

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号 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 二 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号二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条の二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、印西市及び白井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6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の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	独立行政法人 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	独立行政法人 日本原子力研究 開発機構法
28	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

29	独立行政法人 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	独立行政法人 宇宙航空研究開 発機構法
30	独立行政法人 新エネルギ ー・産業技術総合開発機構の 業務用施設		独立行政法人 新エネルギー・ 産業技術総合開 発機構法、石油 代替エネルギー 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5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、延床面積の合計の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以上のものを除く。）又、設計説明書についても、「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っては、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っては、設計変更説明図

ウ 工事施行者の変更にあっては、住民票の写し（法人の場合にあっ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項、 第16条第5項 〕
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

書類名	様式	内 容	摘 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）
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）の開発行為にあっては、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） 〕
	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. 建設業者許可証明書	自己の住宅又は自己業務用（1ヘクタール未満）の開発行為のときは、3は不要。 〔 細則第7条第1項 第4号、同条第3項 〕
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 工事経歴書 3. 建設業者許可証明書	

書類名	様式	内 容	摘 要
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
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係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）

図面の種類		明示すべき事項	縮 尺	摘 要
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)
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部分、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)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配、宅地の地盤高、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)
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)

図面の種類		明示すべき事項	縮 尺	摘 要
8.	道路縦横断図	各路線ごとの断面を示すもの、また、横断図については各幅員ごとの標準断面を示したもの。	任 意	
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）
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）
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

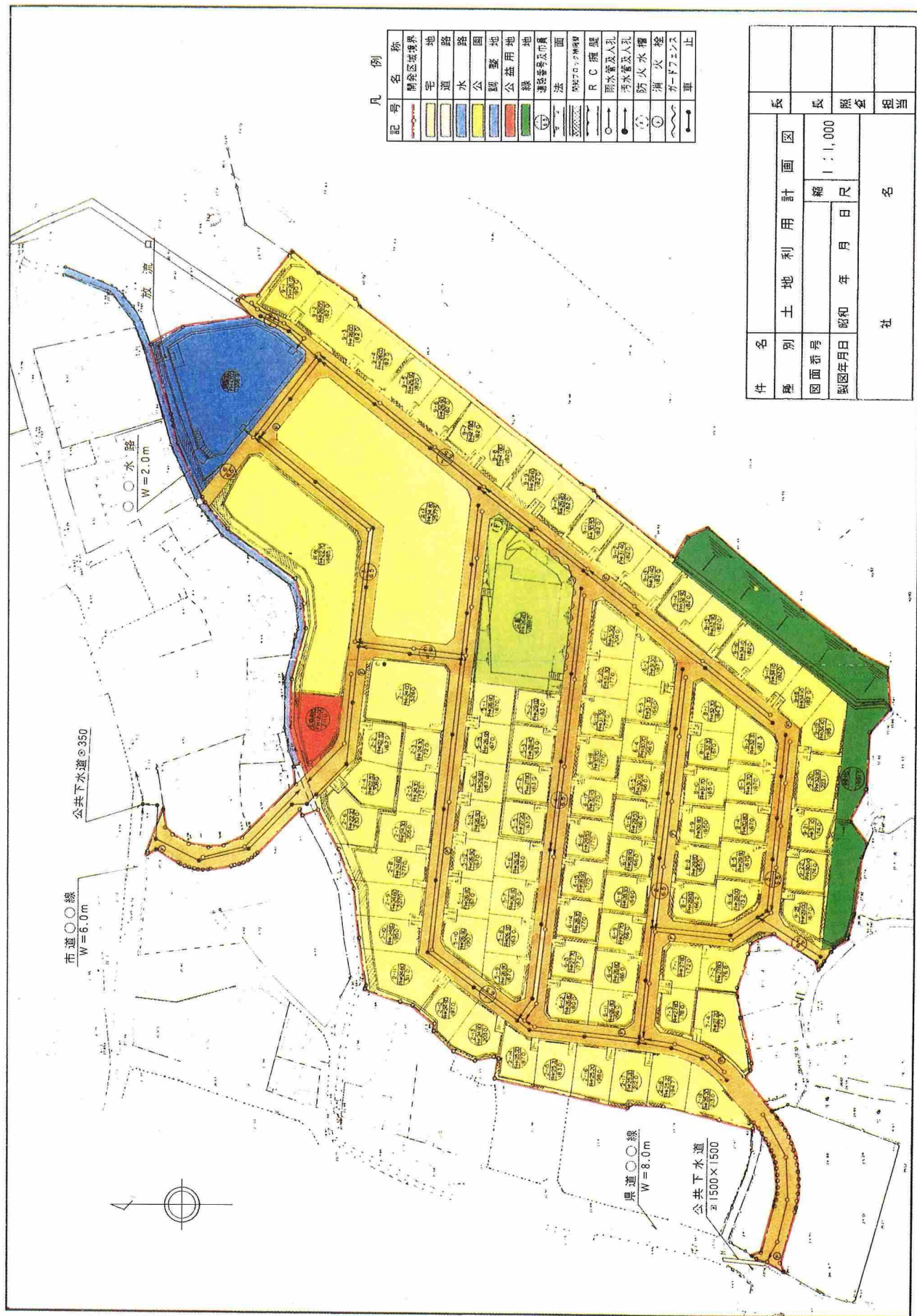
様式集参照のこと。

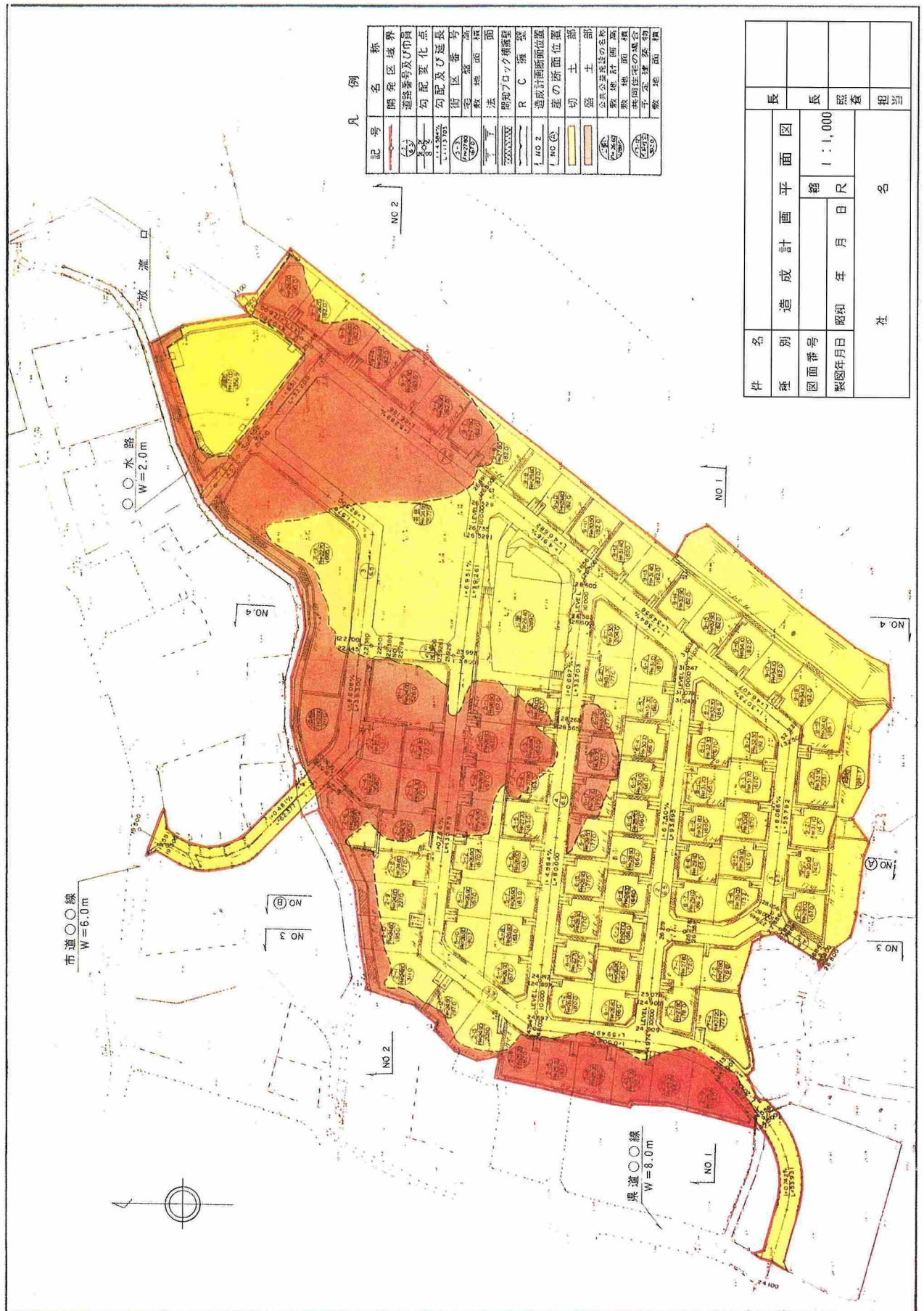
別 表 申請図書凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線	—○—	雨水管渠		雨水角形人孔	
工 区 境 界	第 1 工 区 第 2 工 区	污水管渠		污水角形人孔	
街 区 番 号	街区番号	合 流 管 渠		河 川	
宅 地 番 号	計画高 敷地面積	既 設 管 渠		法 面	
公共公益用地	予定建築物の用途	横 断 暗 渠	種 別 	間知ブロック積擁壁	
造成計画高	計画高 敷地面積	円 形	⊙ 内 径	重力式擁壁	
敷 地 面 積	公共公益施設の名義 計画高 敷地面積	馬 蹄 形	⊖ 巾×高さ	R C 擁 壁	
B M	TBM H=10.00	矩 形	⊠ 巾×高さ	給 水 管	
位 置		卵 形	▽ 呼 び 名	制 水 弁	
高 さ		U形側溝及び寸法	U-○○	消 防 水 利 施 設	消火栓 防火水槽は実在 ⑤ ⑥ の形にする
道路番号及び巾員	道路番号 巾 員	L形側溝及び寸法	L-○○	階 段	
勾 配、延 長	i=3.0% ℓ=30.00	Lu形側溝及び寸法	LU-○○	ガードレール	
変 化 点		グレーチング側溝	巾×高 	ガードフェンス	
管 番 号		その他開渠	∟ 巾×高さ	落 石 防 護 柵	
管 径	雨水 ⊙ i = ○ L =	柵 類		車 止 め	可動式又は固定式
勾 配	汚水 □ i = ○ L =	雨水円形人孔	○	樹 木	
管 延 長		汚水円形人孔	●	緩 衝 帯	
流 水 方 向					

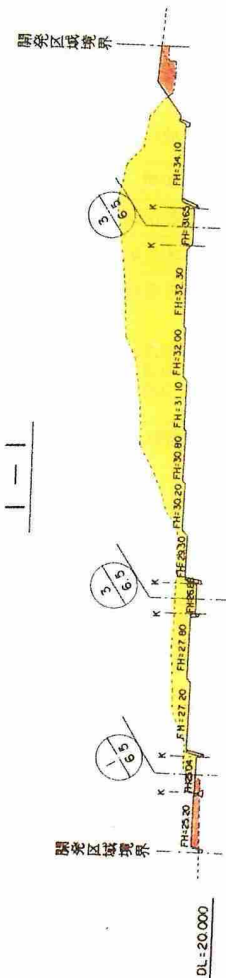
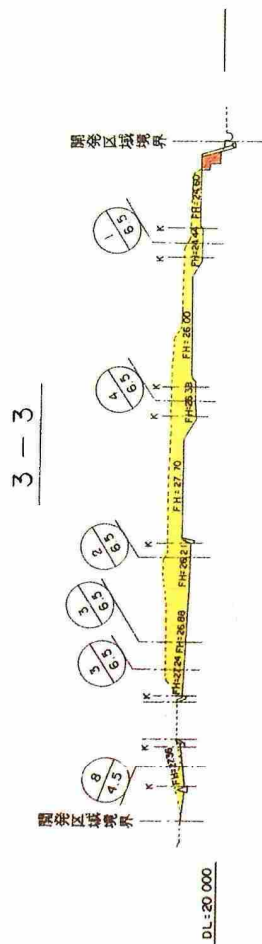
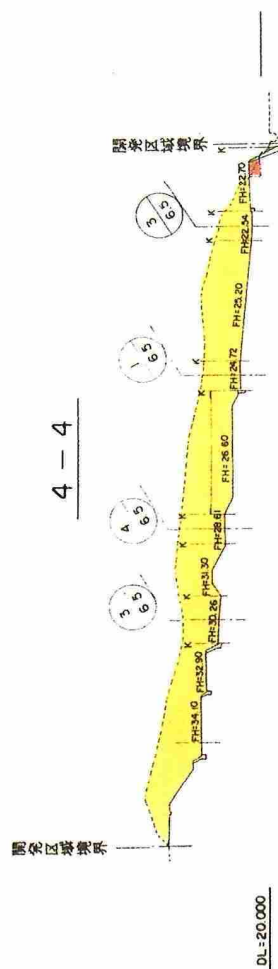


件名				長
種別	現況図			長
図面番号		縮尺	1 : 2,500	図章
製図年月日	昭和 年 月 日	尺		担当
件名				





件名	別 造 成 計 画 面 図	長	
種別	図面番号	縮 尺	1:1,000
製図年月日	昭和 年 月 日	照 査	
社 名	名	相 当	



凡 例

記 号	名 称
----	現況地盤
—	計画地盤
—	切
	土
	土
K	境界

件名	造 成 計 画 断 面 図			長	寬	照 像	拍 写	
	種 別	圖 面 番 号	縮 1 : 1,000					
								昭和 年 月 日

法第31条 設計者の資格

(設計者の資格)

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

国土交通省令で定める設計者の資格を表にする。

法 律 名	都市計画法（法第31条）		宅地造成等規制法
資格を有する設計 資 格	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事（省令第19条第1項第1号）	開発区域の面積が20ha以上のもの	高さが5メートルを超える擁壁の設置、切土又は盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地の排水施設の設置（法第9条第2項）
ア 大学（短期大学を除く）で右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して、2年以上の実務の経験を有するもの	土木、建築、都市計画、造園に関する課程 宅地開発に関する技術	（省令第19条第1項第2号）	土木、建築に関する課程 土木、建築に関する技術
イ 短期大学（専門職大学の前期課程を含む）において右の修業年限3年の課程（夜間部は除く）を修めて卒業後（専門職大学の前期課程にあっては修了後）、右の技術に関して、3年以上の実務の経験を有する者	同 上	左記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの	同 上
ウ 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、右の課程を修めて卒業後（専門職大学の前期課程にあっては修了後）、右の技術に関して、4年以上の実務の経験を有する者	同 上		同 上
エ 高等学校、旧中等学校において、右の課程を修めて卒業後、右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同 上		同 上

オ 技術士法による第二次試験のうち右の部門に合格した者で、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	建設、水道、衛生工学の部門 宅地開発に関する技術 2 年以上		技術部門を建設部門とするもの 経験年数なし
カ 建築士法による一級建築士の資格を有するもので、右の技術に関して、右の年数以上の実務の経験を有する者	宅地開発に関する技術 2 年以上	(省令第19条第1項第2号) 左記のいずれ	経験年数なし
キ 大学（短期大学は除く）の大学院又は専攻科、旧大学の研究科に 1 年以上在学して、右に関する事項を専攻した後、右の技術に関して、1 年以上の実務の経験を有する者	土木、建築、都市計画、造園に関する事項宅地開発に関する技術（昭和45年 1 月 12 日付建設省告示第 38 号）	かに該当する者で、開発区域の面積が20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な	土木、建築に関する課程 土木、建築に関する技術
ク 右の技術に関して、右の年数上の実務経験を有する者で国土交通大臣が指定する講習を修了した者	宅地開発に関する技術に関する 7 年以上の実務の経験を含む 10 年以上の実務経験	設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他	土木、建築に関する技術10 年以上
ケ 上記に掲げたもののほか、国土交通大臣が右に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者	アからカまで及びク	国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたもの	アからエまで

法第32条 公共施設の管理者の同意等

(公共施設の管理者の同意等)

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

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

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

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

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

一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

1. 公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設）の管理者と協議し、その同意を得なければならない。それは既存の公共施設の機能を損なわず、かつ変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

(1) 関係がある公共施設

ア 開発区域内にあるもの

イ 開発区域外に存する公共施設で開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなるもの

(2) 具体的な公共施設の管理者

ア 開発区域内の里道の変更、廃止等は関係する市町村の用地管理者

イ 開発区域内外の市町村道、県道の変更、廃止についてはそれぞれの道路管理者

ウ 開発区域内の下水の放流先の河川、用排水路の管理者及び水利権者（河川管理者、市町村、水利組合、土地改良区等）

エ 開発区域内の用排水路の付け替、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水の管理者（市町村、水利組合、土地改良区）

オ 農業用水路の管理者の同意を必要とする場合は、当該水路と一体となって影響を受けることとなる揚水機場又はため池で、水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者をあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。

カ 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが用地の所有者の同意をも要すると解釈するのが適當である。ただし、

公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法第40条の規定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ときは同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

2. 協議

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。また、開発区域の面積が20ha以上の開発許可を申請しようとする者は、上述の公共施設を管理することとなる者と協議するとともに、義務教育施設の設置義務者等（政令第23条）の公益施設の管理者とも事前に協議しなければならない。

(1) 協議の相手方

開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則としてその公共施設の存する市町村である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき）は、その管理者と協議することになる。また、これ以外に管理者を定めることができる（例えば社宅団地内の道路で事業主が管理するとき）が、この場合も原則的に管理者としての市町村との協議をすること。

政令第23条は大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設の設置義務者などを規定している。

(2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連のある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次のとおりである。

ア 市町村（他の法律に基づく公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属などについて行う。

イ 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料費用負担などについて行う。

ウ 義務教育施設の設置義務者、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、軌道経営者との協議の規定を設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とするなど施設の整備計画に影響をおよぼすこととなるので、これらの開発行為の施行に際してあらかじめ、開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行い、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切にこれらの施設の整備を行い得るようにする趣旨である。

協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は、法第33条（開発許可の基準）ならびにこれに基づく政令省令に明確に規定されている。従って、協議の規定は開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではない。なお、開発行為によって設置された公共施設は原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から地元市町村が管理し、その土地は市町村に帰属することとなるが（法第39条、第40条参照）、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

法第33条 開発許可の技術基準

(開発許可の基準)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

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

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

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域の出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の

土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があった埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

開発行為の許可の基準は、法第33条の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から構成されている。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保持させることを目的とした基準である。

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は法第33条の基準に適合すれば、許可しなければならない。なお、市街化調整区域内の開発行為については、法第34条各号のいずれかに適合するとともに、法第33条の基準に適合しなければ許可されないこととなる。また、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、表8-1のようになる。

表 8－1 法第33条開発許可基準と開発目的別適用条項

技 術 基 準	建 築 物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	自 己 用	非自己用	自 己 用	非自己用	自 己 用	非自己用
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	
7. 防災安全施設	○	○	○	○	○	○
8. 災害危険区域	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○	○
9. 樹木・表土(1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10. 緩衝帯(1ha以上)	○	○	○	○	×→○	○
11. 輸送施設(40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12. 資力・信用(1ha以上)	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
13. 工事施行者(1ha以上)	居住用 × 業務用小 × 業務用大 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○	小規模 × 大規模 ○	○
14. 権利者同意	○	○	○	○	○	○

○印は適用するもの

1. 自己用開発行為

自己用開発行為とは、宅地分譲、工業団地造成又は貸倉庫等自己が使用しない業務用建築物の建築等を目的とする非自己用開発行為との区分であり、法第33条第13号に該当する事案のみをいうものではない。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう趣旨であるので、当然自然人に限られる。従って、次のものは、これに該当しない。

会社が従業員のために行う従業員宿舎（寮、社宅）の建設若しくは組合が組合員に譲渡する目的で行う住宅の建設、別荘の建設（生活の本拠として使用するものとは、認められない。）、賃貸住宅の建設（自己（施行主体）の居住ではない。）

(2) 自己の業務の用に供する建築物

ア ここにいう「自己」とは、自然人及び法人の双方をいう。

イ 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、換言すれば、自己の業務を行うために直接かつ継続的に自己が使用することをいう。

ウ 次のものは「業務用建築物（営業資産）」であるが、「自己の業務の用に供する建築物」ではないので、該当しない。

分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲、貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫等これに対して、次のものは該当する。

ホテル、旅館、結婚式場、協同組合が設置する組合員の事業に関する共用施設、企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅は(1)のとおり含まれない。）等

法第33条第1項第1号 用途地域との適合性

申請に係る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場合は、予定建築物及び第一種特定工作物がこれに適合していること。

「適合している」とは、これらの地区における建築等の制限を受けない建築物等であること。

1. 「用途地域等」とは、法第8条第1項第1号の用途地域、同項第2号の特別用途地区、同項第2号の2の特定用途制限地域、同項第13号の流通業務地区及び港湾法第39条第1項の分区をいう。

2. 用途地域（法第41条、第42条、関連（市街化調整区域））には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域をいい、建築物等の制限は、建築基準法第48条に定められている。

なお、特別用途地区における建築等の制限は、建築基準法第49条第1項又は第2項に定められている。また、特定用途制限地域における建築等の制限は建築基準法第49条の2に定められている。

3. 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で建築等の制限は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められている。

