

法第 34 条 市街化調整区域の許可基準

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

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第 29 条の 5 法第 34 条第 1 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第 21 条第 26 号イからハまでに掲げる建築物とする。

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律
(平成5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。)に従って行う開発行為

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

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるも

(危険物等の範囲)

政令第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第29条の7 法第34条第8号の2(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)

のに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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

及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

政令第29条の8 法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

(法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項

<p>十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p> <p>十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）</p> <p>十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為</p>	<p>第2号口から二までに掲げる土地の区域</p> <p>（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）</p> <p>政令第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。</p> <p>（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）</p> <p>政令第30条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。</p> <p>（既存の権利者の届出事項）</p> <p>省令第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。）とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容） 二 土地の所在、地番、地目及び地積 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更した市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容
---	--

法第34条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その許可基準を定めたものである。

法第33条の基準は、市街地の水準の面からの開発許可の基準であるが、本条は、市街化調整区域における開発行為の立地を規制する面から定められた基準である。

したがって、市街化調整区域における開発行為は、本条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可が得られない。

本条各号に掲げられている開発行為は、

ア. スプロール対策上支障のないもの

イ. スプロールを容認すべき特別の事情又は必要性があると認められるもの

について規定したものである。

なお、同条各号の規定のうち、第3号については、政令が未制定であるので、第3号により許可されるものはない。

1. 法第34条第1号の規定の運用について

本号の規定は、当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種に係る建築物の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

(1) 日用品販売店舗等について

① 店舗等のサービスの対象範囲について

当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を対象とするものとする。

② 業種及び用途について

本号に該当する業種及び用途は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業のうち、次に掲げるものとする。

ア 次表に掲げる業種

日常生活に必要な店舗等の業種一覧（日本標準産業分類 H25. 10 改定 総務省）

中分類	細分類
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)
飲食料品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)、コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）(5891) 野菜小売業(5821)、果実小売業(5822)、食肉小売業（卵、鳥肉を除く）(5831)、卵・鳥肉小売業(5832)、鮮魚小売業(5841)、料理品小売業(5895) 酒小売業(5851)、他に分類されない飲食料品小売業（調味料小売業に限る）(5899)
機械器具小売業(59)	電気機械器具小売業（中古品を除く）(5931) 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）(5914)、自転車小売業(5921)
その他の小売業(60)	燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）(6052) 新聞小売業(6063) 金物小売業(6021)、医薬品小売業（調剤薬局を除く）(6032)、農業用機械器具小売業(6041)、紙・文房具小売業(6064)
飲食店(76)	食堂・レストラン（専門料理店を除く）(7611)、日本料理店(7621)、中華料理店(7623)、その他の専門料理店(7629)、そば・うどん店(7631)、すし店(7641)、喫茶店(7671)、他に分類されない飲食店(7699)
洗濯・理容・美容・浴場業(78)	普通洗濯業(7811)、美容業(7831)

医療業(83)	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)
自動車整備業(89)	自動車一般整備業(8911)
機械等修理業(90)	他に分類されない修理業(自転車修理業、自転車タイヤ修理 業に限る)(9099)

イ アに掲げる業種に類するものとして、(ア)から(オ)に掲げる建築物(アに掲げる業種を除き、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日常生活のため必要な建築物に限る。)

なお、開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な建築物とは、「市町村宅地開発主務課と調整の上、当該既存集落のうち、開発区域に隣接・近接する土地の区域に居住する40戸以上の住民から利便上必要であるとして、設置同意が得られた建築物」とする。

(ア) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

(イ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

(ウ) 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗

(エ) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの

(オ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

ウ 農機具修理加工店、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等

③ 立地について

法規制の主旨に沿って、当該地域における店舗の必要性、立地、営業の可能性等が満たされるものとして、当該開発区域が次のいずれかに該当する既存集落内であること。

ア 半径150mの範囲内に40以上の建築物(20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている地域

イ 敷地間の距離が55m以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55mの範囲内であるもの

④ 敷地等の規模について

ア 建築物(農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等を除く。以下同じ。)の敷地面積は500㎡以下であり、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。

イ 建築物は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、その延べ面積は、150㎡以下とする。また、建物は原則として平家建てとする。

ウ 自動車一般整備業(自動車整備業及び自動車修理業に限る。)については建築物の敷地面積は、1,000㎡以内、建築物の延べ面積は、200㎡以内とする。

ただし、道路運送車両法第94条の2の指定を受けようとする事業所については、建築物の延べ面積を300㎡以内とする。

⑤ その他

ア 本号の許可に当たっては、許可事項を厳守すること及びこれに反した場合の監督処分についての教示を行うこと等の措置をとり、確実に事業目的に供せられるようにすること。

イ 本号に該当するもののうち政令第 22 条第 6 号に該当するものは許可が不要とされているが、この場合にあっても省令第 60 条に規定する証明等の際、本号の主旨を踏まえ立地敷地等の規模等について適切なものとなるよう申請者に対して指導すること。

ウ 住居併用店舗については、既存の建築物の増改築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。

ただし、医薬品小売業又は身体障害者が営む業種については、住居併用店舗は可能であるが、店舗等の部分の床面積が延べ面積の 2 分の 1 以上であること。

エ 一定の資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請させること。

オ 申請者は原則として、当該土地の所有者、又は土地を使用する権利を有する者であること。

(2) 郵便業務施設等について

日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が業務の用に供するために設置する施設（日本郵便株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設を除く。）であって、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な施設として認められるもの。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局）と調整が図られたものとする。

(3) 公益上必要な施設等について（社会福祉法、医療法、学校教育法、児童福祉法）

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物として、社会福祉施設等、医療施設、学校教育法による学校（政令第 29 条の 5）

上記施設についての運用は次に掲げるところによる。

① 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のうち次に掲げるもの。

《社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する施設（以下、「社会福祉施設」という）》

ア 主として通所系施設であるもの。

（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む。）

イ 入所系施設《特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業所（グループホーム）、その他これらに類する施設》で入所定員 29 人以下のもの。

ウ 申請建築物の用途が、複合的なものにあつては、主目的により判断すること。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、福祉担当部局等）と調整が図られたものとする。

- ② 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5及び第2条に規定する医療施設の用に供する施設である建築物のうち、診療所、助産所とする。

立地場所の妥当性及び施設規模については、施設の必要性等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、医療担当部局）と調整が図られたものとする。

- ③ 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設であるもののうち次に掲げるもの。幼稚園、小学校、中学校、特別支援学校（主に通学する施設）とする。

（特別支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であって補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む。）

立地場所の妥当性及び施設規模については、通学区域等を考慮し、関係部局等（開発担当部局、都市計画部局、文教担当部局）と調整が図られたものとする。

2. 法第34条第2号の規定の運用について

- (1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する目的で行う開発行為を定めたもので、次に掲げるものをいう。

ア 日本標準産業分類C-鉱業に属する事業

金属鉱業（貴金属、非鉄金属、鉄属、軽金属、希有金属）

石炭、亜炭鉱業（石炭、石炭選別）

原油、天然ガス鉱業（原油、天然ガス（試掘請負業を含む））

非鉄金属鉱業（採石、砂・砂利・玉石採取、窯業原料用鉱物、化学・肥料原料用鉱物、粘土）

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

セメント製造業

生コンクリート製造業

コンクリート製品製造業

粘土かわら製造業

碎石製造業及びこれらに類するもの（E-製造業、21-窯業・土石製品製造業のうち該当するもの）

なお、次に掲げる製造業は本号に該当しない。

鉄鋼業

非鉄金属製造業

コークス製造業

石油精製業 等

- (2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

次に掲げる施設が該当する。なお、観光資源と称するもの自体の建築は本号に該当しない（ヘルスセンター、遊園地等）。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設（別荘は除く）

