

開発許可制度の手引き

平成31年4月

六ヶ所村

目 次

第1章 開発許可制度の概要

第1節	開発許可制度の経緯	1
第2節	開発許可制度の内容	2
1.	開発行為の許可（法第29条）	
2.	建築許可（法第43条）	
3.	許可のフローチャート	
第3節	用語の定義	6

第2章 開発行為の許可

第1節	許可を要する開発行為（法第29条）	11
第2節	許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）	12
第3節	国等の開発行為（法第34条の2）	19
第4節	開発許可と建築確認	19
第5節	開発許可の基準	19
1.	技術基準（法第33条）	
2.	立地基準（法第34条）	

第3章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

第1節	許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）	40
第2節	国等の建築協議（法第43条第3項）	40
第3節	建築許可の基準（令第36条）	40
1.	技術基準	
2.	立地基準	

第4章 開発行為の許可申請手続き

第1節	許可申請までの手続き	42
1.	事前協議（相談）	
2.	権利者の同意	
3.	公共施設管理者等の同意及び協議（法第32条）	
4.	他法令との調整等	
第2節	開発許可申請（法第30条）	46
1.	許可申請書の提出先及び部数	
2.	開発行為等許可申請手数料	
3.	開発許可等許可申請書	
4.	開発許可等申請添付図書一覧	

第5章 開発許可後の手続き

第1節	開発行為の変更許可（法第35条の2）	58
1.	変更許可を必要とする場合（第1項）	
2.	変更届出を必要とする場合（第3項）	
3.	法第34条の2の変更（再協議）について	
第2節	工事完了の検査（法第36条）	59
1.	工事完了届（第1項）	
2.	完了検査（第2項）	
3.	工事完了公告（第3項）	
第3節	工事完了公告前の建築制限（法第37条）	59
第4節	開発行為の廃止（法第38条）	59
第5節	公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）	60
1.	公共施設の管理（法第39条）	
2.	公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	
第6節	建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）	61
第7節	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	61
第8節	地位の承継（法第44条、第45条）	62
1.	一般承継（法第44条）	
2.	特定承継（法第45条）	
第9節	開発登録簿（法第46条、第47条）	62
1.	開発登録簿の目的	
2.	登録の内容	
3.	開発登録簿の閲覧	
4.	開発登録簿の写しの交付	
第10節	不服申立て（法第50条）	63
1.	審査請求	
2.	異議申立て	
3.	手続き	

第6章 監督処分等（法第81条）

第1節	監督処分の対象者（法第81条第1項）	64
第2節	監督処分の内容	64
第3節	代執行（法第81条第2項）	64
第4節	標識の設置（法第81条第3項、第4項）	64

第7章 罰則

第1節	違反行為者に対する罰則（法第91条、第92条、第93条、第96条）	65
第2節	雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）	65

第8章 別記様式集

66

第1章 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の経緯

昭和30年代に始まった我が国の経済の高度成長、産業構造の変化等に伴い産業及び人口の都市への集中が激しくなり、大都市を中心として急激な都市化が進行し、その結果、都市における工場用地、住宅用地等の乱開発により無秩序な市街地が形成されました。

このような不良市街地の弊害を除去し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要でした。このため、昭和43年に制定された新しい都市計画法（以下「法」という。）では、都市計画区域を「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である市街化区域と「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域に区域区分（いわゆる「線引き」）し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされました。

開発許可制度は、①これらの目的を担保すること、②都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、の二つの役割を果たす目的で、昭和45年の法改正により創設されたものです。

当村では、昭和54年5月8日に六ヶ所都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に線引きされ、同日から開発許可制度が適用になりました。

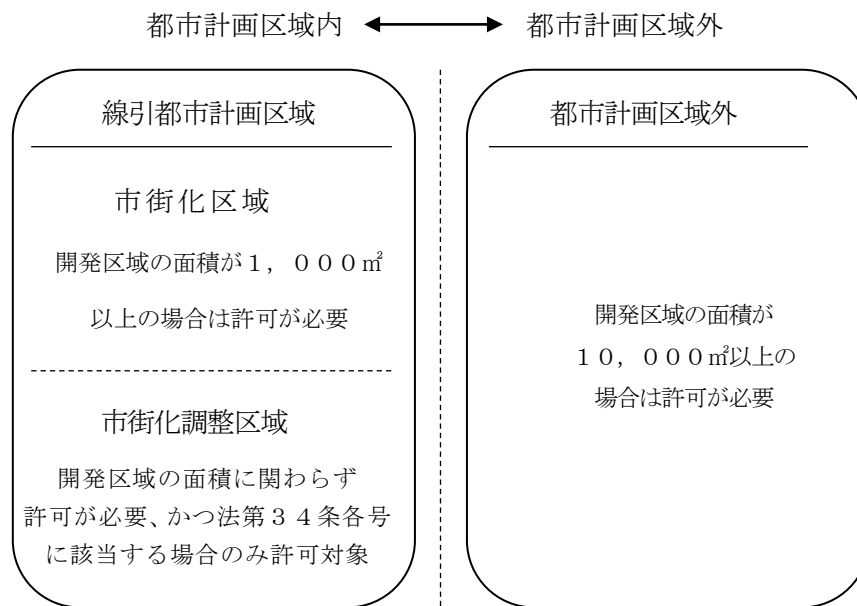
このような中で、六ヶ所村においては平成22年4月1日付け、青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例（平成11年条例第54号）により、以降、開発行為等の規制に関する事務処理を村で行っています。

第2節 開発許可制度の内容

1. 開発行為の許可（法第29条）

- (1) 開発許可が必要となる規模
- ① 市街化区域：開発区域の面積が1,000㎡以上のもの
 - ② 市街化調整区域：全ての開発行為
 - ③ 都市計画区域外：開発区域の面積が10,000㎡以上のもの
- (2) 開発許可の基準
- ① 市街地としての一定の整備水準を確保するための基準は法第33条に規定され、さらに都市計画法施行令（以下「令」という。）及び都市計画法施行規則（以下「省令」という。）に技術的細目が定められており、これらの基準（技術基準）の全てに適合することが必要です。
 - ② 市街化調整区域では、技術基準に加えて、開発行為の目的とする建築物等が法第34条に規定する基準（立地基準）に該当することが必要です。
 - ③ 法第29条第1項ただし書は、(1)に該当する規模であっても許可を要しない開発行為について規定しています。第1号は市街化区域、第2号は市街化調整区域内において許可不要のものであり、第3号から第11号までは全区域にわたって許可を受けることを要しないものです。