4. 分区は港湾法第39条第1項で指定され、分区内の建築物等の制限は港湾法第40条で定められている。

(参考) 昭和55年7月25日都市部長通達

準工業地域内におけるマンション建設を目的とした開発行為の取扱いについて

開発許可に当たっては、地域の住工混在の程度や実情に応じて、建築物の位置、緩衝緑地帯の設置等については、十分配慮されること。

ア 建築物の用途制限内容 表 9－1

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲, ■ 面積, 階数等の制限有り		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が, 50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限有り
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、飲食・物販店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物販店、飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの（大規模集客施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	①	×	○	○	○	×	×	②	① 客席 200㎡未満かつ10,000㎡以下 ② 10,000㎡以下
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲ 個室付き浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡ 2階以下
	建築物付属自動車車庫（①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限）	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ※1 ②3,000㎡以下 2階以下 ※1 ③2階以下
		※ 一団の敷地内について別に制限あり														
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ②150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか、または著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
		量が非常に少ない施設		×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	
量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														建築基準法第51条による

注）本表は、建築基準法別表第二及び建築基準法第51条の概要であり、他法令等のすべての制限について掲載したものではありません。

※ 1 同一敷地内に工作物である自動車車庫がある場合にはその築造面積（①で50㎡、②で300㎡以下である場合には、その築造面積は算入しない）を合算する。

イ 工作物の制限内容
表 9－2

分類		用途地域 建築物の用途		第 1 種 低層住 居専用 地域	第 2 種 低層住 居専用 地域	第 1 種 中高層 住居専 用地域	第 2 種 中高層 住居専 用地域	第 1 種 住居 地域	第 2 種 住居 地域	準住居 地域	田園 住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用 地域						
工 作 物	プ ラ ン ト 類	鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アス ファルトコンクリート、硫黄、金属、ガラス、 れんが、陶磁器、骨又は貝殻の 粉碎で原動機を使用するもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○						
		レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出 力の合計が 2.5kw を超える原動 機を使用するもの		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○					
		アスファルト、コールタール、 木タール、石油蒸留産物又はそ の残りがすを原料とする製造		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○					
	自 動 車 車 庫 (工 作 物)	(1) 建 築物に 付属し ない	独立の自動車車庫	●築造面積が 50 ㎡を 超えるもの	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○					
				●築造面積が 300 ㎡を 超えるもの	×	×	×	×	×	×								×				
		(2) 建 築物に 付属する自動車車庫 ※ 1 ※ 2	●築造面積が 50 ㎡を 超えるもので次の式 を満たすもの C+B> (600 ㎡か A のい ずれか小さい面積)	×	×	○	○	○	○	○								○	○	○	○	○
			●築造面積が 300 ㎡を 超えるもので次の式 を満たすもの C+B> (3,000 ㎡か A の いずれか小さい面積)	×	×	×	×	○	○													
			●築造面積が 300 ㎡を 超えるもので次の式 を満たすもの C+B>A	×	×	×	×	×	×													
		サイロ類	高さが 8m を超えるもので飼料、 肥料、セメントその他これらに 類するものを貯蔵するもの		×	×	×	○	○	○								○	※ 3	○	○	○
	昇 降 機 ・ 遊 戯 施 設	(1) 乗用エレベーター、エスカ レーターで観光用のもの (2) ウォーターシュート、コー スターその他これらに類す る高架の遊戯施設 (3) メリーゴーラウンド、観覧車 、オクトパス、飛行塔その他 これらに類する回転運動をす る原動機を使用する施設		×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○					
卸売 市場等		卸売市場、と畜場、火葬場、 ごみ焼却場		都市計画区域内においては都市計画決定が必要（一定規模以上）																		

※ 1 A：同一敷地内にある、建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く）の延べ面積の合計
B：同一敷地内にある、建築物に付属する自動車車庫の用途に供する建築物の部分の延べ面積の合計
C：自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積

※ 2 第 1 種・第 2 種低層住居専用地域、第 1 種・第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種・第 2 種住居地域にある総合的設計による一団地の建築物に付属する
自動車車庫の用途に共する工作物については、別途規定されている。

※ 3 農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限る。

法第 33 条第 1 項第 2 号 公共用地等の配置計画

良好な市街地の形成を図るため、公共用地等が効率的に配置されなければならないとされているが、配置計画に当たっての留意事項として表 10-1 の事項等が考えられる。

表 10-1

目 的	留意事項と関連施設
環 境 の 保 全	公園、緑地又は広場の適切な配置、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 避難道路、避難広場の配置 消火栓、防火水槽の適切な配置
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

開発区域あるいはその周辺について道路、公園、下水道などに関する都市計画が定められている場合は、配置計画に当たって、設計が当該都市計画に適合していなければならない。

法第 33 条第 1 項第 2 号 街区および画地

1. 街区

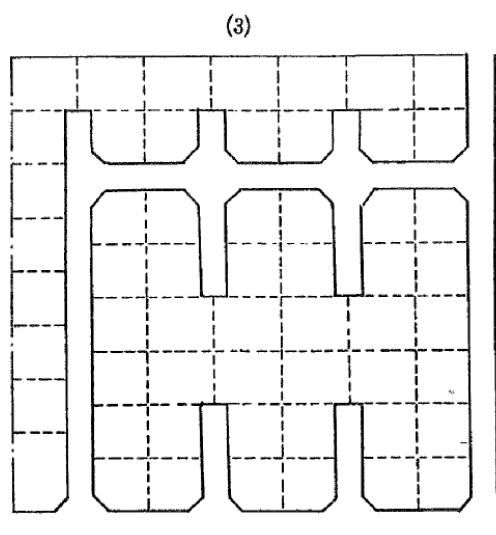
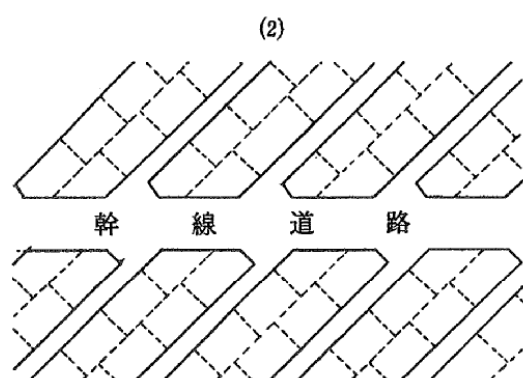
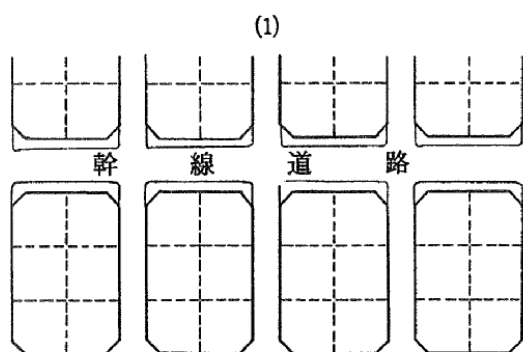
街区は、土地の利用目的、地形、日照等により決定すべきであるが、街区計画に当たっては次の事項に留意しなければならない。

- (1) 街区の大きさは、長道が 80m～120m、短辺が 30m の長方形を標準とする。
- (2) 原則として街区は 6 m 以上の道路に接していること。

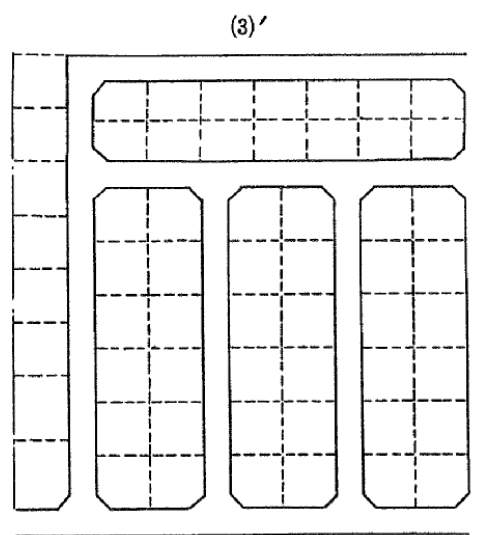
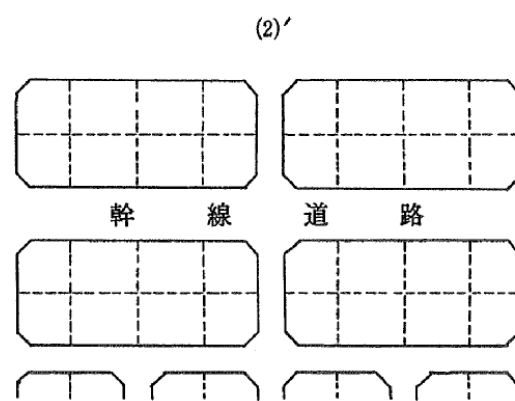
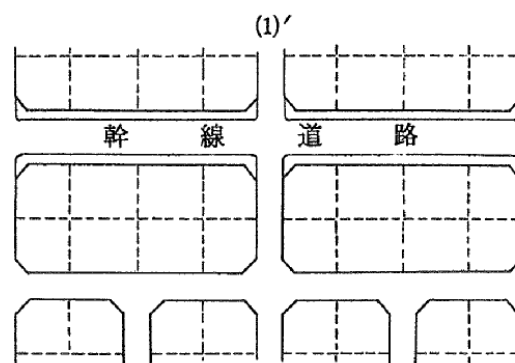
(ただし、小区間でその周辺の状況により通行上支障のない場合は、幅員 4.0m 以上の道路)

下図は街区の修正例

悪い例



改正した例

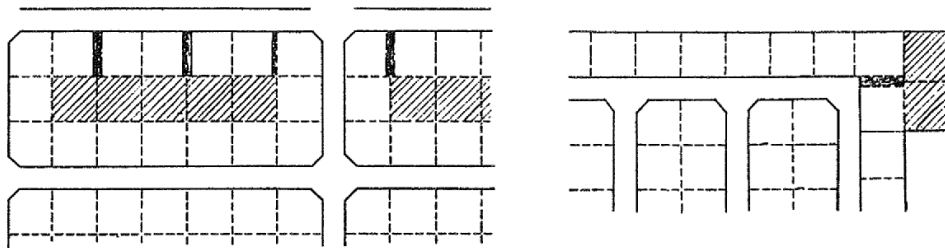


2. 画地

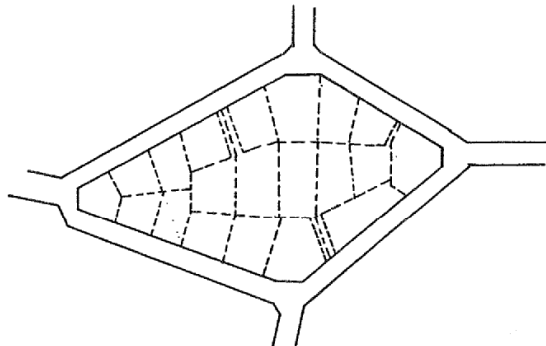
画地も街区と同様に土地の利用目的、日照、用途地域、空地地区の種別等により、その規模を決定するものとするが、画地計画に当たっては次のような留意事項が考えられる。

- (1) 一般の住宅地の場合、一画地の面積は 165 m²以上が望ましいが、原則として 150 m²以上とすること。
- (2) 不整画地が生じないこと。(一画地の面積が大きく、利用上支障のない場合は除く。)
- (3) 日照を考慮した画地割とし、画地の地盤高が道路より低くならないよう注意すること。
- (4) 高圧線下の画地は、極力宅地とならないように、線下の制限区域を十分考慮した安全な画地割にすること。
- (5) 画地は、災害時すみやかに避難できるよう計画すること。

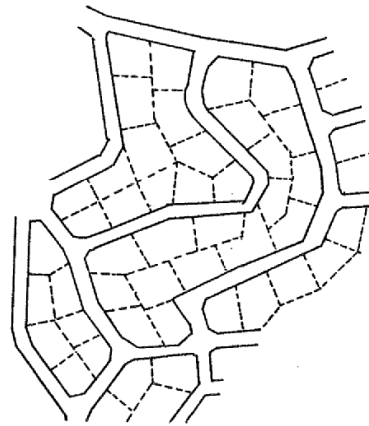
下図は画地として好ましくないものの例です。



直接道路に接していない斜線の画地

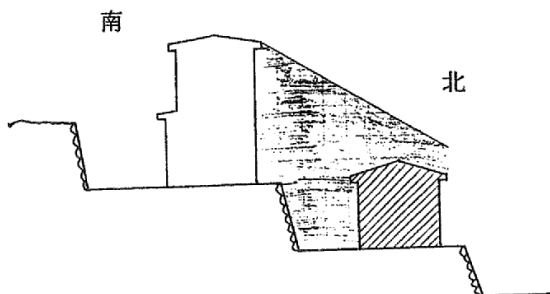


三角，不整形画地の多い例



北傾斜の日照の好ましくない例

4 時間日照が確保できるように道路、敷地の地盤高を考慮されたものであること。



法第 33 条第 1 項第 2 号 道路

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術的細目)

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

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

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6 メートル以上 12 メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4 メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三 市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第 6 号及び第 7 号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から 250 メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 メートル(主として住宅の建築の

(道路の幅員)

省令第 20 条 令第 25 条第 2 号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が 1,000 平方メートル未満のものにあつては 6 メートル(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8 メートル)、その他のものにあつては 9 メートルとする。

(令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)

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

一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

二 幅員が 4 メートル以上であること。

(道路に関する技術的細目)

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

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

二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

三 道路の縦断勾配は、9 パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12 パーセント以下とすることができる。

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

五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路

用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。	との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。
---	---

1. 調査（大規模開発及び知事が必要とした場合）

（1）現況調査

開発区域内外の現況調査は、マスタープラン作成の際、十分行われる。道路計画の前提としては、周辺の既存市街地との交通関連道路の系統として通過交通路線の配置、地区内としては地区内幹線とバス交通（バス停留所を含む）の関連等を開発区域の住宅要素と共に調査する必要がある。

開発区域が当該都市の都市計画と一致すべきは当然であるが、開発行為に当たって、それらの都市計画施設を十分調査する必要がある。

（2）交通調査

開発区域が造成され、そこで発生するであろう各種の動線（人の動線、車の動線等）とその質と量について、あらかじめ知ることは重要なことである。

車の発生交通量の推定は、近年、郊外部においては車の普及度が急上昇しており、問題となる。一般には、マスタープランにより、土地利用計画、建築計画、戸数、人口等が計画されれば、大体の発生交通量を推定する。

発生交通量の密度は中高層住宅地と低層住宅地、また商業地とでは異なり、交通の量と質について調査すること。

住宅開発の場合には、通勤交通がどのようなパターンになるか、商業センターで人と車の動線を分離した場合の車の動線をどうするかなど調査すること。

2. 道路計画、路線の決定

道路の配置については、将来の交通量、日照、災害時の避難等を考慮して決定するが、特に開発区域内に計画決定された都市計画街路がある場合には、その街路用地について事業主体と調整を図ること。

また、住宅地の場合には、通過交通量ができるだけ少なくなるものであること。

3. 幹線道路等の配置計画（20ha以上の開発、及び知事が必要とする場合）

政令第25条第3号では、市街化調整区域における幅員12m以上の道路の配置について規定している。市街化区域では、概ね500mの網目に幹線街路網が都市計画決定されているが、市街化調整区域では、原則として街路の都市計画決定はされていない。従って、市街化調整区域における開発行為にも、市街化区域と同等の水準を要求するものである。

なお、市街化区域といえども、区域により街路網の不十分な部分もあり、このような地区では当然この水準が要求される。

また、開発区域周辺に、既に幹線街路があり支障のないものについては、新たに設ける必要はない。

4. 道路の種類

道路は、管理形態から分類すると、公共団体が管理する公道と、一般私人が管理する私道に分けられる。

建築基準法第42条に道路の定義があり、ここでは公道と私道を含めた規定となっているが、これは建築物を建築する際、接道義務を果たすための「みなし規定」である。

一方、開発許可に係る道路は、法のたてまえから全て公共団体に移管される公道とすべきである。公道については、道路法に定める基準（道路構造令）が適用されることになるので、開発行為によって設置される道路は、原則として道路構造令を準用することとする。

(1) 主要幹線道路

主として地方生活圏及び大都市圏内の骨格となるとともに、高速自動車国道を補完して生活圏相互を連絡する道路をいう。

(2) 幹線道路

主として地方生活圏内の二次生活圏の骨格となるとともに、主要幹線道路を補完して、二次生活圏相互を連絡する道路をいう。

(3) 補助幹線道路

主として地方生活圏内の一次生活圏の骨格となるとともに、幹線道路を補完し一次生活圏相互を連絡する道路をいう。

都市部にあつては、近隣住区内の幹線となる道路をいう。

(4) 区画街路

沿道の直接利用を主目的とするもので、地先道路とも呼ばれる。幅員は6～12m程度である。

宅地造成の設計においては重要な部分であり、計画に当たっては地形を十分生かすように配置し、宅地の利用を最高度にするよう努力すべきである。従って、造成する宅地の規模使用方を想定し、その配置及び間隔を決め、その際、宅地の排水、日照等も良好なる状態となるよう心掛けることが大切である。

(5) その他街路

開発区域の性格により、市街地景観の造成上、防災上からの要請により規格以上の拡幅員道路を組み合わせること。また、ショッピングセンターなどの歩行者を主体とした地区の遊歩道、広場等を計画的に配置することも重要なことである。

大規模な住宅団地にあつては、今後「人と車の分離」を積極的に進める必要がある。

※ ここで用いた地方生活圏、一次生活圏及び二次生活圏の用語は、旧建設省地方生活圏構想（地域計画の主要課題43年7月）において使用する用語の例によるもので、同構想によれば、これらは以下のように定義されている。

地方生活圏……ある程度の大きさをもった都市を中心として、いくつかの二次生活圏から構成される地域をいう。

二次生活圏……大きな買物ができる商店街、専門医をもつ病院、高等学校などかなり広範囲の利用圏をもつ都市を中心に、一次生活圏をいくつかその中に含む地域をいう。

一次生活圏……役場、診療所、中学校などの基礎的の公共施設が集まっていて、それらのサービスが及ぶ地域をいう。

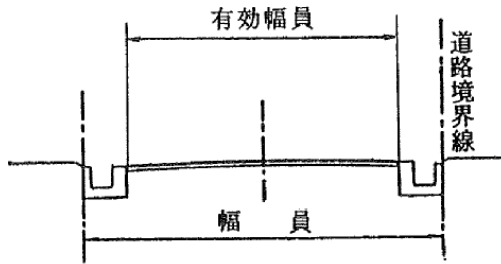
5. 道路の幅員と構成

道路の幅員とは、道路の附属施設である保護路肩や排水溝は道路幅員に含まない。

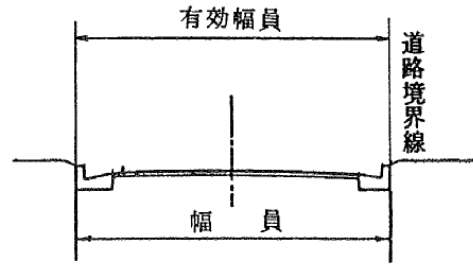
従来、道路幅員の定義について別の解釈も示されていたが、市町村管理を前提とする開発行為に係る道路は、道路法（道路構造令）の趣旨に沿うものとする。幅員構成に含まれる各部分の名称及び道路敷と道路幅員は、次に掲げる図12-1を標準とし、U字溝に蓋を設置する場合は、道路幅員に含め、設置しない場合は道路幅員より除外すること

図12-1 道路幅員

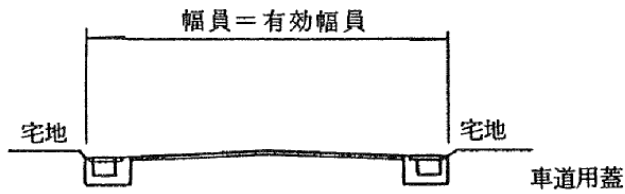
(a) U型側溝の場合



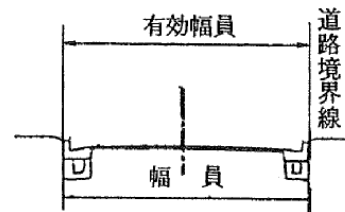
(b) L型側溝の場合



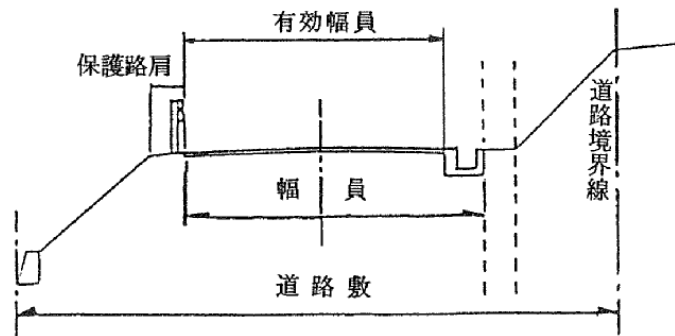
(c) U型側溝（蓋設置）築造の場合



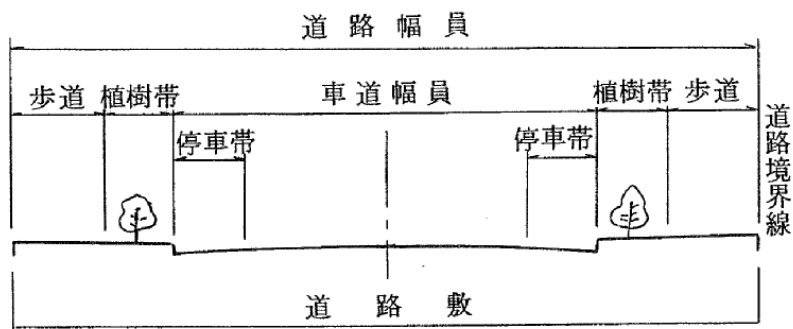
(C') LU型側溝の場合



(d) 防護柵を設ける場合



(e) 歩道を設ける場合



※ (d)の破線の境界線については、管理者と協議すること。

(1) 政令第25条第2号で予定建築物の用途、その敷地の規模等に応じて幅員6m以上12m以下で省令第20条で定める幅員〔住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地で1,000㎡未満のものにあつては6m、その他は9m（特殊なとき4m）〕以上の道路が計画敷地に接していることを規定している。

