

第2章 開発行為

(開発行為の許可)

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、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、この限りではない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

(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。）の区域内にあっては、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

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。	(法第29条第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 (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建築物) 政令第21条 第1号から第25号・・・略 第26条 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。))又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物 ロ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物 ハ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2
---	--

	条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物 ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。） （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条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って、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舎） 省令第17条の3 令第21条第26条ホの国土交通省令で定める宿舎は、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。 第27号～第30号・・略 （開発行為の許可を要しない通常の管理行為、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2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの （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2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用） 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2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面
--	--

	積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。
--	---

1. 開発行為の許可

(1) 開発行為の許可

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事又は指定都市等（指定都市、中核市又は特例市）の長の許可を受けなければならない。（法第29条第1項）

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として1ha以上の開発行為を行おうとする者も同様である。（法第29条第2項、政令第22条の2）

(2) 開発許可制度の許可権限

法第3章第1節の規定に関する事務は、都道府県知事若しくは指定都市・中核市等の長（法第29条）の権限に属している。また地方自治法第153条及びその他の法令の規定に基づき、知事はその権限の一部を出先機関の長に委任している。さらに地方自治法第252条の17の2第1項の規定による特例条例により、知事の権限に属する事務を事務処理市に移譲している。

本県においては、千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成12年千葉県条例第1号。以下「特例条例」という。）により、市川市、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、習志野市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、袖ヶ浦市、印西市、白井市及び大網白里市に許可権限を移譲している。

(3) 出先機関の長への委任

本県においては、法第3章第1節の規定に関する事務のうち開発区域の面積が1ha未満の開発行為等、及び新たな土地の開発区域への編入に係る開発行為等の変更であって編入後の開発区域の面積が1.5ha未満の許可事務等を出先機関の長に委任している。

ただし、出先機関の長は、許可事務のうち複雑な事案等については、知事と協議のうえ処分することとしている。

2. 適用除外

(1) 市街化区域内における規制規模未満の開発（法第29条第1項第1号、政令第19条）

ア 市街化区域内において行う開発行為で、その規模が500㎡未満のものは適用除外とする。（大網白里市については、1,000㎡未満）

イ 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ときは、知事は条例により、区域を限り300㎡以上1,000㎡未満の範囲内でその規模を別に定めることができる。（我孫子市及び流山市については、300㎡以上）

(2) 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ける規制規模未満の開発（法第29条第1項第1号、政令第19条）

ア 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3,000㎡未満のものは適用除外とする。

イ 市街化の状況等により特に必要があると認められるときは、知事は条例により、区域を限り300㎡以上3,000㎡未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

なお、千葉県では「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」第7条により、八街市及び山武市並びに香取郡多古町並びに山武郡芝山町及び横芝光町の区域については規制規模を1,000㎡まで引き下げている。

(3) 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、政令第20条）

農林漁業の業務用建築物又は農林漁業従事者の居住用建築物の建築のために行う開発行為は適用除外とする。

本号にいう農林漁業の範囲は、日本標準産業分類によるA－農業・林業、B－漁業の範囲を基準とする。

① 農林漁業用施設（法第29条第1項第2号前段及び第2項第1号前段、政令第20条第1号から第5号まで）

ア 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（政令第20条第1号）
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施設

例）農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等

イ 農業、林業、又は漁業の生産資源の貯蔵又は保管の用に供する建築物（政令第20条第2号）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施設

例）物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等

ウ 家畜診療用建築物（政令第20条第3号）

エ 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用建築物又は索道用建築物（政令第20条第4号）

オ ア～エまでに掲げるもののほか農林漁業用の建築物で建築面積90㎡以内のもの（政令第20条第5号）

② 農林漁業従事者の居住用建築物（法第29条第1項第2号後段及び第2項第1号後段）

ア 「農林漁業を営む者」とは前述の農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事するものとし、この場合において