ウ その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

その他の資源としては、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が本号に該当する。

なお、当該水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものとする。

3. 法第34条第4号の規定の運用について

(1) 一定の農林漁業用建築物

政令第20条第1号から第5号までの建築物（法第29条第1項第2号の規定により、開発許可制度の適用除外とされたもの）以外の農林漁業用建築物については、本号において許可し得るものとされている。

(2) 農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

当該市街化調整区域内における生産物を主として対象とする次に掲げる業種、又は、その他農林水産物の処理、加工の用に供する目的で行う開発行為が該当するものである。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業（日本標準産業分類 A-0221 素材生産業も含む）、倉庫業（農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。）

なお、「処理、貯蔵」とは、集出荷、選果、保管の意味を含むものとして取扱うものとする。

4. 法第34条第6号の規定の運用について

本号の規定は、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり、これを許可し得るとされているのは中小企業の振興の重要性を考慮したからであり、また、都道府県の指導によってスプロールの防止対策上の措置がとられるものと期待し得ることが背景になっているものである。

しかしながら、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行われるべきものであることから、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取扱うものとするよう、特に配慮するものとする。

5. 法第34条第7号の規定の運用について

本号の規定は、市街化調整区域に現に立地している工場における事業と密接な関連を有する事業用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

なお、当該開発行為を市街化調整区域内において行うことの必要性について十分注意すること。

(1) 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、その判断に当たっては、少なくとも次の

いずれかに該当すること。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に依存すること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に納入すること。

なお、既存の工場における事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は同一であると別であることを問わないものである。

また、既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう）は原則として認められない。

(2) 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善が図られる場合を言うものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合を含むものである。

(3) その他

倉庫、事務所等の建築については主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。

なお、「合理的な理由」としては、原料等の保管が特に必要となった場合あるいは工場の経営管理上特に必要となった場合等があげられるが、具体的には事業計画等により個々に判断すること。

6. 法第34条第8号の規定の運用について

(1) 政令で定める危険物

本号の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火 薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記に掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって経済産業省令で定めるもの（則第1条の2、過塩素酸塩、酸化鉛又は過酸化バリウム、臭素酸塩、クロム酸鉛を主とする火薬）

イ 爆 薬

(ア) 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

(ウ) ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

(エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

(オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬

(カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

(キ) その他上記に掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済

産業省令で定めるもの（則第1条の3、爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬、ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水けい酸を75%以上含む爆薬）

ウ 火工品

(ア) 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

(イ) 実包及び空包

(ウ) 信管及び火管

(エ) 導爆線、導火線及び電気導火線

(オ) 信号焰管及び信号火せん

(カ) 煙火その他上記ア・イに掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるもの（閃絡表示器及び避雷器遮断装置）を除く）

(2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの

市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものは、政令第29条の6第2項に規定するとおり、火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。なお、火薬庫の設置に当たっては、別途知事の許可が必要である。

7. 法第34条第9号の規定の運用について

本号の規定は、第1号から第8号の2までに規定するもののほか市街化区域に立地することが不適当なもの等の開発行為を定めたもので、その具体的なものは政令第29条の8第1号及び第2号に規定されているが、この運用に当たっては、次に掲げるところによる。

(1) 道路管理施設について

「道路管理施設」とは、高速自動車国道又は有料県道等において、その道路の維持修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいう。

(2) 休憩所について

「休憩所」とは、いわゆるドライブイン（付帯施設を含む。）及びコンビニエンスストアであり、自動車の運転者の休憩場所及び便所が設置されている施設をいい、各々次に掲げるすべての要件に該当すること。

1) 「ドライブイン」

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね1,000㎡以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 敷地面積のおおむね30%以上が駐車場であること。

イ及びウの「おおむね」とは、10%を限度とすること。

なお、付帯施設を設ける場合は、利用上やむを得ないと認められる入浴施設（集客施設を除く。）に限り、以下の要件に該当すること。

主たる施設のドライブインと同一棟であり、その用途に供する部分の延べ面積は、主たる用途に供する部分の2分の1以下で、かつ、200㎡以下とし、浴室等は男女別で各1室までとすること。

2) 「コンビニエンスストア」

ア 国道、県道又は幅員12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積はおおむね 500 m²以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 建築物の延べ面積は 200 m²以下とし、原則平家建てとする。

イの「おおむね」とは、10%を限度とすること。

(3) 給油所について

「給油所」とは、自動車用液化ガススタンドを含み次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 国道、県道又は幅員 12m以上のその他の道路に接していること。

イ 敷地面積は、おおむね 500 m²以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 危険物取扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

イの「おおむね」とは、10%を限度とすること。

エ 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動車の点検、タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両法の保安基準(昭和 26 年 7 月 28 日運輸省令第 67 号、平成 15 年 9 月 26 日国土交通省令第 95 号)に該当し、道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

「点検」、「応急修理」における作業は、道路運送車両法施行規則第 3 条に規定する分解整備を伴うものを除く。(分解整備を伴う場合は、法第 34 条第 1 号に該当)

(4) 火薬類の製造所

政令第 29 条の 8 第 2 号に規定する火薬類の製造所は、前記 6. (1)の火薬類を製造する業を営むものであること。

なお、製造所の設置に当たっては、別途経済産業大臣の許可が必要である。

8. 法第 34 条第 10 号の規定の運用について

本号は、地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る。)又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る。)においては、地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為について許可し得ることとしている。これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていること等にかんがみ、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合して開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものである。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。

9. 法第 34 条第 11 号の規定の運用について

法第 34 条第 11 号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例(平成 13 年 10 月 19 日千葉県条例第 38 号)」の運用については、次に掲げるところによる。

(1) 法第 34 条第 11 号の条例で定める土地の区域(以下「11 号条例区域」という。)は、知事が個別に指定することとなるが、指定方針については資料編「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第 3 条による区域指定方針」によることとする。

(2) 浸水想定区域内であって、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けることにより例外的に指定した 11 号条例区域内において建築する建築物については、水圧等を考慮することとする。

- (3) 条例第2条第1項第1号及び第2号における建築物の連たんの算定にあたっては、車庫・物置その他の付属建築物を伴う場合これらを含む全体の敷地で1の建築物として数えるものとし、都市計画法に違反し違反指導を受けているものは算入しないこととする。
- (4) 条例第2条第1項第1号における建築物の連たんの算定にあたっては、建築物の敷地が半径150メートルの円の内外にわたって存するものについては、連たん戸数に算入できるものとする。
- (5) 条例第2条第1項第2号における市街化調整区域に存する20以上の建築物は、原則として敷地間の距離が55m以内で連たんしているものとし、当該建築物の敷地からの距離が55mの範囲内にあるものを許可の対象とする。
- (6) 条例第4条における予定建築物の用途は第二種低層住居専用地域に建築できる建築物としているが、予定建築物の形態についてはその用途を勘案し建蔽率50%、容積率100%、高さ10mを上限とする。この場合、開発の目的及び周辺の状況等から必要に応じて法第41条の指定を行うこととする。
- (7) 条例第5条は、11号条例区域内において行う開発行為に係る開発区域の面積の上限を定めたものである。当該開発区域の全部が11号条例区域内にあるものを許可の対象とする。
- (8) 知事が11号条例区域を指定するまでの間の経過措置期間中については、政令第29条の9各号に掲げる区域を除外すること以外は、旧条例が適用される。その際の実施区域は、その全部が旧条例第3条第1号から第3号の土地の区域内にあるものを許可の対象とする。

