造成等工事規制区域内若しくは特定盛土等規制区域内における許可を要する規模の工事の場合で盛土令第21条の措置を行う場合に限る。
2 開発行為変更許可申請書(県規則様式第1号の2)※	(1) 変更事由書 (2) 開発行為許可申請に提出した図書のうち変更に係る図書	・ (1)には変更理由のほか、新旧対照の説明を記載すること。
3 開発行為変更届出書(県規則様式第1号の3)※		
4 工事完了届出書(規則様式第4)	(1) 完了写真	
5 公共施設工事完了届出書(規則様式第5)	(1) 公共施設の完了写真	
6 開発行為に関する工事の廃止の届出書(規則様式第8)	(1) 開発行為許可証(変更含む)	
7 開発行為完了公告前の建築等承認申請書(県規則様式第2号)※	(1) 申請理由書 (2) 土地利用計画図 (3) 建築物等の配置図 (4) 建築物等の平面図 (5) 建築物等の立面図(2面以上) (6) 工程表	・ (1)は様式に記載する場合を除く。 ・ (2)には承認を受けようとする部分を明示すること。 ・ (6)には開発工事と建築等工事の関係を明示すること。

申請書及び届出書の種類	添付図書	備 考
8 建築形態制限区域内における建築許可申請書（県規則様式第2号の2）※	(1) 申請理由書 (2) 公図の写し (3) 付近見取図 (4) 土地利用計画図（正本には2部） (5) 建築物の配置図 (6) 建築物の平面図 (7) 建築物の立面図（2面以上）	・(1)は様式に記載する場合を除く。 ・(4)は開発許可を受けた区域全体を示し、許可を受けようとする部分を明示すること。
9 予定建築物等以外の建築物等の新築等又は建築物の用途変更等許可申請書（県規則様式第3号）※	(1) 申請理由書 (2) 公図の写し (3) 土地の登記事項証明書 (4) 土地所有者等の同意書 (5) 公共施設管理者の同意書 (6) 付近見取図 (7) 土地利用計画図（正本には2部） (8) 申請地の面積の根拠 (9) 建築物等の配置図 (10) 建築物等の平面図 (11) 建築物等の立面図（2面以上） (12) 排水計画平面図 (13) 法第34条各号に適合することをする書類等	・(1)は様式に記載する場合を除く。 ・(2)には申請地のほか開発許可を受けた区域を明示すること。 ・(7)は開発許可を受けた区域全体を示し、許可を受けようとする部分を明示すること。 ・(13)は市街化調整区域内に限る。
10 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（規則様式第9号）	(1) 申請理由書 (2) 公図の写し (3) 土地の登記事項証明書 (4) 排水施設管理者の同意書 (5) 付近見取図 (6) 申請地の面積の根拠 (7) 建築物等の配置図 (8) 建築物等の平面図 (9) 建築物等の立面図（2面以上） (10) 排水計画平面図 (11) 法第34条各号に適合することをする証する書類等 (12) 既存敷地の図面等 (13) 既存建築物の図面等	・(1)は様式に記載する場合を除く。 ・(12)は敷地の拡張がある場合に限る（敷地の地名地番、面積がわかるもの）。 ・(13)は建替え又は用途変更の場合に限る（用途や用途別面積がわかるもの）。
11 開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（一般承継）（県規則様式第4号）※	(1) 戸籍謄本又は法人登記簿謄本 (2) 公図の写し (3) 土地の登記事項証明書	・廃止する場合は6欄の届出書を併せて提出すること。
12 開発許可に基づく地位承継承認申請書（特定承継）（県規則様式第5号）※	(1) 承継の原因を証する書類 (2) 公図の写し (3) 土地の登記事項証明書 (4) 土地所有者等の同意書 (5) 資金計画書 (6) 定款又は法人登記簿謄本	・(5)は廃止を前提とする場合は不要。 ・(5)、(6)は開発許可申請の際に必要な場合に限る。 ・(6)は法人の場合に限る。
13 既存権利者届出書（県規則様式第1号の4）※	(1) 申請理由書 (2) 公図の写し (3) 土地の登記事項証明書 (4) 農地転用許可書の写し (5) 土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合にあつては、その旨を証する書類 (6) 開発区域位置図 (7) 開発区域区域図	・(4)は農地の場合に限る。