(ア) 被傭者を含むものとする。

(イ) 兼業者を含むものとする。

(ウ) 臨時的と認められる者は含まないものとする。（臨時的従業者とは従事する日数が年間60日未満のものをいう。）

(エ) 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するものとする。

(オ) 世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事する者であれば足りるものとする。

イ 「農業を営む者」は、原則次の各号に該当する者をいう。

(ア) 10a以上の農地について耕作の業務を営む者

(イ) 農業生産法人の構成員で次のいずれかに該当する者

a その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

b その法人が10a以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は

使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するものとする。

(4) 公益施設（法第29条第1項第3号、政令第21条）

法第29条第1項第3号並びに政令第21条に掲げられた施設は、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物に係る開発行為を適用除外としたものである。これらの建築物は、次のように分類できる。

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

イ 一定の集客性はあるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの。

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

具体的には、政令第21条各号に掲げる建築物が除外とされている。

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

また、これらの建築物に該当する工作物は、特定工作物の範囲から除外されている。

政令第21条に定める施設（法第29条第1項第3号関係）

×印は該当しない例

法令	号	公 益 施 設	対象・具体例	根 拠 法 令
政令第21条	1	道路法の道路 道路運送法の一般自動車道 若しくは専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、キャンプ場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	鉄道事業、索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 ・駅舎、検査場、停車場、信号所、車庫、発電所、変電所、詰所、連輜等の修理場など	鉄道事業法・軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法

6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業用施設又は自動車ターミナル法的一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 特別積合せ貨物運送事業用施設、営業所、荷扱所、積卸施設 自動車車庫及び休憩、仮眠施設、一般自動車ターミナル、管理事務所 ×貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設） 厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理施設、漁船・漁具保全施設	港湾法 漁港法
8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は侵食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法
9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
10	気象、海象、地象、洪水の観測又は通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報、警報施設	気象業務法
11	日本郵便株式会社が設置する業務用施設	日本郵便株式会社が設置する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	日本郵便株式会社法
12	認定電気通信事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
13	放送法の放送事業放送設備建築物	放送局	放送法
14	電気事業法の電気事業（小売電気事業及び特定卸供給事業を除く）の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	発電、送電若しくは送配電事業のための変電、送電、配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×小売電気事業を行う営業所 ×事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法
15	水道法の水道事業若しくは水道用水供給事業の水道施設建築物・工業用水道事業法の工業用水道施設建築物又は下水道法施設建築物	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法

16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民間法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
18	社会教育法に規定する公民館	公民館 × 自治会設置の準公民館（法第34条第14号）	社会教育法
19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設職業能力開発大学校	国、地方公共団体が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 × 事業内職業訓練校（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法
20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地、埋葬等に関する法律
21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 × 魚貝類及び鳥類の処理場	と畜場法・化製場等に関する法律
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設、浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（屎尿処理施設又はごみ処理施設） × 産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、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
24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合等の施設	研究所、試験場、その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 × 学校教育法施設 × 社会福祉法施設、更生保護事業法施設 × 医療法施設 × 多数の者の利用に供する庁舎 × 宿舎（職務上常駐を必要とする職員施設その他国土交通省令で定めるものを除く）	地方自治法

27	国立研究開発法人 量子科学技術研究開発の業務用施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設等	国立研究開発法人 量子科学技術研究開発機構法
28	国立研究開発法人 日本原子力研究開発機構の業務用施設	日本原子力研究開発機構の研究施設等	国立研究開発法人 日本原子力研究開発機構法
29	独立行政法人 水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人 水資源機構法
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人 宇宙航空研究開発機構法
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設		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、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(5) 都市計画事業（法第29条第1項第4号）

都市計画決定を経て事業の認可等を受けて行う開発行為は、開発許可制限から除外されている。都市計画施設の整備、市街地開発事業の施行が該当する。

(6) 土地区画整理事業（法第29条第1項第5号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われるから本法制限から除外されている。