○開発行為の制限概要図

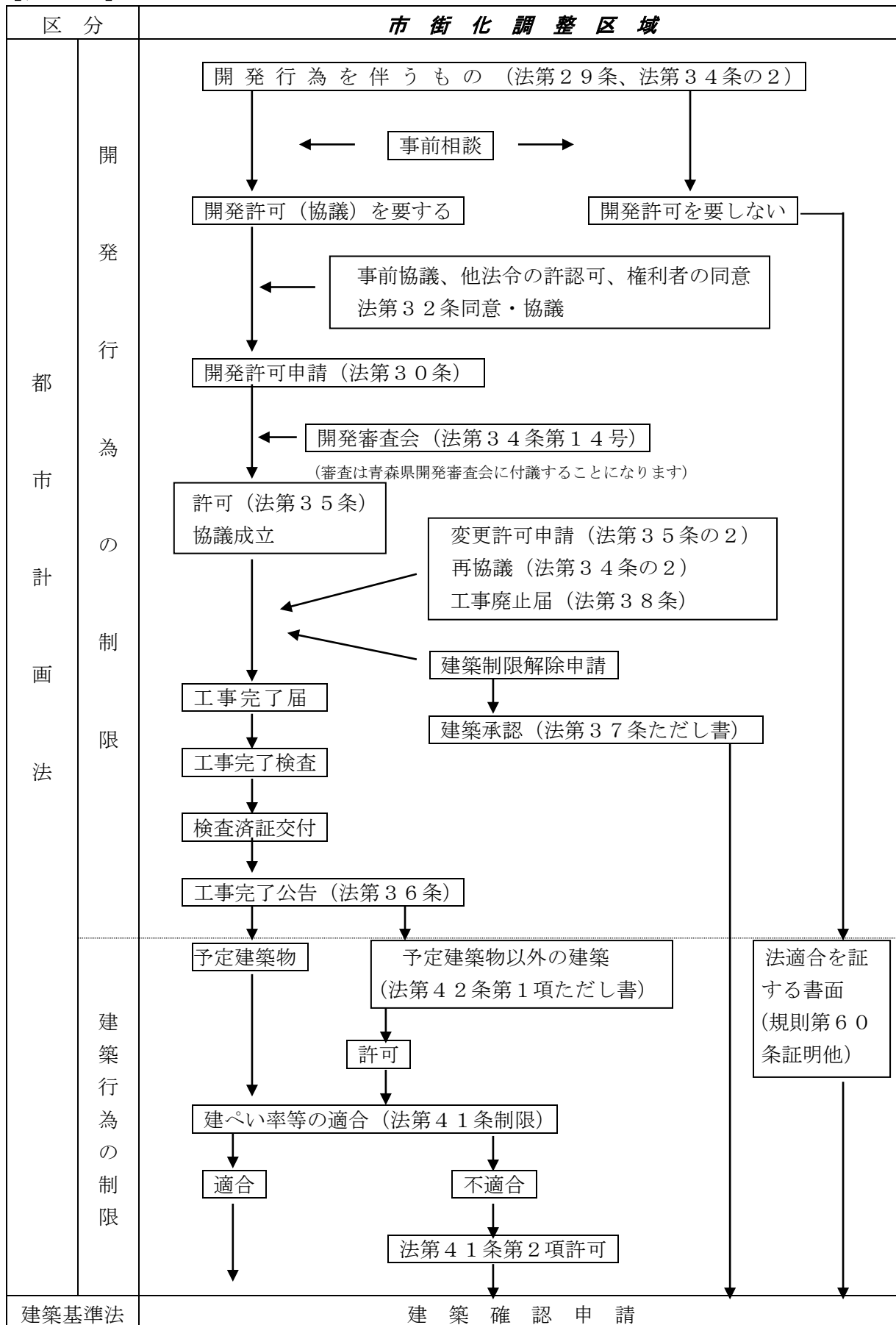


2. 建築許可（法第43条）

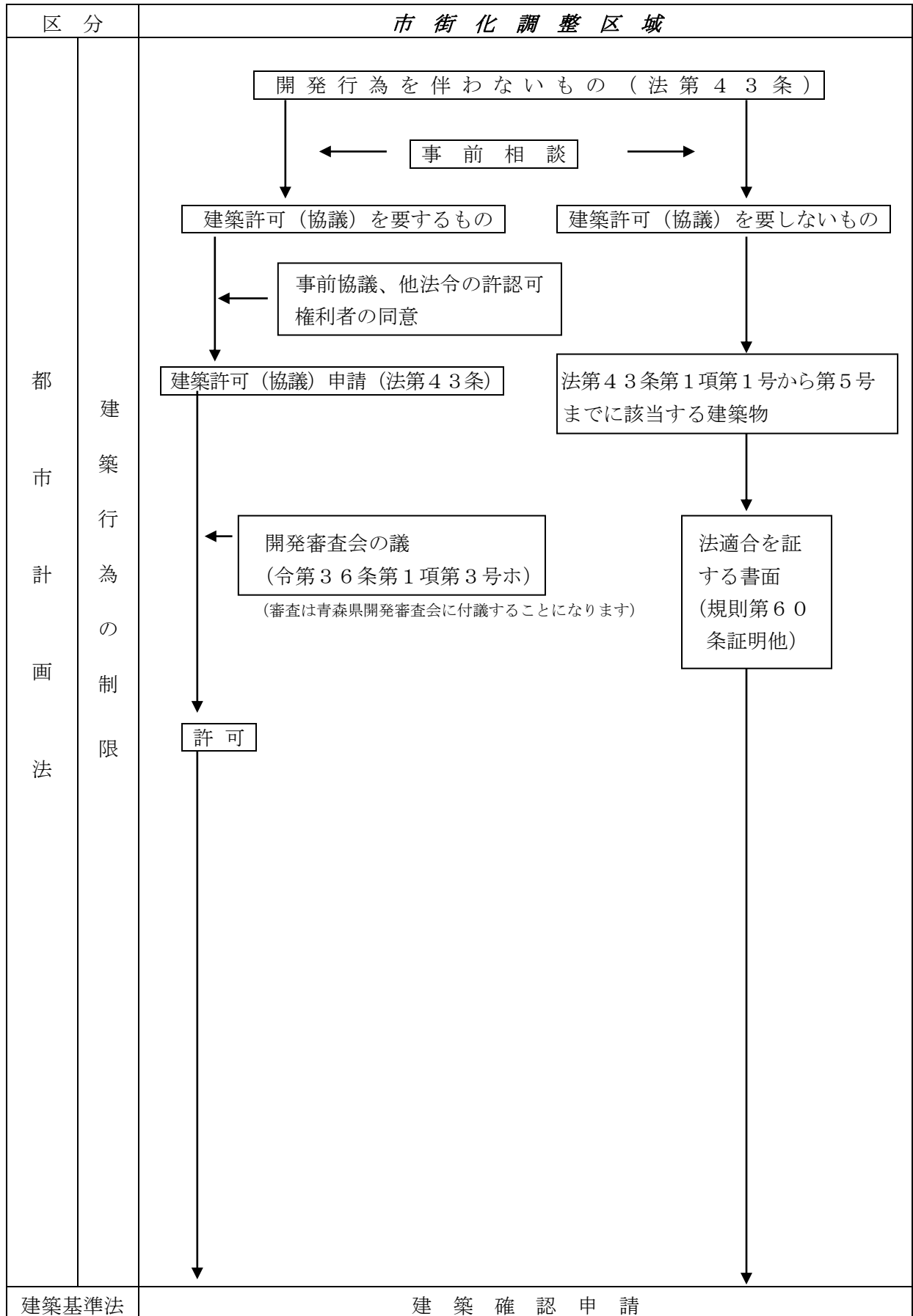
市街化調整区域においては、市街化抑制・スプロール防止の趣旨から、開発行為のみならず、開発行為を伴わない建築行為等についても本条により規制を行います。

また、主として住宅の建築の用に供する目的で行う場合の建築物の敷地面積の最低限度の制限を原則として、200㎡とします。ただし、地区計画等において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りではありません。

[ケース2]



4. 建築許可のフローチャート



第3節 用語の定義

1. 都市計画区域（法第5条）

「都市計画区域」とは、市又は町村（人口、就業者数その他が政令で定める要件に該当するもの）の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域で県が指定するものです。

2. 市街化区域（法第7条第2項）

「市街化区域」とは、都市計画区域内で既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

3. 市街化調整区域（法第7条第3項）

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

4. 開発行為（法第4条）

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12項）

(1) 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。

(2) 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、切土、盛土等の造成工事により土地の形状の変更を行い、又は宅地以外の土地を宅地に変更するなど土地の利用状況の変更を行うことをいいます。

・ 開発行為に該当する場合（例）

- ① 造成工事が伴わなくても、公共施設（道路、水路等）の整備や廃止などを伴う場合。
- ② 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合。

・ 開発行為に該当しない場合（例）

- ① 単なる分合筆。
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。
- ③ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる場合。
- ④ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を行わずに、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合。

5. 建築物（建築基準法第2条第1号）

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくはへい、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいいます。

6. 建築（建築基準法第2条第13号）

「建築」とは建築物を新築、増築、改築し、又は移転することをいいます。

- (1) 「新築」とは、建築物のない敷地において建築物を建築することをいいます。ただし、既存の建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合は、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合、例えば、既存工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、(1)と同様の理由により増築ではなく新築として取り扱います。
- (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建築することをいいます。従って、建築物の用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替えについては、開発許可制度上は新築として取り扱います。
なお、「改築」には、用途変更を伴う場合と用途変更を伴わない場合に区別されています。政令第22条第4号では「……建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為」といい、第5号では「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」と規定されています。
- (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築となります。

7. 特定工作物（法第4条）

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

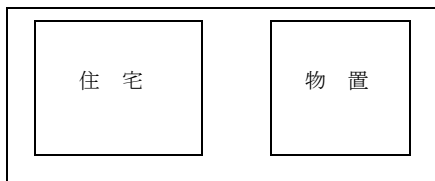
- (1) 「第一種特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で令第1条第1項に定めるものをいいます。
 - ① コンクリートプラント
 - ② アスファルトプラント
 - ③ クラッシャープラント
 - ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（危険物とは建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げるものをいいます。）
- (2) 「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースその他令第1条第2項で定めるものをいいます。
 - ① ゴルフコース
 - ② 1ヘクタール以上の運動場、レジャー施設
野球場、庭球場、陸上競技場、ミニゴルフコース、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等が該当しますが、工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ（ヨット、ボート等の係留所）、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。
 - ③ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園を含む。）

8. 敷地（建築基準法施行令第1条第1号）

敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

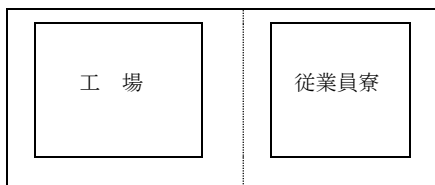
- (1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。

例)



- (2) 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、それぞれ別の敷地とみなします。

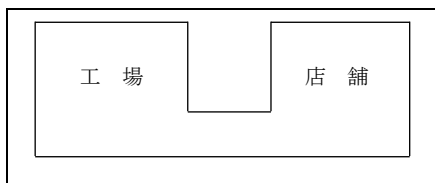
例)



注：同一の事業者がそれぞれの敷地で同時期に開発行為を行う場合は開発区域は一体となります。

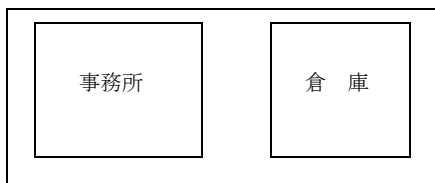
- (3) 用途上可分の建築物が2以上ある場合においても、渡り廊下などで同一の棟とみなされる形態である場合には同一敷地とみなします。

例)



- (4) 用途上可分の建築物が2以上ある場合においても、共通の管理機能のもとに利用される場合には用途上不可分として同一の敷地とみなします。

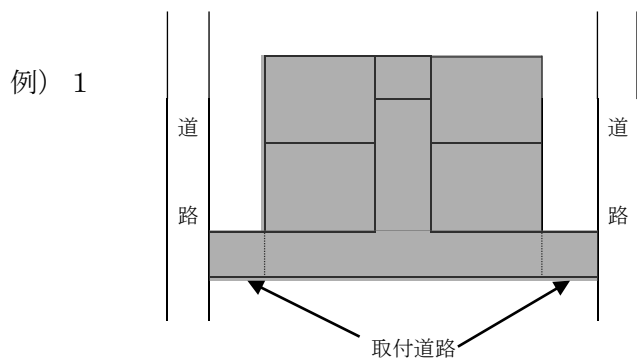
例)



9. 開発区域

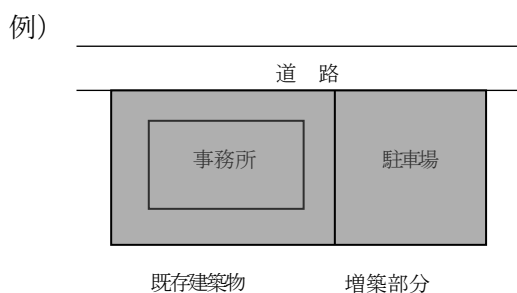
「開発区域」とは開発行為をする土地の区域をいいます。ただし、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域があり、その一部において土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含め一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とみなします。

- (1) 既存道路に接道させるため取付道路を築造する場合は、公共施設の整備に該当するので、開発区域に含まれます。また、取付道路と認められない路地状の敷地も開発区域に含まれます。

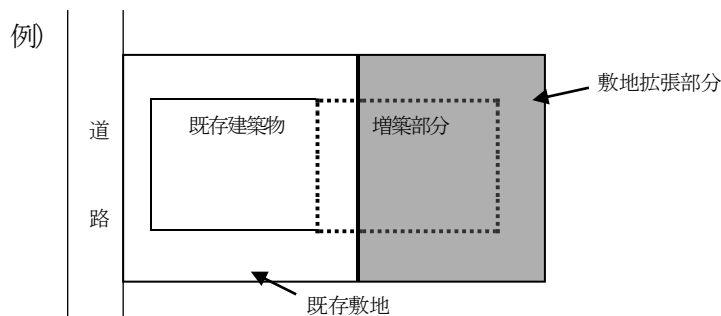


※取付道路及び路地状部分が水路の場合で例1の場合は法第32条協議が必要です。また、例2の場合は開発区域に含めずに、建築基準法第43条の許可が必要です。

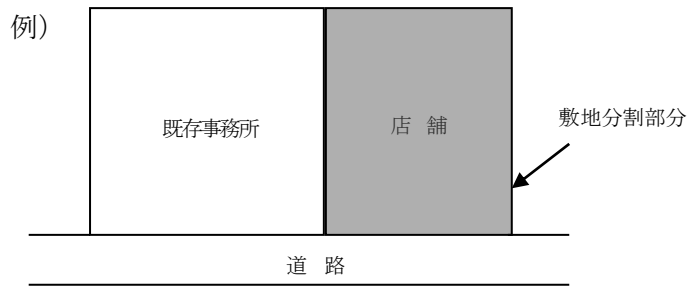
- (2) 建築物の建築等を行わない区域でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含まれます。



- (3) 敷地を拡張して増築する場合で、(5)に該当しない場合は、増築に伴う敷地拡張部分を開発区域として取り扱います。ただし、必要に応じて既存敷地の排水施設等に関して、許可基準を適用します。