10. 法第34条第12号の規定の運用について

法第34条第12号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」の運用については、次に掲げるところによる。

- (1) 開発審査会提案基準を満たすものであれば、条例第6条において許可の対象とならないものについても、都市計画法第34条第14号により開発審査会の議を経て許可の対象とする。

例えば次に掲げる開発行為が対象となる。

- ① 条例第6条第1項第1号では許可対象とならない「農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯からの分家」いわゆる「孫分家」の開発行為
 - ② 条例第6条第1項第1号及び第2号では許可対象とならない「被相続人から生前贈与により取得した土地」における開発行為
 - ③ 条例第6条第1項第3号では許可対象とならない「敷地の変更又は用途の変更」を伴う建築物の増改築に伴う開発行為
 - ④ 条例第6条第1項第3号及び第5号では許可対象とならない「専用住宅以外の建築物」を予定建築物とする開発行為
- (2) 条例第6条第1項第4号における「線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地」とは、次の事項により判断できる土地であることとする。
 - ① 線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが、当該市町村の調査によって明らかである土地。

- ② 道路位置指定等からみて線引きの日前から宅地造成が行われていた土地であることが確認できる土地。
- (3) 建築行為の許可に関する運用にあたっては、「9. 法第34条第11号の規定の運用について」及び前記(1)及び(2)の開発行為の許可に関する運用を準用するものとする。
- (4) 従前の建築物の敷地内で行う建築物の増改築で、建替後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であればこれまでどおり都市計画法第43条の許可を要さない「改築」として取り扱うこととし建築確認のみで対応することとする。
- (5) 条例第6条第1項第6号における「流通業務施設等」は、知事が個別に区域を指定することで立地可能となるが、指定方針については「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第6条第1項第6号による区域指定方針」によることとする。
- (6) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)の趣旨に鑑みて、政令第29条の9各号に掲げる区域を含む場合には、想定される災害に応じた避難上又は安全上の対策の実施を行うものとする。避難上の対策については、資料編「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第3条による区域指定方針」を準用すること。

都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例

(平成13年10月19日千葉県条例第38号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)第19条第1項ただし書及び第36条第1項第3号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為、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行為の規模及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。

一 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物(20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次号において同じ。)が連たんしている地域

二 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

2 この条例において「線引き」とは、法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。

3 この条例において「線引きの日前土地所有者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

一 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者

二 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者

4 この条例において「親族」とは、線引きの日前土地所有者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族をいう。)のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

5 この条例において「専用住宅」とは、住宅であつて、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅及び共同住宅以外のものをいう。

6 前各項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域)

第 3 条 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域として、知事が指定する土地の区域とする。

一 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から 1・1 キロメートルの範囲内に存すること。

二 自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域内に存すること。

三 既存集落内に存すること。

四 政令第 29 条の九各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

2 市町村の長は、必要があると認めるときは、知事に対し、前項の規定による土地の区域の指定について申し出ることができる。

3 知事は、第 1 項の規定により土地の区域を指定しようとするときは、あらかじめ、千葉県開発審査会の意見を聴かなければならない。

4 知事は、第 1 項の規定により土地の区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示しなければならない。

5 第 1 項の規定による土地の区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

6 前各項の規定は、第一項の規定により指定した土地の区域の変更又は廃止について準用する。

(法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途)

第 4 条 法第 34 条第 11 号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（ろ）項に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

(法第 34 条第 11 号に該当すると認める開発行為)

第 5 条 法第 34 条第 11 号に該当すると認める開発行為は、第 3 条第 1 項に規定する知事が指定する土地の区域内において行う開発行為（予定建築物等の用途が前条に規定する用途に該当しない開発行為に限る。）であつて、開発区域の面積が 5 ヘクタール未満であるものとする。

(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為)

第 6 条 法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

一 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が 500 平方メートル以下のもの

二 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が 500 平方メートル以下のもの

三 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

四 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

五 市街化調整区域において、宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）に基づく確認を受けた土地に、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの

六 法第18条の2第1項に規定する基本方針等において流通業務の用に供する施設又は工業施設として規則で定める施設（以下「流通業務施設等」という。）の用に供する土地として利用を図ることとされている土地の区域のうち、次のいずれにも該当する区域として知事が指定する区域において、流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為

イ 流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、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こと。

ロ 市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。

ハ 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

2 第3条第2項から第6項までの規定は、前項第6号の規定による指定について準用する。

（政令第19条第1項ただし書の条例で定める規模）

第7条 区域区分が定められていない都市計画区域について政令第19条第1項ただし書の条例で定める規模は、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限り、1000平方メートルとする。

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第8条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、第6条第1項各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とする。

附 則

この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成17年12月20日条例第109号）

（施行期日）

1 この条例は、平成18年3月27日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に山武市（平成18年3月27日における合併の日の前日における山武郡成東町及び蓮沼村の区域に限る。）及び山武郡横芝光町（平成18年3月27日における合併の日の前日における匝瑳郡光町の区域に限る。）の区域において工事に着手している3000平方メートル未満の開発行為については、なお従前の例による。

附 則（平成19年10月19日条例第65号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（令和3年10月19日条例第44号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

（準備行為）

2 改正後の都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（以下「新条例」という。）第3条第2項の規定による申出、同条第3項の規定による意見の聴取その他の準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

（経過措置）

3 君津市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、富里市若しくは大網白里市又は印旛郡酒々井町若しくは栄町のそれぞれの区域における都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域については、新条例第 3 条第 1 項の規定により知事が当該それぞれの市町の区域内に存する土地の区域を指定する日までの間は、改正前の都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例第 3 条の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同条第 3 号中「政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域」とあるのは、「政令第 29 条の 9 各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）」とする。

4 前項の規定の適用を受ける土地の区域内において行う開発行為については、新条例第 5 条の規定は、適用しない。

（千葉県行政組織条例の一部改正）

5 千葉県行政組織条例（昭和 32 年千葉県条例第 31 号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附 則（令和 4 年 12 月 27 日条例第 44 号）

（施行期日）

1 この条例は、令和 5 年 3 月 1 日から施行する。

（千葉県行政組織条例の一部改正）

2 千葉県行政組織条例（昭和 32 年千葉県条例第 31 号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

11. 法第 34 条第 13 号の規定の運用について

本号の規定は、法第 7 条に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更（いわゆる線引き）により市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので、次に掲げるものすべてに該当することが必要である。

ア 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的とするもの

イ 市街化調整区域に決定（変更）された際、土地の所有権又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者

ウ 市街化調整区域に決定（変更）された日から 6 か月以内に知事に届け出た者

エ 市街化調整区域に決定（変更）された日から 5 年以内に行う開発行為であること。

なお、「自己の業務の用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が市街化調整区域の決定時において従事する自己の業務の用に供するもののみいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合を含むものである。