ア 土地区画整理法第9条第2項（個人施行の認可の基準等）及び第21条第2項（組合設立認可の基準等）において都道府県知事は、都市計画法（以下「法」という。）第7条1項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる法第4条第12項に規定する開発行為が法第34条各号の1に該当すると認めるときでなければ個人施行の認可又は組合設立の認可をしてはならない旨が規定されており、従って市街化調整区域を施行区域に含める土地区画整理事業は都市計画法第34条第14号により開発審査会の議を経なければ認可をされないこととなる。

イ 本号により適用除外とされるのは、土地区画整理事業の施行区域内の開発行為の意味ではなく、土地区画整理事業として行う開発行為であるから、事業完了後等に事業とは別個に開発行為を行う場合には法第29条の許可を要することとなる。従って事業施行中に事業と別個の開発行為が行われようとする場合には、当該事業の設計変更の手続により、極力これら別個の開発行為を当該事業に包含し、同一区域内に複数の同種若しくは類似の開発行為を併存させないことが望ましい。

(7) 市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）

(8) 住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）

(9) 防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）

(10) 公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号）

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地において同法第22条の竣工認可を受けるまでの間に行われる開発行為は適用除外とする。これは竣工認可までの間に行う埋立事業以外の開発行為等については、公有水面埋立法第23条により知事の認可を受けるとされているためである。なお、竣工認可後に埋立地において行う開発行為は、開発行為の許可を受けなければならない。

(11) 非常災害の応急措置（法第29条第1項第10号）

非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為は適用除外とする。

本号でいう非常災害とは、単発的な火災等をいうのではなく、一定の区域をもって発生する災害をいうものとし、原則として建築基準法第85条第1項の規定により特定行政庁が指定する区域内における災害応急措置が該当するものとする。

ア 災害、災害対策基本法第2条第1号

(ア) 災害、暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、その他の異常な自然現象

(イ) 大規模な火事、若しくは爆発

(ウ) 放射性物質の大量の放出、多数の者の避難を伴う船舶の沈没、その他の大規模な事故

イ 建築基準法第85条第1項

非常災害があった場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の1に該当する応急仮設建築物の建築で、その災害が発生した日から1月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りではない。

- 1 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの。
- 2 被災者が自ら使用するために建築するもので、延べ面積が30㎡以内のもの。

(12)管理行為、軽易な行為等（法第29条第1項第11号、政令第22条）

通常管理行為、軽易な行為その他の行為で次に掲げるものは適用除外とする。

ア 仮設建築物の建築のための開発行為

- (ア) 本号により適用除外とされる仮設建築物とは建築基準法第85条第2項及び第6項の仮設建築物をいう。
- (イ) 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条に定める最終処分場における管理事務所。

イ 附属建築物の建築のための開発行為

附属建築物とは、車庫、物置等で既存建築物の補助的な機能を有するもので、既存建築物と用途上不可分の建築物をいう。

附属建築物の規模は主体となる既存建築物とのバランスにより判定することとし、その敷地の規模については必要最小限とすべきである。

ウ 10㎡以内の増築等のための開発行為

既存建築物等と用途上不可分な建築物の増築等に伴う開発行為である。なお10㎡以内の増築については、一般に建築確認申請（防火地域及び準防火地域は別）を要しない。

イの附属建築物の建築ならびにウの増築についての開発区域面積（この場合は敷地面積を対象とする）の制限規定はないが、当該建築物を建築するために建築基準法、その他関係法令に定められている必要最小限度の面積とすべきであろう。

エ 建築物の改築（法第29条第1項第2号及び第3号以外のもの）で用途変更を伴わない開発行為

オ 建築物の改築で床面積の合計が10㎡以内のものの開発行為

カ 日用品販売等の小規模店舗等のための開発行為

本号に規定する開発行為は、法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

- (ア) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住しているものが自営するものに限られる。「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要である。単に住民登録しているだけでは該当しない。また自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗は該当しない。
- (イ) 前記主体の制限から、立地については既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。