申請書及び届出書の種類	添付図書	備 考
	(8) 土地利用計画図 (9) 建築物等の配置図 (10) 建築物等の平面図 (11) 建築物等の立面図（2面以上）	
14 適合証明書交付申請書 （県規則様式第8号）※	(1) 申請理由書 (2) 付近見取図 (3) 建築物等の配置図 (4) 建築物等の平面図 (5) 求積図（敷地面積・建築面積・床面積） (6) 建築物等の立面図（2面以上）	・(1)には適合している理由 又は適用を受けない理由 を記載すること。 ・(6)は高さに関する要件が ある場合に限る。
15 開発登録簿閲覧申込書 （県閲覧規則様式第1号） ※		・県窓口で記入。
16 開発登録簿謄本交付申 請書（県閲覧規則様式第2 号）※		・県窓口で記入

(注) 1 この表に掲げる添付図書は、標準的なものであり、県（市）は、必要に応じ当該図書以外のものの添付を求めることがある。

2 申請書等の提出部数は、正本1部及び副本1部（開発登録簿閲覧申込書及び開発登録簿謄本交付申請書を除く。）とし、副本は市町村の控えとする。

3 添付図書に明示すべき事項等は、備考欄のほか別記による。

4 ※印のある様式について、高岡市の区域内における申請又は届出は高岡市の定めによる。

別記

開発許可申請添付図書等

図書等の名称	明示すべき事項	縮 尺	備 考
委任状			・ 担当者の連絡先（電話、FAX、電子メールアドレス）を記載のこと
設計説明書	設計の方針 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）内の土地現況 土地利用計画 公共施設計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）等		
公図の写し	開発区域の境界（赤枠） 土地の地番及び形状		
土地の登記事項証明書			
土地所有者等の同意書	施行の妨げとなる権利（所有権等）を有する者の同意		権利者の 2/3 以上かつ所有権・借地権の権利者と土地の地積の 2/3 以上
既存公共施設の管理者の同意書	開発行為に係る既存の公共施設管理者の同意書		法第 32 条第 1 項
新設公共施設等の管理者との協議書	新設公共施設の管理者との協議の経過を示す書面		法第 32 条第 2 項
	令第 23 条に規定される者との協議の経過を示す書面		20ha 以上の場合
開発区域位置図	方位 開発区域の位置を示した地形図	1/50,000 以上	
開発区域区域図	方位 開発区域の境界（赤枠） 主要道路、主要交通機関からの経路、名称 排水先の河川への経路 学校その他目標となる地物	1/2,500 以上	
現況図	方位 地形 開発区域の境界（赤枠） 開発区域内及びその周辺の公共施設 高さ 10m 以上の健全な樹木又は樹木の集団 高さ 1 m を越える切土又は盛土部分の表土の状況	1/2,500 以上	1 等高線は 2 m の標高差を示すもの。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては規模が 1 ha 以上のもの。
土地利用計画図	方位 開発区域の境界（赤枠）、工区界 公共施設の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状並びに面積及び用途 公益的施設の位置及び形状 樹木又は樹木の集団の位置及び形	1/1,000 以上	