- (4) 敷地の一部を分割して用途上可分の建築物を建築する場合で、開発行為がある場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。



- (5) 同一開発事業者が、法第36条第3項の公告後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。
- また、同一開発事業者が、当初、開発許可対象規模未満で行った開発行為の終了（造成の完了）後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。
- さらに、一団の土地を複数の者が区分して造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、実質的に一体の造成と認められる時には、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

第2章 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為（法第29条）

都市計画区域内外において、次に掲げる開発行為を行おうとする者は、あらかじめ村長の許可を受けなければなりません。

区域 項目	都市計画区域内		都市計画区域外
	市街化 区域	市街化調整 区域	
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が 1,000㎡以上の場合	開発区域の面積規定 なし（全て）	開発区域の面積が 10,000㎡以上 の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為			
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴルフコース ・ 1ha（10,000㎡）以上の第二種特定工作物 		

○開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に含まれる部分についてはその面積にかかわらず許可を要しますが、都市計画区域外に含まれる部分については、開発区域全体の面積が1ha以上である場合に許可を要します。

第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）

次に掲げる開発行為の許可は不要です。

1. 市街化区域における小規模開発（第1号）

市街化区域内における1,000㎡未満の開発行為は、許可を要しません。

ただし、開発許可を要する面積以上の一団の土地を、複数の者等がそれぞれ開発許可を要する面積未満に区分して数回にわたり造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、造成時期も近接しているときには、一体の開発行為として許可を要することになります。

2. 市街化調整区域における農林漁業用施設等のための開発行為（第2号）

市街化調整区域内で農林漁業に従事する者が、これらの業務や居住の用に供するために行う開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、日本標準産業分類によるA農業、B林業、C漁業の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれます。

農林漁業に従事する者には、被傭者及び法人の構成員である常時従業者は含まれますが、臨時的従業者は含まれません。また、当該区域においてこれらの業務に従事することを要します。なお、居住の用に供する場合は、世帯員のうちの1以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足りります。

農林漁業を営む者の定義（販売額は「農林業センサス」による）

1	農業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の農地について自らその耕作に従事する者で、かつ、年間における農業生産物の総販売額が15万円以上である者。
		②	①の業務に従事する者又は農業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な農作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）
2	林業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の山林について自らその育林に従事する者で、かつ、年間における林業生産物の総販売額が15万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は林業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な育林作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）
3	漁業を営む者	①	年間における漁業生産物の総販売額が15万円以上である水産動植物の採取又は養殖の業務に従事する者
		②	①の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な漁業作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）

(1) 農林漁業用施設

① 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

- a. 畜舎 b. 蚕室 c. 温室 d. 育種苗施設 e. 孵卵育雛施設 f. 搾乳施設 g. 集乳施設 h. 農作業舎 i. 魚類蓄養施設 j. 米麦乾燥調整施設 k. たばこ乾燥施設 l. 漁獲物水揚荷さばき施設等

※配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物及び人工栽培キノコの栽培施設はこれに該当しませんが、法第34条第4号に該当する場合は許可を受けられます。

- ② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
 - a. 堆肥舎 b. サイロ c. 種苗貯蔵施設 d. 農機具収納施設 e. 物置 f. 漁船漁具保全施設 g. 養蚕殖用飼料等保管施設 h. 漁船用補給施設 等
- ③ 家畜診療の用に供する建築物
- ④ 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
 - a. 用排水機 b. 取水施設 等
- ⑤ ①から④までに掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの

(2) 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

3. 公益上必要な建築物のための開発行為（第3号）

公益上必要な建築物のための開発行為は許可を要しません。

対象となる施設は、下表に掲げるものです。（社会福祉施設、学校施設及び医療施設については許可が必要です。）

<>印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	1	道路、一般自動車道及び専用自動車の施設	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	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門	河川法	
	3	公園施設	休憩所、野営場、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	索道及び軌道又は無軌道電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法	
	5	石油パイプライン事業施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、特別積合せ貨物運送事業及び一般自動車ターミナル用の施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所、一般路線自動車ターミナル管理事務所 <一般貸切旅客、一般貨物>	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	港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所)、保管施設(倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船員等の休憩所、診療所)、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）の管理施設	海岸法	
	9	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	郵便事業施設	郵便事業株式会社が設置する郵便業務用施設 <郵便局株式会社が設置する郵便業務施設、小包業務施設、郵便貯金業務施設、簡易保険業務施設、物品販売業務施設>	郵便法、郵政民営化法	郵便事業株式会社が郵便業務以外のその他業務も併せて行う場合は、許可を要する。
	12	電気通信回線設備	認定電気通信事業の用に供する電気通信設備のための建築物	電気通信事業法	
	13	放送施設	基幹放送のための基幹放送局	放送法	
	14	電気事業の電気工作物を設置する施設	電気事業（小売電気事業を除く）のための発電所、変電所、送電所、配電所等	電気事業法	
		ガス事業のガス工作物を設置する施設	ガス事業（ガス小売事業を除く）のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧、導管、受電設備を設置する施設である建築物 <従業員住宅>	ガス事業法	大口ガス事業の用に供するものは、公益性に劣ることから許可不要とはされていない。
	15	水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者への供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設<事務所>	水道法	
		工業用水道施設	一般需要者への供給のための取水、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>	工業用水道事業法	
		公共下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	16	水害予防施設	水防用倉庫	水防予防組合	
	17	図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び一般社団法人若しくは一般財団法人が設置する図書館	図書館法	
		博物館	地方公共団体、一般社団法人若しくは一般財団法人、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	博物館法	
	18	公民館	<町内会等が設置する地区集会所>	社会教育法	地区集会所は法第34条第14号に該当する。
	19	公共職業能力開発施設	国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校。国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校 <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	火葬場	火葬場 <墓地、ペット霊園処理場>	墓地・埋葬等に関する法律	位置について建築基準法第51条の制限あり。
	21	と畜場、化製場等	と殺解体施設、化製場、死亡獣畜取扱所 <魚介類及び鳥類の処理施設>	と畜場法、化製等に関する法律	
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、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	同一敷地に一般廃棄物と産業廃棄物の処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。（行実48.3.28）
		浄化槽施設		浄化槽法	
	23	卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	
24	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		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	25	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	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の研究所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター <学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍、公営住宅>	地方自治法	体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は該当する。 (行実 52.11.14)
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基盤的研究開発業務を行う施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	独立行政法人日本原子力研究開発機構の業務施設	原子力に関する基礎的研究、応用の研究及び核燃料サイクルを技術的に確立するために必要な業務を行う施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	独立行政法人水資源機構の業務施設	水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	非化石エネルギー、可燃性天然ガス及び石炭に関する技術並びにエネルギー使用合理化のための技術開発のための業務施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法	
		非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	地熱を発電に利用するために必要な調査の業務施設	非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（第4号）

知事等の認可を受けて、都市計画事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（第5号）

知事等の認可を受けて、土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

なお、土地区画整理事業の施行区域であっても、事業の完了後に個別に開発行為を行う場合には、開発許可を要します。

6. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（第6号）

知事等の認可を受けて、市街地再開発事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

7. 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（第7号）

知事等の認可を受けて、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（第8号）

知事等の認可を受けて、防災街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

9. 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないものにおいて行う開発行為（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であって、まだ同法第22条第2項の告示がされるまでの間は埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので、適用除外とされています。

10. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（第10号）

非常災害時に応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しません。建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準となるので、原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が該当します。

11. 通常の管理行為、軽易な行為（第11号）

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない開発行為は許可を要しません。

(1) 仮設建築物の建築又は一時的使用のための第一種特定工作物の建設の用に供するための開発行為

仮設建築物とは一時的臨時的に使用する建築物をいい、建築基準法第85条第1項、第2項及び第3項に規定する仮設建築物はこれに該当しますが、同条第4項のそれは必ずしも該当しないので、個別に検討する必要があります。

なお、建築後、一定期間を経た後に除却してまた建築する場合は、継続して使用される建築物であり仮設建築物に該当しません。

(2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 ※

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断します。附属建築物の床面積は、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、物置は30㎡以下程度のもの、車庫は普通自動車2台以下程度のもものが該当します。

なお、敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が30㎡以内であるものについては許可を要しません。

(3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築又は増設に係る面積が10㎡以内であるものの用に供するための開発行為

増築部分の床面積が10㎡以内の増築、改築等については、防火地域及び準防火地域におけるものを除いて建築確認も不要です。

(4) 建築物の改築で、用途変更を伴わないもの等の用に供するための開発行為 ※

敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が30㎡以内であるものについては許可を要しません。

(5) (4)に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築にかかる床面積が10㎡以内であるものの用

に供するための開発行為

- (6) 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、事業場等で、下記の全ての要件に該当するものの用に供するための開発行為
- ① 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ものであること。
 - ② 当該建築物の立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接する区域であること。
 - ③ 開発区域の面積が100㎡以内であること。
 - ④ 当該建築物の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、総床面積の50%以上がその業務に供する部分であること。なお、理容業・美容業等の物品にかかわらないサービス業等は該当しません。対象業種については第5節2.(1)を参照して下さい。

※注：市街化調整区域においては、(2)または(4)に該当し、開発行為の許可を要しないものであっても、法第43条の建築許可が必要となる場合があります。

第3節 国等の開発行為（法第34条の2）

次の者が行う開発行為は、村長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

- (1) 国、都道府県、指定都市、中核市及び特例市
 - (2) 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「事務処理市町村」という。）
 - (3) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合及び港務局
 - (4) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団
- 法第34条の2の適用について、国等とみなされる者は次のとおりです。

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県が設立したものに限る。）

※1 法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第21条において、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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外となります。

※2 国等が行う学校、社会福祉施設及び医療施設の開発行為については協議が必要です。

※3 法第34条の2の規定による協議内容について、許可権者に確認する必要があります。

第4節 開発許可と建築確認

開発許可と建築確認の関係については、建築基準法施行規則第1条の3の規定により、その計画が法第29条、第35条の2、第41条、第42条又は第43条までの規定に適合していることを証する書面を建築確認申請書に添えなければなりません。

これに対応して、省令第60条に基づき、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができます。

なお、省令第60条に関する手続きを支障なく進めるために、法第29条第3号の政令で定める公益上必要な建築物については、開発担当課と関係担当部局との連絡調整等を行っています。

一方、当該建築物の建築を行おうとする者においても、関係担当部局と事業計画に関する協議を要し、当該建築物が確実に開設される見込みであることが必要になります。

第5節 開発許可の基準

1. 技術基準（法第33条）

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保つための基準を定めたものです。

(1) 用途地域等との適合性（第1号）

用途地域等が指定されている地域では、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

(2) 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（第2号）

① 道路、公園、広場等の公共空地（消防水利施設を含む）が適当に配置され、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こと。この場合、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。すなわち、技術的に可能で施行者に不当な負担とならない範囲でできる限り都市計画の内容を実現すること。