- (ウ) 業種については「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」の規定がない。従って身のまわり品小売業、食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」に係らないサービス業は該当しない。
- (エ) 建築物の床面積の合計は50㎡（同一敷地内に2以上の建築物を新築するときは、その合計）で、かつ、延べ面積の合計の50パーセント以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は本号が市街化調整区域内居住者の利便のための業務を許容するものであって、業務以外の部分（例えば居住部分）を許容するための規定ではない。
- (オ) 開発区域面積が100㎡以内であること。これは、前記床面積の最高50㎡に対応する数値と考えられる。

法第35条の2 変更許可

（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で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令	（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の設計 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。 （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
--	--

で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であって政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は、第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号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。	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っては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。 - 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更
---	--

1. 開発行為の変更

開発行為の内容の変更の許可については、当該変更を行う前に許可を受けなければならない。
(法第79条による許可条件の変更を含む)

変更事項は次に掲げるものとする。

- ア 開発区域の変更（増加もしくは縮少）
- イ 工区の変更

- ウ 設計の変更
- エ 予定建築物及び予定工作物の用途の変更
- オ 工事施行者の変更
- カ 自己用、非自己用、居住用、業務用の変更
- キ 市街化調整区域内での開発行為にあつては、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由
- ク 資金計画の変更

2. 開発行為の軽微な変更

法第35条の2第1項ただし書の軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- ア 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。
 - (ア) 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
 - (イ) 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㎡以上となるもの
- イ 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1ha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。
- ウ 工事期間(時期)の変更

法第34条の2 開発許可の特例

(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、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（同条第二項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

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

都市計画法第 34 条の 2 第 1 項、法第 42 条第 2 項、法第 43 条第 3 項の協議

都市計画法第 34 条の 2 第 1 項の規定による開発行為の協議、法第 42 条第 2 項及び法第 43 条第 3 項の規定による建築物等の建築等の協議の審査基準等(県開発許可市町村)

1. 協議の様式

許可申請書に準じた協議文書を提出するものとする。(様式集参照のこと。)

2. 協議文書の添付書類

原則として、「都市計画法、同法施行令及び同法施行規則」並びに「千葉県開発行為等規制細則」に基づき許可申請の際に提出される添付書類と同じとする。

3. 協議の受付、経由等の手続き

許可申請の場合と同じとする。

(面積 1 ha 未満の開発行為等の協議については、許可の場合と同様に、知事から出先機関の長へ委任している。)

4. 技術基準

原則として、都市計画法第 33 条各号、第 42 条第 1 項及び第 43 条第 1 項等に規定する許可の場合と同様の技術基準に適合していること。

5. 市街化調整区域における立地基準（法第 34 条関係）

原則として、都市計画法第 34 条各号のいずれかに適合していること。

6. 手数料

協議に係る手数料は徴収しない。

* なお、上記 4 及び 5 の基準については、個々の開発行為等について、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情が参酌されることも考えられる。

法第30条 開発許可申請

(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、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

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

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

1. 開発許可申請（法第30条、省令第15条～第17条、細則第5条～第7条、第20条、第21条）

開発許可（開発行為の許可）を受けようとする者は、法、省令及び細則に定めるところにより市町村を経由して県知事または出先機関の長に申請書を提出しなければならない。

(1) 工 区

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができる。この場合は、工事完了の検査及び公告は工区単位に取扱うことになる。

(2) 予定建築物

許可申請にあつては、必ず開発区域内に予定される建築物の用途ならびに敷地の形状を確定しなければならない。この場合、予定建築物の規模は必要事項とされていないが、中高層建築物を予定する場合等については、排水処理を判断するうえに必要と認められる範囲でその規模又は業務内容等を確定することとなる。

(3) 用 途

建築基準法では、建築物の用途は適用する制限規定の趣旨によって、それぞれ用途を分類している。たとえば、構造避難等の基準の適用について共同住宅を一般の住宅と区分しているが、日照採光の規定についてはすべて住宅として規定している。また一般に工場と総称するものについても、用途地域制限では工場の生産工程、製品に着目して、それぞれ「……の工場」として分類している。