(2) 住宅地以外の開発行為も規制の対象となるので、当該地の土地利用に応じて、その前面道路の幅員を規定しようとするものである。なお、この基準は、都市計画街路が既に設定されていることを前提としており、開発計画に伴って新規に計画される道路の幅員構成を示したものと解する。すなわち、宅地利用と前面道路の関係において、

ア 住宅以外の建築物で、学校、病院、体育館等、特殊建築物（建築基準法第2条第2号）で自動車交通発生量が著しく大きい場合は12m

イ 特殊建築物 ア以外の場合で交通発生量が大きい場合は9m

ウ ア、イ以外の建築物、すなわち一般住宅地の場合は6m以上の幅員構成が適切である。

なお、第2号カッコ書の（小区間で通行上支障がない場合は4m以上）緩和規定の具体的適用については、一般の低層独立住宅地内において、かつ、小区間にのみ考慮しうるものと解することが適切である。

表12－1 道路の幅員

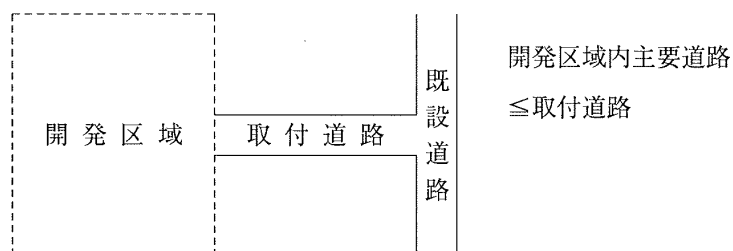
区 分	基 定 値
住 宅 地	6.0m以上
住宅以外で1,000㎡未満	6.0m以上
住宅以外で1,000㎡以上	9.0m以上

6. 区域外道路との接続（政令第25条第3号・4号）

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

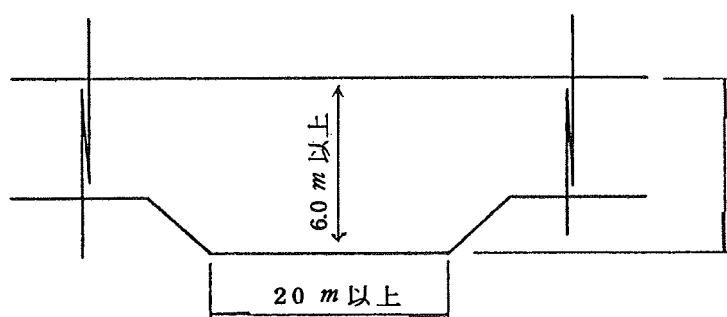
なお、接続される道路とは、開発区域外の既存の道路を指しているものであり、図12－2のような旗竿開発の場合に新設されることとなる取付道路を指しているものではない。取付道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員以上とすること。

図12－2 旗竿開発の場合



- (1) 主として住宅を目的とする開発行為にあつては、区域内の主要な道路は、幅員6.5m以上の道路に接続されること。
- (2) 主として住宅以外の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、区域内の主要な道路は、幅員9.0m以上の道路に接続されること。
- (3) 周辺の公共施設の整備の状況等により、やむを得ないと認められるときは、車両等の通行に支障をきたさない道路に接続することができるものとし、この場合、必要に応じて下記に定める車両の待避所を設置すること。
 - ア 待避所相互間の距離は300m以内であること。
 - イ 待避所の長さは20m以上とし、その区間の車道の幅員は6 m以上とすること。

待避所の長さ と 幅員



- (4) 待避所相互間の大部分が待避所から見通すことができること。

表12-2 道路の幅員

区 分	基 定 値
住 宅 用 開 発	6.5m以上
そ の 他 の 開 発	9.0m以上
市街化調整区域で開発面積が20ヘクタール以上	12.0m以上

7. 自己用開発行為により設置される道路

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の許可申請の審査に当たっては、法第33条第1項第2号に掲げる道路等公共空地に関する基準は審査の要件とされていないが、当該目的で行う開発行為にあつても当該開発行為又は開発行為に関する工事により設置される場合があるので、この場合において設置(拡幅を含む。)される道路にあつても、当然都市計画法による道路(開発行為等により設置される公共施設であり、建築基準法第42条第1項第2号の道路)として、処理すべきである。

また、開発行為等により設置する道路とした場合は、当該道路の管理者と管理及び帰属について法第32条の協議を行うこと。

(1) 幅員等

ア 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為等により設置されるものについては、現在、本県において建築基準法の規定に基づく確認を行うにあたって用いている道路の取扱いに準じた幅員等とする。

イ 自己の業務の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為等により設置されるものについては、政令第25条第1号から第5号まで、省令第20条、第20条の2及び第24条の基準に準じた幅員及び構造とすること。

8. 歩道

開発区域内の幅員9m以上の道路、その他駅前広場に接続する道路、商店街における前面道路及び車両の交通が頻繁で歩行者の通行に危険を伴う恐れがあるとされる道路については、歩道を設けること。

(1) 歩道は、縁石、防護柵等によって分離する。

(2) 横断歩道箇所等進入部分については、歩行者の通行、車いすの乗り入れ等に支障をきたさないよう斜路等で摺付すること。

(3) 幅員は、原則として片側3.0m以上とすること。

9. 道路の構造（省令第24条第1号）

道路の構造は、路床をしっかりと固めてから路盤を決め、基層表層を施すこと。この構成については、仕上の方法により異なるが路床、路盤は、後日沈下の生じないように十分注意すること。（なお、設計施行に関する基準としては、「舗装の構造に関する技術基準・同解説」、「舗装設計施工指針」、「舗装施工便覧」を準用するものとする。ただし、特別な事情により、関係市町村との協議において施行するものについてはこの限りではない。）

(1) 設計上の留意事項

ア 主要道路の路面仕上げは、原則として、アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装仕上げとすること。

イ 区画街路及び細街路の路面仕上げは、簡易舗装以上とすること。（砂利敷等の場合、維持管理上支障が生じるので出来る限り避けること。）

10. 横断勾配（省令第24条第1号）

道路の横断勾配は、路面に降った雨水を側溝又は街渠に導くために必要である。その横断形状は、路面の排水に対して十分であるとともに、交通車両の走行に対し、安全かつ支障のないものでなければならない。

横断勾配は、路面の種類に応じ、表12-3に掲げる値を標準とすること。

表12－3 道路の横断勾配

区分	路面の種類	横断勾配
車道	セメントコンクリート舗装、アスファルト舗装	1.5～2.0%
	上記以外の路面	3.0～5.0%
歩道	アスファルト舗装等	1.5%
	透水性舗装等（バリアフリー法重点整備地区）	1.0%以下

11. 縦断勾配（省令第24条第3号）

道路の縦断勾配は9%以下とする。地形等によりやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる。なお、急勾配路面等については、下記の特殊処理を講ずること。

- (1) 開発区域内の主要な道路で縦断勾配が6%を超えるものについては、その勾配の区間及びその前後についてすべり止め等の処置を行うこと。
- (2) 縦断勾配が8%を超える道路は、その勾配に係る区間40mごとに排水施設に排水の流速を減ずるための必要な施設を設けなければならない。

12. 階段道路（省令第24条第4号）

道路は階段状としてはならない。ただし、地形等その他やむを得ない理由により、階段道路となる場合は、次の各号に適合していなければならない。

- (1) 主要道路及び区画街路以外の細街路で通行避難の安全上支障がないと認められる場合。
- (2) 階段全体の高さが7m以下で、かつ、高さ4m以内ごとに踏巾1.5m以上の踊場が設けられていること。
- (3) 自転車用スロープが設けられていること。
- (4) 階段内の雨水を適切に排水できる処置が講じてあること。
- (5) 構造は、セメントコンクリート造等とし、踏面30cm以上、けあげ15cm以下であること。

13. 袋路状の道路（省令第24条第5号）

道路は袋路状ではないこと。ただし、居住者の通行の用に供する道路で、通行上支障がないと認められ、下記のいずれかに該当している場合はこの限りではない。

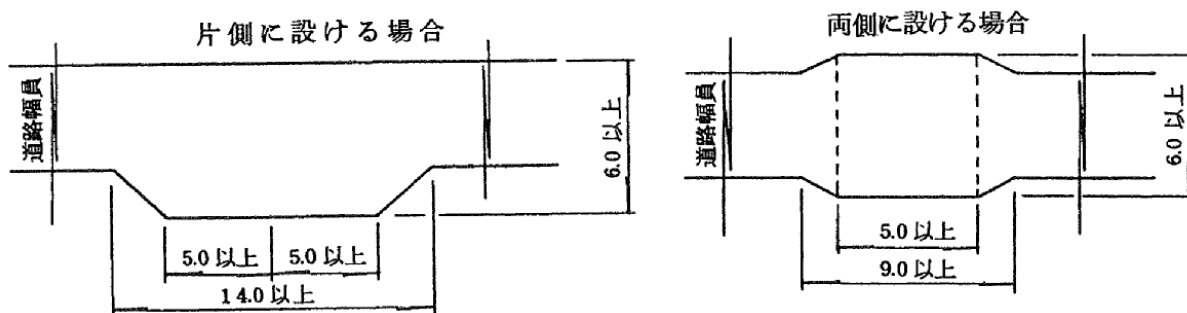
- (1) 袋路状の延長が35m以下の場合。（既存の幅員6m未満の袋路状道路に接続する道路にあつては、当該道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。）
- (2) 当該道路について、他の道路（袋路状の道路を除く。）との接続が近い将来具体化されている場合。
- (3) 終端が、広場等で自動車の回転に支障がないものに接続している場合。
- (4) 袋路状の延長が35mを越える場合で、終端及び区間35m以内ごとに道路の中心線からの水平距離が2mを越える区域内において小型四輪自動車（道路運送車両法施行規則（表12－4）に規定する小型自動車で四輪のものをいう。）のうち、最大なものが2台以上停車することができるもので、かつ小型四輪自動車のうち最大なものが転回できる形状の転回広場が設けられている場合。

(5) 幅員が6.0m以上である場合。(終端にはできる限り回転広場を設けることが望ましい。)

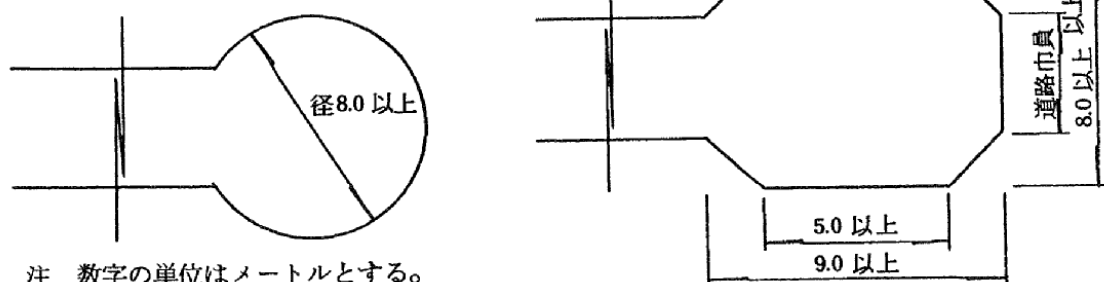
参考例

図12-3

(a) (中間部に設ける場合)



(b) (終端部に設けるもの)



注 数字の単位はメートルとする。

表12-4 道路運送車両法施行規則

自動車の種別	自動車の構造及び原動機	自動車の大きさ		
		長さ	幅	高さ
小型自動車	四輪以上の自動車及び被けん引自動車で自動車の大きさが右欄に該当するもののうち軽自動車、大型特殊自動車及び小型特殊自動車以外のもの（内燃機関（ディーゼル機関を除く。）を原動機とする自動車にあっては、その総排気量が2.00リットル以下のものに限る。）	4.70 メートル 以下	1.70 メートル 以下	2.00 メートル 以下

14. 道路の交差及び隅切り（省令第24条第6号）

（1）道路の交差

交差点の交差角は直角に近いものとし、喰い違い交差としないこと。図12－4、図12－5の(a)のような場合、(b)のようにすること、又駅前広場などの特別の箇所を除き、同一箇所の同平面で5以上交差してはいけない。ただし、図12－6のような遮断道路の場合は、喰い違い交差としてもよい。

図12－4 交差角

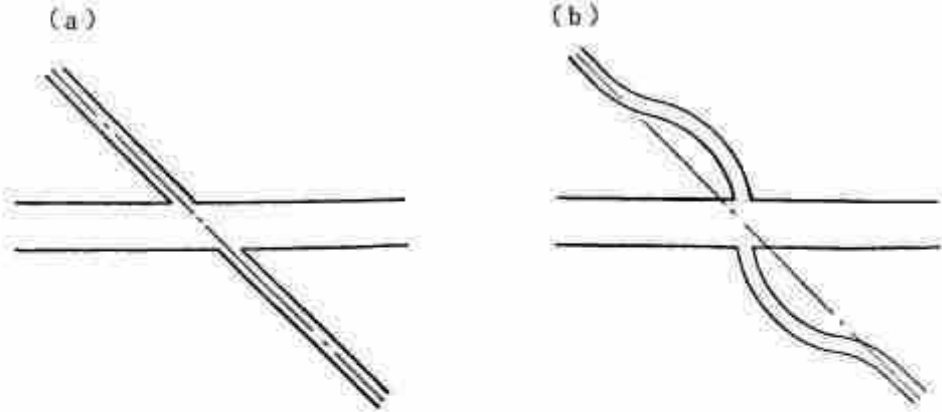


図12－5 喰い違い交差

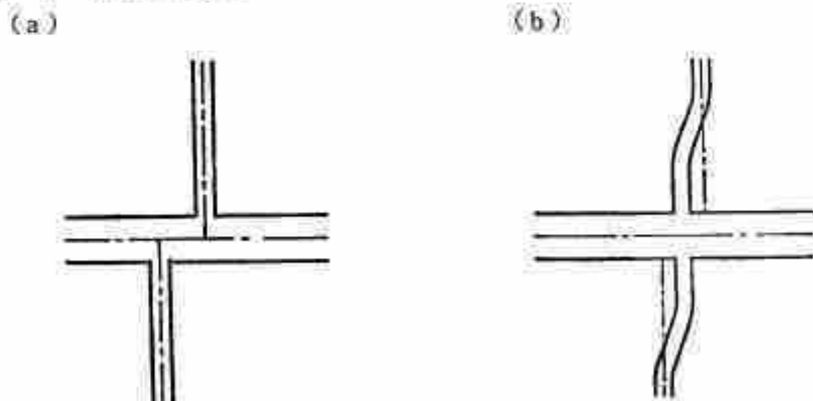
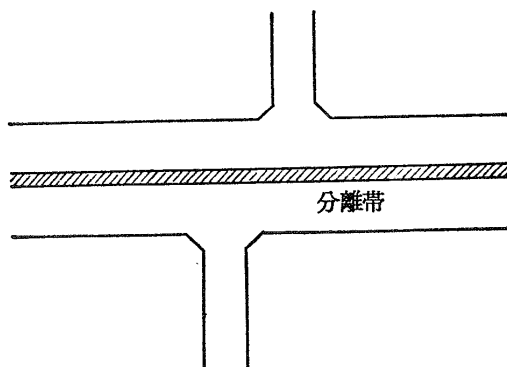


図12－6 遮断道路



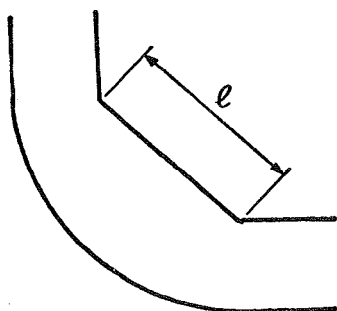
(2) 隅切り

道路が同一平面で交差し、又は屈折する場合は、その角地の隅切りをしなければならない（当該角地の隅を頂点とし、その底辺が表 12－5 に掲げる長さ以上となる二等辺三角形を当該角地から切り取ることをいう。）。

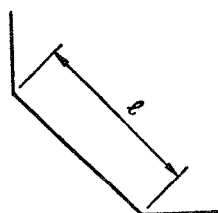
隅切りの方法を示すと図 12－7 となる。

図 12－7

(a) 歩道のある場合



(b) 歩道のない場合



ℓ : 表に示す隅切長

表12-5 隅切り長さ表

街路幅員 (メートル)	交差角		4以上6未満	6以上8未満	8以上 10未満	10以上 12未満	12以上 15未満	15以上 20未満	20以上 30未満	30以上 40未満	40以上
	(度)										
街路幅員 (メートル)			120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
40 以上							5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	8 12 15
30 以上40未満						4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12	8 10 12	
20 以上30未満				4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10	8 10 12		
15 以上20未満				4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8	6 8 10			
12 以上15未満				4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8				
10 以上12未満			3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6					
8 以上10未満			3 3 4	4 5 6	4 5 6						
6 以上 8未満			3 3 4	4 5 6							
4 以上 6未満			3 3 4								

備考 数値は、二等辺三角形の底辺の長さ(単位メートル)とする。
上記によりがたい場合道路構造令による。

15. 交通安全施設

道路が、がけ又は水路等に接している場合、あるいは屈曲節で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯等適当な防護施設を設けなければならない。

(1) 防護柵

屈曲、がけ、水路等が存するため、交通の危険を伴うおそれのある箇所には防護柵を設置すること。（なお、防護柵設置に当たっては「防護柵の設置基準・同解説」を準用するものとする。）

ア 種別、型式の選定

防護柵は、道路の種類、設置場所の状態に応じて性能を充分留意し選定するものとする。

イ 設置方法

車両防護用の防護柵は、路面からビーム中心までの高さは 60cm（歩行者等が混入する場合は、柵上端までの高さを 110cm）を標準とし、歩行者用防護柵にあつては、路面から柵上端までの高さは、110cm を標準とする。

(2) 道路照明等

ア 道路の照明については、開発区域内の道路の交通事情を勘案し、必要に応じ次の事項を参考にして、照明灯を設置すること。

設置場所

- (ア) 横断道路
- (イ) 幹線道路及び補助幹線道路の交差点
- (ウ) 道路の幅員が急激に変化する場所
- (エ) 延長 40m 以上の橋梁又は立体交差

イ 防犯灯

開発区域内の区画街路には必要に応じ防犯灯を設置すること。

ウ 道路標識及び区画線

道路標識、区画線及び道路標示の設置については、道路法第 45 条第 2 項及び道路交通法第 4 条第 5 項に規定されており、その様式は「道路標識、区画線及び道路標示に関する命令」に定められている。（なお、施工するに当たっては、道路標識設置基準・同解説を使用するものとする。）

エ その他

電柱、電話柱、街路灯、ごみ集積所等との設置については、当初より計画的に交通の支障のない位置（宅地内等）に設置することが望ましい。

法第 33 条第 1 項第 2 号 公園、緑地又は広場

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術細目)

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

六 開発区域の面積が 0.3 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

(公園等の設置基準)

省令第 21 条 開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

(公園に関する技術的細目)

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

一 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。

二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

1. 公園施設の効果

公園施設の存在は、居住者の精神的、肉体的健康の増進、空地として存在することによる災害の防止及び災害時の避難場所、景観機能を構成する要件等、多面的な効果をもたらすものである。

これらの効果を具体的にあげれば次のとおりである。

(1) 存在効果

ア 心理的效果

居住者の自然や快適性に対する欲求の満足、緊張の緩和等

イ 環境衛生的効果

住宅地の気温調節、防塵、防風、防音等

ウ 防災効果

樹木と空地性による防火、延焼防止、緊急時の避難場所等

(2) 利用効果

ア 遊戯施設による利用効果

ぶらんこ、すべり台、砂場等による健全な遊びを主体とする集団生活を通じて社会性と協調性の養成ならびに児童の交通事故防止対策としての効用等

イ 運動施設による利用効果

野球場、陸上競技場、水泳場等による体育の振興と青少年の心をスポーツに向けさせることによる青少年不良化防止対策としての効果

ウ 教養施設による利用効果

動物園、植物園で遊びながら動植物を観察することによる知識の普及向上等

エ 休養施設その他による利用効果

自然美、人工美を觀賞しながらの園路による散歩、休憩所、ベンチ等による休息、展望台による全体的な風致の觀賞等

2. 公園の設置計画

(1) 公園の種類

公園はその機能及び目的により表 13－1 のとおり分類される。

表 13－1 公園の種類

種 別		区 別	機 能
基幹公園	住区基幹 公 園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする 0.25ha 程度の公園で 1 住区当たり 4 ヶ所を標準として設置する。
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で 1 住区当たり 1 ヶ所を 2ha を標準として設置する。
		地区公園	主として地区（4 住区）に居住する者の利用に供することを目的とす る 4ha 程度の公園で 1 地区当たり 1 ヶ所を設置する。
	都市基幹 公 園	総合公園	都市住民全般の休息、散歩、遊戯、運動等、総合的な利用に供するこ とを目的とする公園で、都市規模に応じ 1 ヶ所当たり 10～50ha を標 準として設置する。
特 殊 公 園		運動公園	都市住民全般の運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模 に応じ 1 ヶ所当たり 15～75ha を標準として配置する。
		風致公園	主として風致を享受することを目的とする公園で、樹林地、水辺等の 自然条件に応じ適切に配置する。
		動植物 公 園	動物園、植物園等特殊な利用に供される公園で都市規模に応じて適切 に配置する。
		歴史公園	史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的と する公園で文化財の立地に応じ適宜配置する。
緑 地		墓 園	その面積の 2/3 以上を園地とする景観の良好なかつ屋外レクリエー ションの場として供される墓地を含む公園で、都市の必要に応じて設 けられる。
		緩衝緑地	主として産業公害を防止することを目的として工業地と住宅地との 間に設けられる緑地で、工業地の規模に応じ必要な幅員を確保する。
		都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図 るために設けられている緑地であり、1 箇所当たり面積 0.1ha 以上を 標準として配置する。
		緑 道	緊急時の避難路、生活環境の快適性と安全性を確保することを目的と するもので実情に即した配置を行う。