(1) 自己とみなす範囲

本号により扱われる事案にあつては、届出者（権利を有する者）の配偶者が建築しようとする者となる場合等が予想されるが、次に掲げるものにあつては、それぞれ自己とみなして処理するものとする。

ア 配偶者

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築をしようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、

建築をしようとする者から法第 29 条（または法第 43 条第 1 項）の許可申請をさせることとする。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類（住民票の写し等）を許可申請書の添付書類である既存の権利を証する書類（(2)のイ）に含めて添付させることとする。

イ 小規模法人の役員

小規模の法人であつて、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地（個人名で既存の権利の届出）に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、アと同様当該法人から許可申請をさせることとする。

また、これらの法人が権利を有する土地（法人名で既存の権利の届出）に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする（個人が建築確認申請者ならびに許可申請者）場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

なお、これらの場合にあつては、当該法人の実態を判定するに足る書類をアと同様に添付させることとする。

(2) 権利

ア 権利の種類

本号にいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい借地権（賃貸権、使用貸借）又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利ではないから当然該当しない。

イ 既存の権利を証する書類

本号の規定により許可（法第 29 条又は第 43 条第 1 項）を受けようとする場合には、許可申請者が市街地調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならないこととされている。（省令第 17 条第 1 項第 5 号）

この権利を証する書面は、原則として、申請者（届出者）の所有権又は地上権等の登記のある土地の登記簿謄本とするが、農地法第 5 条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合（この場合は、申請（届出）に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。）にあつては、当該許可書の写し、若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記簿謄本に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記簿謄本によることとするが、やむを得ない場合は、土地の貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとなる。

ウ 農地法第 5 条の許可等

開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。

これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力が当該許可があつてはじめて

生ずるからである。

しかし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかか
る建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、
食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあっては、
それらの許認可等は法第29条（又は法第43条第1項）の規定による許可を受けるとき
までに、それぞれの許可等の手続きを了すればよいこととなる。

(3) 届出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヵ月以内に、
「既存の権利者の届出書（細則第8条別記第5号様式）」により、次の事項（省令第28条）
を知事に届け出なければならない。

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする者が権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

なお、届出書受け付け時において、その権利の内容を証する書類の提示をもとめること。

(4) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法
人若しくは合併により設立した法人に限り継承し得るものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建
築もできることをいう。

開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、
一般承継人以外の者は建築確認を受けられない（例外として自己住宅若しくは店舗併用住
宅に関して法第45条の承継の承認）。

(5) 届出書の処理

ア 提出部数

既存の権利者の届出書の提出部数は3部とし、届出者は、届出に係る土地の存する市
町村の開発許可担当課に提出するものとする。

イ 市町村における処理

市町村の開発許可担当課においては、提出された届出書に受付印を押印し、このうち
1部を「既存の権利者の届出書処理簿」により整理のうえ保管し、1部を届出者に交付
し、1部を県の出先機関の長に進達するものとする。

なお、受理に当たっては、届出書の4欄及び5欄の目的及び用途が具体的に明記され
ていることを確認するものとする。

また、前記（3）なお書の主旨を申請者に周知徹底させるものとする。

受 付 番 号	受 付 年 月 日	届 出 者 氏 名

ウ 県の出先機関における処理

県の出先機関の開発許可担当課においては、進達があった届出書に受付印を押印し、1部を「既存の権利者の届出書処理簿」により整理（受付番号（子番）は市町村の受付番号と同一番号とする）のうえ保管するものとする。

(6) その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出をするときにおいて当該土地を敷地とする建築物又は第一種特定工作物が現に存しており、かつ、当該建築物又は第一種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象として差し支えないこと。

即ち、市街化調整区域の決定（変更）後5年以内に既存の建築物又は第一種特定工作物の建替え（用途の変更を伴う場合を含む）を予定している場合には、本号の届出により取扱うことも支障ないものである。

なお、この場合においても法第43条第1項の規定による許可が必要であること。

(7) 既存の権利の届出様式

様式集参照のこと。

12. 法第34条第14号の規定の運用について

法第 35 条 許可又は不許可の通知

(許可又は不許可の通知)

法第 35 条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

1. 許可又は不許可の処分

開発許可申請があったときは、許可権者は遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならない。

- (1) 相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為に係る不服審査（許可権者に対する異議申立て又は開発審査会に対する審査請求、別項「不服申立て」参照）の対象となる場合がある。
- (2) 許可又は不許可の処分は必ず文書をもって当該申請者に通知しなければならない。
- (3) 許可の処分は開発許可通知書に所要の事項（盛土規制法第 15 条第 2 項の規定により、盛土規制法に基づく許可を受けたものとみなされる場合（以下「みなし許可の場合」という。）は、その旨）を記載し、かつ必要な条件を付して通知するものとする。
- (4) 不許可の処分は、不許可とする旨の文書に不許可とする理由を具体的に明示し、かつ審査請求に関する教示を付して通知するものとする。
- (5) 不許可の処分を行ったときは、関係行政庁に当該不許可通知書の写しを添えて処分を行った旨通知することとする。

2. 工事着手届（細則第 8 条の 4）

開発行為の許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書（別記第 5 号様式の四）を知事に提出しなければならない。

3. 審査請求に関する教示

不許可通知に付する審査請求に関する教示は次により行うものとする。

「(教示) この処分に不服がある場合は、都市計画法第 50 条第 1 項の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に千葉県開発審査会に対し審査請求することができる。」

なお、この教示は法第 81 条第 1 項の規定による監督処分に関する命令書にあっても付記することとなる。

法第 79 条 許可等の条件

(許可等の条件)

法第 79 条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

1. 許可の条件

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

具体的な条件として、次のようなものがある。

- (1) 工事施工中の防災措置
- (2) 開発行為の廃止に伴う措置
 - ア 工事により損壊した公共施設の機能回復措置
 - イ 廃止後の防災措置
- (3) その他の開発行為の適正な施工を確保するための措置
 - ア 工事着手の時期又は完了の時期の指定
 - イ 公共施設整備の順序等の制限
 - ウ その他都市計画上必要な措置

なお通常、許可に対する条件としては、次の例を標準として必要に応じて、これに必要な事項を付加した条件を付すものとする。

※ 許可に対する条件（例文）については様式集参照のこと。

法第 36 条 工事完了の検査

(工事完了の検査)

法第 36 条 開発許可を受けた者は、当該開発区域(開発区域を工区に分けたときは、工区)の全部について当該開発行為に関する工事(当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事)を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

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

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。)内における同法第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為(同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。)に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域(津波災害特別警戒区域内のものに限る。)に地盤面の高さが同法第 53 条第 2 項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了の届出)

省令第 29 条 法第 36 条第 1 項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

(検査済証の様式)

省令第 30 条 法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

(工事完了公告)

省令第 31 条 法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

1. 工事完了届出

(1) 開発許可を受けた工事が次の区分により完了したときは、開発許可を受けた者は規則に定める完了届を提出して検査を受けなければならない。

ア 開発区域全部の工事を完了したとき。

イ 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき。

ウ 公共施設の工事を完了したとき。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的だからである。ただし、これは必ず公共施設を分離して検査を受けることとする規定ではないから都市計画街路の築造等の特別の場合を除いては、通常上記のア又はイの段階で包括的に検査を受けることとなる。