開発許可制度でも一般には、建築物の利用の態様によって用途を区分するが、都市計画法による市街化区域と市街化調整区域の趣旨から、その用途を判断する必要がある。

ア 住 宅

住宅には、共同住宅も該当するものとするが、寄宿舍、寮、下宿は含まないものとする。法第29条第1項第2号にいう「農林漁業従事者の住宅」の規定は新しく建築物の用途を規定したものでなく「住宅」に住む人の職業を規定したものであるので建築

については、この条件を審査の対象としなければならない。

イ 店 舗

店舗については、店舗で販売する物品をとらえて「……を販売する店舗」を建築物の用途とする。従って市街化調整区域での集落内の食料品の販売店舗（法第34条第1号該当）の建築のため法第29条の開発許可を受けた土地において日用雑貨の販売店舗を建築する場合には法第42条第1項ただし書の許可を受けなければならないし、すでに利用中の店舗で同様の変更をする場合には法第43条の用途変更の許可を受けなければならない。

ウ 工 場

工場の用途は、工場において製品に着目して原則として「……を製造する工場」として把握する。用途地域制限では業態又は生産工程から制限の必要のあるものをそれぞれ「……の製造工場」などと規定し、その必要のないものは「原動機を使用する工場」として規定しているが、これらもすべて「……を製造する工場」として分類する。

エ 倉 庫

建築基準法での倉庫の分類は、倉庫業を営む倉庫とそれ以外の倉庫の2種類であって、これによって用途地域制限に抵触するか否かを判断する。しかし市街化調整区域では、その趣旨から倉庫に収用する物品によって次の3種類に用途を規定している。

- (ア) 農林漁業の生産資材などを貯蔵する倉庫（市街化調整区域で制限されない。法第29条第1項第2号）
- (イ) 農林漁業の生産物を貯蔵する倉庫（市街化調整区域で許可される。法第34条第4号）
- (ウ) その他の倉庫

(4) 工事施行者

工事施行者については、決定したうえで、許可申請することとされているが、事実上申請前に決定することが困難な場合があるので、審査途中での確定も例外的に認めることもできる。

2. 申請書の処理

- (1) 開発許可申請書の市町村受付は、当該許可申請にかかる開発行為に関して法第32条に基づく市町村長の同意ならびに協議を必要とする場合は、原則としてそれぞれの手続きを完了した後に受付けること（同意ならびに協議については、いわゆる事前審査とする。）とし、許可申請書を受付けてからこれらの手続きを開始することのないよう配慮することとする。
- (2) 申請書の提出部数は正本1部、副本3部とし、経由にあたっては正副本4部をすべて進達することとする。ただし、出先機関の長の取扱い分については、正本1部、副本2部とする。なお、以降許可、承認等の取扱いも同じとする。（細則第21条）
- (3) 申請書の経由に当たって、市町村長及び出先機関の長は、当該申請の内容に関し必要な意見をそれぞれの意見書（様式その七、その八）に記載し申請書に添付のうえ進達することとする。

大規模開発（開発区域の面積が10ha以上の開発行為）については、申請前の手続きとして、細則第4条による県知事との事前協議が必要となる。（千葉県宅地開発事業指導要綱参照）

3. 開発行為等の許可申請書の処理及び経由

様式集参照のこと。

4. 開発行為許可申請書

開発行為許可申請書は、7. に掲げる「開発行為許可申請書一覧」により作成しなければならない。

- (1) 申請書正本（1部）は、「開発行為許可申請書（省令別記様式第二又は別記様式第二の二）」により作成し、申請書副本（3部）は「開発行為許可通知書（別記様式その一）」により作成することとする。

- (2) 申請書に添付する書類及び図面は、原則として、正副本とも同一とするが、次に掲げる書類については、正本のみ原本とし副本については、コピー等でよい。

ア 資金計画書の添付書類のうち、自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類（細則第6条第2号）