(2) 公園の誘致距離

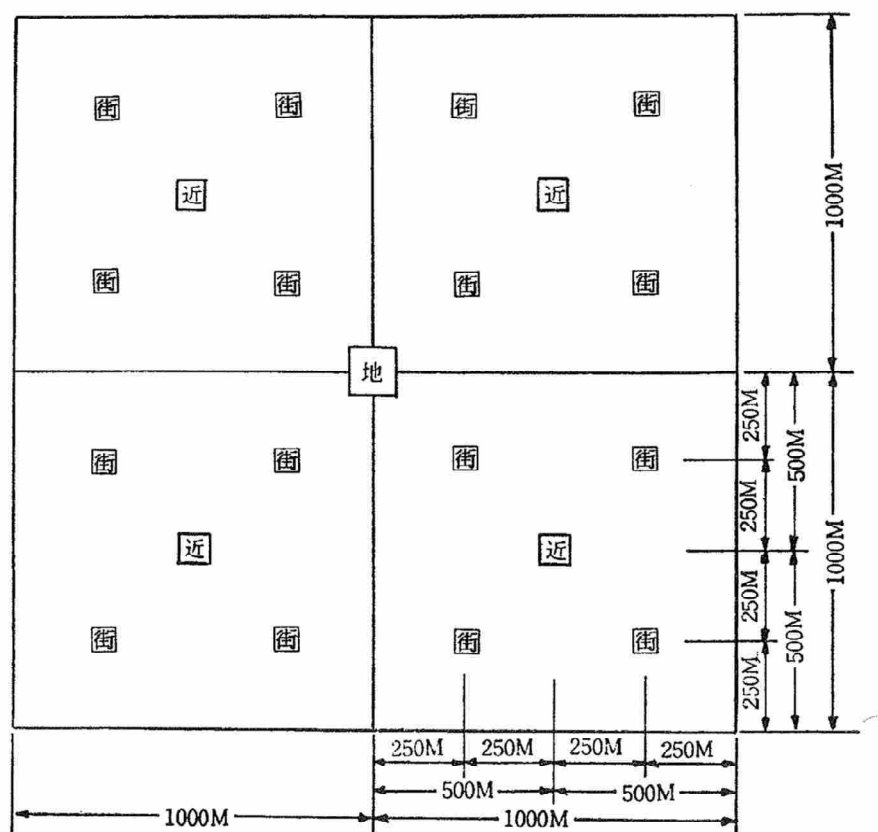
表 13－ 2 公園の構成および誘致距離

区 分	公園面積	誘致距離	備 考
街区公園	0.25ha	250 m	
近隣公園	2.0ha	500 m	
地区公園	4.0ha	1,000 m	

誘致距離とは各公園との距離ではなく、各敷地から公園に至るまでの距離である。

公園の種類に応じて配置計画をしてみると図 13－ 1 のようになるが、開発区域の地形等を勘案して標準の配置とするよう努めなければならない。

図 13－ 1 住区基幹公園の配置計画例



注 地：地区公園 近：近隣公園 街：街区公園

3. 公園面積

都市公園法では、都市計画区域内において市町村が設置する公園緑地に関し、種々規定しているが同法施行令では、公園面積の標準として、市町村住民1人当たり10㎡以上とし、そのうち市街地には1人当たり5㎡以上を確保するよう示している。

都市計画法では開発区域の面積の3%以上を確保するよう規定している。

(1) 開発規模が0.3ha以上5ha未満の場合

開発区域面積が0.3ha未満の場合、公園等の設置義務が免除されている。これは、仮に3%

確保したところで 90 m²未満となり、機能上不十分であり維持管理上からも問題が残るからである。

開発規模が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合は、公園、緑地又は広場あわせて 3 %以上を確保することとしているが、公園の面積については規定していない。これは、前述のとおり公園としての機能上不十分な面積となるからである。しかし、開発規模が 1 ha 以上の場合は、300 m²以上の公園を 1 箇所設けるべきである。（主として第二種特定工作物の建設のように供する目的で行う開発行為を除く。）

(2) 開発面積が 5 ha 以上の場合（政令第 25 条第 7 号、省令第 21 条）

開発区域の面積が 5 ha 以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は公園、緑地又は広場）が設けられていなければならない。

ア 公園の面積は、1 箇所 300 m²以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 %以上であること。

イ 開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m²以上の公園が 1 個所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m²以上の公園が 2 個所以上であること。

(3) 公園等を設けなくともよい場合

政令第 25 条第 6 号では、開発規模が 0.3ha 以上 5ha 未満の場合に、公園、緑地又は広場を 3 %以上確保することとしているが、後段ただし書きで緩和規定を設けている。

ア 開発区域の周辺に既設の相当規模の公園等があり、各敷地から公園等までの誘致距離等を勘案し、居住者が支障なくその公園等を利用できる場合。

イ 事務所、工場等のように公園等の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建蔽率等建築基準法の規定により、建築計画上有効かつ十分な空地が確保され、防災、避難活動上支障がないと認められる場合。

これらに該当する場合は、あらかじめ事業者は公共施設の管理者となる市町村を通じて許可権者と協議の上、公園等の面積を減少し、あるいは削除することもできる。

4. 公園設計上の留意事項

(1) 公園用地の選定

公園用地の選定に当たっては、配置計画に基づき公園の機能が有効に発揮できるように、下記事項に留意のうえ、位置、地形の土地を選定すること。

ア 公園他の形状は、有効に利用しうるものであること。

イ 緑地に供する土地は、原則としてがけ面を含まないものとする。

(2) 公園と宅地の隔離

公園は、その機能を十分に発揮するため、周囲が道路に囲まれていることが好ましいが、やむをえず宅地に接する場合は、防球フェンス、防備植樹等の設置等の措置を講ずること。

(3) その他の留意事項

ア 街区公園（プレイロットを含む）の配置は、誘致距離が適切であり、かつ、利用者が自動車等の交通の頻繁な道路を横断（平面的）しないで利用できること。

イ 高圧線下は原則として公園にしないこと。やむをえず線下を利用する場合には、高圧線の管理者と協議するのは勿論のこと、公園の 1/2 以上を線下としてはならない。

なお、線下の土地を公園とする場合の公園面積の算定に当たっては、線下の土地の 1/2 を公園とみなし、必要面積を確保すること。

高圧線下の公園面積算出例

A：必要とする公園面積

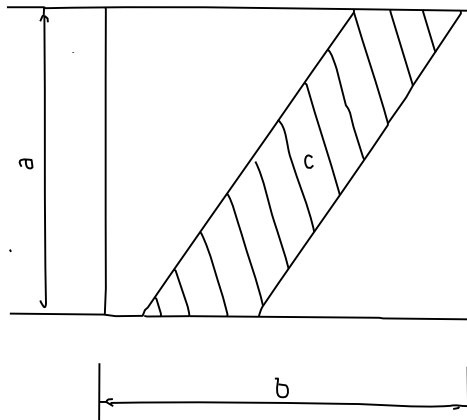
B：公園全体面積（ $a \times b$ ）

C：高圧線下面積

公園面積を 500 m² 必要とする場合で、高圧線下面積が 200 m² の場合の公園全体面積は次の通りとなる。

$$B = A + 1/2 C$$

$$B = 500 + 1/2 \times 200 = 600 \text{ m}^2$$



5. 公園の構造

(1) 公園の出入口

省令第 25 条第 1 号で、1,000 m² 以上の公園は 2 箇所以上の出入口を設けることを規定しているが、これには 1 辺に 2 箇所設けるということではなく、最低 2 辺に出入口を設けることを規定したものである。

また、1,000 m² 未満の小規模な公園、広場で 1 辺しか道路に接しない場合であっても、2 箇所以上の出入口を設けることが好ましい。

出入口は、むやみに車両が進入しないよう柵を設ける等の措置を講じること。

(2) 公園の外周

公園が幹線道路、鉄道、水路等に接する場合は、利用者の安全を図るために、柵、フェンス、植樹帯等を設けなければならない。

(3) 公園の排水

公園の排水施設は、計画降雨量を有効に排出できる施設を設けること。また、運動に供する部分は表面水が部分的にたん水することのないよう施工精度について注意するべきであるが、完璧を期することは困難であるため表土は水はけのよい砂質土とすること。

6. 公園施設

(1) 公園施設の種類

公園に設ける施設は都市公園法で表 13－3 のように示されている。(同法第 2 条及び同法施行令第 5 条)

表 13－3 公園施設の種類

区 分	施 設
園路・広場	園路、広場
修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、池、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石等
休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等
遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、野外ダンス場、舟遊場、魚釣場、メリーゴーランド、遊戯用電車等
運動施設	鉄棒、つり輪、野球場、陸上競技場、サッカー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、スケート場、相撲場、弓場、乗馬場、観覧席、更衣室、シャワー、控室、運動用具倉庫等
教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体観測施設、体験学習施設、記念碑、遺跡等
便益施設	駐車場、便所、水飲場、手洗場、売店、飲食店、宿泊施設、時計台等
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、護岸、擁壁等
その他	展望台、集会所、備蓄倉庫等

(2) 公園施設

公園には、その公園の機能に適した公園施設（表 13－4）が設けられるよう計画されていること。ただし、市町村との協議によるものについてはこの限りでない。

表 13－4 公園施設

区 分	対 象	目 的	施 設
街区公園	街区居住者	広 場 休 養	広場、植栽、遊戯施設、休養施設等
近隣公園	近隣住区の居住者	休息遊戯 運 動	野球広場、コート、児童遊戯施設、芝生、花壇、便所、植栽、ベンチ等

法第 33 条第 1 項第 2 号 消防水利

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術細目)

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

ハ 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

1. 消防水利施設

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

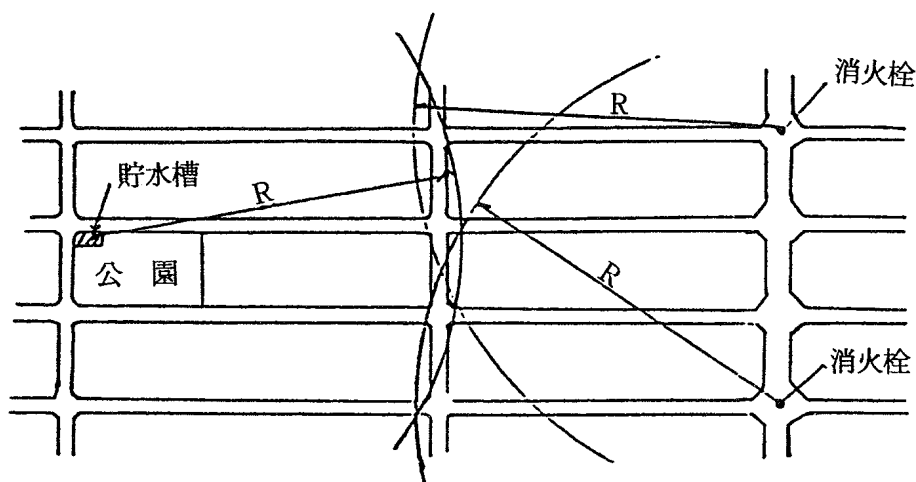
消防水利を例示すれば、次のとおりである。

ア 消火栓	エ プール	キ 海、湖
イ 私設消火栓	オ 河川溝等	ク 井戸
ウ 消化水槽	カ 濠、池等	ケ 下水道

2. 配置

通常の開発区域内に設置する消防水利は、貯水槽、消火栓がほとんどであるが、消火栓のみにならぬよう貯水槽と併用するよう配置すること。

図 14-1

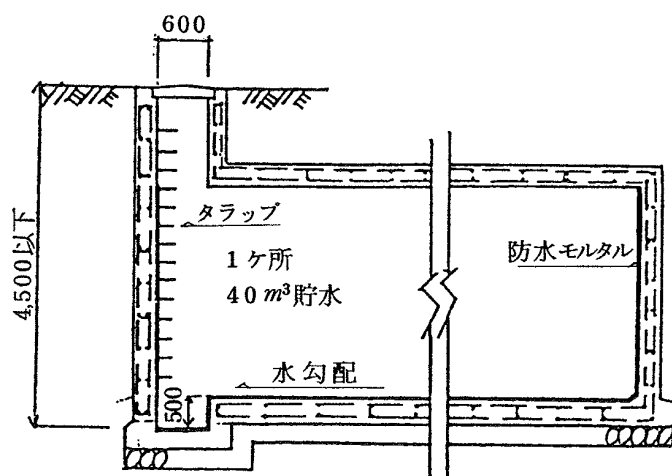


上図のように、各宅地(防火対象物)から規定の距離以内に消防水利が確保されていること。

また、消防水利は、常時部署できる位置であること。消火栓の場合は、原則として巾員 6 m 以上の道路、また、貯水槽の場合は、巾員 6 m 以上の道路に接する位置であること。この場合、公園、緑地等の用地に接している場合でもよい。

また、消防水利で無蓋の場合は、危険防止の柵等の防護施設を設けていること。

図14-2 地下埋設の例



- (1) 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において同じ）の防火対象物から1の消防水利に至る距離が表14-1に掲げる数以下となるよう設けなければならない。
- (2) 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる消防水利は、当該区域内の防火対象からの消防水利に至る距離が140m以下となるよう設けなければならない。
ただし、消防水利の給水能力（消防水利の基準、第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他水利を設けないことができる。
- (3) 前2項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないよう考慮しなければならない。

表14-1

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

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

3. 給水能力

- (1) 常時貯水量が 40m³ 又は取水可能量が毎分 1 m³ 以上で、かつ、連続 40 分以上給水能力を有すること。
- (2) 消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので直径 150mm 以上の管に取付けること。ただし、管網の一辺が 180m 以下となるよう配管されている場合は 75mm 以上とすることができる。
- (3) 私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき“(1)”に規定する給水能力を有するものでなければならない。

4. 消防水利の構造

宅地開発における消防水利は、主に消火栓、貯水槽であるが、構造については貯水槽の場合、下記に留意すること。

- (1) 貯水槽を設置する位置の地盤を十分調査し、必要に応じ杭打ち等の処置を講ずること。
- (2) 貯水槽で地盤下に埋設される場合等は、壁、床版等が土に接する場合等には壁厚等が大きくなることが多い。
この場合に適切な配筋の位置の確保、コンクリートの伸縮等による障害の生じないようにダブル配筋を行うこと。
- (3) 貯水槽の内部は、防水モルタルぬり仕上げとし、混水防止の処理を施すこと。
- (4) 貯水槽の配筋は構造計算に基づき決定するが、一般に施工が粗雑な場合が多い(特に継手、定着等が設計と異なる場合)ので施工上注意すること。
- (5) 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。
 - ア 地盤面からの落差が 4.5m 以下であること。
 - イ 吸管投入孔の直下の底面に深さ 0.5m 以上の原則として、ます状の「ストレーナー入れ」を設けること。
 - ウ 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
 - エ 吸水投入孔のある場合は、その一辺が 0.6m 以上又は直径 0.6m 以上であること。

5. 標識の設置

消防水利施設には、見やすい場所に標識を設置すること。

6. 消防長等の協議

開発区域の所在する市町村の消防長又は消防署長(消防本部又は消防署が設置されていない市町村にあっては当該市町村長)と協議すること。

法第 33 条第 1 項第 3 号 排水施設

(法第 33 条第 1 項各号を適用するについて必要な技術細目)

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

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

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

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

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

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

(排水施設に関する技術的細目)

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

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20 センチメートル以上のもの）であること。

五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ 管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のそ

	の清掃上適当な場所 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。
--	--

1. 排水計画

(1) 下水量及び下水道規模の決め方

下水道の計画をへて、設計を進めるには先ずその目途となる下水量を定めることが必要である。なお、下水道の設計に当たっては、「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を準用すること。

ア 計画年次

下水道施設が使用何年後に計画下水量に達する規模とするかを定める。この年次を計画年次という。

イ 計画人口

計画目標人口であって計画排水区域を対象にして、計画年次における下水道利用者を計画人口とする。住宅団地では、その団地の飽和人口を以って計画人口とする。

ウ 計画下水量

計画下水量は、計画排水区域を対象として、計画汚水量及び計画雨水量を計算しなくてはならない。ただし、地形上計画排水区域外より流入する面積のある場合は、その下水量は考慮しなくてはならない。

エ 計画汚水量

汚水は大別して家庭汚水、工場廃水及び地下水とがあり、家庭汚水量は通常1人当たりの水道使用量より計画年次における1人当たりの使用量を推定して、その水道使用量を即家庭汚水量と見なし、計画人口に乗じて算定する。

工場廃水量は、計画排水区域内に井戸及び河川等から専用水道により多量に用水を使用し、排出する工場については個々に排水量を調査し、将来の排水増を見込んで計画汚水量とする。地下水量は必要があれば家庭汚水の1人1日最大汚水量の20%以下にて計画する。

団地排水計画では、1家庭汚水量はおおむね表15-1によるが地域により定めがある場合は、それに準ずる。

表 15-1 家庭汚水量

1人1日平均汚水量	180 ℓ～250 ℓ
1人1日最大汚水量	250 ℓ～350 ℓ
1人時間最大汚水量（換算）	500 ℓ～700 ℓ

下水道施設の規模を定める計画汚水量の管渠ポンプ場は時間最大汚水量を以ってし、終末処理場は、日最大汚水量を以って計画するのが望ましい。

オ 計画雨水量

計画雨水量を算定するには、合理式と実験式があり、降雨強度及び流出係数を定め排水面積を乗じて算出する。

a 降雨強度

計画区域の近くに気象観測所のある場合は、その記録を基にし、ない場合は近くの都市の下水道計画の降雨強度を参考にして、5～10年に1回の降雨強度を選ぶ。

b 流出係数

流出係数は表 15－2 に示す値を標準とし、排水区域全体を加重平均して求めるものとする。

表 15－2 工種別基礎流出係数標準値

工 種 別		流出係数	工 種 別		流出係数
屋	根	0.85～0.95	間	地	0.10～0.30
道	路	0.80～0.90	芝、樹木の多い公園		0.05～0.25
その他の不透水面		0.75～0.85	こう配のゆるい山地		0.20～0.40
水	面	1.00	こう配の急な山地		0.40～0.60

c 雨水流出算定式

通常合理式を標準として算出する。

$$Q = (1/360) \times C \cdot I \cdot A$$

∴ Q : 計画雨水量 (m³/sec)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 排水面積 (ha)

雨水流出量は、地上に降った雨の一部はただちに地表を流れ出るであろうが、一部は低地にたまり停滞する。低地にたまった雨水が低地に満水となると流れ出る。降雨はその大部分は流出するであろうが、一部には地上に蒸発するもの、あるいは地下に浸透するものがある。そこで下水道計画では、降雨量のうちどれだけが流出するかという流出係数が問題となる。下水道でいう流出係数は、排水区域内に最大降雨量のあった時の1秒間に降った雨の最大量がこの降雨によって管渠を流出する1秒間の最大雨水量に対する比である故に降った雨が地表に停滞して流出量の時間的なずれのある程流出係数は小さくなる。よって流出係数を定めるには、道路、建物及び空地等の面積割合と、排水面積との総合的な関係から算出して決められるものである。本県においては、放流出等の状況が異なるなど、現状をふまえ個々に河川、水路管理者等が個別に基準を定めているものがあるので、これらとの調整を図る必要がある。

(2) 排水系統の選定

下水道を計画する場合に最も大切なことは、排水系統をどうするか、すなわち主要な幹線下水管の路線をどう選ぶかということである。それには地形を考慮して排水区域界をまず決めなくてはならない。排水区域界が決まれば、この地域の下水をできるだけ速やかに排除するよう幹線下水管の路線を地形的に選ぶのであるが、幹線下水管はその断面も大きく、また埋設位置が深くなり易いので、道路の幅員、土質等の施工の難易、河川あるいは鉄軌道の横断、又は地下障害物等を考慮する必要がある。

2. 排水施設

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、下水を有効、かつ、適切に排出し、かつ、その排水によって開発区域及び周辺の土地に溢水等による被害を起こさないような構造及び能力を有していなければならない。

なお、排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(1) 排水計画上の留意事項

ア 排水施設は、原則として自然流下により下水を排出できるよう設けること。

イ 排水は、原則として雨水と汚水を分流すること。

ウ 排水施設は、排水路、下水管渠等に接続されていること。

エ 公共の用に供する排水施設は、道路、その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

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

カ 汚水排水計画

(ア) 汚水の放流について当該区域外の河川、運河、水路及びその他の公共用水域に水質汚濁にかかる環境基準の指定のある場合は、各々の地域の実状に応じ環境基準が達成されなければならない。

(イ) 汚水処理施設の位置は、その周辺に対し騒音及び臭気について十分配慮された計画でなければならない。

キ 建築基準法等に適合した施設であること。

(2) 管渠の流速

流速が小さければ、管渠内に汚物が停滞しやすくなり、また逆に流速が大きいと、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので下流地点での雨水の流集量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

設計に当たっては、できるかぎり理想的な流速内におさまるよう計画すること。

表 15－ 3 管渠の流速

区分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水の場合	0.6m/sec	3.0m/sec	1.0～1.8m/sec
雨水の場合	0.8m/sec	3.0m/sec	1.0～1.8m/sec
汚水、雨水合流の場合	0.8m/sec	3.0m/sec	1.0～1.8m/sec