図書等の名称	明示すべき事項	縮 尺	備 考
	状 緩衝帯の位置及び形状		
造成計画平面図	方位 開発区域の境界（赤枠）、工区界 切土（茶色）又は盛土（緑色）をする土地の部分の色別 がけ、擁壁の位置 道路の位置・形状・幅員・勾配及び記号 縦横断線の位置と記号 地形（等高線）、宅地の地盤高及び面積	1/1,000 以上	1 小規模開発の場合は土地利用計画図と合わせ図示してもよい。 2 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときはその部分を図示する。
造成計画断面図	切土（茶色）又は盛土（緑色）をする前後の地盤面 擁壁、がけの位置	1/1,000 以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
がけの断面図	がけ（地表面が水平面に対し 30°を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。）の高さ、勾配及び土質（土質の種類が 2 以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） 切土又は盛土する前の地盤面 がけ面の保護の方法	1/50 以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m をこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m を越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 m をこえるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については設計条件を示すこと。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地盤面 基礎地盤の土質 水抜穴の寸法、間隔 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 原則として構造計算書を添付（練積造は除く）	1/50 以上	上欄のがけに設けるもの
道路標準横断図	路面、路盤の詳細、雨水桝及び取付管の形状、道路側溝の位置、形状及び寸法、埋設管の位置、道路幅員及び横断勾配	1/50 以上	
道路縦断図	測点、勾配、計画高、地盤高、単距離、追加距離、縦断曲線、平面曲線	1/500 以上	
排水施設計画平面図	排水区域の区域界 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れる方向、吐口の位置、放流先の名称、排水施設の記号 集水系統ブロック別の記号	1/500 以上	
排水計算書	排水施設、調整池等に関する計算		
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法 消火栓の位置	1/500 以上	小規模開発の場合は排水計画平面図に合わせ図示してもよい。
開発区域の面積の根拠			

図書等の名称	明示すべき事項	縮 尺	備 考
建築物等の配置図	縮尺、方位、建築物等の位置・用途、土地の高低		
建築物等の平面図	縮尺、方位、間取り等		
建築物等の立面図	縮尺、最高の高さ		
資金計画書	収支計画、年度別資金計画 自己資金・借入金に対する預金残高証明書、融資可能証明書		規則別記様式第3
定款又は法人登記簿謄本			
工事施行者の施行能力確認書類	建設業登録証明書、工事履歴、法人謄本		
法第34条各号に適合することを証する書類等	次表を参照のこと		
設計者資格書			第4章第4節参照
付近見取図	方位 敷地の位置 敷地の周辺の公共施設		
その他、関係法令に基づく許可、認可等が必要な場合はその許可に関する書面			・ 宅地造成規制区域内の場合は、重複しない盛土法の許可申請添付書類も添付すること。

表 法第 34 条各号に適合することを証する書類等

各号	内 容	必 要 な も の
1 号	公益上必要な施設又は日用品店舗等	・事業計画説明書（公益上必要な施設の場合は、当該区域での施設の必要性、対象とする利用者の居住範囲、日用品店舗等の場合は、当該区域において店舗等を必要とする理由、事業品目、対象区域、事業対象戸数、売上高等を記載すること。） ・事業資格を必要とする場合は、その資格を証する書類、商品等の仕入れを必要とする場合は仕入先の卸し証明書 ・既存集落又はその周辺区域内であることがわかる地図
2 号	資源の活用	・事業計画説明書（利用目的、利用方法、利用対象、規模等） ・鉱物資源等の所在を記入した図面
4 号	農林漁業用施設	・事業計画説明書（利用目的、利用方法、利用対象、規模等） ・建物の平面図には、機械等の配置を記載すること ・生産地との関係取扱量
6 号	中小企業施設	・事業計画説明書 ・県等の助成を受けていることを証する書類
7 号	関連工場	・事業計画説明書（申請場所の状況、事業の書類、既存工場の状況及び効率化を図る方法等を記載すること。） ・密接な関連を有することを証する書類 ・公害防止条例等の許可を必要とする場合は、当該許可申請書の写し ・開発区域位置図には既存工場の位置を明記すること。 ・建築物等の平面図には機械等の配置もあわせて記載すること。 ・既存工場の拡張等の場合は、既存工場の敷地面積、建築面積、床面積がわかる図書
8 号	火薬庫	・火薬庫設置許可申請書の写し
9 号	道路管理施設・沿道サービス施設・火薬類製造所等	・道路管理施設、沿道サービス施設の場合は事業計画書（対象とする道路の名称、幅員及び交通量、その他、当該土地において沿道サービス施設を必要とする理由等を記載すること。） ・給油所又は自動車修理所の場合、用途別床面積表 ・道の駅の場合、道の駅として登録されることが確実なことがわかるもの及び道路管理者との協議書 ・火薬製造所の場合は製造許可申請書の写し ・事業資格を必要とする場合は、その資格を証する書類
10 号	地区計画等	・地区整備計画等に適合していることがわかる図書
11 号	条例による区域内の自己用住宅	・土地を購入する場合、契約書の写し等 ・土地を借り受ける場合、所有者の同意書 ・併用住宅の場合、用途別床面積表
13 号	既存権利	・既存権利者届出書の写し
14 号	開発審査会に付議	・事業計画説明書又は申請理由書 ・開発審査会取扱基準に該当することを証する書類及び図面