○預貯金残高証明書・融資証明書

イ 開発区域に含まれる土地の登記事項証明書

ウ 申請者の資力及び信用に関する書類のうち、事業経歴書以外のもの（細則第7条第2項第1号及び第2号）

○住民票の写し（法人の登記事項証明書）

○資産調書（法人の前年度の財務諸表）

○納税証明書（所得税又は法人税）

エ 開発行為施行同意書（細則第7条第4項）

オ 同意をした者の印鑑証明書（開発行為施行同意書に添付するもの。）

- (3) 資金計画書（別記様式第三参照）・設計説明書・設計図

資金計画書は、「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」及び「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」については添付を要しない。（開発区域の面積が1ha以上のもの及び盛土規制法に基づく許可を要する工事を除く。）。設計説明書については、「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」であれば添付は要さないこととされている。ただし、公共施設の新設、拡幅、付け替え等を伴う場合にあっては、これに該当する事案であっても、設計説明書を添付する。

また、設計図の作成内容は、省令第16条第4項で定められているが、「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」については、給水施設計

画平面図が除かれている。

省令第16条第6項では、設計図には、設計図を作成した者が氏名を記載することが定められている。

- (4) 設計者の資格申告書は、「開発区域の面積が1ha未満の開発行為」にあつては添付を要しない(省令第18条)が、実務上、設計図の補正等について直接、設計者と接衝することとなるので、1ha未満の開発行為についても極力、添付すること。ただし、所定の資格報告書(細則第7条第5項、別記第4号様式)に記載するのみで足り、それぞれの申告事項を証する書類の添付を要しない。

5. 開発行為変更許可申請(法第35条の2第2項)

開発行為変更許可申請書の作成は、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すること。

- (1) 申請書正本(1部)は、「開発行為変更許可申請書(細則別記第5号様式の二)」により作成し、申請書副本(3部)は、本解説にある「開発行為変更許可通知書様式」により作成することとする。(申請書には、開発許可の許可番号を記載し、当初許可の写しを添付する。)

ア 変更の理由及び内容を記載した図書

イ 開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの

ウ 工事の施工状況を記載した図書

エ 開発行為の変更が設計の変更に係る場合にあつては、設計変更説明図

6. 開発行為変更届出(法第35条の2第3項)

法第35条の2第3項に規定する軽微な変更をしたときは、遅滞なく、届出すること。

- (1) 届出書正本(1部)は「開発行為変更届出書(細則別記第5号様式の三)」により作成することとする。

ア 変更の理由及び内容を記載した図書

イ 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更にあつては、設計変更説明図

ウ 工事施行者の変更にあつては、住民票の写し(法人の場合にあつては登記事項証明書)及び工事経歴書

7. 開発行為許可申請書一覧

- (1) 書類(様式については様式集参照のこと)

書類名	様式	内 容	摘 要
1-1. 開発行為許可申請書	省令別記様式第二 又は別記様式第二 の二	(申請書正本とする。) 1部	開発区域の名称欄内に開発区域に含まれるすべての土地の所在及び地番を記入しきれない場合は、別紙に記載のうえ添付する。 (省令第16条第1項)
1-2. 開発行為変更許可申請書	細則別記第5号 様式の二		省令第28条の2 細則第8条の2