(3) 管渠の管径

ア 管渠の最小管径

管径があまり小さいと、排水設備の取付および維持管理作業に不便を生ずるので公共施設となる管渠の内径は、表 15－ 4 以上とすること。

イ 管渠の余裕

「下水道施設計画・設計指針と解説」「下水道指針」「下水道ハンドブック」を準用すること。

表 15-4

区分	最小内径
汚水の場合	200mm
雨水の場合	250mm
汚水、雨水合流の場合	250mm

(4) 管渠の埋設深さ

管渠等を道路に埋設する場合の土かぶりは、原則として 1.2m 以上とすること。その他の地下埋設物等により、やむをえず 1.2m 以下となる場合にあっては、保護工を施工すること。

(5) 排水施設の材質

暗渠である排水管は、ヒューム管、硬質塩化ビニール管及び強化プラスチック複合管とすることができる。

3. ます及び人孔（マンホール）

(1) 暗渠である構造の部分には、次に掲げる箇所には、又は、マンホールが設けられていること。

ア 公共の用に供する管渠の始まる箇所。

イ 下水の流路の方向、勾配又は、横断面が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障のないときは、この限りではない。

ウ 管渠の長さがその内径、又は内のり幅の 120 倍をこえない範囲において、管渠の維持管理に必要な箇所。

エ 雨水を排除すべきますにあっては、15cm 以上の泥だめを設けること。その他のます、又は、マンホールにあっては、その接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ、相当の幅のインバートが設けられていること。

(2) 人孔（マンホール）

人孔は、下水管渠の検査、清掃のために出入口及び換気等の目的で設け、形は一般に円筒形、隋円形であるが、円形管と矩形渠との接合連結するためには、人孔ではなく接続室を設けること。

下水管の接合のうちで段差の生ずる箇所には、必ず入孔を設け、段差 60cm 以上の場合には、副管付き人孔を設けること。（図 15-2）

ア 種類及び構造

(ア) 種類

マンホールの種類は管径に応じ、標準マンホール（表 15-5）とすることとするが、埋設物、管渠の構造等により特殊なものを必要とする場合には、特殊マンホール（表 15-6）とすること。

表 15-5 標準マンホール

呼び方	形状寸法	用 途
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点および600mm以下の管の中間点ならびに内径450mmまでの管の会合点。
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径900mm以下の管の中間点および内径600mm以下の管の会合点。
3号マンホール	内径 150cm 円形	内径1,200mm以下の管の中間点および内径800mm以下の管の会合点。
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点および内径900mm以下の管の会合点。
5号マンホール	内のり(法)210×120cm 角形	内径1,800mm以下の管の中間点。
6号マンホール	内のり(法)260×120cm 角形	内径2,200mm以下の管の中間点。
7号マンホール	内のり(法)300×120cm 角形	内径2,400mm以下の管の中間点。

表 15-6 特殊マンホール

呼び方	形状寸法	用 途
特1号マンホール	内のり(法)60×90cm 角形	土かぶり特に少ない場合、他の埋設物等の関係等で1号マンホールが設置できない場合。
特2号マンホール	内のり(法)120×120cm 角形	内径1,000mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特3号マンホール	内のり(法)140×120cm 角形	内径1,200mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
特4号マンホール	内のり(法)180×120cm 角形	内径1,500mm以下の管の中間点で、円形マンホールが設置できない場合。
現場打ち管渠用マンホール	内 径 190、120cm 角形	長方形渠、馬てい(蹄)形渠等およびシールド工法による下水管渠の内間点。 ただし、Dは管渠の内幅。
	内のり(法)D X120cm 角形	
副管付きマンホール		管渠の段差が0.6m以上となる場合。

表 15-7 副管使用の例

本 管 径 (mm)	副 管 径 (mm)	
	分 流 式 下 水 道	合 流 式 下 水 道
200	150	150
250	200	200
300	200	200
350	200	200
400	200	200
450	250	250
500	別途考慮	250
600	別途考慮	300
700以上	別途考慮	別途考慮
副 管 高	600～2,000	600～3,800

分流式下水道の雨水管渠のマンホールには、副管を使用しないのが通例である。

イ 構造

(ア) 礎体

マンホール壁体は、上部構造物と下部構造物とに分けられ、一般に上部は、日本工業規格に適合する鉄筋コンクリート二次製品の斜壁、腹壁等をもって組立、下部は、施工の都合上から現場打コンクリートをもって築造する。

(イ) インバート

マンホール内の流れを円滑にして汚水が停滞しないようにマンホールの底部にはインバートを設けること。インバートはマンホールの上下流管の底部半円形とし流水の方向に勾配をつける。即ち中間マンホール或いは、管底接合部におけるマンホールでも、流れの方向に 2cm 程度の落差をつけることが望ましい。

図 15-1 マンホールの標準断面図

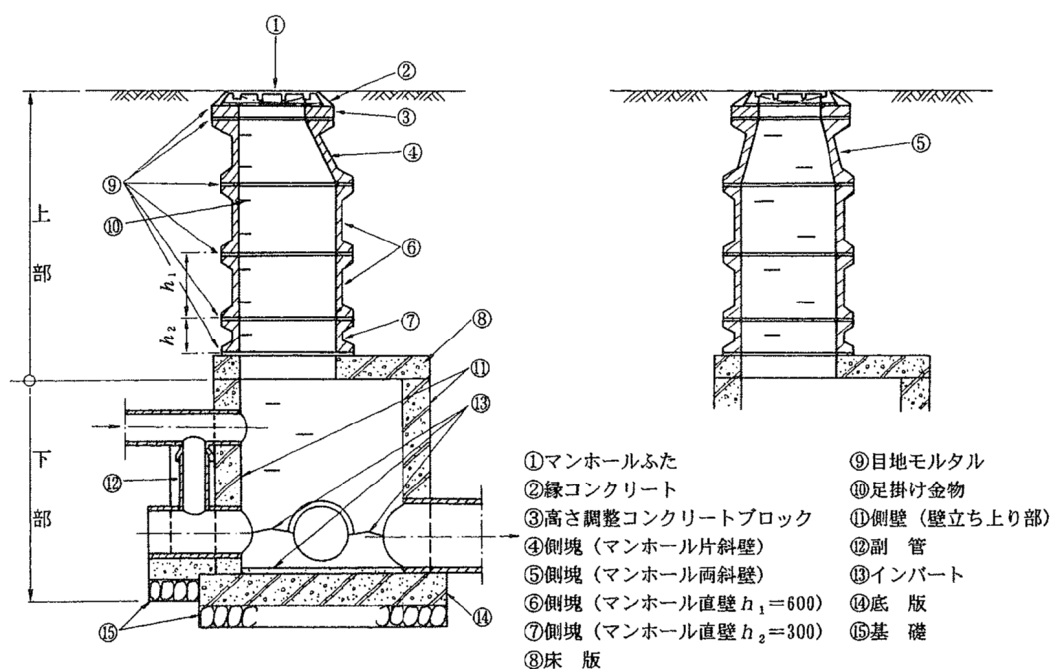


図 15-2 副管付きマンホールの例標準構造図

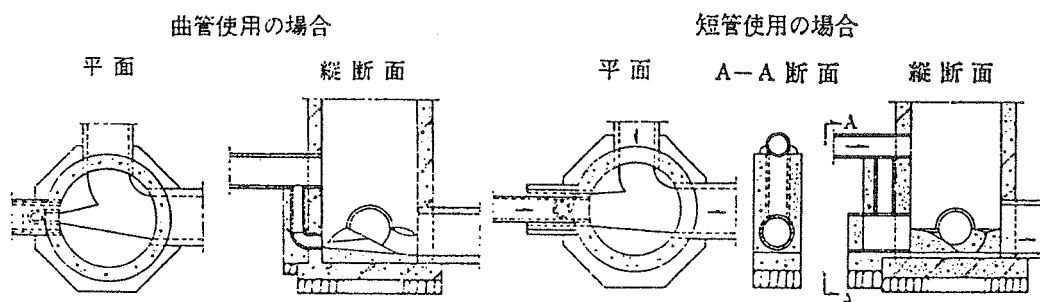
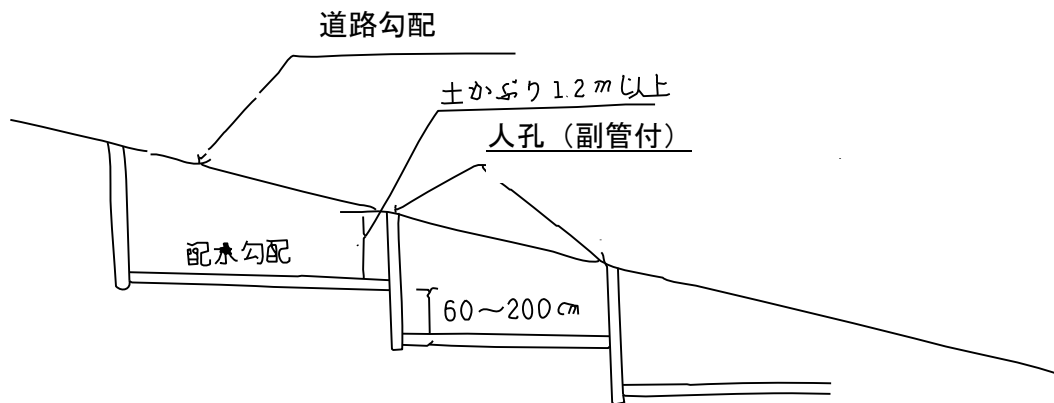


図 15－3 副管付人孔縦断面図



(3) 雨水ます及び汚水ます

ア 雨水ます

(ア) 位置及び配置

歩車道の区分のある場合は、その境界とし、歩車道の区分のない場合は、民有地との境界に設ける。

雨水ますの間隔は 20m～30m 以内とする。

(イ) 構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製とし、その大きさは内径又はのりを 30cm～50cm、深さ 80～100cm 程度とし、蓋は規格品により耐力の十分あると認められるもの。

雨水ますの底部には 15cm 以上の泥だまりを設けること。(表 15－8)

表 15－8 雨水ますの形状別用途

呼び方		形状寸法	用 途
コン ク リ ー ト 製	1号雨水ます	内 径 50cm 円形	L 形の場合に使用
	2号雨水ます	内のり 40×50cm 角形	L 形上幅 250mm～300mm のものに使用
	3号雨水ます	内のり 50×50cm 角形	L 形上幅 350mm のものに使用
	4号雨水ます	内のり 30×30cm 角形	内のり 300mm までのU形等を使用
	5号雨水ます	内のり 45×45cm 角形	内のり 300mm を越えて 450mm までのU形に使用
プ ラ ス チ ッ ク 製	硬質塩化ビニル製 雨 水 ます	内 径 20cm 円形	取付け管内径 150mm 以下に使用
	ポリプロピレン製 雨 水 ます	内 径 30cm 円形 内 径 35cm 円形	取付け管内径 150mm 以下に使用 取付け管内径 150mm 以下に使用

イ 汚水ます

(ア) 位置及び配置

宅地と道路の境界付近に 1 戸に 1 箇所を設ける。

(イ) 構造

円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、またはプラスチック製とし、その大きさは内径または内のりを 30cm～70cm とし深さを 70cm～100cm 程度とする。

汚水ますの底部にはインバートをつける。(表 15－9)

表 15－9 汚水ますの形状別用途

呼び方		形状寸法		用 途
コン ク リ ー ト 製	1 号汚水ます	内 径 30cm 円 形又は 内のり 30×30cm 角 形		取付け管内径 150mm 深さ 0.7m 未満に使用
	2 号汚水ます	内 径 36cm 円 形又は 内のり 36×36cm 角 形		取付け管内径 150mm 深さ 0.7m 以上に使用
	3 号汚水ます	内 径 50cm 円 形又は 内のり 50×50cm 角 形		取付け管内径 150mm 深さ 0.8m 以上に使用
	4 号汚水ます	内 径 70cm 円 形又は 内のり 70×70cm 角 形		取付け管内径 200mm 深さ 1.1m 以上に使用
プ ラ ス チ ッ ク 製	硬質塩化ビニル製 汚水ます	内 径 20cm 円 形 内 径 30cm 円 形 内 径 30cm 円 形		取付け管内径 150mm 以下に使用 取付け管内径 150mm 以下に使用 取付け管内径 150mm 以下に使用
	ポリプロピレン製 汚 水 ま す	内 径 30cm 円 形 内 径 35cm 円 形		取付け管内径 150mm 以下に使用 取付け管内径 150mm 以下に使用

ウ 取付管

取付管の本管への取付位置は、本管に対して 60 度又は 90 度とする。

管径は内径 150mm 以上とする。

取付管の勾配は、原則として 10‰よりゆるやかにしてはならない。

4. 側溝（街渠）

側溝に普通用いられているのは、L 字溝と U 字溝とがあるが、歩車道の区分がある場合は、L 字溝を用い、その他の場合でも原則として L 字溝とする。

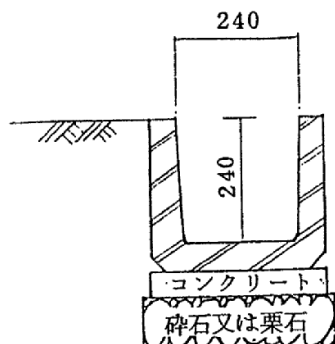
使用する製品は、工業規格品を用い、その大きさは、道路の幅員の大きさ、排水区域および勾配により決定されるが、通常 L 字溝の場合は 250mm 以上を、また U 字溝の場合は、240 mm 以上とする。

その他の側溝で、断面が大きいとき、路面排水のみのときの場合には、現場打の開渠にする場合もある。

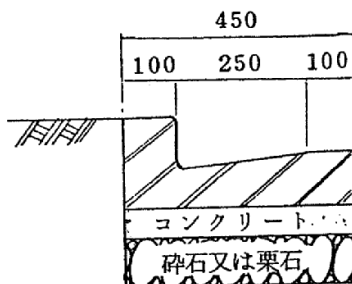
道路等の横断の箇所には、組合せ暗渠ブロック等を用いる。直接車輛等の荷重がかかるため、製品は工業規格品を用い、施工についても、基礎、補強コンクリート打等の特別の注意が必要である。(図 15－4)

図15-4 参考例

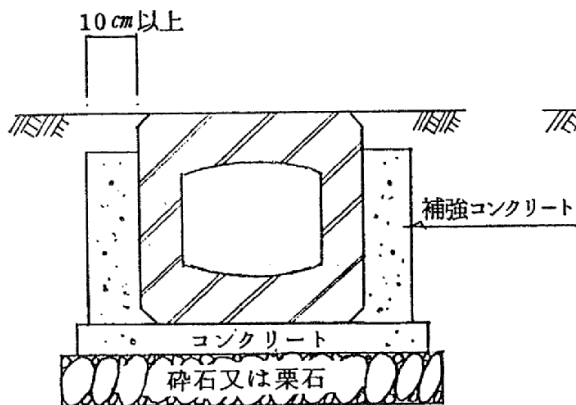
240 mm U字溝



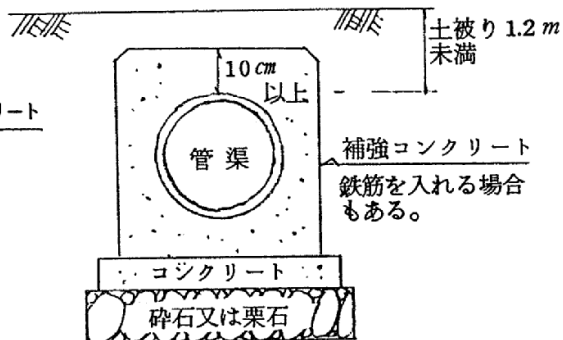
450 mm L字溝



組み合わせ暗渠



管渠の保護



(1) 流量の計算例

ア 雨水量

通常用いられているものに、合理式及び実験式があるが、本県においては、合理式で計算する。

$$Q = I \times \frac{1}{360} \times C \times A$$

Q = 最大雨水流出量 (m³/sec)

I = 降雨強度 (mm/h)

C = 流出係数

A = 排水面積 (ha)

I (降雨強度) は次の式により算出する。

$$I = \frac{5,000}{t + 40} \quad t = 5 + \frac{\ell}{V} \text{ (普通 } 5 + \frac{\ell}{60} \text{)}$$

ℓ = 流達距離 m

C (流出係数) は、住宅地、農地、山林等の種別により異なるが、市街地においては、0.6～0.9 を用いる。

雨水量の計算例

流達距離が300m, 流出係数0.8として

$$t = 5 + \frac{300}{60} = 10 \text{ 分}$$

$$I = \frac{5,000}{10 + 40} = 100 \text{ mm/時}$$

$$Q = 100 \times \frac{1}{360} \times 0.8 \times 1.0 = 0.223 \text{ m}^3/\text{秒}$$

イ 汚水量

(ア) 1人1日最大汚水量

1人1日最大汚水量は都市の上水道計画の1人1日最大給水量以上とする。(通常 250 ℓ～350 ℓ)

(イ) 地下水量

地下水量は、1人1日最大汚水量の20%程度として定める。

(ウ) 工場廃水量

都市の上水道を使用しているときは、その最大給水量とするが、井戸、河川水等を使用し、多量の廃水を排水する工場については、各々に廃水量を調査し、将来を十分考慮し決定する。

(エ) 計画1日最大汚水量

1人1日最大汚水量に計画人口を乗じ、必要に応じて地下水量と工場廃水量等を加算したもの。

(オ) 計画1日平均汚水量

計画1日最大汚水量の70%～80%を標準とする。

(カ) 計画時間最大汚水量

計画1日最大汚水量の1時間当たりの30%～50%増しを標準とする。

$$Q_s = \frac{p \cdot q}{86400} \cdot r \cdot A \cdots \cdots \text{m}^3/\text{秒}$$

Q_s = 汚水の最大流出量

p = 人口密度 人/ha

q = 1人1日当り最大汚水量 $\text{m}^3/\text{日}$

r = 時間的最大率

A = 排水面積 ha

ウ 計画排水断面の決定

(ア) 管渠の設計

普通、次の公式（マンニングの式）により算定する。

マンニングの式

$$Q = A \cdot V$$

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

ここに、

Q：流量（m³/秒）

A：流水の断面積（m²）

V：流速（m/秒）

n：粗度係数（=0.015）

R：径深（m）（= $\frac{A}{P}$ ）

P：流水の潤辺長（m）

I：こう配（分数または小数）

上記の計算式により算出したもので管渠の大きさを決定するが、次の事項を注意する。

a 管渠内の汚物が停滞しないような流速がとれていること。

通常、雨水のみの場合は、0.8m/sec～3.0m/sec

汚水の場合は、0.6m/sec～3.0m/sec

b 管渠内の流速は上流より下流が流速を大きくすること。

流速が著しく大きいことは、管渠の損傷ばかりでなく、到達時間が短縮されるので、下流地点での雨水の流出量を大きくするので、許容の範囲内におさめること。

c 管渠の最小管径

管渠の最小管径は、雨水及び合流管渠においては、250mm、汚水のみの場合は200mm以上とすること。

(イ) 側溝の設計（U字溝の場合）

普通、一般的な公式であるマンニング又はクッターの公式による。

(ウ) 柵渠の設計（鉄筋コンクリート組立柵渠）

普通、次の公式（クッターの公式）により算定する。

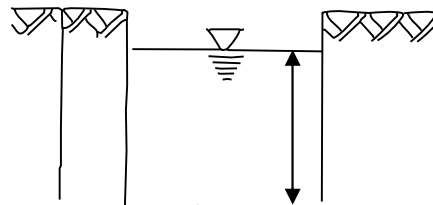
粗度係数は、底張りブロックを用いた場合 $n = 0.018$

底張りブロックを用いない場合 $n = 0.025$

$$Q = A \times V \quad (\text{記号は管渠の設計と同じ})$$

※ A = 流水の断面積 (m^2)

V = 流速 (m/秒)



（水深を 8 割で計算）

(エ) その他

上記のほか、ボックスカルバート、横断渠、重圧管等も流量計算に基づいて断面を決定すること。

5. 水質保全に関する指定水域

公共用水域の水質の保全に関する法律に基づき、指定水域として指定されている区域については関係法令及び条例等に適合する施設を設置すること。

6. 排水流末の敷地内処理（46.3 旧通知による）

法第 33 条第 1 項第 3 号の基準による排水流末の処理は、政令第 26 条第 2 号ならびに政令第 36 条第 1 項第 1 号イ（法第 43 条第 1 項の許可の基準）において、排水路その他の施設により、開発区域内又は敷地内の下水（雨水及び汚水）を有効に排出することとされており、ここにいう「その他の排水施設」は、当該開発区域内若しくは敷地内又は開発区域外若しくは敷地外に設置する地下浸透若しくは蒸発により流末処理を行う排水施設を含んでいるが、自己の居住の用に供する住宅の建築、又は開発区域（法第 43 条第 1 項の許可申請の場合にあっては、敷地）の面積が $1,000 \text{ m}^2$ 未満の自己の業務の用に供する建築物の建築を目的とするもので、排水流末を他の排水施設に接続することが困難であり、かつ、敷地内処理についても周辺に被害を生ずる恐れのないものについては敷地内処理により扱うこととし、その他の場合にあっては、原則として敷地内処理は認めないものとする。

なお、敷地内処理をする排水施設の設置に当たっては、当該排水施設と井戸との距離は 5 m 以上（浄化槽からの放流水を処理する場合を除く。）で、その容量をおおむね 4 m^3 以上とするとともに、有蓋とする等その構造上安全なものとしなければならない。