- ② 開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、接続する必要があるときはその道路と接続すること。
- ③ 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて次に掲げる幅員以上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。
 - a. 住宅の敷地又は住宅以外の建築物等の敷地でその規模が1000㎡未満のものは6m。
 - b. その他のものは9m。

ただし、既存道路に接して行われる一敷地の単体の開発行為で、前面道路が幅員の十分でない道路で周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合は4m以上の道路。

なお、道路の有効幅員とは、車両通行上支障がない場合であり、側溝用蓋（輪荷重を受けるもの）を設けたものは有効幅員に含まれます。

例)

1. 蓋あり

(蓋はT-14tに耐える構造とする。)



2. 蓋なし



- ④ 市街化調整区域における20ha以上の開発行為にあつては、予定建築物等の各敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。
- ⑤ 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（主として住宅目的の開発行為にあつては6.5m。）以上の道路（周辺の道路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。
- ⑥ 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- ⑦ 道路に関する技術的細目
 - a. 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（舗装が望ましい。）とし、路面の排水のため適当な値の横断勾配が附されていること。
 - b. 道路には雨水等を有効に排出するため側溝等を設け、その構造は堅固で耐久力を有するものであること。
 - c. 道路の縦断勾配9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は小区間に限り12%以下とすることができます。
 - d. 道路は階段状でないこと。（歩行者専用道路で通行の安全上支障がないものを除く。）
 - e. 道路は袋路状でないこと。（比較的近い将来に当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等、避難上及び車両の通行上支障がない場合を除く。）
 - f. 歩道のない道路が同一平面で交差する箇所、接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角が切り取られていること。

g. 歩道は縁石又はさく等で車道から分離されていること。

⑧ 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為では、開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。（土地区画整理事業が施行された土地における二次開発の場合などで、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でその敷地が一であって、緩衝帯の設置が不要である場合等特に必要がないと認められる場合を除く。）

⑨ 開発区域の面積が5ha以上の開発行為では、1箇所当たり300㎡以上で、その面積の合計が開発区域の3%以上の公園が設けられていること。開発区域の面積が5ha以上20ha未満の開発行為では、1000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつては1000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

⑩ 公園に関する技術的細目

a. 面積が1000㎡以上の公園は、2以上の出入り口が配置されていること。この場合、原則として、1辺に2箇所設けるのではなく、最低2辺に出入り口を設けること。

b. 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置等で利用者の安全を図るための措置を講じること。

c. 公園は、広場、遊戯施設等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。

d. 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。この場合、公園の有効利用上支障のないものであること。

⑪ 消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防水利施設は、消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していること。

(3) 排水路その他の排水施設（第3号）

① 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。計画雨水量は5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用い、計画汚水量は計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水量を加えて時間最大汚水量を求めること。

② 開発区域内の排水施設は、区域内の下水を有効にかつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川、湖等へ接続していること。この場合、放流先の排水能力が集中豪雨時等に不十分となる場合には、雨水に限り遊水池等の一時貯留施設（災害上危険のない構造のもの。）を設けることができます。

③ 雨水（処理された清浄な汚水等で衛生上問題のないものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出すること。

④ 排水施設に関する技術的細目

a. 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

b. 排水施設は、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じられていること。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して設けることができる。

c. 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すること。

d. 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20cm以上であること。

- e. 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の箇所には、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、横断面が著しく変化する箇所。（管渠の清掃に支障がない場合を除く。）
 - ハ. 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所。
- f. ます又はマンホールの底には、雨水用のますでは深さ15cm以上の泥だめが、その他のます又はマンホールではその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインバートが設けられていること。

(4) 水道その他の給水施設（第4号）

水道その他の給水施設が、開発区域で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。

(5) 地区計画等（第5号）

開発区域内の土地について地区計画等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の内容に適合していること。

(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分（第6号）

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、学校等の公益的施設及び開発区域内の予定建築物の用途の配分が定められていること。主として住宅目的の20ha以上の開発行為の場合は、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、購買施設等の公益施設の配置及び規模を考慮すること（周辺の状況により必要がない場合を除く。）。この場合、開発者が自ら整備するのではなく、用地として確保しておけば足ります。

(7) 宅地の安全性（第7号）

- ① 開発区域内の地盤が軟弱である場合は、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、各種のドレーン工法による水抜き等の措置が講じられていること。
- ② 開発行為によつてがけが生じる場合は、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水等の地表水が流れるように勾配がとられていること。

なお、「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。
- ③ 切土をする場合で、切土後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、地滑り抑止ぐい又はグランドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置が講じられていること。
- ④ 盛土をする場合は、雨水等の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、締固めの措置が講じられていること。

なお、締固めは、30cm以下の盛土厚ごとにローラー等による転圧を繰り返して行うこと。
- ⑤ 著しく傾斜している土地で盛土をする場合は、段切り等の措置が講じられていること。

なお、雑草等が茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤面の接する面に弱い地層ができるので、雑草等の除去等を行うこと。
- ⑥ 崖面の保護

切土をした2mを超える崖、盛土をした1mを超える崖又は切土と盛土を同時にした2mを超えるがけの崖面は、擁壁の設置等の措置が講じられていること。

ただし、切土をした崖で、土質が次表の左欄に該当し、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のものは、この限りではありません。

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

⑦ 擁壁に関する技術的細目

- a. 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、破壊、転倒、すべり、沈下が生じないように確かめること。なお、土圧は、土の圧力のほか水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めて計算すること。
- b. 擁壁には、その裏面の排水をよくするため水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けること。（空積造等で裏面の水が有効に排水できるものを除く。）
- c. 高さ2mを超える擁壁については、建築基準法施行令第142条の規定を準用します。具体的には、鉄筋コンクリート造、石造等の腐らない材料を用いた構造とすること、石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合することのほか、構造設計の原則、木ぐいの基準、構造耐力上主要な部分等の支え、コンクリートの材料、鉄筋の定着、コンクリートの強度、コンクリートの養生、鉄筋のかぶり厚さ等の規定があります。

(8) 適正な区域の選定（第8号）

開発区域内に災害危険区域（建築基準法第39条第1項）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。（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場合を除く。）

(9) 樹木の保存、表土の保全等（第9号）

1ha以上の開発行為の場合、開発区域及びその周辺の環境を保全するため、植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うこと。

- ① 高さが10m以上の健全な樹木又は高さ5m以上で規模が300㎡以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯、法面等として配置するなど、その保存の措置が講じられていること。
ただし、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合、南下がり斜面等の宅地予定地に保存対象樹木がある場合等、やむを得ない場合を除きます。
- ② 1,000㎡以上の面積で1mを超える切土又は盛土を行う場合は、表土（植物の生育に必要な有機物質を含む表層土壌）の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること。表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等です。
 - a. 表土の復元：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。
 - b. 客土：開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土で開発区域内の必要な部分を覆うこと。
 - c. 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。

(10) 緩衝帯（第10号）

- ① 騒音、振動、煤煙、悪臭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で1ha以上の場合には、緑地帯等の緩衝帯を次表の幅員で配置すること。
- ② 緩衝帯は工場の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に緑石を設置するなどして区域を明確にすること。
- ③ 緩衝帯の計画にあたっては、工場立地法等の関係法令の整合性に留意すること。また、関係法令の許認可等を行う官公庁と事前協議を行い、必要な措置を講じる計画とすること。
- ④ 開発区域外の周辺に公園、緑地、河川、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。

面積	幅員
1.0 ～ 1.5 ha 未満	4 m以上
1.5 ～ 5.0 ha 未満	5 m以上
5.0 ～ 15.0 ha 未満	10 m以上
15.0 ～ 25.0 ha 未満	15 m以上
25.0 ha 以上	20 m以上

(11) 輸送の便等（第11号）

40ha以上の開発行為では、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと。特に必要がある場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保すること。

(12) 申請者の資力及び信用（第12号）

非自己用又は1ha以上の自己業務用の開発行為の場合は、申請者が事業計画どおりに事業を完遂する資金的能力があり、また、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守し、事業を遂行する信用があること。

(13) 工事施行者の能力（第13号）

非自己用又は1ha以上の自己業務用の開発行為の場合は、工事施行者が開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力があること。

(14) 権利者の同意（第14号）

開発行為に係る土地、建築物、工作物につき、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地では所有権、永小作権、地上権、貸借権、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は、その保全処分をした者を含みます。

「相当数の同意」とは、①すべての権利者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、②これらの者のうちの所有権者及び借地権者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、さらに、③同意した所有権者の土地の地積と借地権者の土地の地積の合計が総地積の3分の2以上であることを指します。

なお、土地所有者等の同意を得ないまま開発許可を得た土地については、開発許可を得たからといって私法上の権限を取得するものではなく、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。よって、工事着工までには原則として全員の同意を得る必要があります。

○法第33条に規定する技術基準一覧表

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規模	法第33条 第1項該当号	政令	省令	
			自己居住用	自己業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用					
1	用途地域等への適合	○用途地域等が定められている時は、予定建築物等の用途が適合していること ○地区計画等の内容に整合していること	○	○	○	○	○	○	○		1 5			
2	道路	○通行の安全性 ○機能の有効性										25①		
		○敷地に接する道路の幅員 ①1000㎡未満の敷地6m(多雪地帯8m)以上 ②上記以外の敷地9m以上 ③小区間で通行に支障のない場合は4m以上							○	○		25②	20	
		○市街化調整区域20ha以上の開発の場合 ①敷地から250m以内に幅員12m以上の道路があること							×	×	調整区域 20ha~	25③		
		○開発区域内の主要道路が接続する開発区域外の道路幅員 ①原則9m(住宅目的では6.5m)以上 ②例外的に、周辺の状況によりやむを得ない場合は、通行に支障のない道路	×	○	○	○	○					25④		
		○区域内の9m以上の道路は、歩車道が分離されていること (技術的細目) ○砂利敷等安全、円滑な交通に支障のない構造で適当な横断勾配が附されていること ○適当な排水施設										25⑤		
		○縦断勾配 ①原則9%以下、やむを得ない小区間に限り12%以下								○	○		24①	
		○階段状でないこと ○袋路状でないこと ①例外的に予定接続道路がある場合又は転回広場等がある場合は認める ○歩道のない道路の平面交差は、適当な長さの街角せん除 ○歩道は工作物により分離											24②	
3	公園・緑地	○3%以上の公園等 ①例外的に周辺に既設のものがある場合、用途が住宅以外のもの、かつ、敷地が 一である場合等周辺の状況、用途及び配置により設置しなくても良い										25⑥		
		○300㎡以上が1箇所以上必要								0.3ha~5ha		25⑦	21①	
		○1000㎡以上が1箇所以上必要								5ha~				
		○1000㎡以上が2箇所以上で3%以上必要 (技術的細目) ○1000㎡以上の公園には、2箇所以上の出入り口 ○交通量の多いところでは、安全確保の措置が必要 ○適切な形状及び勾配での施設配置 ○適切な排水施設	×	○	○	○	○		×	×	5ha~20ha 20ha~	2		21②
												29	25①	
4	排水施設	○5年の降雨強度確率、付随排水、区域の状況による管渠の勾配及び断面積 ○放流先の排水能力、利水の状況により公共の水域若しくは海域に接続すること。能力により一時貯留施設を設置										26①	22	
		○下水は暗渠排水 (技術的細目) ○堅固で耐久力を有する構造 ○耐水材料で造り漏水を最小限度とする措置										26②		
		○公共の排水施設は、維持管理上支障のない場所に設置 ○公共の排水施設のうち暗渠の内径は、20cm以上	○	○	○	○	○		○	○		3	26③	
		○ます又はマンホールを設置する箇所 ①公共管渠の始まる箇所 ②流路、勾配等が著しく変化する箇所 ③内径の120倍を超えない範囲内で必要な箇所											26④	
		○ます又はマンホールの底 ①深さ15cm以上のどろだめ(雨水専用の場合) ②相当幅のインパット(その他の場合)										29	26⑤	
														26⑥