(2) 工事完了届出書

工事完了の届出は次により作成した工事完了届出書により行う。

1) 上記ア又はイの場合

① 工事完了届出書（省令第 29 条別記様式第四）

（添付書類 県細則第 9 条）

② 当該工事の完成図（省令第 16 条第 4 項に規定する造成計画平面図の例により作成したもの）

③ 開発区域又は工区に含まれる地域の名称一覧表

2) 上記ウの場合

① 公共施設工事完了届出書（同上別記様式第五）

（添付書類 同上）

② 当該工事により設置された公共施設の用に供する土地の地積図（縮尺 500 分の 1 以上）

(3) 提出部数等

工事完了届出書の提出部数は 4 部とし、市町村開発担当課及び県出先事務所開発担当課において各 1 部を保管し、2 部を都市整備局長に進達する。

2. 工事完了の検査及び検査済証の交付

工事完了の検査は、それぞれの完了部分が設計ならびに許可に付した条件に適合しているかについて検査を行う。なお、排水管の埋設工事又は擁壁の築造工事等は工事完了後外見から検査することが困難な工事については許可に付する条件による工事工程届の提出により随時工事中における検査を行うこと。または工事写真の提出を求めることにより判定することができる。

(1) 工事検査復命書等

工事検査の復命は開発行為に関する工事（完了）検査復命書（昭和 45 年 9 月 22 日付宅第 455 号土木事務所長あて様式第六）により行うこととし、工事検査時において行う工事関係事項の指示は開発行為に関する工事関係指示票（同上様式第七）により行うこととする。

(2) 検査済証の交付

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合していると認めるときは、開発行為に関する工事の検査済証（省令第30条別記様式第六）又は公共施設に関する工事の検査済証（同上別記様式第七）を交付するとともにその旨を関係市町村長及び県の出先機関の長に通知し、かつ開発登録簿に登録する。

3. 工事完了の公告

(1) 上記の検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨を次の事項を明示して公告しなければならない。

ア 開発行為に関する工事を完了した場合

(ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

(イ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

イ 公共施設に関する工事を完了した場合

(ア) 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

(イ) 公共施設の種類、位置及び区域

(ウ) 開発許可を受けた者の住所及び氏名

(2) 平成19年度より、県報登載を止め、工事完了公告は宅地安全課で扱う1ha以上の開発行為も含めて、開発区域を所管する各出先機関の掲示板への掲示により行うこととなった。なお、出先事務所長扱いの案件は事務所長名で、宅地安全課扱いのものは知事名で公告することとなる。

(3) 完了公告の効果

工事完了の効果は検査ならびに検査済証の交付によるものではなく、工事完了公告をもって初めて発生する。

1) 公告のあったとき以後において開発区域内の宅地における建築が行い得る。（法第37条）

2) 公告の日の翌日において開発行為により設置された公共施設の管理はそれぞれの管理者に属する。（法第39条）

3) 公告の日の翌日において（法第40条）

(ア) 従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に帰属する。

(イ) 代替として設置された新たな公共施設用地は、従前の公共施設用地の所有者（国又は地方公共団体）に帰属する。

(ウ) 新たに設置された公共施設用地（(イ)及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除く）はそれぞれの管理者に帰属する。

4) 公告があったとき以後は開発区域内において予定建築物以外の建築物の建築等は禁止される。（法第42条）

(4) 工事完了届出様式
様式集参照のこと。

法第 38 条 開発行為の廃止

<p>(開発行為の廃止)</p> <p>法第 38 条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。</p>	<p>(開発行為に関する工事の廃止の届出)</p> <p>省令第 32 条 法第 38 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。</p> <p>(登録簿の閉鎖)</p> <p>省令第 37 条 都道府県知事は、法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。</p>
---	---

開発許可を受けた開発行為に関する工事を廃止したときは、その旨を届け出なければならない。

ア 開発行為に関する工事の廃止は、その周辺地域に対し溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害する等のおそれがあるので、許可する際の基準として申請者の資力信用、工事施行者の事業施工能力を審査するとともに、許可の条件として万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることになっている。

イ 開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第 29 条の規定による開発行為の変更の許可申請により処理する。

ウ 開発行為の廃止の届け出があった場合には、当該開発行為に関する開発登録簿を閉鎖しなければならない。

エ 開発行為の廃止の届出は、開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令第 32 条別記様式第八）に当該工事を廃止した日における当該工事の廃止に係る土地の区域内の状況を明示する現況写真（名刺判以上）を添付して 4 部提出する。

オ 開発行為の廃止届出様式
様式集参照のこと。

法第 39 条・40 条 公共施設の管理及び土地の帰属

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

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

(公共施設の用に供する土地の帰属)

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

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第 2 条第 9 項第 1 号に規定する第 1 号法定受託事務（以下単に「第 1 号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第

(法第 40 条第 3 項の政令で定める主要な公共施設等)

政令第 32 条 法第 40 条第 3 項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員 12 メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

政令第 33 条 法第 40 条第 3 項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第 36 条第 3 項の規定による公告の日から起算して 3 月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

(費用の負担の協議に関する書類)

省令第 33 条 令第 33 条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第 36 条第 3 項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第 36 条第 3 項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。	
---	--

1. 公共施設の管理者（法第39条）

(1) 本法では、開発行為を行う場合に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、設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理を定めたものである。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき。

イ 法第32条第2項の協議によって別に管理者を定めたとき。

法第32条第2項の協議が整わない公共施設についても、法的には市町村が管理することとなる。しかし、協議が整わない場合には、円滑に管理を引継ぐことは困難であるし、多くの問題が生じることとなる恐れがあるので、事前にできるかぎり十分協議を整えておくことが望ましい。

(2) 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものがある。

ア 道路法の道路管理者……道路法の認定、区域の決定を必要とする。

イ 河川法の河川管理者

ウ 土地改良区

(3) 協議による管理者の特定

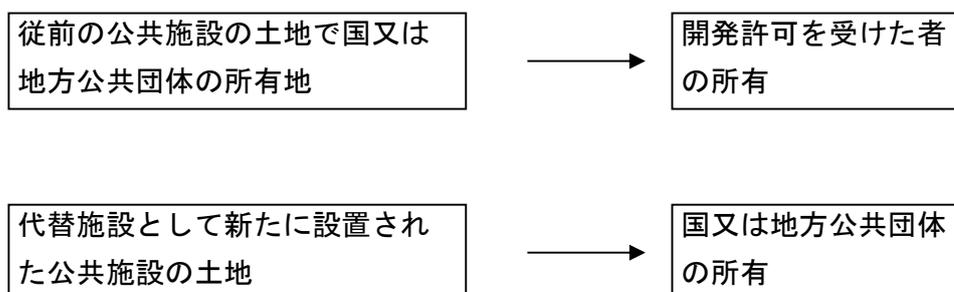
ア 法第32条の協議により、開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。一般に宅地分譲又は、住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものとする。管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに持続性について充分審査を行う。

イ 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第40条第3項の費用負担とからんで県又は国などに管理者を特定することがある。

2. 土地の帰属（法第 40 条）（政令第 32 条、第 33 条）

(1) 従前の公共施設に代えて公共施設を設置する場合

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てこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において次のように土地の帰属が変更されることとなるが、この帰属について不動産登記法による登記が必要である。



ア このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきであるが本法が公共的な施設の整備を課したことと関連して、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として定められた規定である。