7. 雨水流出抑制施設

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の雨水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続しなければならない。この場合において、放流先の排水能力等によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内に雨水流出抑制施設を設置することとする。

(1) 雨水流出抑制施設

開発区域の面積が1ha未満の場合の取り扱いについては、旧通知（46.3）及び次の①、②によることとする。

- ① 放流先の排水能力、利水の状況その他の状況によりやむを得ないと認められるときは、雨水流出抑制施設を設置するものとする。
- ② 雨水流出抑制施設として浸透型施設・貯留浸透施設及びそれらを用いた併用施設を設置しようとするときは、その計画、調査、機能等について、河川管理者と協議することとする。

開発区域の面積が1ha以上の場合は雨水流出抑制施設を設置することとし、その取扱いについては、事業者が「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引」及び「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引の解説」（以下、両者を含め「手引」という。）及び関連する技術指針、技術基準等に基づき計画し、県土整備部河川整備課、土木事務所及び放流先の施設管理者（市町村、その他の水路管理者等）と事前に協議すること。（ただし、10ha未満の宅地開発事業については、県土整備部河川整備課との協議は不要。）

ア 調整池

調整池は、原則として自然調節方式（孔あきダム）とし、開発区域内の安全な位置に設置すること。

また、調整池が切土部、盛土部その他の人工改変地に設置される場合は、法面、擁壁等の近傍で宅地の安全性が損なわれるような場所に設置してはならない。

ただし、「宅地防災マニュアル」等の関連する技術指針等に基づき必要な調査と共に安全を確保するための必要な措置が講じられていると認められる場合は、この限りではない。

イ 浸透型施設及び貯留浸透施設

浸透型施設及び貯留浸透施設については、その設置区域（場所）及び構造等に充分留意すると共に、次の(ア)から(エ)において指定する区域（場所）に浸透型施設及び貯留浸透施設を設置してはならない。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律、（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域
- (エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜他崩壊危険区域

- (オ) 「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」及び「宅地防災マニュアルの解説」に示されている「設置禁止区域」、「斜面近傍の浸透施設設置禁止場所の目安」の他、必要な調査及び対策が講じられているとは認められない盛土部、切土部等の人工改変地

ウ オンサイト貯留施設

オンサイト貯留施設については、土地利用の安全性の確保に留意すると共に「手引」及び「宅地防災マニュアルの解説」に示されている限界水深を超えないよう努めるものとし、最大水深は「防災調節池の多目的利用指針（案）」、「宅地防災マニュアルの解説」に示されている湛水水深を超えないものとする。

なお、オンサイト貯留施設と他の雨水流出抑制施設との併設についても同様とする。

(2) 利水計画

宅地開発により、水源の枯渇及び流出係数の変化に伴い、周辺並びに下流部分の利水に支障をきたすおそれのある場合は、担当部局及び当該利水団体と協議し、必要な貯留施設を設けなければならない。

(3) 雨水流出抑制施設の維持管理

ア 雨水流出抑制施設の維持管理については、「手引」の他、関連する技術指針等に基づき適切に行わなければならない。

イ 調整池は、原則として市町村管理とし、防護柵及び看板を設置するなど事故の防止に努めなければならない。

ウ 市町村が管理しない雨水流出抑制施設については、開発行為の申請者等と市町村及び放流先の管理者との間で管理協定を締結するなど、できる限りその機能を担保する手だてを講ずるものとする。

また、将来の雨水流出抑制施設の管理者が開発完了時点で不明な場合には、開発行為の申請者等と市町村及び放流先の管理者との間で管理協定を締結し、管理者が明らかになった時点で再度その管理者との間で協定を締結するものとする。

ただし、個人住宅の敷地内に設置されるような小規模な浸透ます等は除く。

エ オンサイト貯留施設及びオンサイトを併用する雨水流出抑制施設については、その水深を表示する看板等を設置するなど、事故の防止に努めなければならない。

(4) その他、雨水流出抑制施設の取扱いについて

本書における事項の外、雨水流出抑制施設の取扱いについては「手引」、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」、「防災調整池等技術基準（案）」、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」、「宅地防災マニュアルの解説」の他、関連する各指針、技術基準等に基づき取扱うこと。

参考 雨水排水計画検討手順 フロー図 (手引より)

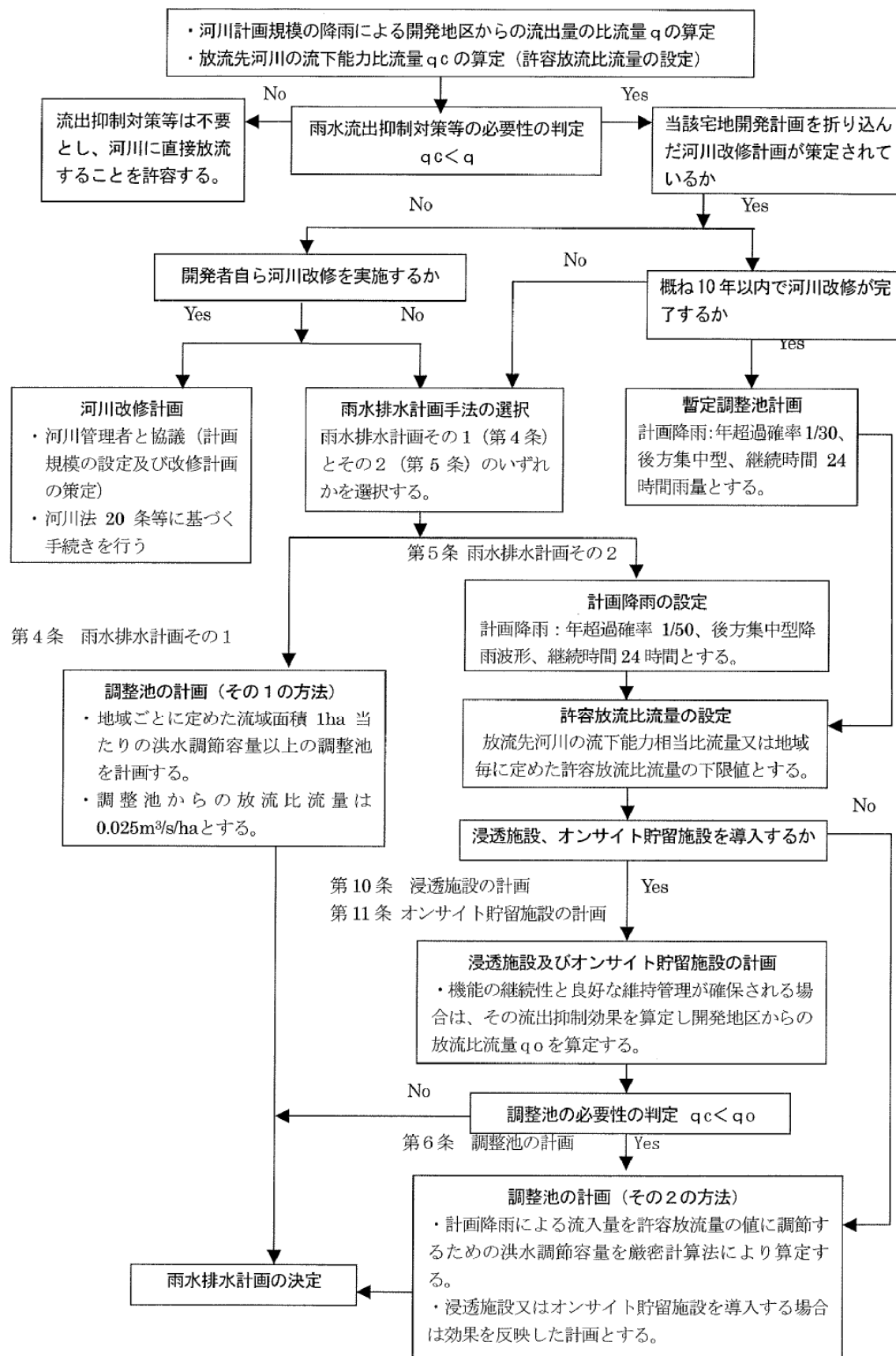


図 2-1 雨水排水計画策定検討手順

法第 33 条第 1 項第 4 号 給水施設

法第 33 条第 1 項

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、水道その他の給水施設が、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(法第 33 条 1 項第 2 号)

- イ. 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ. 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ. 予定建築物等の用途
- ニ. 予定建築物等の敷地の規模及び配置

1. 水道の分類

給水する水道に関しては、水道法、県条例による規制を受けるが分類については、次のとおりである。

種類	給水人口	内 容
簡易水道	5,000 人以下	一般に給水するもの 知事認可(水道法)
専用水道	101 人以上	簡易水道以外のもの 知事の確認(水道法)
小規模水道	50 人以上	水道法によらないもの 知事の確認(県条例)

2. 水道の規模(水量)

水道の計画を立て、設計を進めるには先ずその目的となる給水量を定めることが必要である。水源を探すにも 1 日幾 m³ の水を取るためのものかはあらかじめ定めなければならない。水質改良の浄水方式もその水量と深い関係があり、送水・配水の施設は水量と直接関係がある。

(1) 計画年次(給水計画年次)

通水後何年まで所定の給水ができる規模に計画するかを定める。この年次を計画年次という。

(2) 計画給水人口

計画年次における給水区域内の予定水道利用者数をその水道の計画給水人口をいう。

(3) 計画給水量

計画年次における水道利用者即ち計画給水人口に給水する必要にして、十分な上水の量をいうが、上水の需要に季節的および 1 日のうちでも時間により給水量に著しい差がある。

水道の規模は、その水道の計画給水量が主要な要素である。

計画給水量＝1人1日当り最大給水量×計画給水人口

計画給水量は、実際に1人が使用する量そのままではなく給水区域内のあらゆる使用量に、公共用水漏水等の損失量を含めたものである。

団地給水計画においては、計画1人1日最大給水量は、250～350リットルである。

3. 水源の選び方

水源には公益水道と地下水（浅井戸、深井戸等）とがあるが、開発行為による給水の水源は原則として公益水道によるものとする。

やむをえず地下水を水源とする場合は試掘をして揚水試験を行い水量、水質、水位、地質、位置及び透水係数などの十分な資料をもとにして本井戸を設計すること。

試掘及び近くの現存する井戸に依存して試掘を省く場合でも次の事項を調査すること。

ア 最大揚水量（渇水期）

イ 水質（四季）

ウ 水位及び井戸の深さ

エ 構造（井戸の）及び建設年月

オ 豊水期及び渇水期と水位の最高、最低

カ 井戸建設当時の地質構造

キ 透水係数（揚水試験による）

※揚水試験

最大揚水量は、時期的に相当の変化があるから揚水試験は最渇水期に行わなければならない。揚水試験は普通1週間連続して揚水ポンプを運転し、水位の変化を調査すること。なお、表16－1に掲げる地区にあつては、それぞれに定める基準に適合すること。

表16－1 地下水採取規制一覧（井戸を設置しようとしている市町村役場あるいは県庁で確認のこと）

法令名	指 定 地 域	許 可 基 準		規 制 対 象
		ストレーナー の 位 置	吐出口断面積	
工業用水法	市川市、浦安市、船橋市、 松戸市、習志野市、千葉市 (国道14号線と16号線以 西)、市原市(国道16号線以 西)、袖ヶ浦市(国道16号以 西)の地域	650m 以深	21 cm ² 以下	工業用水 (工業とは製造業、[物品 の加工修理業を含む。] 電気供給業、ガス供給業 及び熱供給業をいう。)
建築物用地 下水の採取 の規制に関 する法律（ビ ル用水法）	市川市、船橋市、浦安市、 松戸市、鎌ヶ谷市、習志野 市、千葉市（上水道給水区 域）、市原市（上水道給水区 域）	650m 以深	21 cm ² 以下	冷房用水、暖房用水、自 動車庫に設けられた洗 車設備水、水洗便所用水、 公衆浴場用水（浴室の床 面積の合計が150 m ² 以上の もの）

県環境保全 条 例	市川市、浦安市、松戸市、船橋市、鎌ヶ谷市、習志野市、市原市、長柄町、袖ヶ浦市	650m 以深	21 cm ³ 以下	工業用水法、ビル用水法に規定される用水、水道用水、工業用水道用水、農業用水、鉱業用水、ゴルフ場（10ha 以上）における散水の用途。ただし、ビル用水法の指定地域にあってはビル用水また、工業用水法の指定地域にあっては、工業用水をそれぞれ除く。
	木更津市、君津市、富津市、四街道市	350m 以深	21 cm ³ 以下	
	流山市、野田市、八千代市、柏市、我孫子市、佐倉市、成田市（旧大栄町を除く。）、白井市、印西市、栄町、酒々井町、富里市、八街市、山武市（旧山武町に限る。）、芝山町	250m 以深	21 cm ³ 以下	

4. 配水施設

配水施設とは、浄水施設で浄化された浄水を送水施設によって配水区域内の所定の水圧で連続的に配給する施設であり、施設としては、配水池、配水塔、高架水槽、配水管、配水ポンプなどがある。給水量は時間的変化が著しいので、夜間の余剰水を貯溜してその調節を図るのが配水池、配水塔、高架水槽である。

5. 給水施設

給水施設は、給水する水道事業者の施設基準、市町村等の定める水道条例などの関係規定に基づき、設計、施工するものとする。

(1) 簡易水道等を設ける場合の給水施設については、次の各項に基づいて計画しなければならない。

ア 導水施設の計画導水量は、計画取水量を基準とすること。

イ 浄水池の有効容量は、計画浄水量の 1 時間分以上とすること。

ウ 送水施設の計画送水量は、計画 1 日最大給水量を基準とすること。また、送水路は、管水路を原則とする。

エ 配水池の有効容量は、計画 1 日最大給水量の 8～12 時間分とすること。ただし、水道以外に消防水利が確保されている場合には 1 日最大給水量の 6 時間分でよい。

オ 配水管の計画配水量は、平時に対して計画時間最大給水量、火災時に対しては計画 1 日最大給水量と、消火用水量との合計とすること。

(2) 配水管の設計、施工に当たっては特に下記の各項に留意すること。

ア 配水管の最小動水圧は 0.15Mpa を標準とすること。ただし、火災時における火点付近では、これ以下となるのもやむをえないが正圧であること。

イ 管路のあらゆる地点について、その有効水圧が平時火災時のいずれに対しても所定の動水圧を超え、かつ、給水区域内における水圧の分布ができるだけ均等となるようにすること。

ウ 平時、火災時の双方について水理計算を行い、有効水圧がそれぞれ所定の動水圧を超えるよう管径を計算し、両者のうち大なるほうをとること。

エ 配水管は行き止まり管を避け、網目式に配置すること。やむをえず行き止まり管となるときは、できるだけその末端に消火栓を設けること。

オ 給水区域が系統を異にする2以上の給水区域からなっている場合は、それらの境界付近の配水支管を相互に連絡し、可能な場合には本管相互に連絡すること。

カ 配水管の埋設深さ及び位置については、公道に布設する場合、道路管理者等の協議によること。

6. 水質に関する基準

水質基準に関する項目については「水質基準に関する省令」(厚生労働省令(平成15年5月30日第101号))を参照すること。

7. 水道管の種類

水道管は規格品を使用することを原則として、その選択に当たっては、給水水質、敷設場所の地質、受ける水圧、および埋設深さ等による外圧を考慮するほか、管の特質をよく勘案して最も適した管種を選定しなくてはならない。

(1) 送、配水管

鋳鉄管、鋼管等が用いられる。

実際に作用する最大水圧に応じて、管種別に規格の定める圧力管を用いる。

(2) 給水管

ライニング鋼管、鋼管、硬質塩化ビニール管等が用いられる。

法第 33 条第 1 項第 6 号 公共、公益的施設

法第 33 条第 1 項 六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。	政令第 27 条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20 ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。
---	--

1. 公共、公益的施設の基準

当該開発行為の目的に照らして、その利便の増進及び環境の保全とが図られるように公共公益施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。

(1) 「用途の配分が定められていること」とは、これらの施設及び建築物が本号の趣旨にそつて適正に配分されるような設計になっていることの意で、開発者が自ら整備すべき施設の範囲は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地、排水施設、給水施設である。それ以外の公共公益施設は、それぞれの施設の設置予定者、あるいは施設の管理予定者と協議すること。

(2) 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為で、主として住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、次の公益的施設が適当な位置及び規模で配置されていなければならない。

- | | |
|--------|-----------------------|
| ア 教育施設 | オ その他の公益的施設 |
| イ 医療施設 | ・ 行政施設（派出所・郵便局・市出張所等） |
| ウ 交通施設 | ・ 集会施設（集会所・公民館等） |
| エ 購買施設 | |

ただし、誘致距離及び規模等を考慮して既存のものが十分利用できる場合はこの限りではない。

2. 電気・ガス・ごみ処理施設

(1) 電気施設

開発区域内の居住者の生活に支障のないよう電気を供給しなければならない。

開発区域に電気を供給するため、当該開発区域に変電、送電及び配電等の電気施設を設置する場合には、予定建築物に支障がなく、かつ道路の通行上支障のない位置にそれを設けるとともに電気事業者と協議すること。

(2) ガス施設

開発区域内の居住者の生活に支障のないようガス施設を設置してガスを供給しなければならない。

なおガス施設の設置に当たっては、予定建築物に対する安全を考慮して、その位置を定めるとともにガス工作物の技術上の基準を定める関係法令に適合していること。

(3) ごみ処理施設

容器及び容器の設置場所等については、市町村の行うごみ収集に支障のないよう協議すること。

法第 33 条第 1 項第 7 号 造成工事

法第 33 条第 1 項

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

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

政令第 28 条 法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 7 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるとき

（がけ面の保護）

省令第 23 条 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

- 一 土質が次の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60 度	80 度
風化の著しい岩	40 度	50 度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35 度	45 度

- 二 土質が前号の表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離 5 メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

- 2 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

は、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。	3 第 1 項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。 4 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張りモルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。 （擁壁に関する技術的細目） 省令第 27 条 第 23 条第 1 項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。 イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。 ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。 ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。 ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。 2 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2 メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条（同令第 7 章の 8 の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。
--	--

1. 軟弱地盤の補強

政令第 28 条第 1 号は、地盤に関する規定である。

開発区域が田又は湿地帯等により地盤が軟弱の場合は、あらかじめ地質調査を行い、その結果に基づいて、造成計画を立てること。

宅地造成の場合は、施工する区域が相当広範囲のため経費に制約を受けること及び、開発目的が低層（平屋 2 階建程度）の場合が多いので、安易に処置される傾向があるが、後日地盤沈下が生じないように軟弱地盤に対する補強措置が講じられること。軟弱地盤の改良工法は、種々あるが地質調査によること。

また、開発区域の周辺に被害をあたえない工法によらねばならない。

○主な改良工法

開渠、暗渠排水層・水平排水孔・自然圧密・サンドドレーン・掘削による置換え・注入・水締め等がある。

地盤改良を施した場合又は盛土厚の大きい場合等には、開発工事の完了検査の実施前に当該開発区域の地盤調査（ボーリング及び载荷試験等）を行い地耐力が十分か確認すること。

開発区域が軟弱地盤な場合には開発許可申請書に地盤調査及び地盤改良方法等の図書を必ず添付すること。

なお工事完了検査時点で所定の沈下量に達しているかどうか確認すること。

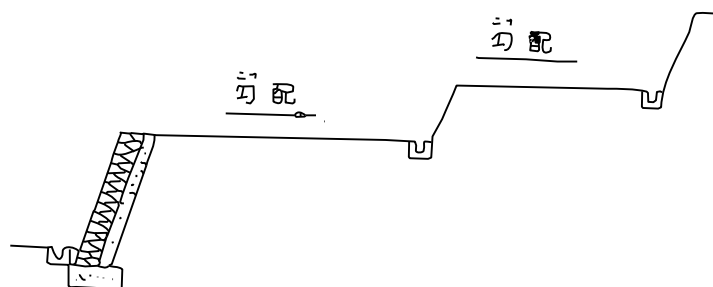
2. 法面の排水

政令第 28 条第 2 号は、崖（切土、盛土の法）の上端に続く地盤面の排水のための勾配に関する規定である。

法上端付近の地盤からの雨水その他の地表水が、法面を表流して侵食することや浸透することを防止するためには、法の上端に続く地盤面は、法の反対方向に、排水のための勾配をつけないといけない。（図 18－ 1 ）

また、法の反対に表流水を流すことができない場合は、豎排水をとって排水する等の措置を講ずる必要がある。

図 18－ 1 のりの上端に続く地盤面の水勾配

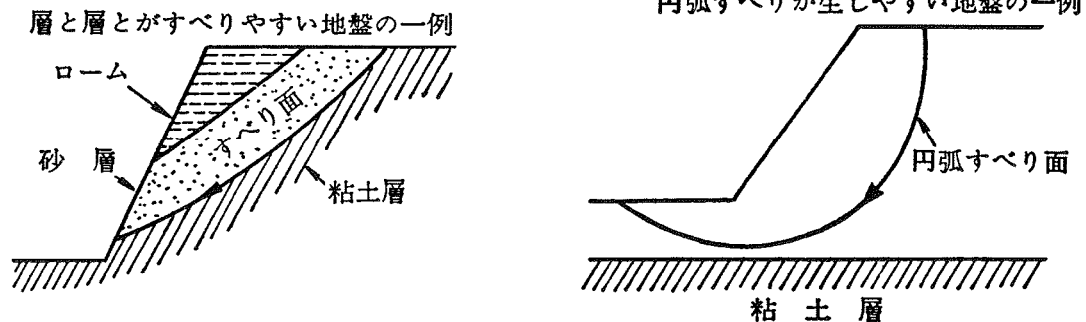


3. 切土のすべり対策

政令第 28 条第 3 号は、切土した後の地盤の滑りの防止に関する規定である。この滑りには、二つの場合が考えられる。(図 18-2) 一つは、地盤が異なる土質の層によって構成されているときの層と層との間の滑りであり、もう一つは、地盤が単一の土質による場合であっても周囲の状況によって生ずる円弧滑り等があげられる。すなわち、粘土層のような不透水性で、軟弱地盤が法面に傾斜しているとき、浸透水が粘土層上を流下し、軟弱化され、滑りを生ずる。