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規模	法第33条 第1項該当号	政 令	省 令
			自己居住用	自己業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用				
5	消防施設	○消防法第20条第1項の基準に適合	×	○	○	○	○	○	○		2	25⑧	
6	給水施設	○需要に支障をきたさないよう設置	×	○	○	○	○	○	○		4		
7	公益的施設	○公益的施設及び区域内建築物の適切な用途配分 ○教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等公益的施設用地の確保								住居系 20ha～	6	27	
8	防災・安全 措置	○地盤の軟弱な土地、がけ崩れ、出水のおそれのある場合は、	○	○	○	○	○	○	○		7	28①	23
		①軟弱地盤→沈下、区域外地盤の隆起が生じないよう土の置換え、水抜き等の措置										28②	
		②崖が生じる場合→崖の上端に続く地盤面は逆勾配とする										28③	
		③切土の場合→すべりやすい土質は、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置										28④	
		④盛土の場合→締固め等の措置										28⑤	
		⑤傾斜地の場合→すべり面対策として段切り等の措置										28⑥	
⑥崖面の保護→擁壁の設置、石張り、芝張り等の設置													
9	災害危険区域等の除外	○下記の危険区域を開発区域に含まないこと ①建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ②地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③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8条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④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項の急傾斜地崩壊危険区域	×	×	○	×	○	×	○		8	23の 2	
10	樹木保存、 表土保全	○樹木の保存、表土の保全等に必要な措置	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	9	23の 3	23の 2
		①高さ10m以上の健全な樹木又は高さ5mかつ300㎡以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地として保全										28の 2 ①	
		②高さ1mを超える切土又は盛土の面積が1000㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置										28の 2 ②	
11	緩衝帯	○騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	10	23の 4	23の 3
		①1ha～1.5ha→4m										28の 3	
		②1.5ha～5ha→5m											
		③5ha～15ha→10m											
		④15ha～25ha→15m											
		⑤25ha以上→20m											
⑥周辺の状況（公園、緑地等）の状況により幅員の減少、不設置も可													
12	輸送施設	○道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと	○	○	○	○	○	○	○	40ha～	11	24	
13	申請者の 資力・信用	○申請者に資力・信用があること	×	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○		12	24の 2	
14	工事施行者の 能力	○工事施行者に完成するために必要な能力があること	×	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○	1ha未満 × 1ha以上 ○	○		13	24の 3	
15	関係権利者の 同意	○区域内の土地、開発行為に関する工事の区域内の土地等の権利者の相当数の同意を得ていること	○	○	○	○	○	○	○		14		

2. 立地基準（法第34条）

市街化調整区域では、法第33条に定める技術基準の他、法第34条各号のいずれかに該当するものでなければ許可されません。

なお、第二種特定工作物は市街化の要因となるものでなく、また、スプロール現象を引き起すおそれもないので、法第34条の立地基準は適用されません。

(1) 公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為（第1号）

市街化調整区域でも、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるように配慮する必要があるため、公益上必要な建築物である社会福祉施設、学校施設並びに医療施設の建築物又は日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・あんま業、自動車修理工場等を営むための施設が許可の対象になります。ただし、著しく規模の大きい店舗や、主として市街化区域に居住する者をサービスの対象にしたものは除かれます。

なお、公益上必要な建築物については、主として開発周辺区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設で、下表に掲げるものとする。

<>印は該当しない例

公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
社会福祉施設	救護施設、更生施設、医療保護施設、授産施設、宿所提供施設	生活保護法	社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設。 介護老人保健施設、有料老人ホームで一定の要件を具備したものについては、法第34条第14号に該当する。
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター	児童福祉法	
	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター <有料老人ホーム>	老人福祉法	
	障害者支援施設、障害福祉サービス事業所、相談支援事業所、移動支援事業所、地域活動支援センター、福祉ホーム、 附則第41条第1項又は第58条第1項により、なお従前の例により運営できる身体障害者更生援護施設又は知的障害者援護施設、 附則第48条により、従前のおり運営する精神障害者社会復帰施設	障害者自立支援法	
	身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）	身体障害者福祉法	
	知的障害者更生相談所	知的障害者福祉法	
	婦人保護施設	売春防止法	
	母子福祉施設（母子福祉センター、母子休養ホーム）	母子及び寡婦福祉法	

公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
社会福祉施設	隣保館	社会福祉法	
	更正保護施設	更正保護事業法	
学校施設	幼稚園、小学校、中学校 <高等学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、大学、専修学校、各種学校>	学校教育法	
医療施設	診療所、助産所 <病院>	医療法	
郵便事業施設	郵便局株式会社が設置する郵便業務施設、小包業務施設、郵便貯金業務施設、簡易保険業務施設、物品販売業務施設		既存の施設（住宅併用の施設を含む）の建替えについては、法第34条第14号に該当する。

日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為については、下記の要件のいずれにも該当するものが認められます。

- ① 開発区域の位置は、市街化調整区域の既存集落内又はその外縁部から50m程度の範囲内にあること。
- ② 開発行為に係る建築物の敷地面積が1000㎡未満であり、建築物の延床面積が250㎡未満であること。
- ③ 業種は、下表に掲げているもののうち、適合する各業種に該当するものであること。

「日本標準産業分類 第13回改訂（平成26年4月）」

大分類Ⅰ 卸売・小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
56 各種商品 小売業	561 百貨店、総合スーパー	5611 百貨店、総合スーパー	衣食住の各種商品の販売、常時50人以上の従業員	百貨店、総合スーパー	×	×
	569 その他の各種商品小売業	5699 その他の各種商品小売業	衣食住の各種商品の販売、常時50人未満の従業員	よろず屋	×	×
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業		呉服、反物、服地、小ぎれ、裏地、らしや、帯	○	○
		5712 寝具小売業		ふとん、毛布、敷布、まくら、パジャマ、マットレス	○	○
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	既製、注文を問わない	テーラーショップ、注文服店、学生服、ズボン、ジャンパー、コート ※顧客所有の布地による仕立加工(7931)	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当	
57 織物・衣服・身の回り品小売業	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	既製、注文を問わない	婦人服、婦人服仕立、洋裁店、コート	○	○	
		5732 子供服小売業	既製、注文を問わない	子供服、子供服仕立、ベビー服	○	○	
	574 靴・履物小売業	5741 靴小売業		靴、地下足袋、靴付属品※スポーツ用靴(6071)、中古靴(6098)	○	○	
		5742 履物小売業	靴を除く	履物、げた、草履、スリッパ、サンダル	○	○	
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業		かばん、ハンドバック、袋物、トランク	○	○	
		5792 下着類小売業		下着、Tシャツ	○	○	
		5793 洋品雑貨・小間物小売業		装身具(貴金属を除く)、ワイシャツ、ふろしき、靴下、帽子	○	○	
		5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		傘、ステッキ、白衣	○	○	
	58 飲食品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業		各種食料品店、食料雑貨店	○	○
		582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業		八百屋	○	○
5822 果実小売業				果物屋	○	○	
583 食肉小売業		5831 食肉小売業	卵、鳥肉を除く	獣肉、冷凍肉、魚肉ハム・ソーセージ	○	○	
		5832 卵、鳥肉小売業		卵、鳥肉	○	○	
584 鮮魚小売業		5841 鮮魚小売業		鮮魚、貝類、冷凍魚、海藻 ※観賞用鯉(6096)	○	○	
585 酒小売業		5851 酒小売業		酒	○	○	
586 菓子・パン小売業		5861 菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、だ菓子、せんべい、もち、まんじゅう、アイスクリーム、アイスキャンディー	×	○	
		5862 菓子小売業	製造小売でないもの		○	○	
		5863 パン小売業	製造小売	パン ※調理パン(5895)	×	○	
		5864 パン小売業	製造小売でないもの		○	○	
589 その他の飲食品小売業		5891 コンビニエンスストア	食料品を中心としたものに限る	コンビニエンスストア ※ミニスーパー(5699)	○	○	
		5892 牛乳小売業		牛乳、牛乳スタンド	○	○	
	5893 飲料小売業	別掲を除く	清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料	○	○		
	5894 茶類小売業		茶、コーヒー、ココア、豆茶	○	○		