開 発 許 可 申 請 手 数 料 一 覧 表

申請種類	申請内容	手数料(円)	備考	申請種類	申請内容	手数料(円)	備考		
開発行為の許可	◎自己居住用住宅		都市計画法第 29 条	建築物の建築許可	◎市街化調整区域内等における建築物の特例	46,000	都市計画法第 41 条第 2 項ただし書(第 35 条の 2 第 4 項を含む)		
	1,000 m ² 未満	8,600							
	1,000 m ² 以上	22,000							
	3,000 m ² "	43,000							
	6,000 m ² "	86,000							
	10,000 m ² "	130,000							
	30,000 m ² "	170,000							
	60,000 m ² "	220,000							
	100,000 m ² "	300,000							
	◎自己業務用(住宅以外)				地位の承継	◎予定建築物等以外の建築等	26,000	都市計画法第 42 条第 1 項ただし書	
	1,000 m ² 未満	13,000							都市計画法第 43 条
	1,000 m ² 以上	30,000							
	3,000 m ² "	65,000							
	6,000 m ² "	120,000							
	10,000 m ² "	200,000							
	30,000 m ² "	270,000							
	60,000 m ² "	340,000							
	100,000 m ² "	480,000							
	◎自己用以外		開発登録簿	◎開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等			都市計画法第 45 条		
	1,000 m ² 未満	86,000		1,000 m ² 未満		6,900			
	1,000 m ² 以上	130,000		1,000 m ² 以上		18,000			
	3,000 m ² "	190,000		3,000 m ² "		39,000			
	6,000 m ² "	260,000		6,000 m ² "		69,000			
	10,000 m ² "	390,000		10,000 m ² "		97,000			
	30,000 m ² "	510,000							
	60,000 m ² "	660,000							
	100,000 m ² "	870,000							
	◎変更申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が 870,000 円を超えるときは、その手数料の額は、870,000 円とする。			適合証明書交付	◎開発許可を受けた地位の承継の承認		都市計画法第 47 条第 5 項		
	(ア)開発行為に関する設計の変更((イ)のみに該当する場合を除く)については、開発区域の面積((イ)の変更を伴う場合は変更前の面積、開発区域の縮小を伴う場合は縮小後の面積)に応じ、新規許可額の 1/10 の額				・自己居住用又は自己業務用で 1ha 未満	1,700			
	(イ)新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事項の変更に				・自己業務用で 1ha 以上	2,700			
	については、新たに編入される開発区域の面積に応じ、新規許可額と同額				・自己用以外	17,000			
	(ウ)その他の変更については 10,000 円								
開発行為の変更許可		都市計画法第 35 条の 2			◎開発登録簿調書の写しの交付 用紙 1 通につき	470			
						450	都市計画法施行規則第 60 条		