イ この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有にかかる場合のみ適用される。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権原を取得すべきである。この場合にも設置される公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきである。

ウ 「開発許可を受けた者」とは、複数事業の場合はそれぞれの事業者すべてと考える。この場合は代替施設用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきであろう。

エ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果すもので、その構造規模が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合もある。また新旧が等価であることを要しない。

(2) 新設の土地の帰属

前記(1)に定めるほか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、法第36条の完了公告の翌日において法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属する。

即ち、

ア 原則として市町村

イ 他の法令による管理者があるときは、その管理者（国又は地方公共団体の機関の管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。）

ウ 協議によって管理者を特定し、その事業主自ら管理する場合は事業主に帰属する。

3. 都市施設の費用負担

都市地域における土地利用の合理化を図るため、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確化する必要がある。その場合、市街化区域内の根幹的施設については国又は地方公共団体が、その他の施設（市街化区域内の支線的施設及び市街化調整区域内の施設）については開発行為を行う者が負担することが合理的であるとの考え方に立って本項が規定されたのである。

- (1) 土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる市街化区域内の根幹的公共施設は、法第40条第2項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなるもののうち、都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠は除く）、運河、水路及び河川である。
- (2) 負担を求めることのできるのは、市街化区域内における上記の公共施設の用に供する土地の取得に要する費用の額の全部又は一部であって、市街化区域におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まれない。
- (3) 負担を求めることのできるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部」であり土地の取得価額の全部又は一部ではない。開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得するケースが多いし、又祖先から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価額を正確に把握することは困難であるし、適当でないからである。
- (4) 「取得に要すべき費用の額」を算定するには、開発行為の着手時を基準とする場合と、国又は地方公共団体に帰属することとなる時期（法第36条第3項の公告の日の翌日）を基準とする場合があるが、開発行為の着手時の方が適当であろう。この場合地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とする。
- (5) 土地の取得に要すべき費用の負担を求めるためには従前の所有者（法第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していたもの）は、政令第33条に定める手続を経なければならない。

法第 37 条 工事完了公告前の建築

(建築制限等)

法第 37 条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第 3 項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めるとき。
- 二 第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

1. 工事完了前の建築制限 (法第 37 条)

法第 37 条の建築制限等は開発区域内の土地において工事の完了公告のあるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開行為（特に公共施設整備）が許可どおり行われることを担保しようとするものである。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開行為の施工のための工事用の仮設建築物又は特定工作物
- (2) 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者で、その開行為に同意していない者）が自己の権利を有する土地に権利の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設する場合
- (3) 知事が支障ないものとして認める場合

本条のただし書の適用は個々のケースごとに開行為の進捗度及び施工中の防災措置などについて、開発許可を受けた者及び工事施行者が知事と協議し、建築又は建設の必要性などを勘案して行われるが、おおむね次に掲げる場合は承認するものとする。

- (ア) 自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開行為における建築物の建築
- (イ) 自己の業務の用に供する建築物の建築（特定工作物の建設）を目的とする開行為の建築物の建築（特定工作物の建設）
- (ウ) 公共施設（道路、公園、調整池等）及び公益的施設（官公署、地区センター等）の工区を先行的に整備する場合（本承認時期は、当該敷地が接する道路の検査済証交付後とする。）
- (エ) 建築工事との一体施工が必要な宅地の造成工事で、宅地の造成工事と建築工事とを分離して行う事が物理的に又は施工管理上・品質管理上支障があるもの（建築物自体が雨水貯留機能を有する場合、建築物が擁壁を兼ねる場合、建築物が擁壁・管路等の構造物に近接して施工される場合等）

なお、「法第 36 条第 3 項の規定による工事完了の公告があるときまで、建築物及び特定工作物の使用（入居または営業もしくは操業の開始）をしないこと」を条件として付するものとする。

(4) 承認申請

事前建築承認の申請は工事完了公告前の建築等承認申請書(細則第10条別記第6号様式)に次の図書を添付した申請書を正本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、県の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。

種類	明示すべき事項	縮尺	摘要
位置図	建築物を建築しようとし又は特定工作物を建設しようとする土地(以下「敷地」という。)の位置	任意	県開発行為等規制 細則第10条 第2項
区域図	敷地の区域、形状、敷地の面積(位置図にまとめて図示してもよい)		
配置図	敷地内における建築物又は特定工作物の位置	1/500 以上	
平面図	建築物又は特定工作物の平面図、構造及び規模(建築物の延べ面積、建築面積)	1/200 以上	
立面図	建築物又は特定工作物の2面以上の立面図、建築物の高さ		
防災施行計画書	施工中の防災措置等の概要(緊急時の連絡体制、土砂流出防止対策、周辺環境保全対策) ※自己の居住及び小規模な自己の業務の用に供する開発行為を除く。	任意	
近接施工図書	先行して設置される構造物(擁壁等)と建築物の基礎構造及び近接距離を示す断面図、建設機械の配置を示す施工計画平面図(配置図等にまとめて図示してもよい) ※上記(3)(イ)の場合	1/500 以上	

(5) 工事完了公告以前の建築承認申請様式
様式集参照のこと。

法第 41 条 市街化調整区域内における建築の特例

(建築物の建蔽率等の指定)

法第 41 条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

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

1. 市街化調整区域における開発許可に際して定められた建蔽率等の制限

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている。(法第 13 条第 1 項第 7 号後段) 従って、用途地域を前提とした高度地区、高度利用地区等も定めることは不可能である。このため建築面積の建蔽率、建築物の高さ等の制限をすべてに課することは、原則として不可能である。しかし相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には、開発の目的、周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので、開発行為について個別的に必要なに応じてこのような制限を定めこれを規制することとしたものである。

(2) 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

ア 建蔽率、建築基準法第 53 条

イ 高さ、" 第 55 条、第 56 条、第 56 条の 2

ウ 壁面の位置、" 第 46 条、第 47 条

エ その他、建築物の敷地、構造、設備に関する制限

建築基準法第 61 条の防火地域及び準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準など本条の制限を定める場合とは、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域を含む）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

(3) 制限の効力

ア 本条の制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、特に別途公告の必要はない。

イ 本条制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区割が総合的に定められ、本条の制限の必要がなくなり、この場合は登録簿の制限内容を抹消する。

(4) 例外許可

ア 法第 41 条第 2 項ただし書の許可の申請は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書（細則第 12 条別記第 7 号様式）に細則第 10 条第 2 項に掲げる図面および知事が必要と認める図書を添付した申請書 4 部を提出して行う。

イ 許可の運用にあたって建築基準法第 53 条、第 55 条、第 56 条、第 56 条の 2 等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うものとする。

法第 42 条 予定建築物以外の建築

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第 42 条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 36 条第 3 項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

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

1. 開発許可のあつた土地における建築物の用途の制限（法第 42 条）

(1) 開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建築する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可が与えられる。従つて予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

(2) 制限の効力

ア 本条の制限は法第 41 条制限と同様、開発登録簿に登録することによって一般に知らされる。

イ 本条の制限は建築物等の新設のみならず、用途の変更も規制している。なお本条制限はその土地（建築物の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等の用途を一にする増築については制限がない。従つて本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築が行われる場合には許可を要しない。