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
58 飲食品 小売業	589 その他の飲 食品小売業	5895 料理品小売業	客の注文によ って調理をし提供 するものは除く	惣菜屋、折詰、調理パン、揚物、ピ ザ	○	○
		5896 米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類	○	○
		5897 豆腐・かまぼ こ等加工食品小売業		豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、 漬物、ちくわ、おでん材料	×	○
		5898 穀物小売業	製造小売でない もの	乾物、干魚、干びょう、乾燥野菜、乾 燥果実、高野豆腐	○	○
		5899 他に分類され ない飲食品小売 業		氷、乾めん類、インスタントラーメン、 缶詰、乳製品、調味料	○	○
59 機械器具 小売業	591 自動車小 売業	5911 自動車(新車) 小売業		自動車 ※自動車一般整備(8911)	×	×
		5912 中古自動車小 売業		中古自動車	×	×
		5913 自動車部分 品・付属品小売業		自動車部分品・付属品、自動車タイ ヤ、カーアクセサリ	×	×
		5914 二輪自動車小 売業	原動機付き自転 車を含む	二輪自動車、スクータ	×	×
	592 自転車小売 業	5921 自転車小売業		自転車、リヤカー ※貸自転車(7051)	○	○
	593 機械器具小 売業(自動車、 自転車を除く)	5931 電気機械器具 小売業	中古品を除く	電気機械器具、電気洗濯機、電気 ストーブ、テレビジョン受信機、電気 冷蔵庫、電球、電気掃除機	×	○
		5932 電気事務機械 器具小売業	中古品を除く	パーソナルコンピュータ、パソコンソ フト ※ゲーム用ソフト(6072)	×	○
		5933 中古電気製品 小売業		中古テレビジョン受信機、中古電気 冷蔵庫、中古パーソナルコンピュ ータ	×	×
		5939 その他の機械 器具小売業		ガス器具、ミシン・編器・同部品、石 油ストーブ、金庫、浄水器	×	○
	60 その他の 小売業	601 家具・建具・ 畳小売業	6011 家具小売業		家具、机、卓子、本箱、ベット ※茶道具、花器(6029)、 宗教用具(6014)	×
6012 建具小売業				建具 ※表具(9031)	×	×
6013 畳小売業				畳、ござ、花むしろ ※畳裏返し(專業のもの)(9099)	×	×
6014 宗教用具小売 業				仏具、神具	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
60 その他の 小売業	602 じゅう器小 売業	6021 金物小売業		金物、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄 器、鉄器、アルミニウム製品	○	○
		6022 荒物小売業		荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、はし、 ふるい、たわし、竹かご	○	○
		6023 陶磁器・ガラス 器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、 ガラス器 ※板ガラス(6094)	○	○
		6029 他に分類され ないじゅう器小売業		漆器、茶道具、花器、プラスチック製 食器、華道具、貴金属製食器	×	○
	603 医薬品・化 粧品小売業	6031 ドラッグストア	医薬品、化粧品 を中心として、 家庭用品、加工 食品をセルフサ ービス方式によ って小売りする	ドラッグストア ※薬局(一般用医薬品の小売を主と するもの)(6032)、 薬局(調剤を主とするもの)(6033)	×	×
		6032 医薬品小売業	調剤薬局を除く	薬局(一般用医薬品の小売を主とす るもの)、薬店、漢方薬、生薬	○	○
		6033 調剤薬局		薬局(調剤を主とするもの)、調剤薬 局、ファーマシー	○	○
		6034 化粧品小売業		化粧品、香水、整髪料、石けん、歯 磨、シャンプー ※合成洗剤(6099)	○	○
	604 農耕用品小 売業	6041 農業用機械器 具小売業		農機具、畜産用機器、養蚕用機器、 耕うん機、コンバイン	×	○
		6042 苗・種子小売 業		種苗、苗木、種子	×	○
		6043 肥料・飼料小 売業		肥料、飼料、農薬、園芸用土 ※ペットフード(6096)	×	○
	605 燃料小売業	6051 ガソリンスタ ンド		ガソリンスタンド、給油所、LPGスタ ンド	×	○
		6052 燃料小売業	ガソリンスタ ンドを除く	薪炭、練炭、豆炭、灯油、石炭、プロ パンガス	○	○
	606 書籍・文房 具小売業	6061 書籍・雑誌小 売業	古本を除く	書店、楽譜 ※古本屋(6062)、貸本屋(7099)	×	○
		6062 古本小売業		古書籍、古雑誌	×	○
		6063 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○
		6064 紙・文房具小 売業		紙、帳簿類、ノート、鉛筆、万年筆、 そろばん、絵画用品	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
60 その他の 小売業	607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業		運動具、スポーツ用品、釣具	×	○
		6072 がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ、人形、模型がん具、教育がん具、娯楽用品	○	○
		6073 楽器小売業		楽器、三味線、レコード・ミュージックテープ	×	×
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業			写真機、撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム ※写真プリント、フィルム現像・焼付業(7993)、デジタルカメラ(5931)	×	○
		6082 時計・眼鏡・光学機械小売業		時計、メガネ、コンタクトレンズ ※時計修理(9092)、メガネ修理(9099)	○	○
609 他に分類されない小売業	6091 ホームセンター			ホームセンター ※ワンプライスショップ・ディスカウントショップ(販売する商品によって分類)(6091を除く56～60)	×	×
		6092 たばこ・喫煙具専門小売業	他の商品の小売を兼ねているときはそれにより分類	たばこ・喫煙具	○	○
		6093 花・植木小売業		花、切花、フローリスト、植木、盆栽 ※造花(6099)、苗木(6042)	×	○
		6094 建築材料小売業		木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×	×
		6095 ジュエリー製品小売業		宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具(貴金属製のもの)	×	×
		6096 ペット・ペット用品小売業		ペットショップ、愛がん用動物、観賞用魚、ペットフード	×	×
		6097 骨とう品小売業		骨とう品	×	×
		6098 中古品小売業	骨とう品を除く	中古衣服、古道具、中古家具、古道具、古楽器、中古靴、中古CD、リサイクルショップ ※くず物回収業(5369)、中古自動車小売業(5912)、中古電気機械器具・中古電気事務機械器具小売業(5933)、古本屋(6062)	×	×
		6099 他に分類されないその他の小売業		美術品、名刺、印章、造花、碑石・墓石	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
61 無店舗小売業	611 通信販売・訪問販売小売業	6111 無店舗小売業(各種商品小売)	無店舗により衣食住にわたる各種商品を小売する事業所	カタログ販売、インターネット販売	×	×
		6112 無店舗小売業(織物・衣服・身の回り品小売)	無店舗により呉服、衣類、靴、帽子等を小売する事業所	衣服カタログ販売、下着カタログ販売、衣服・靴インターネット販売	×	×
		6113 無店舗小売業(飲食料品小売)	無店舗により飲食料品を小売する事業所	飲食料品カタログ販売、飲食料品インターネット販売	×	×
		6114 無店舗小売業(機械器具小売)	無店舗により自動車・自転車(中古を含む)、家庭用機械器具を小売する事業所	自動車カタログ販売、自動車インターネット販売	×	×
		6119 無店舗小売業(その他の小売)	無店舗により家具、じゅう器、書籍、文房具等を小売する事業所	家具カタログ販売、医薬品配置、化粧品訪問販売	×	×
612 自動販売機による小売業	6121 自動販売機による小売業	店舗を持たず、自動販売機により、衣料品、飲食料品、がん具等を小売する事業所	自動販売機による小売業(飲食料品、たばこ、雑誌、衣料品、スポーツ用品、がん具)	×	×	
619 その他の無店舗小売業	6199 その他の無店舗小売業		他に分類されないその他の無店舗小売業	×	×	

大分類L 学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
74 技術サービス業(他に分類されないもの)	746 写真業	7461 写真業	商業写真業を除く	写真撮影、写真館、街頭写真	○	○
		7462 商業写真		商業写真、宣伝写真、出版写真、広告写真、芸術写真	×	×

大分類M 飲食店、宿泊業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
76 飲食店	761 食堂・レストラン	7611 食堂、レストラン(専門料理店を除く)	主食を飲食させる	食堂、大衆食堂、ファミリーレストラン(各種の材料を提供するもの)	×	○
	762 専門料理店	7621 日本料理店	特定の日本料理(そば、うどん、すしを除く)を飲食させる	てんぷら、うなぎ、精進料理、とんかつ、郷土料理 ※割ぼう旅館(7511)	×	○
		7622 料亭		料亭、待合	×	×
		7623 中華料理店	中華料理を飲食させる	中華料理、上海料理、北京料理、ぎょうざ	×	○
		7624 ラーメン店		ラーメン、中華そば	×	○
		7625 焼肉店		焼肉 ※ステーキ、バーベキュー、ジンギスカン、ホルモン(7629)	×	○
		7629 その他の専門料理店	他に分類されない特定の料理を飲食させる	西洋料理、フランス料理、イタリア料理、スパゲティ、印度料理、カレー料理、エスニック料理、無国籍料理	×	○
	763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店		そば、うどん	×	○
	764 すし店	7641 すし店		すし ※すし屋(持ち帰り専門)(7711)、宅配専門(7721)	×	○
	765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール		大衆酒場、居酒屋、焼鳥、おでん、もつ焼き、ビヤホール	×	×
	766 バー、キャバレー、ナイトクラブ	7661 バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×	×
	767 喫茶店	7671 喫茶店		喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	×	○
	769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店		ハンバーガー ※ハンバーガー店(持ち帰り専門)(7711)	×	○
		7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店		お好み焼、焼きそば、たこ焼、もんじゃ焼き ※お好み焼き店(持ち帰り専門)(7711)	×	○
7699 他に分類されないその他の飲食店			大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉、アイスクリーム、サンドイッチ、フライドチキン、ドーナツ、ドライブイン(飲食店であって飲食料品が不明なもの)	×	○	

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
77 持ち帰り・ 配達飲食サ ービス業	771 持ち帰り飲 食サービス業	7711 持ち帰り飲食 サービス業	客の注文によっ て調理をし提供 する	すし・弁当・クレープ・移動販売(調 理を行う) ※すし・弁当・総菜(他から仕入れた もの又は作り置き)(5895)	×	○
	772 配達飲食サ ービス業	7721 配達飲食サー ビス業	客の求める場所 に調理した飲食 料品を提供する	宅配ピザ、仕出し料理、デリバリー専 門、ケータリングサービス、給食セン ター、病院・施設給食、配食サービ ス	×	○

大分類N 生活関連サービス業・娯楽業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
78 洗濯・理 容・美容・浴 場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服などを原形 のまま洗濯する	洗濯、クリーニング、ランドリー ※コインランドリー(7899)	○	○
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り 引渡し	洗濯物取次所、クリーニング取次所	×	×
		7813 リネンサプ ライ業	繊維製品を貸 与し、その後回 収して洗濯の繰 返し	リネンサプライ、貸おむつ、貸おしぼ り、貸ぞうきん、貸モップ ※貸ふとん(7099)	×	×
	782 理容業	7821 理容業		理髪店、床屋	×	○
	783 美容業	7831 美容業		美容室、美容院、ビューティーサロ ン	×	○
	784 一般公衆浴 場業	7841 一般公衆浴 場業		銭湯	×	○
	785 その他の公 衆浴場業	7851 その他の公 衆浴場業		温泉浴場、蒸し風呂、サウナ風呂、 健康ランド、スーパー銭湯	×	×
	789 その他の洗 濯・理容・美容 ・浴場業	7891 洗張、染物業		洗張、張物、湯のし、染抜、染物屋、 京染屋	×	×
		7892 エステティ ック業		エステティックサロン、美顔術業、美 容脱毛業	×	×
7899 他に分類さ れない洗濯・理 容・美容・浴 場業			コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コ インランドリー	×	×	

	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業		衣服裁縫、衣服修理、更生仕立直し、裏返し、洋服裁縫、かけはぎ	○	○
	794 物品預り業	7941 物品預り業		自転車預り、手荷物預り、コインロッカー	×	○
	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業		火葬、火葬場	×	×
		7952 墓地管理業		墓地管理、霊園管理所、納骨堂	×	×
	796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業		葬儀屋、斎場、葬儀会館	×	×
		7962 結婚式場業		結婚式場	×	×
		7963 冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×	×
	799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業		精米賃加工、小麦粉賃加工 ※精米業(0961)	×	○
		7992 結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所(営利的なもの)、結婚紹介、結婚式場紹介	×	×
		7993 写真プリント、現像・焼付業		写真プリント、写真現像・焼付、写真修整、DPE取次	×	×
7999 他に分類されない生活関連サービス			易断所、観相、観光案内、靴磨き、ペット美容室、運転代行	×	×	