また円弧滑りは、法の基礎に、土丹、粘土層があるため水はけが悪く、含水量の増大による土の剪断力の低下、単位重量の増大となり滑りを生ずる。

図18-2



切土のすべり対策としては

(1) 抑止工法

杭打ちや地下擁壁によるすべり抵抗の増大

(2) 置換工法

すべりの原因となる層を砂層等の良質土と置換

(3) 法面保護工

法面を不透水の方法でおおう

等があり、地盤の条件及び施工の条件を考えあわせて、最善の方法を選ばなければならない。

4. 盛土の転圧

政令第 28 条第 4 号は、盛土の地盤の安定に関する規定である。地盤のゆるみ、沈下、崩壊を防ぐために締固め等の工事施工上の措置を講じなければならない。

(1) 土の締固め

締固めが盛土全体に及ぶように下から 20cm～30cm ごとに層状に締固めを繰り返す。まき出し厚を大にしても意味がない。

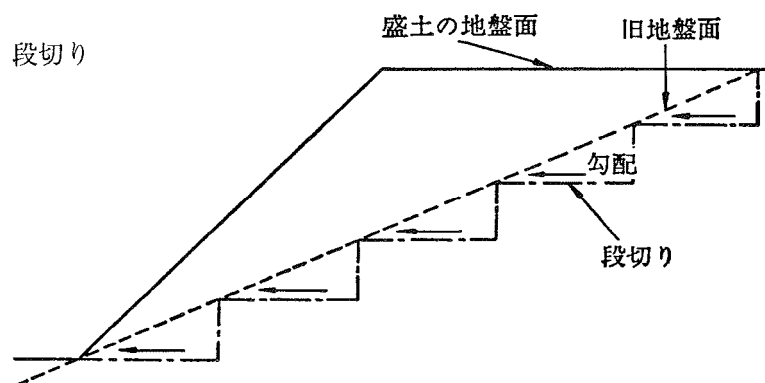
(2) 余 盛

盛土をした後の地盤は日時がたつにつれ沈下することが考えられるため、そのようなときは、悪影響がないように、沈下に対してあらかじめ余盛をしておく必要がある。

5. 段切り

政令第 28 条第 5 号は、盛土をする前の地盤の盛土による地盤の接する面での滑りの防止に関する規定である。大きい法面又は、急勾配な斜面への盛土工事は、旧地盤面と盛土面とにすべり面が生じないように段切り等の処置を講ずること。(図 18-3)

図18-3 段切り



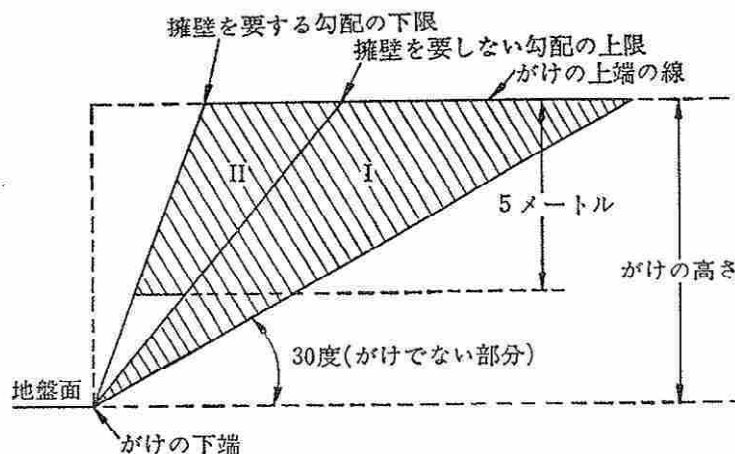
6. 擁壁の設置基準

省令第23条第1項は、擁壁の設置に関する規定である。

第1項本文の規定は、擁壁の設置義務であり、ただし書の規定は切土の場合における一種の緩和規定である。即ち切土をした土地の部分に生ずることとなるがけの部分の土質に応じ、擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。このうち第1号は、高さに関係なく擁壁を要しない勾配についての規定である。(図18-4) この場合において、以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなし、そのがけの上端から下方に垂直距離5m以内の部分は、擁壁の設置義務を解除したものである。(図18-5)

なお、緩和規定の適用にあつては、土質調査を実施して決定すること。

図18-4 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1)



擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2)

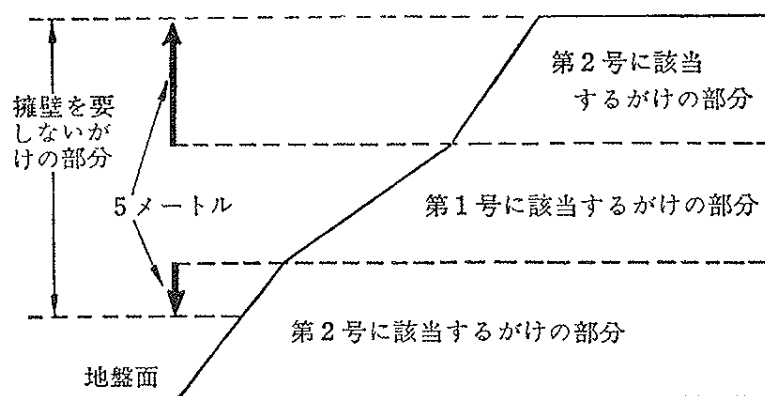
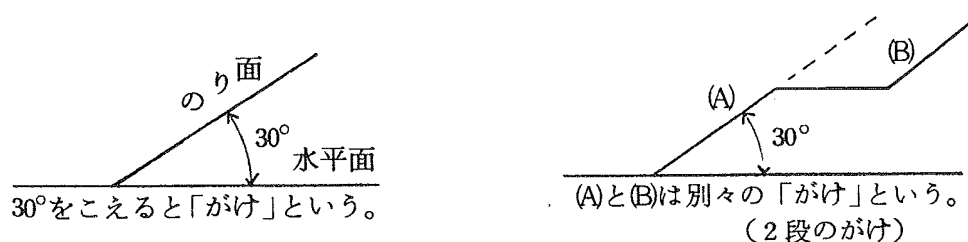


図 18- 5 擁壁の設置義務解除例

土質	軟 岩 (風化の著しいものを除く)	風化の著しい岩	砂利 真砂土 関東ローム硬質粘土 その他,これに類するもの
第1号がけ	ガケの 下端 $\frac{0.58}{1}$ 60° 以下	$\frac{1}{1.19}$ 40° 以下	$\frac{1}{1.43}$ 35° 以下
第2号がけ	崖の上端 80° $5m$ 60°	50° $5m$ 40°	45° $5m$ 35°

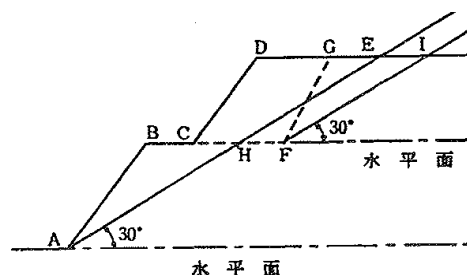
なお、がけとは水平面に対して 30 度をこえる角度をなす土地をいう。(図 18- 6)

図 18- 6



がけは、その途中に小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分類されている場合が多い（図18－7）のような場合、A、B、C、D、Eで囲まれる部分は一体的ながけとみなされ、A、B、C、F、G、Eで囲まれる部分は一体的ながけとみなされず、A、B、C、H及びF、G、E、Iの別々のがけとみなされる。

図18－7



7. 擁壁の構造

擁壁の構造は、宅地造成等規制法施行令に規定されている技術基準を準用し、その設置する位置、地盤、背面の土圧等により安定計算した上で決定するが、住宅地の擁壁は外観にとらわれて構造を軽視する場合があるので、特に注意すること。

一般に用いられている構造は

ア 鉄筋コンクリート造

イ 無筋コンクリート造

ウ 間知石練積造

エ 間知コンクリートブロック練積造

オ 大谷石練積造（擁壁高が低い（1メートル以下）ものに限る。）

これらのうち、練積み造等の擁壁は、通常重力式擁壁に近いものとして、その構造（寸法）を決定するので擁壁全体が一体の固体となるように施工に当たっては十分配慮すること。

次に、練積み造の代表として、宅地造成等規制法施行令第8条と、同令第14条の規定に基づく建設省の告示（昭和40年6月14日建設省告示第1485号）による擁壁の規定等を示す。

宅地造成等規制法施行令第8条

第6条の規定による間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第5項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40センチメートル以上、その他のものであるときは70センチメートル以上であること。
- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前2号に定めるところによっても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。

四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第4上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35センチメートルに満たないときは、35センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

別表第4（第8条関係）

土 質		擁		壁
		勾 配	高 さ	下端部分の厚さ
第 一 種	岩、岩屑、 砂利又は 砂利混じり砂	70度を 超え 75度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
		65度を 超え 70度以下	2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	45センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	50センチメートル以上
		65度以下	3メートル以下	40センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	45センチメートル以上
			4メートルを超え 5メートル以下	60センチメートル以上
土 質		擁		壁
		勾 配	高 さ	下端部分の厚さ
第 二 種	真砂土、 関東ローム、硬質 粘土その他これら に類するもの	70度を 超え 75度以下	2メートル以下	50センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	70センチメートル以上
		65度を 超え 70度以下	2メートル以下	45センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	60センチメートル以上
		65度以下	3メートルを超え 4メートル以下	75センチメートル以上
			2メートル以下	40センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	50センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	65センチメートル以上
4メートルを超え 5メートル以下	80センチメートル以上			
第 三 種	その他の 土質	70度を 超え 75度以下	2メートル以下	85センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	90センチメートル以上
		65度を 超え 70度以下	2メートル以下	75センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	85センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	105センチメートル以上
		65度以下	2メートル以下	70センチメートル以上
			2メートルを超え 3メートル以下	80センチメートル以上
			3メートルを超え 4メートル以下	95センチメートル以上
4メートルを超え 5メートル以下	120センチメートル以上			

宅地造成等規制法施行令第8条による練積み造擁壁を設計・施工するときの注意事項

- (1) 本擁壁は、鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁に比べ自立性に欠け、また理論上の安全確認が困難であることなどから設計に当たっては極力安全側に留意すること。特に基礎の設計には地耐力等が十分であるかどうか検討し、安全確認が困難な場合は他の工法など再検討すること。
- (2) 表の土質の区分は土の力学的性質によって分類されたもので、例示されていない土質においては、その内部摩擦角、粘着力等を例示されている土質と比較し、それが第何種の土質に該当するかを判別しなければならない。
- (3) 組積材は重量、強度、耐久性等において間知石等の石材と同等以上の効力を有するものであるので軽量、強度が劣るものは使用しないこと。また控の長さは30cm以上で胴込コンクリートと結合し、さらに裏込コンクリートと連続し、一体性を有していなければならない。
- (4) 表の基準は、擁壁上端に続く地盤線が水平で、擁壁に作用する載荷重は 500kg/m^2 程度であるので現地の状況がこれ以上である場合は、裏込コンクリートの厚さを増す等必要な措置を講じなければならない。

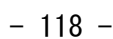
なお、擁壁の高さは5mを越えてはならない、また擁壁の上端に続くがけがある場合は、この高さを含んだ断面形状とすること。
- (5) 裏込の栗石等の厚さは擁壁上端部は30cm以上とし、下端部は切土の場合30cm以上、盛土の場合60cm以上又は擁壁の高さの100分の20以上のいずれか大きい方の値とする。なおプラスチック製の透水層を設置する場合でも栗石等の裏込を省くことはできない。
- (6) 水抜穴は均一に配置する主旨でなく、湧水箇所や擁壁の下部に重点的に設ける等状況に応じた設計をし、結果として 3m^2 に1箇所以上となるように配置すること。また排水方向に勾配をとること。
- (7) 組積方法は谷積を原則とする。
- (8) 擁壁の躯体と基礎の接する面は擁壁の法勾配と直角になるようにすること。根入れの深さは擁壁前面の地盤面から基礎の底面までを示すものであるが、設計に当たっては(1)の主旨により、地盤面から擁壁躯体の下端までを根入れ深さとみなすことが望ましい。

なお、擁壁の前面に側溝等がある場合は側溝底面を地盤面とみなすこと。
- (9) 義務設置の擁壁の構造は建築基準法施行令の技術基準にも適合していること。
- (10) その他、擁壁設置の一般的注意については社団法人日本建築士会連合会発行の「構造図集 擁壁」を準用すること。

表18-1 練積み造擁壁構造一覧表（政令第8条による擁壁）

土質		第 1 種	第 2 種	第 3 種
擁壁		岩、岩屑、砂利又は砂利まじり砂	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	その他の土質
コンクリート	上端	厚さ 40 cm 以上	厚さ 40 cm 以上	厚さ 70 cm 以上
	下端	下表のとおり	下表のとおり	下表のとおり
裏込栗石	上端	厚さ 30 cm 以上		
	下端	60 cm 以上、又は高さ(H)の2割以上のうちいずれか大きい値とする。ただしがけが切土によって生じた場合には30 cm 以上とすることができる。		
勾	70° θ 75° (約 3 分)			
		コンクリート下端厚を示す ()内は各々、上位の高さにおける裏込栗石厚を示す (以下同様とする)	コンクリート下端厚を示す ()内は各々、上位の高さにおける裏込栗石厚を示す (以下同様とする)	コンクリート下端厚を示す ()内は各々、上位の高さにおける裏込栗石厚を示す (以下同様とする)
	65° θ 70° (約 4 分)			
配	θ (約 5 分)			
根入れ		(35 cm 以上又は高さ(H)×15/100 以上) 大なる値	第 1 種に同じ	(45 cm 以上又は高さ(H)×20/100 以上) 大なる値

練積み造擁壁構造一般図（政令第8条による擁壁）



○ 宅地造成等規制法施行令の規定に基づき胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁の効力を認定（昭和40年6月14日 建設省告示第1485号）

宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第17号）第14条の規定に基づき、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁は、次の各号に定めるところによる場合においては同令第8条の規定による練積み造の擁壁と同等以上の効力があると認める。

1. コンクリートブロックの四週圧縮強度は、1平方センチメートルにつき180キログラム以上であること。
2. 胴込めに用いるコンクリートの四週圧縮強度は、1平方センチメートルにつき150キログラム以上であること。
3. コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は、2.3以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重量は、壁面1平方メートルにつき350キログラム以上であること。
4. コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつその施工が容易なものであること。
5. 擁壁の壁体曲げ強度は、1平方センチメートルにつき15キログラム以上であること。
6. 擁壁の勾配及び高さは、擁壁の背面土の内部摩擦角及びコンクリートブロックの控え長さに応じ、別表に定める基準に適合し、かつ、擁壁上端の水平面上の積荷重は、1平方メートルにつき500キログラムをこえていないこと。
7. 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁前面の根入れ深さは擁壁の高さの100分の20（その値が45センチメートルに満たないときは、45センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
8. 擁壁が曲面又は折面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。
9. 擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利等で有効に裏込めすること。

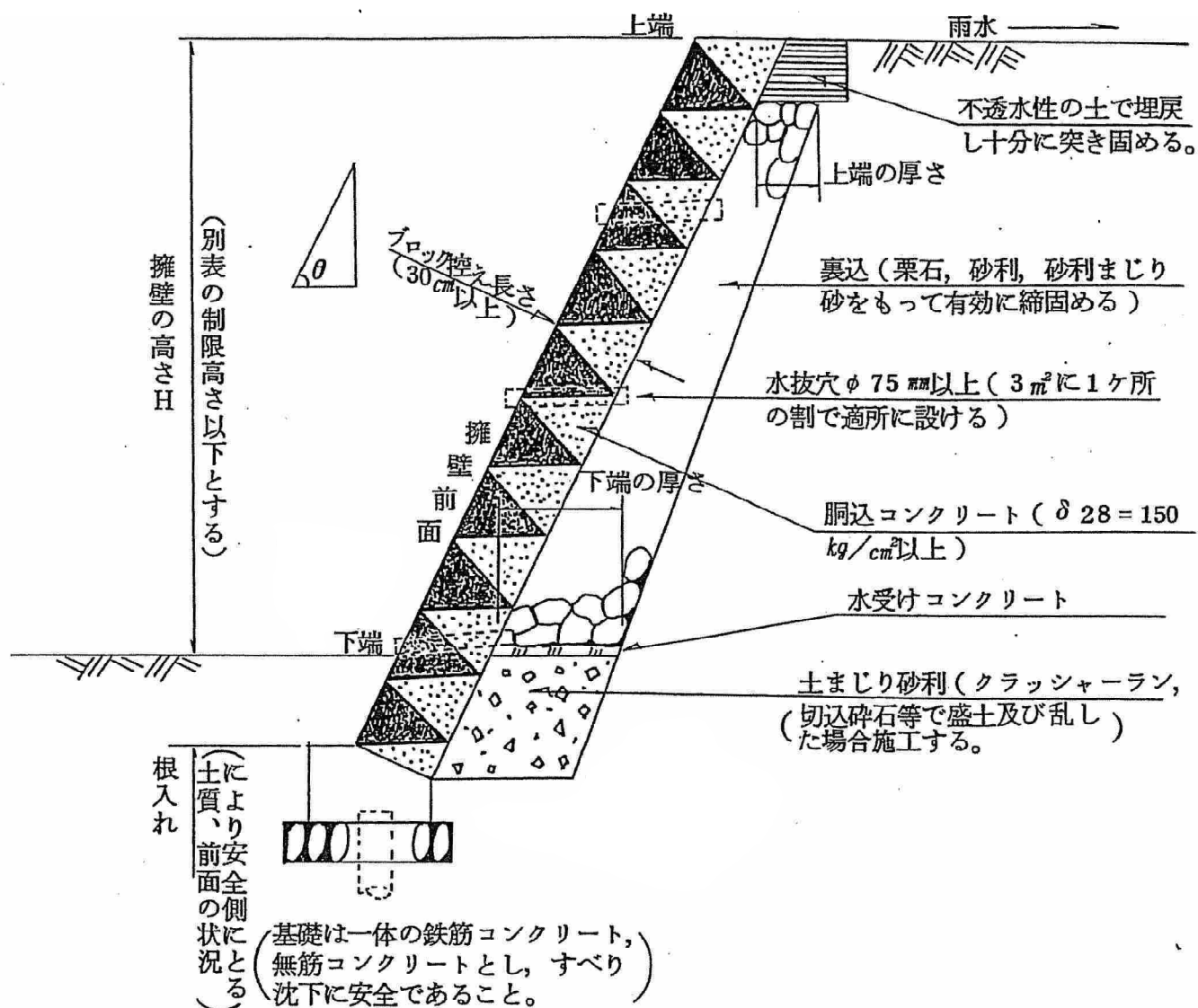
別 表

擁壁の背面土の内部 摩擦角	コンクリートブロック の控え長さ (単位センチメートル)	擁 壁	
		勾 配	高さ(単位メートル)
20度以上30度未満	30以上35未満	65度以上75度未満	1 以下
		65度未満	1.5 以下
	35以上45未満	70度以上75度未満	1 以下
		65度以上70度未満	1.5 以下
		65度未満	2 以下
	45以上	70度以上75度未満	1.5 以下
		65度以上70度未満	2 以下
		65度未満	2.5 以下
30度以上40度未満	30以上35未満	70度以上75度未満	1.5 以下
		65度以上70度未満	2 以下
		65度未満	3 以下
	35以上40未満	70度以上75度未満	1.5 以下
		65度以上70度未満	2.5 以下
		65度未満	3.5 以下
	40以上45未満	70度以上75度未満	2 以下
		65度以上70度未満	3 以下
		65度未満	4 以下
	45以上	70度以上75度未満	2 以下
		65度以上70度未満	3 以下
		65度未満	4.5 以下
40度以上	30以上35未満	70度以上75度未満	2 以下
		65度以上70度未満	3.5 以下
		65度未満	5 以下
	35以上40未満	70度以上75度未満	2.5 以下
		65度以上70度未満	4.5 以下
		65度未満	5 以下
	40以上45未満	70度以上75度未満	3 以下
		70度未満	5 以下
	45以上	70度以上75度未満	3.5 以下
		70度未満	5 以下