書類名		様式	内 容	摘 要
1－3. 開発行為変更届 出書		細則別記第5号 様式の三		省令第28条の4 細則第8条の3
2－1. 開発行為許可通 知書		45－8 通知 別記様式その一	(申請書副本とする。) 3 部	1－1に同じ (45－8 通知)
2－2. 開発行為変更許 可通知書		別記様式		1－2に同じ (45－8 通知)
3. 手数料		千葉県収入証紙	使用料及び手数料条例(昭和31 年3月31日条例第6号)別表第 1に定める手数料に相当する金 額の千葉県収入証紙を貼付す ること。消印はしないこと。	
4 設 計 説 明 書	(その一) 設 計 の 概 要	細則別記第2号様 式その一	設計の方針 土地の現況 土地利用計画 公共施設整備計画 公益施設の面積等 } を記載する。	○公簿面積と実測面積の 異なる場合は、土地の現況 を公簿、土地利用計画を実 測により記入しそれぞれ に(公簿)、(実測)とを表 示する。
	(その二) 公共施設 の管理者 等に関す る事項	細則別記第2号様 式その二	○公共施設の種別ごとに番号 を付し、公共施設の次に公益 施設を記載する。 ○摘要欄には新設、付け替え、 拡巾の別を記載する。	○自己住宅用の場合は原則 として不要省令第16条第2 項第3項 細則第5条
5. 資金計画書		省令別記様式第三	1. 収支計画 2. 年度別資金計画 } により記載 する。	自己の住宅又は自己業務用 (1ヘクタール未満)は不要 〔 省令第15条第4号、 第16条第5項 〕 ※盛土規制法に基づく許可 を要する工事に該当する場 合は、自己の住宅又は自己業 務用(1ヘクタール未満)も 必要

書類名	様式	内 容	摘 要
6. 資金計画書の添付書類		1. 工事施行者が発行する工事費の内訳明細書 2. 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類（残高証明・融資証明）	附帯工事費を含めて300万円未満は不要。（細則第6条） 自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）は不要 ※盛土規制法に基づく許可を要する工事に該当する場合は、附帯工事費を含めて300万円未満、自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）も必要
7. 開発行為施行同意書	細則別記第3号様式	開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者の同意書に当該同意をした者の印鑑証明書（印鑑証明書は各1部を申請書正本に添付する）を添付すること。	隣接地の所有者の同意には、必要と認める以外は印鑑証明書は不要。 省令第17条第1項第3号 細則第7条第4項
8. 公共施設管理者同意書	様式自由	○開発行為に関係がある公共施設の管理者（道路、水路等で財産権を有する者）の同意 ○その他直接利害関係を有する者（水利組合等）の同意	○土木工事許可又は占用使用許可等が必要な場合は当該許可書の写しを申請書に添付する。 ○同意書は同意内容を具体的に明示すること。 （法第30条第2項）
9. 公共施設管理者協議書	様式自由	○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との協議の経過を示す書類又は図書	○公益施設についても併せて協議されていること。 ○協議事項は具体的に（面積等）表示すること。 （法第30条第2項）

書類名	様式	内 容	摘 要
10. 申請者の資力及び信用に関する書類	法人の場合	1. 法人の登記事項証明書 2. 前年度の財務諸表 3. 法人税の納税証明書 4. 事業経歴書	自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）の開発行為にあつては、住民票写し又は法人の登記事項証明書のみで足りる。 〔細則第7条第1項 第3号、同条第2項〕 ※盛土規制法に基づく許可を要する工事に該当する場合、自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）の開発行為も必要
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 資産に関する調書 3. 所得税に関する納税証明書 4. 事業経歴書	
11. 工事施行者の能力に関する書類	法人の場合	1. 法人の登記事項証明書 2. 工事経歴書 3. 建設業許可証明書又は建設業許可通知書の写し	自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）の開発行為のときは、3は不要。 〔細則第7条第1項 第4号、同条第3項〕 ※盛土規制法に基づく許可を要する工事に該当する場合、自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）の開発行為も必要
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 工事経歴書 3. 建設業許可証明書又は建設業許可通知書の写し	
12. 設計者の資格を証する書類 〔開発行為に関する工事設計者の資格申告書〕	細則別記第4号様式	○1ヘクタール以上の開発行為の設計者が省令第19条の資格を有する者であることを証する書類 ○資格、免許等の申告事項を証する書類（卒業証明書、合格書の写し等）を添付すること。 ○法第31条 ○省令第18条、第19条	1ヘクタール未満の事業についても添付させることとするが、この場合は申告事項を証する書面の添付は不要。 〔省令第17条第1項 第4号 細則第7条第5項〕