大分類P 医療、福祉

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
83 医療業	835 療術業	8351 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		あん摩、マッサージ、指圧、きゅう、柔道整復	×	○
		8359 その他の療術業		太陽光線療法、温泉療法、催眠療法、視力回復センター	×	○

大分類Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
87 協同組合 (他に分類されないもの)	871 農林水産業 協同組合(他に 分類されないもの)	8711 農業協同組合	他に分類されないもの	農業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○
		8712 漁業協同組合	他に分類されないもの	漁業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○
		8713 水産加工業協同組合	他に分類されないもの	水産加工業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○
		8714 森林組合	他に分類されないもの	森林組合(各種の事業を行うもの)	×	○
	872 事業協同組合(他に分類されないもの)	8721 事業協同組合	他に分類されないもの	織物協同組合、ニット工業協同組合、青果物商業協同組合(各種の事業を行うもの)	×	○

大分類R サービス事業 (他に分類されないもの)

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業		自動車整備、自動車修理、オートバイ整備修理	×	○
		8919 その他の自動車整備業		自動車車体修理、自動車車体整備、自動車再塗装、自動車溶接	×	×
90 機械等修理業(別掲を除く)	901 機械修理業(電気機械器具を除く)	9011 一般機械修理業	建設・鉱山機械を除く	機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理	×	×
		9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備、掘削機械整備、鉱山機械整備	×	×
	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理、電気冷蔵庫修理、変圧器修理	○	○
	903 表具業	9031 表具業		表具、ふすま張、障子張	×	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業		家具修理、椅子修理	×	×
		9092 時計修理業		時計修理	○	○
		9093 履物修理業		靴修理、げた修理	○	○
		9094 かじ業		手工鍛造、かじ、農業用機具修理	×	○
9099 他に分類されない修理業			金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、かばん・袋物修理、洋傘修理、装身具修理、のこぎり目立	○	○	

※本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況による立地の必要性、店舗の規模等から個別に判断しますから、必ずしも許可になるものではありません。

(2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な開発行為（第2号）

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用上必要な場合に許可の対象となります。

「鉱物資源の有効利用」とは、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理や加工、探鉱作業、鉱山開発事業及び当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等が該当します。なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しません。

「観光資源の有効利用」とは、観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設等で、県や市町村の観光計画に適合し、周辺の自然環境と調和するものが該当します。

「その他の資源」には、水が含まれます。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必要性が認められるものは該当します。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しません。

(3) 温度、湿度、空気等に特別の条件を必要とする政令で定める事業用施設を目的とする開発（第3号）

本号に基づく政令が未制定であるため、許可されるものではありません。

(4) 農林水産物の処理等を目的とする開発行為（第4号）

農産物の処理・加工等は、これを産地で速やかに行う等の必要があるため、許可の対象となります。該当する建築物等には、当該市街化調整区域内の生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・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、倉庫業等があります。

(5) 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に従って行う開発行為（第5号）

(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化を目的とする開発行為（第6号）

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立地を助成するものが対象となります。しかし、原則的には市街化区域で行うべきであって、やむを得ない場合に例外的に取扱うものです。

(7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設を目的とする開発行為（第7号）

市街化調整区域内の既存の工場の事業と密接な関連を有する工場で、これらの事業活動の効率化を図るためのものが対象となります。

「密接な関連を有する」とは、人的、資金的関連ではなく、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存し、あるいは自己の生産物50%以上を原料又は部品として納入する等の関係がある場合が該当します。なお、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も許可の対象となりえます。

(8) 危険物の貯蔵又は処理を目的とする開発行為（第8号）

火薬庫等が該当します。

(9) 市街化区域に立地することが困難又は不適当なものを目的とする開発行為（第9号）

- ① 高速自動車国道等で、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。
- ② 自動車運転者の休息のためのドライブイン（宿泊施設は含まない。）で、適切な規模のもの。
- ③ 給油所等（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、水素スタンド）。
- ④ 火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所。
- ⑤ 小規模な自動車修理工場（敷地面積500㎡以内、延床面積150㎡以内）
なお、②、③及び⑤については、次のすべてを満たすことが要件となります。
 - i) 開発区域が接する道路は、国道、県道及び6m以上の市町村道で、開発区域はその道路に6m以上接すること。
 - ii) 市街化区域から道路沿いに1km以上離れていること。（国道又は4車線以上の県道若しくは市町村道の沿線に立地する場合は除く。）

(10) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為（第10号）

地区計画又は集落地区計画の区域では、その計画に定められた内容に適合している場合に許可の対象となります。

(11) 市街化区域に近隣接する一定の既存集落内の開発行為（第11号）

市街化区域に隣接又は近接しており、概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち条例で定める区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、環境の保全上支障がないと認められるものが該当します。

(12) 第34条第14号に相当し、定型的に処理できる開発行為（第12号）

法第34条第14号で個別に許可している開発行為のうち、定型的に処理できるものとして、条例で区域、目的又は用途を定めたものが該当します。

当村においては、青森県開発審査会へ付議する提案基準のうち、定型的なものを条例により決めました。

(13) 既存権利者の開発行為（第13号）

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、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築等するために土地の所有権や賃借権等を有する者が、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6ヶ月以内に届け出て、その目的どおりに5年以内に開発行為を行うものが該当します。

なお、届出者の相続人その他の一般承継人に限り、届出者の地位を承継できます。

(14) 開発審査会の議を経た開発行為（第14号）

法第34条第14号に適合するもので、開発許可権者があらかじめ六ヶ所村を通じて開発審査会に諮問し、開発審査会において許可に同意する旨議決されたものが該当します。

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、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が対象となります。

青森県では開発審査会に諮問するための基準として「青森県開発審査会提案基準」を定めています。

第3章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

市街化調整区域では、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わずに行われる建築物等の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設についても制限を受けます。

なお、「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の新築に限らず、同一敷地内での建築物面積の増加であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なる場合には、新築に該当します。

第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）

次に掲げる建築行為等の場合は許可が不要です。（本質的には、法第29条の趣旨と同様であり、法第29条第1項ただし書の行為に準じるものです。）

1. 法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築行為等（本文）
2. 都市計画事業の施行として行う建築行為等（第1号）
3. 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第2号）
4. 仮設建築物の新築（第3号）
5. 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築行為等（第4号）
6. 通常の管理行為、軽易な行為等（第5号）
 - (1) 既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等の附属建築物の建築。
 - (2) 建築物の改築又は用途の変更でそれに係る床面積が10㎡以内であるもの。なお、用途の変更を伴わない改築は、法第43条本文において制限されていないため、許可不要である。
 - (3) 主として、当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積の50%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する者が自らその業務を営むために行うもの。
 - (4) 土木事業等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。
7. 郵便事業施設において郵政民営化法（以下、「民営化法」という。）の施行（平成19年10月1日）前から「小包業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等を行っている建築物において、民営化法の施工後も引き続き「小包業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等を行う場合には、用途変更の許可は不要である。

第2節 国等の建築協議（法第43条第3項）

国、都道府県等が行う市街化調整区域での建築、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、村長との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなされます。

第3節 建築許可の基準（令第36条）

1. 技術基準

法第43条の建築等の許可対象となるものは、自己の居住又は業務用のものがほとんどで、その規模も一敷地程度と考えられることから、排水と地盤対策等の基準を定めています。

- (1) 排水路等の排水施設が、降水量、敷地の規模・形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況及び放流先の状況、建築物等の用途を勘案して、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。
- (2) 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。

2. 立地基準

立地基準は、法第29条の開発行為の許可基準と同様です。

- (1) 地区計画等が定められている区域では、建築物等の用途が地区計画等に定められたの内容に適合していること。
- (2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物等であること。
- (3) 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であること。
- (4) 建築物等の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として条例で区域、目的又は用途を限り定められたものであること。
- (5) 法第34条第13号に規定する者が、同号に規定する土地及び目的で建築する建築物等であること。
- (6) 建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不相当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。

第4章 開発行為の許可申請手続き

第1節 許可申請までの手続き

1. 事前協議（相談）

開発許可を必要とする開発行為等については、許可の基準及び他法令との調整が必要なため、原則として村担当課と事前協議のうえ申請して下さい。（別記様式第1号）

2. 権利者の同意

開発行為又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地又はこれらの土地にある建築物等について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ実質上計画どおりの工事が行えないので、あらかじめ当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ることが必要です。

(1) 妨げとなる権利の範囲

土地、工作物及び建築物の所有権、永小作権、地上権、貸借権、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は、その保全処分をした者を含みません。

(2) 相当数の同意

- ① 権利者の3分の2以上の同意が必要です。
- ② 所有権を有する者及び借地権を有する者のそれぞれの3分の2以上の同意が必要です。
- ③ 所有権を有する者の同意の地積と借地権を有する者の同意の地積の合計が土地の総地積の3分の2以上であることが必要です。

注) 工事着工までには、原則として全員の同意が必要です。

3. 公共施設管理者等の同意及び協議（法第32条）

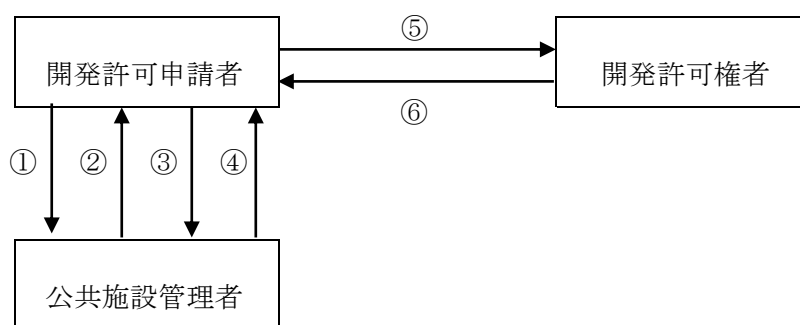
(1) 公共施設管理者の同意

開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。この場合、「開発行為に関係がある」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

（主な公共施設と管理者）

公共施設	同意の内容	管理者（申請先）
国有財産（農道、水路）	付替え、変更、廃止等	村、財務事務所、地域県民局地域整備部
村有財産（農道、水路）	付替え、変更、廃止等	村
道 路	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者（国、県、村等）
河 川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者（国、県、村等）
下 水 道	変更、廃止、占用、承認工事等	下水道管理者（村）
用 排 水 路	下水の放流等	村、水利組合、土地改良区等（下流に影響を受けるため池等があれば、その管理者も含む）
消 防 水 利 施 設	新設、変更、廃止等	消防事務組合

(法第32条の同意と開発許可の関係)



- ① 法第32条の願出
- ② 法第32条の同意
- ③ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
- ④ 個別法の規定に基づく工事施工承認等
- ⑤ 法第29条の申請 (②の同意書添付)
- ⑥ 法第29条の許可