ウ 本条制限は法第 41 条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

(3) 例外許可

ア 法第 42 条第 1 項ただし書の許可の申請は予定建築物以外の建築等許可申請書（細則第 13 条別記第 8 号様式）に細則第 10 条第 2 項に掲げる図面及びその他知事が必要と認める図書を添付した申請書 4 部を提出して行う。

イ 市街化調整区域における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

- (ア) 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
 - (イ) 法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで、又は第 5 号に該当する場合。
 - (ウ) 法第 34 条第 1 号から第 12 号までに該当し、その用途が法第 33 条第 1 項を満足させる場合。
 - (エ) 既存適法建築物の用途変更を伴う増改築等に該当する場合。
- (4) 予定建築物以外の建築物許可申請様式
様式集参照のこと。

法第 43 条 開発許可を受けた土地以外の土地における建築

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第 43 条 何人も、市街化調整区域のうち開

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

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

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

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

政令第 34 条 法第 43 条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和 39 年法律第 160 号)第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

政令第 35 条 法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が 50 平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

政令第36条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第 29 条の 9 各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第 30 条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定は、前項第 1 号に規定する基準の適用について準用する。

(建築物の新築等の許可の申請)

省令第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第九による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

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

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

1. 建築等の許可（法第 43 条第 1 項）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域においては、知事の許可を受けなければ、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して上記以外の建築物としてはならない。

ア 法第 29 条第 1 項第 2 号または第 3 号に規定する建築物

(ア) 第 2 号 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設

(イ) 第 3 号 公益上必要な施設

イ 市街化調整区域において許可を受けていない土地について、次の行為により法第 29 条第 1 項第 2 号または第 3 号に規定する建築物以外の建築物にしようとする者は、当該行為着手前に知事の許可を受けなければならない。

(ア) 建築物の新築又は第一種特定工作物の新設

(イ) 用途の変更を伴う改築

(ウ) 用途の変更を伴う増築

(エ) 建築行為を伴わない用途の変更

ウ 主たる目的が建築物の建築に係るものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域（野外運動場等）内についても、建築物（クラブハウス、更衣室等）の新築又は第一種特定工作物の新設に際しては、法第 43 条第 1 項の許可を受けなければならない。

エ 本項の対象となる土地は、市街化調整区域内の宅地(宅地とみなす土地を含む。)である。

2. 適用除外

制限対象外の行為として、法第 43 条第 1 項ただし書は、同第 1 号から第 5 号までに掲げるものについて適用除外としている。

なお、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物とする場合には、当然許可を要しない。

第 1 号 都市計画事業の施行として行う行為

第 2 号 非常災害時の応急建築物の建築等

第 3 号 仮設建築物（建築基準法第 85 条第 2 項及び第 6 項）

第 4 号 一定の開発行為が行われた土地の区域内における行為

（一定の開発行為、政令第 34 条）

(ア) 都市計画事業として行った開発行為(法第 29 条第 4 号)の区域内における行為

(イ) 土地区画整理事業として行った開発行為(法第 29 条第 5 号)の区域内における行為

(ウ) 市街地再開発事業として行った開発行為(法第 29 条第 6 号)の区域内における行為

(エ) 住宅街区整備事業として行った開発行為(法第 29 条第 7 号)の区域内における行為

(オ) 防災街区整備事業として行った開発行為(法第 29 条第 8 号)の区域内における行為

(カ) 公有水面埋立事業として行った開発行為(法第 29 条第 9 号)の区域内における行為

(キ) 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けて行った開発行為の区域内における行為

第5号 通常の管理行為、軽易な行為(政令第35条)

(ア) 既存建築物の敷地内における車庫、物置等附属建築物の建築

(イ) 用途の変更を伴う改築
用途の変更を伴う増築
建築行為を伴わない用途変更 } で、その改築または用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内のもの

(ウ) 調整区域内居住者の自営する日常生活品の販売店等で延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を建築する場合は、それぞれの延べ面積の合計)が50㎡以内のもの(業務用部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。)の新築

(エ) 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

第4号については、法第29条に規定する各事業により造成分譲等された土地等において、その行為(建築等)の主体を問わず適用除外となる。ただし、当該土地について新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることが必要である。

3. 許可の基準

許可の基準は政令第36条第1項第1号により敷地の基準を、同項第3号において建築物又は第一種特定工作物に係る基準を定めているので、申請にかかる敷地ならびに建築物がそれぞれの基準に適合した場合に許可することとなる。

(1) 敷地の基準

ア 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状態及び放流先の状況ならびに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するよう配置されていること。なお、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。

(注) 自己の居住用または敷地面積1,000㎡以下の自己の業務の用に供するものについては、敷地内処理を認める。

イ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

(2) 建築物に係る基準

申請にかかる建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

ア 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

第1号 日用品販売店舗等、郵便業務施設等

第2号 鉱物、観光及び水資源の有効利用上必要な建築物

(第3号 政令未制定のため該当施設なし)

第4号 農林漁業用施設(政令第20条に掲げる施設を除く。)及び農林水産物の処理、貯蔵又は加工施設

第5号 特定農山村法による地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等

第6号 県が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設

第7号 既存工場と密接な関連を有する工場等

第8号 危険物の貯蔵又は処理施設

第8号の2 災害危険区域等からの移転

第9号 道路管理施設、休憩所又は給油所等及び火薬類の製造所

- 第 10 号 地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等
- イ 法第 34 条第 11 号の条例で指定する区域における建築物又は第一種特定工作物
 - ウ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域に建築し、又は建設することが困難または著しく不相当と認められるもので条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（法第 34 条第 12 号に同じ）
 - エ 既存の権利者の届出（法第 34 条第 13 号）をした者が 5 年以内に建築する自己用建築物、又は第一種特定工作物（届出の目的とした建築物又は第一種特定工作物）
 - オ 市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域に建築し、又は建設することが困難または著しく不相当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの（法第 34 条第 14 号に相当するもの）
- なお、本号の基準の運用については、法第 34 条の基準の運用に準じて取扱うものとする。（法第 34 条 市街化調整区域の許可基準参照）

4. 許可申請の手続き

(1) 許可申請書

法第 43 条第 1 項の許可を受けようとする者は、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（省令第 34 条別記様式第九）を正本とし、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通知書（別記様式その五）を副本とし、それぞれ次に掲げる図書を添付した許可申請書正本 1 部、副本 3 部を提出しなければならない。なお、正本は原本とし、副本についてはコピー等でよい。

（添付すべき図書）

ア 添付書類

- (ア) 申請者の住民票の写し
- (イ) 土地の登記事項証明書
- (ウ) 建築理由書
- (エ) 既存の権利を証する書類（政令第 36 条第 1 項第 3 号二に該当する場合）

イ 添付図面

- (ア) 都市計画図（S=1 /10,000 以上）（位置図を兼ねる）
- (イ) 付近見取図（S=1 /2,500 以上）
- (ウ) 公 図（S=1 /600 以上）
- (エ) 敷地現況図（S=1 /100 程度）
- (オ) 敷地求積図（S=1 /100 程度）
- (カ) 敷地断面図（S=1 /100 程度）
- (キ) 予定建築物の配置図、平面図、立面図（2 面以上）（S=1 /100 以上）
- (ク) 排水施設の種類及び規模（S=1 /50 以上）
- (ケ) がけ及び擁壁の断面図（S=1 /50 以上）

(2) 申請書の処理

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の経由ならびに処理は、建築許可申請フローに掲げるとおりである。