表 18-3 練積み造擁壁構造一覧表（昭和40年建設省告示による擁壁）

ϕ θ		内 部 摩 擦 角					
		$20^{\circ} \leq \phi < 30^{\circ}$		$30^{\circ} \leq \phi < 40^{\circ}$		$40^{\circ} \leq \phi$	
裏込栗石	上端	厚 さ 30 cm 以 上					
	下端	60 cm以上、又は高さ(H)の2割以上のうちいずれか大きい値とする。ただしがけが切土によって生じた場合には30 cm以上とすることができる。					
擁 壁		控 え 長 さ	高 さ (H)	控 え 長 さ	高 さ (H)	控 え 長 さ	高 さ (H)
勾	75° V θ IV 70° (約3分)	cm以上 cm未満 30 ~ 35	1 m 以下	cm以上 cm未満 30 ~ 35	1.5 m 以下	cm以上 cm未満 30 ~ 35	2 m 以下
		cm以上 cm未満 35 ~ 45	1 m 以下	cm以上 cm未満 35 ~ 40	1.5 m 以下	cm以上 cm未満 35 ~ 40	2.5 m 以下
		45 cm以上	1.5 m 以下	cm以上 cm未満 40 ~ 45	2 m 以下	cm以上 cm未満 40 ~ 45	3 m 以下
				45 cm以上	2 m 以下	45 cm以上	3.5 m 以下
	70° V θ IV 65° (約4分)	cm以上 cm未満 30 ~ 35	1 m 以下	cm以上 cm未満 30 ~ 35	2 m 以下	cm以上 cm未満 30 ~ 35	3.5 m 以下
		cm以上 cm未満 35 ~ 45	1.5 m 以下	cm以上 cm未満 35 ~ 40	2.5 m 以下	cm以上 cm未満 35 ~ 40	4.5 m 以下
		45 cm以上	2 m 以下	cm以上 cm未満 40 ~ 45	3 m 以下	cm以上 cm未満 40 ~ 45	5 m 以下
				45 cm以上	3 m 以下	45 cm以上	5 m 以下
配	65° V θ (約5分)	cm以上 cm未満 30 ~ 35	1.5 m 以下	cm以上 cm未満 30 ~ 35	3 m 以下	cm以上 cm未満 30 ~ 35	5 m 以下
		cm以上 cm未満 35 ~ 45	2 m 以下	cm以上 cm未満 35 ~ 40	3.5 m 以下	cm以上 cm未満 35 ~ 40	5 m 以下
		45 cm以上	2.5 m 以下	cm以上 cm未満 40 ~ 45	4 m 以下	cm以上 cm未満 40 ~ 45	5 m 以下
				45 cm以上	4.5 m 以下	45 cm以上	5 m 以下
根 入 れ		45 cm以上、又は高さ(H)の2割以上のうちいずれか大きい値とする。					
ブロック		胴込めにコンクリートを充填する練積ブロックで宅地造成等規制法（昭和40年告示） ブロックのコンクリート強度 コンクリートの比重 ブロックの壁面重量 の規定に該当するもの。 δ 28=180 kg/cm ² 以上、2.3以上、350 kg/m ² 以上、その他					
組 積 法		谷積みを原則とする。					

図 18-9 練積み造擁壁構造一般図（昭和40年建設省告示による擁壁）



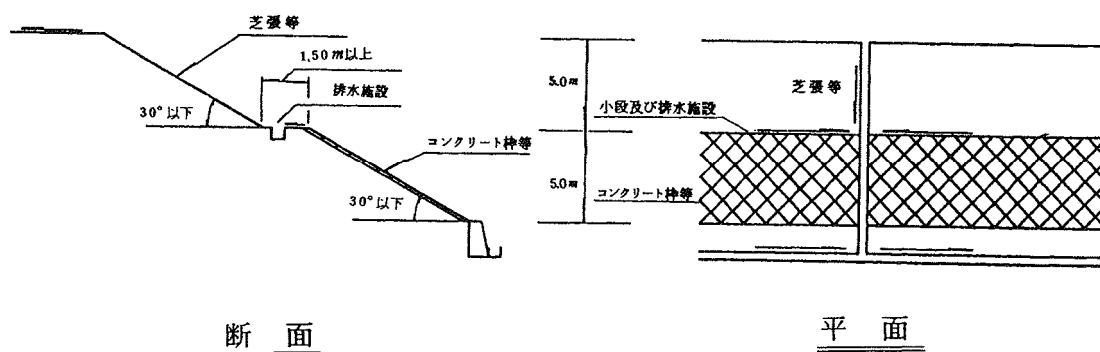
8. 法面

開発区域内には、大きい法面は設けないように設計すること。

地形等でやむを得ず生ずるときは、土質、日照、降雨等を考慮し、法の角度、法長、法の覆工法を決定すること。

特に、法面に直接雨水等が流出しないように処置を講ぜられていること。法高が5mを越える場合には小段（1.5m以上を標準とする）を設け、排水処置を講ずること。（図18-10）

図18-10 小段の設置例（切土の場合）



法令上でかけ面（30度以下の場合）とならぬ、ゆるやかな斜面でも法長が大きすぎる場合には、小段を設けるなど表面水の処理や土砂の流出防止等の施設を設けること。

<その他法面の保護についての留意事項>

ア 法面保護工は、法面の安定を早急にはかるため、切土あるいは盛土がある程度まとまって完了したらすみやかに着手するものとする。

イ 橋梁等の構造物のかけなど雨及び日光のあたらない法面は、植生をさけ、石張り、コンクリートブロック張り等にする。

ウ 長大法面には、法枠工を併用すること。また、湧水のある法面には、排水工を行い、法枠工を用いること。

エ 法面が粘着性の少ない土質の場合は、洗掘又は表面のすべりが生じやすいので、植生を編さく工、法枠工を併用すること。

法第 33 条第 1 項第 8 号 防災対策

法第 33 条第 1 項

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。

ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

1. 危険区域の除外に関する基準

自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為においては、開発区域内に災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域又は急傾斜地崩壊区域内の土地を含まないこと。

ただし、次に掲げる場合は、「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」に該当するものとし、開発行為を例外的に許容するものとする。

- (1) 当該区域のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める当該区域の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により当該区域の利用を禁止し、又は制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (4) 予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合（地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域又は土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合を除く。）

「災害危険区域」建築基準法第 39 条第 1 項（県建築指導課担当）

「地すべり防止区域」地すべり等防止法第 3 条第 1 項（県森林課、耕地課、河川環境課担当）

「土砂災害特別警戒区域」土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項（県河川環境課担当）

「急傾斜崩壊危険区域」急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項（県河川環境課担当）

「浸水被害防止区域」特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項（県土整備部）

2. 防災対策

宅地造成に際し、「防災」を軽視したため大災害の発生となった事例が見うけられる。

ここでいう防災とは主として造成工事に先だち又は、工事途中のことについて記しているが完成した宅地に起きる災害についても注意しなければならない。

一般に宅地造成での災害は、地形的には丘陵地、低湿地、季節的には、台風期、梅雨期の発生がほとんどである。

特に、周辺に鉄道敷、家屋、道路、水路、農地等がある場合には、土砂の流出等の災害には、万全の対策を講ずることが大切である。

(1) 工事中等の災害

ア．天候的分類

- (ア) 梅雨末期の集中豪雨（梅雨期のため長雨が続いた後で集中豪雨が重なると大きい被害が発生する。）
- (イ) 秋の台風時期における風雨（台風の発生時期の前は、比較的好天気が続くため、防災対策を忘れることが多い。）
- (ウ) 冬の乾燥期における山火事（雑草木、伐根を処理するために燃やす場合が見うけられるので、特に冬の乾燥期は山火事等の発生がないよう注意すること。）

イ．工事的分類

- (ア) 整地工事を開始してもまだ排水施設が整備されない時、一般にこの例が多い。
- (イ) 擁壁工事の途中の場合も“ア”と同様に発生が多い。
- (ウ) 排水管、側溝等が一応整備されても街路が未整備の場合（マンホール、側溝等に流入しないで他に流出する。）
- (エ) 造成工事が完了して、家を建て始めてからの場合（造成計画と相違するような建築計画を行うと法面、汚排水等の災害発生となる。）

(2) 施工時期の選択

宅地造成工事での起因は、ほとんどが「水」による場合である。だからこの「水」をいかに処理するかが問題である。

施工時期をできるだけ渇水期であるように計画し、集中豪雨、台風期等をさけるようにすること。

例えば、防災調整池、暗渠排水等低湿地の工事は冬の渇水期に施工し、春から梅雨期までに整地の準備工事、樹木の伐採、抜根、整地工事の一部までを、梅雨期は、植生工、梅雨期を過ぎてから整地工事を行い、台風期までには本工事の排水工を施工する（やむを得ぬ箇所は仮設排水を施し台風期に対処すること）、秋には仕上げ工事を行う工程が基本的な考え方である。

その開発する地域により天候の差異があるので、事前に十分調査する必要がある。

(3) 防災態勢の確立

工事中の災害を防止するためには、あらゆる面で万全でなければならないが、開発者（造成主） 施行者、工事監理者等の相互間で連絡を密にし、予期しないときの防災態勢を確立していること。

特に台風時、豪雨時の場合は、開発区域内外を巡回し、災害の発生を未然に防ぐ態勢であること。

又、事前に関係官公庁及び関係機関と十分連絡調整すること。

(4) 工事中断、中止の場合の措置

開発行為を工事途中で中断又は中止する場合には、工事中的の開発区域は、不安定（危険）な状況の場合が多いので、そのまま放置されても災害に対処できる状態に施工しておかねばならない。（開発区域内の旧道路、法面等の処理）

法第 33 条第 1 項第 9 号 樹木の保存、表土の保全等

法第 33 条第 1 項 九 政令で定める規模以上の開発行為にあっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。	(法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模) 政令第 23 条の 3 法第 33 条第 1 項第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3 ヘクタール以上 1 ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。 政令第 28 条の 2 法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 9 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。 一 高さが 10 メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第 33 条第 1 項第 2 号イからニまで（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと認められる場合は、この限りでない。 二 高さが 1 メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。 (樹木の集団の規模) 省令第 23 条の 2 令第 28 条の 2 第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5 メートルで、かつ、面積が 300 平方メートルとする。
--	---

1. 樹木の保存、表土の保全基準

1 ha 以上の開発行為に当たっては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的、開発区域の規模、形状及びその周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。

2. 樹木の保存

高さが 10m 以上の健全な樹木又は高さが 5 m 以上の樹木の集団の規模が 300 m² 以上の健全な樹木の集団については、原則としてその存する土地は公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は、樹木の保存の措置が講ぜられることが望ましい。

(1) 「集団」とは、一団の樹林地で樹木が 10 m² 当たりおおむね 1 本以上の割合で存する場合を目処とする。

(2) 「原則として」とは、次のような場合は、保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないという意味である。

ア 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存する場合

土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分のみ樹木の保存措置を講じる。

イ 公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

ウ 南下り斜面に保存対象樹木がある場合

(3) 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことを指しており、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。係る措置を講じる場合、保存対象樹木又はその集団の存する土地のうち、少なくとも枝張りの垂直投影面下については切土又は盛土を行わないことが必要である。

(4) 省令第 23 条の 2 は、保存すべき樹木の集団の規模を 300 m² としているが、これは 1ha の 3 % であり、公園の最小規模と一致させている。このため保存する樹林地の面積が 300 m² に満たない場合は、これを公園の一部として保存すること。

3. 表土の保全

公園、緑地等、樹木を植栽することとなる土地の表面は、植物の生育に必要な土壌でなければならない。

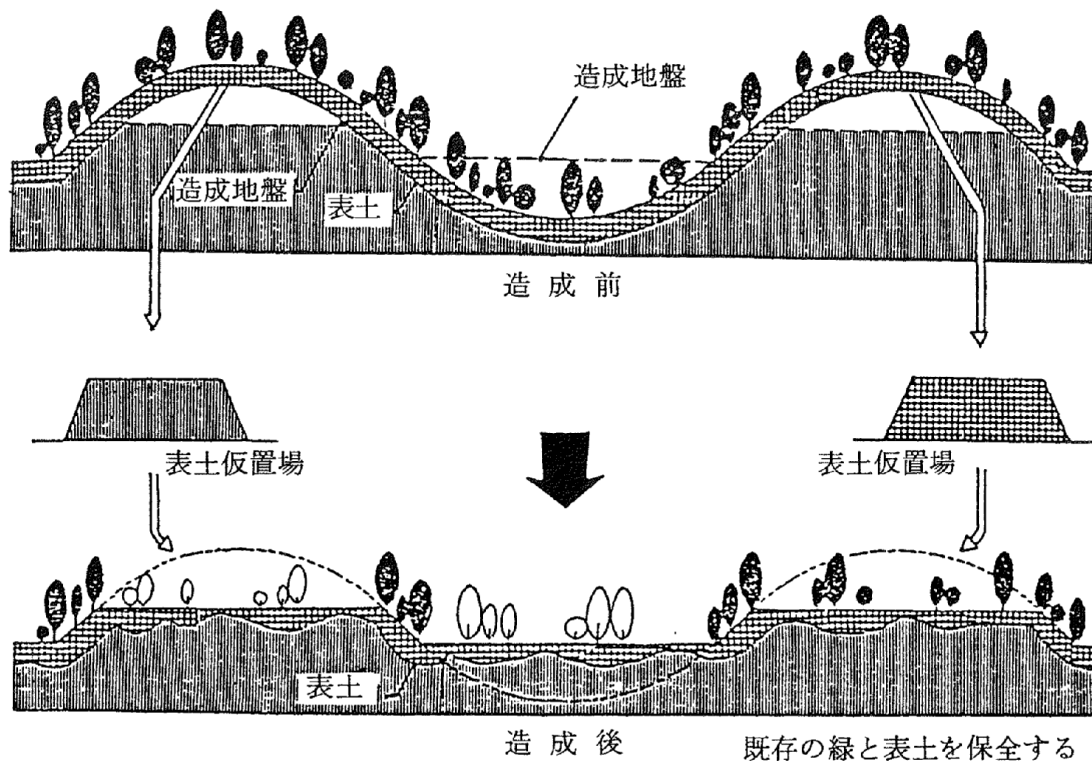
(1) 「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。

(2) 「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に復元することをいう。

(3) 「客土」とは、開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。

(4) 「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

図-1



法第33条第1項第10号 緩衝緑地

法第33条第1項

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

(法第33条第1項第10号の政令で定める規模)

政令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

政令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそってその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

	(緩衝帯の幅員) 省令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。
--	--

1. 緩衝緑地の基準

緩衝緑地は、産業公害による周辺の環境悪化を緩和するもので法第33条第1項第10号で緩衝帯の設置について規定している。この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から、環境保全の立場にたった規制を行うものである。

2. 適用の範囲

工場、第一種特定工作物の建設を目的とする1ha以上の開発を行う場合は、緩衝緑地を設けなければならない。

政令第28条の3では、「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」としているが、騒音源、振動源が開発行為の申請時点では、必ずしも具体的に把握することは困難であるため、工場では全て「騒音、振動等をもたらすおそれのあるもの」とする。

3. 緩衝帯の幅員

緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそって設置され、その境界は縁石又は、境界杭等の施行によりあきらかにされていること。

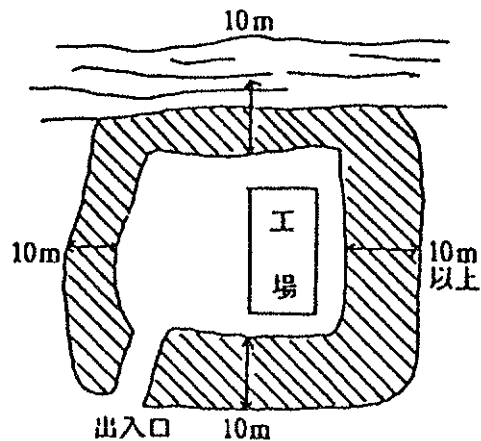
表 21－ 1

面 積	幅 員
1～1.5 ヘクタール未満	4メートル以上
1.5～5 "	5 "
5～15 "	10 "
15～25 "	15 "
25ヘクタール以上	20 "

4. 緩衝帯の設置条件の緩和

開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

図12-1



開発区域の面積— 10ヘクタール

 緩衝帯

(註) 出入口については、緩衝帯は不要である。

法第33条第1項第11号 大規模開発における輸送施設に関する基準

法第33条第1項

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

開発区域の面積が40ha以上の開発行為（政令第24条）にあつては、輸送の便等から支障がないと認められること。

従つて、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、必要と認められる場合は、当該開発区域内に駅舎等の鉄道施設用地その他の運輸施設用地の確保等が必要となる。

法第33条第1項第12号 申請者の資力信用

法第33条第1項

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか否か及び過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認し、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保する。

資力信用についての判断は事業規模との関連により行うもので画一的な基準を設けることは困難であるから、千葉県開発行為等規制細則第7条第2項各号に掲げる書類を添付させるほか、必要に応じて所要の書類の提出を求めることとする。

法第 33 条第 1 項第 13 号 工事施行者の工事完成能力

法第 33 条第 1 項

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度を考慮し、また過去の工事实績等を勘案して行うこととし、具体的には千葉県開発行為等規制細則第 7 条第 3 項各号に掲げる書類その他必要な書類を添付させることとする。

法第 33 条第 1 項第 14 号 関係権利者の同意

法第 33 条第 1 項

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

1. 権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地の所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。

また、工作物については、所有権、賃借権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設の管理者が含まれる。

なお、隣接土地の所有権者の同意書は、開発行為の施行上必要と認めた場合にのみ徴することが望ましく、また、その印鑑証明書についても同様とする。

2. 相当数の同意

「相当数の同意」とは、次のアおよびイの双方の要件をみたしている場合をいう。

ア 開発行為等をしようとする区域内の妨げとなる権利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、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それぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ていること。

イ 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総地積との合計の 3 分の 2 以上であること。

3. 相当数の同意の効果

ア 相当数の同意をもって足りるとしたのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、申請者に対して過大の経済的負担をかけることとなるおそれがあるからである。

イ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発許可を受けた者は開発許可を受けたことによってその土地について何らの私法上の権限を取得

するものではないから、その当該土地について権利者の同意を得るまでは、工事を行うことができないことが当然である。

ウ 相当数の同意をもって許可を与えた場合には、着手時期の不確定または設計内容の変更等が予測され許可を与えた開発行為の内容が不確定となるので、運用においては申請者の審査期間内に全員の同意を得させることとする。

なお、同意を得られない場合には、別に疎明書を添付すること。

4. 不同意者の所有する土地の取扱い

ア 不同意者の所有する土地の予定建築物及び敷地の規模等は、許可申請者が定めて申請する（従って、工事完了公告後は不同意者の土地についても規制される。）こととなる。

イ 工事完了公告以前において、不同意者がその土地に建築する場合にあっては、法第 37 条の規制を受けず、また法第 42 条の規制も受けないこととなるが、市街化調整区域内の事案にあっては、法第 43 条に適合する建築物以外の建築物は建築できない（法第 43 条第 1 項第 5 号、政令第 34 条第 1 号は、開発行為に関する工事完了後の土地をいうものと解する。）こととなる。

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、開発許可をしてはならない。

- 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
---	---

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、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 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。） 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適当と認める開発行為	第2号口から二までに掲げる土地の区域 （開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準） 政令第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。 （区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間） 政令第30条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。 （既存の権利者の届出事項） 省令第28条 法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第1号に掲げるものを除く。）とする。 - 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容） - 二 土地の所在、地番、地目及び地積 - 三 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更し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、鶏肉を除く）(5831)、卵・鶏肉小売業(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 m²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 m²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 m²以内、建築物の延べ面積は、200 m²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 m²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7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 7 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

- (1) 条例の施行後においても条例第6条に関連する開発審査会提案基準の5項目を変更するものではない。
したがって、当該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、これまでどおり都市計画法第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床面積が従前の建築物の延床面積の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) 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、住宅であって、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。）であって、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つて、当

該確認を受けた設計の内容と整合しているもの

(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)

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。）にあっては、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っては、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 ヶ月以内に、「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、進達の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、次のようなものが考えられる。

- (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。
- (4) 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たときは、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、公共施設の種類の、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たときは、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、工事完了公告は都市計画課で扱う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、都市計画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

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

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、法律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

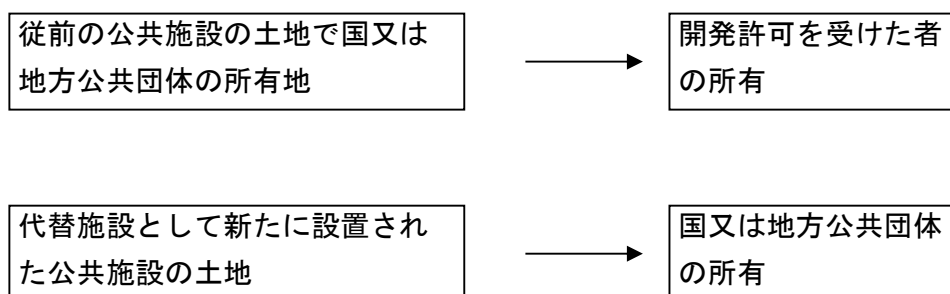
ア 法第 32 条の協議により、開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など建築物の管理とあわせて管理し、かつ十分な管理能力を有するものと認められるようなときである。一般に宅地分譲又は、住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものとする。管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力ならびに永続性について充分審査を行う。

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

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、開発行為（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) 当該開発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、その開発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発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発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）を目的とする開発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	その他知事が必要と認める図書
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に必要な物品の販売、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、口を除く。）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適當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適當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 5 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、周辺の状況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適當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適當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經由ならびに処理は、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っ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っ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

(開発登録簿) 法第 46 条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。 法第 47 条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。 - 一 開発許可の年月日 - 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途 - 三 公共施設の種類、位置及び区域 - 四 前 3 号に掲げるもののほか、開発許可の内容 - 五 第 41 条第 1 項の規定による制限の内容 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項 2 都道府県知事は、第 36 条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。 3 第 41 条第 2 項ただし書若しくは第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第 2 項の協議が成立したときも、前項と同様とする。 4 都道府県知事は、第 81 条第 1 項の規定による処分により第 1 項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。	(開発登録等の記載事項) 省令第 35 条 法第 47 条第 1 項第 6 号の国土交通省令で定める事項は、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とする。 (開発登録簿の調製) 省令第 36 条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。 2 図面は、第 16 条第 4 項により定めた土地利用計画図とする。 (登録簿の閉鎖) 省令第 37 条 都道府県知事は、法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。 (登録簿の閲覧) 省令第 38 条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。
--	---

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）

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っては、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、前項の裁決を行なう場合においては、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な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異議申立てを行うことができる（行政不服審査法第 6 条第 1 号）。

(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の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、中核市にあっては市長）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

審査請求の手続その他については、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都市計画課に置く。

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