書類名	様式	内 容	摘 要
13. 給水に関する書類	様式自由	○公営水道により給水される場合には申込申請書（受付印のあるもの）の写し ○専用水道、小規模水道については、施設の確認書の写し	自己の居住の用に供する場合は添付不要。 （法第33条第1項第4号）
14. 土地の登記事項証明書		○開発区域に含まれる土地及び当該開発行為の区域外工事に関する土地の登記事項証明書	（細則第7条第1項第2号）
15. その他必要な書類			

(2) 図面 (注)設計図には、設計者が氏名を記載しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	摘 要
1. 開発区域位置図	開発区域の位置	1/50,000以上	（省令第17条第2項）
2. 開発区域図	開発区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、字界、都市計画区域界ならびに土地の地番及び形状	1/2,500以上	（省令第17条第3項）
3. 地形図	開発行為に関する工事が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り、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る開発区域に地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域があるとき、その区域の位置	1/1,000以上	（省令第17条第4項）

図面の種類		明示すべき事項	縮 尺	摘 要
4. 公図写し		開発区域内の地番を表示し、区域の境界を明示しているもの (不動産登記法第14条の地図の写し)	1/500以上 (1/600)	(細則第7条第1項第1号)
5. 現況図		地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設等	1/2,500以上	等高線は2メートルの標高差を示すものであること。 (省令第16条第4項)
6. 土地利用計画図		開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置等	1/1,000以上	○利用種別ごとに色分けをすること。 ○(街区設定(計画宅地面積)計画図) (省令第16条第4項)
7. 造成計画平面図		開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の位置及び面積、がけ(地表面が水平面に対し30度を越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)又は擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員及び勾配並びに宅地の地盤高及び面積	1/1,000以上	○盛土、切土を色分けすること。 ○(宅地高計画平面図、道路計画平面図) (省令第16条第4項、規則第7条第1項第5号)
8.	造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面(色分けすること。)	1/1,000以上	○断面箇所は造成平面図に記入すること。 ○(宅地横断面図、道路縦断面図) (省令第16条第4項)
8.	道路縦横断面図	各路線ごとの断面を示すもの、また、横断面図については各幅員ごとの標準断面を示したもの。	任 意	

図面の種類		明示すべき事項	縮 尺	摘 要
9.	排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称（区域外排水も含めその接続状況を明示すること。）	1/500以上	○排水計画の算定資料を提出すること（雨、汚水の流量計算書等）。 ○（排水流末系統図、排水関係縦断図） （省令第16条第4項）
	排水関係縦断図	各排水系統ごとの縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示したもの	1/500以上	
10. 給水施設計画平面図		給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500以上	○排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 ○（給水配管平面図、給水施設平面図、消防水利平面図） （省令第16条第4項）
11. がけの断面図		がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	1/50以上	○切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 ○擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。 ○（防災計画平面図、土質分類図） （省令第16条第4項）

			○10mを超える盛土法面において崖面を擁壁で覆わない場合に盛土法面の安定計算書を提出すること。 ○谷埋め型大規模盛土造成地、腹付け型大規模盛土造成地又は10mを超える盛土がある造成地の場合に盛土全体の安定計算書を提出すること。
12. 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、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50以上	○（擁壁構造図）（省令第16条第4項） ○省令第23条第1項により設置義務のある鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合に安全性を確認できる資料を提出すること（構造計算書等）。
13. 消防水利平面図	消防水利の種類別（貯水槽、消火栓）、位置を表示したもの	1/1,000以上	自己の居住の用に供する場合は不要。
14. 各種構造図	貯水槽、排水施設、給水施設、道路等の各構造を図示したもので、寸法、材料等を記入すること。	1/50以上	

(3) その他の図書

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	摘 要
設計変更説明図	従前の設計図に変更に係る変更の内容を明示したもの		細則第8条の2第2項 細則第8条の3第2項

8. 開発許可申請に係るモデル設計図について

設計図の作成に当っては、次ページ以降に掲載している例を参考にすること。

9. 開発許可申請様式

様式集参照のこと。