5. 建築許可申請フロー及び申請様式

様式集参照のこと。

法第 44 条・45 条 許可の承継

(許可に基づく地位の承継)

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

法第 45 条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

1. 一般承継人 (法第 44 条)

法第 44 条は開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

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

(2) 一般承継人は被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然引き継ぐものとする。

(3) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいう。次のような事項がある。

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ことができる権能

エ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ているという地位

オ 工事完了、工事廃止の届出の義務

(4) 一般承継のあったときは、次の承継したことを証する書類を添えて、その旨を許可承継届出書（細則第 14 条別記第 9 号様式）を知事に届け出なければならない。

ア 相続による承継にあつては被承継者の除籍謄本および承継者の戸籍抄本その他承継を証する書類

イ 法人の合併による承継にあつては合併後の法人の登記事項証明書、その他承継を証する書類

(5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは承継の届出とともに工事の廃止届を出さなくてはならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は当然行わなければならない。

2. 特定承継人 (法第 45 条)

法第 45 条は開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

(1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権、その他工事を施行する権原を取得したものである。

(2) 一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て、その地位を承継することができる。

承継の承認を受けようとする者は開発許可承継承認申請書（細則第 15 条別記第 10 号様式）に次の書類を添えて申請しなければならない。

- ア 承認を受けようとする者が開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類（土地の登記事項証明書、売買契約書写し（印鑑証明書添付）等）
- イ 承認申請者の資力および信用に関する書類
（細則第7条第1項第3号に掲げるもの）
- ウ 承認を与えるかどうかの判断の基準は主として申請者が適法に当該開発区域内の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どうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによる。
- エ 承継の承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けた者が廃止届を提出すること。

3. 承継申請様式

様式集参照のこと。

法第 46 条・47 条 開発登録簿

<p>(開発登録簿)</p> <p>法第 46 条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。</p> <p>法第 47 条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none">一 開発許可の年月日二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途三 公共施設の種類、位置及び区域四 前 3 号に掲げるもののほか、開発許可の内容五 第 41 条第 1 項の規定による制限の内容六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項 <p>2 都道府県知事は、第 36 条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。</p> <p>3 第 41 条第 2 項ただし書若しくは第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第 2 項の協議が成立したときも、前項と同様とする。</p> <p>4 都道府県知事は、第 81 条第 1 項の規定による処分により第 1 項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。</p> <p>5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。</p> <p>6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。</p>	<p>(開発登録等の記載事項)</p> <p>省令第 35 条 法第 47 条第 1 項第 6 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none">一 法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書に該当するときは、その旨二 法第 45 条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名 <p>(開発登録簿の調製)</p> <p>省令第 36 条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。</p> <p>2 図面は、第 16 条第 4 項により定めた土地利用計画図とする。</p> <p>(登録簿の閉鎖)</p> <p>省令第 37 条 都道府県知事は、法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。</p> <p>(登録簿の閲覧)</p> <p>省令第 38 条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。</p> <p>2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。</p>
---	---

1. 調製ならびに保管

- (1) 開発登録簿の調製並びに保管は各許可権者で行うこととする。
- (2) 開発登録簿の様式（細則第 11 号様式）
- (3) 盛土規制法みなし許可の場合は、開発登録簿の様式の備考欄にその旨を記載する。

2. 閲覧申請及び写しの交付申請様式

様式集参照のこと。

法第 50 条・51 条 不服申立て

(不服申立て)

法第 50 条 第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 23 条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から 2 月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第 24 条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第 1 項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第 31 条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第 9 条第 3 項の規定により読み替えられた同法第 31 条第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

法第 51 条 第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第 22 条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1. 不服申立て

法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分には、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理を要すること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会に対して審査請求することができることとしたものである。

(1) 開発審査会に対して審査請求をすることができるのは、これらの規定に基づく処分についての審査請求及びこれらの処分に係る不作為についての審査請求である。

なお、本法に基づく処分で本条に規定されているもの以外のもの（法第 37 条、第 45 条の規定に基づく承認等）については、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対する不服申立てを行うことができる（行政不服審査法第 1 条第 2 項）。

(2) 事務処理市町村の長等が許可権者となっている場合においても、第 1 項に掲げる審査請求は都道府県が開発審査会に対して行うこととなる。

(3) 本条に掲げる処分に係る不作為についての審査請求は、開発審査会と都道府県知事（政令市、中核市にあつては市長）との二者択一で行うことができる。

(4) 政令市・中核市・特例市の指定日以前に都道府県が行った処分又は当該政令市等の指定を受けた市が事務処理市として行った処分に対する審査請求については、都道府県開発審査会に対して行うことになる。

2. 審査請求

審査請求の手續その他については、他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用される。

法第 78 条 開発審査会

(開発審査会)

法第 78 条 第 50 条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員 5 人以上をもつて組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

- 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
- 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第 50 条第 1 項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第 2 項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

政令第 43 条 法第 78 条第 8 項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

1. 開発審査会の事務

(1) 法第 50 条第 1 項に規定する審査請求の審査及び裁決

次のア～オの規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為についての審査請求、またはこれらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分についての審査請求に関して、審査及び裁決を行う。

ア 法第 29 条第 1 項又は第 2 項（開発行為の許可）

イ 法第 35 条の 2 第 1 項（開発行為の変更の許可）

ウ 法第 41 条第 2 項ただし書（市街化調整区域内における建築物の特例の許可）

エ 法第 42 条第 1 項ただし書（予定建築物以外の建築等の許可）

オ 法第 43 条第 1 項（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の許可）

(2) 市街化調整区域における次に掲げる許可に関する議決

ア 法第 34 条第 14 号に該当する開発行為の許可

イ 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築等の許可

2. 設置及び組織等

(1) 開発審査会の設置、組織及び運営については千葉県行政組織条例（次頁）のとおりである。

(2) 開発審査会は都道府県と指定都市、中核市及び特例市にのみ設置することとされているので、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定により、開発行為等の規制に係る事務を処理することとされた市町村においても、県の開発審査会が事務を行う。

(3) 開発審査会の事務局は、千葉県組織規程により県土整備部都市整備局宅地安全課に置く。

千葉県行政組織条例（抄）

（組織等）

第 29 条（中略）

- 2 法令の規定により設置された附属機関のうち、その組織等について条例で定めることとされている各附属機関の組織、委員の構成、定数及び任期は、別表第四のとおりとする。

（会長及び副会長）

第 30 条 会長又は委員長（以下「会長」という。）（中略）は、委員の互選によつてこれを定める。

- 2 会長は、当該附属機関の事務を総理し、当該附属機関を代表する。
- 3 略
- 4 副会長が置かれていない附属機関（千葉県障害者介護給付費等不服審査会を除く。）にあつては、会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する者が会長の職務を代理する。

（委員の任命等）

第 31 条 委員は、知事が任命又は委嘱する。

- 2 委員に欠員を生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会議）

第 32 条 附属機関の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ、開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは議長の決するところによる。（略）

（会議の運営等）

第 34 条 この条例で定めるもののほか、附属機関の議事及び運営に関し必要な事項は、会長が定める。

（規則への委任）

第 35 条（中略）

- 2 各附属機関の庶務は、規則で定める機関においてこれを処理する。

（知事への委任）

第 37 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、知事が定める。

別表第四

附属機関名	組 織	構 成	定 数	任 期
千葉県開発審査会	会 長 委 員		7人	2年