※ 開発区域からの排水の放流による調整は、原則として、一次放流先において影響を受ける範囲に限定されます。しかしながら、個別事例により判断することもあり、具体的には、農業用の水路と一体として影響を受けると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合があるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

(2) 公共公益施設管理者等との協議

開発行為により設置される公共公益施設の管理に適正を期すため、それらを管理することとなる者等と、施設の設計、施設及び土地の帰属等について、事前に協議しなければなりません。

(主な協議先)

公共公益施設	協議先	摘要
新たに設置される公共施設	村 (ただし、他法令により管理者が定められている場合はその管理者)	
義務教育施設	義務教育施設の設置義務者	20ha以上の開発
給水施設	水道事業者	20ha以上の開発
電気施設	電気事業者	40ha以上の開発
ガス施設	ガス事業者	
鉄道・軌道	鉄道事業者・軌道経営者	

4. 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほか他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめ個別の法令との調整が必要になります。

(1) 国土利用計画法

開発行為に伴い、土地に関する権利を取得し又は譲渡したときは、契約締結後2週間以内に国土利用計画法の規定に基づき、一定の事項を知事へ届け出なければなりません。

(担当：県土整備部整備監理課)

(届出先：村国土利用計画法担当課)

(国土利用計画法に基づく届出)

区 域	面 積
市街化区域	2, 0 0 0 m ² 以上
市街化調整区域	5, 0 0 0 m ² 以上
その他の都市計画区域	5, 0 0 0 m ² 以上
都市計画区域外	1 0, 0 0 0 m ² 以上

(2) 公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画区域内の一定面積以上の土地を有償で譲り渡そうとする場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、売買契約締結前に一定の事項を知事に届け出なければなりません。

(担当：県土整備部監理課)

(届出先：村公有地の拡大の推進に関する法律担当課)

(公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出)

区 域	面 積
市街化区域	5, 0 0 0 m ² 以上
市街化調整区域	1 0, 0 0 0 m ² 以上
その他の都市計画区域	1 0, 0 0 0 m ² 以上

(3) 農地法

開発区域内に農地を含む場合は、農地法に基づく手続きをとる必要があります。

(届出又は申請先：村農地法担当課) (4 h a を超える場合：県農林水産部構造政策課)

① 市街化区域の場合

農地転用に係る一定の事項を農地法担当課に届け出なければなりません。

② 市街化調整区域内及びその他の都市計画区域内の場合

農地転用についての許可を受ける必要があります。この場合、農地転用許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

(4) 農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域内にある土地については、整備計画を変更し、農用地区域から除外することが必要ですので、村の担当課にて手続きをしてください。

(5) 森林法

開発区域内に森林を含む場合は、森林法に基づく許可等が必要です。

① 林地開発又は森林の伐採

開発区域内に地域森林計画対象民有林1 h a 以上含む場合は、知事の林地開発許可を受ける必要があります。また、1 h a 未満であっても、村の担当課に届け出なければなりません。

(許可申請先：各地域県民局農林水産部)

(届出先：村森林法担当課)

② 保安林の解除

開発区域に保安林を含む場合は、保安林の解除を要します。

(申請先：各地域県民局農林水産部又は森林管理局長)

(6) 景観法・青森県景観条例

面積3, 0 0 0 m²または法面の高さ5 mを超える開発行為については届け出が必要となります。

(担当：県土整備部都市計画課)

(届出先：村景観法担当課)

(7) その他の法律等

その他開発許可申請前に（同時並行で）許認可を要するものは、下表のとおりです。

(開発許可申請前に（同時並行で）許認可を要するもの)

調整内容	根拠法令	調整先
一定規模以上の土地の権利の移動	国土利用計画法 公有地の拡大の推進に関する法律	村国土法担当課 村公拓法担当課
農地での開発行為	農地法	村農業委員会
農業振興地域整備計画区域内での開発行為	農業振興地域の整備に関する法律	村農振法担当課
地域森林計画対象民有林又は保安林内での開発行為	森林法	地域県民局地域農林水産部または村森林法担当課
自然環境保全地域の特別地区における開発行為	自然環境保全部	村自然保護担当課
自然公園内の開発行為	自然公園法	同 上
埋蔵文化財包蔵地内での開発行為	文化財保護法	村教育委員会
工場・事業場に設置されるし尿処理施設等	水質汚濁防止法	地域県民局地域連携部 環境管理事務所または 県環境政策課
ばい煙発生施設（ボイラー等） 粉じん発生施設（堆積場等）	大気汚染防止法	同 上
一定規模(3,000㎡)以上の土地の形質の変更	土壌汚染対策法	県環境政策課
飲食店・旅館・興業場等の営業	食品衛生法、旅館業法、興業場法等	県保健衛生課または 地域県民局地域健康福祉部
危険指定地域内の開発行為	砂防法、地滑り防止法等	地域県民局地域整備部
河川区域内の土地の占用等	河川法	河川管理者
道路に関する工事又は占用等	道路法	道路管理者
温泉掘削	温泉法	県自然保護課
開発区域内に国有財産が含まれる場合 (用途廃止申請等)	国有財産法	財務事務所または 地域県民局地域整備部
開発区域内に村有の公有財産が含まれる場合 (用途廃止申請等)	村管理条例等	村公有財産担当課
社会福祉施設	社会福祉法	県または村の福祉関係 担当部局
医療施設	医療法	県または村の医療施設 担当部局
学校	学校教育法	県または村の文教施設 担当部局

第2節 開発許可申請（法第30条）

1. 許可申請書の提出先及び部数

許可申請書は、村へ正本1部、副本1部を提出しなければなりません。なお、法第34条第14号に定める開発審査会の議を経るものについては、この他に添付書類が11部必要となります。

2. 開発行為等許可申請手数料

開発許可に関し徴収する手数料については、次に示す「六ヶ所村手数料条例」に定められています。

○六ヶ所村手数料条例（平成22年4月1日施行）

(1) 開発行為許可申請（法第29条第1項又は第2項）手数料

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1 未満	8,600円	13,000円	86,000円
0.1 ~ 0.3 "	22,000円	30,000円	130,000円
0.3 ~ 0.6 "	43,000円	65,000円	190,000円
0.6 ~ 1.0 "	86,000円	120,000円	260,000円
1.0 ~ 3.0 "	130,000円	200,000円	390,000円
3.0 ~ 6.0 "	170,000円	270,000円	510,000円
6.0 ~ 10.0 "	220,000円	340,000円	660,000円
10.0 以上	300,000円	480,000円	870,000円

(2) 開発行為変更許可申請（法第35条の2）手数料

変更理由	手数料	
イ 設計変更	開発区域の面積に応じて上記表に規定する額の1/10	イ、ロ、ハを合算した額（ただし、その額が87万円を超えるときは、87万円とする。）
ロ 新たな土地の開発区域への編入による変更	新たに編入される面積に応じて上記表に規定する額	
ハ その他の変更	10,000円	

(3) 用途地域の定められていない土地の区域内における建築物特例許可申請（法第41条第2項ただし書）

手数料	46,000円
-----	---------

(4) 予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第1項ただし書）

手数料	26,000円
-----	---------

- (5) 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許可申請（法第43条第1項）
手数料

敷地の面積 (ha)	手 数 料
0.1 未満	6,900円
0.1 ～ 0.3 〃	18,000円
0.3 ～ 0.6 〃	39,000円
0.6 ～ 1.0 〃	69,000円
1.0 以上	97,000円

- (6) 開発許可に基づく地位の承継の承認（法第45条）手数料

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
1.0 未満	1,700円	1,700円	17,000円
1.0 以上	1,700円	2,700円	17,000円

- (7) 開発登録簿の写しの交付（法第47条第5項）手数料

用紙1枚につき	470円
---------	------

- (8) 都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明（省令60条）手数料

1件につき	300円
-------	------

3. 開発行為等許可申請書（協議書）

許可申請書（協議書）には、次に掲げる事項を記載して提出して下さい。

(1) 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は「工区」単位で取扱いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合して機能することが必要です。完了した工区については、法第37条の建築制限は解除されます。

(2) 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、法第33条や法第34条の許可基準の適用の根拠となる重要な事項です。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等によって、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな差異があることから、審査の対象とされます。

(4) 自己用と非自己用の区分

開発行為が自己用であるか、非自己用であるかの区分は、法第33条の許可基準の適用条項の決定、許可申請手数料の算定などに関係します。

① 自己居住用

開発行為をしようとする者が自らの生活の本拠として使用することをいいます。

（該当しない例）

・会社の寮 ・社宅 ・別荘 ・賃貸住宅

② 自己業務用

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ていることをいいます。店舗併用住宅などの自己居住用と自己業務用の両用途にまたがるものは原則として自己業務用として取り扱います。

(該当する例)

- ・ホテル・旅館・結婚式場・工場内の福利厚生施設・保健組合や共済組合の行う宿泊施設
- ・レクリエーション施設・学校法人の建設する学校・管理事務所のある時間貸駐車場

(該当しない例)

- ・分譲住宅 ・賃貸住宅 ・宅地分譲 ・貸事務所 ・貸工場 ・貸店舗 ・貸車庫

③ 非自己用

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

同一区域内に自己用と非自己用のものを建設する場合には、原則として非自己用として取り扱います。

(5) 設計者の資格（法第31条、省令第18条、第19条）

1ha以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下記の資格を有する必要があります。

区 分	修 学 先 等	正規の土木、建築、都市計画、造園	宅地開発に関する技術実務経験
1ha以上 20ha未満	イ 大学、旧大学令の大学	卒 業	2年以上
	ロ 短大（昼間、3年制）	〃	3年以上
	ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	〃	4年以上
	ニ 高校、中学校、旧中等学校令の中等学校	〃	7年以上
	ホ 技術士法（建設部門、水道部門、衛生工学部門）の合格者		2年以上
	ヘ 建築士法による1級建築士の資格者		2年以上
	ト 宅地開発に関する実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者		7年以上 又は 10年以上
	チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者		
20ha以上	イ～チに該当するもので20ha以上の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあ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られた者		

注) トの講習には、現在、国土交通大臣登録講習機関（一財）全国建設研修センターの行う宅地造成技術講習会があります。また、「宅地造成規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）」第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含みます。

4. 開発許可等申請添付図書一覧

(1) 法第29条による許可申請及び法第34条の2による協議申請（開発行為）

<書類>

	書類名	自己 居住用	自己 業務用	非自 己用	34条 の2	根拠条項	備考
1	開発行為許可申請書 (開発行為協議書)	○	○	○	○	規則 16-1	正1部、副1部 (様式第1号) (様式第2号) (様式第3号)
2	設計説明書	×	○	○	○	規則 16-2	(様式第8号)
3	公共施設の管理者の同意書 及び協議書	○	○	○	○	法 30-2	関係する公共施設が存在しない場合は 不要
4	申請者の資力信用に関する 調書	×	○	○	※1	法 33-1-12	①法人の登記事項証明書 (個人の場合は住民票) ②納税証明書(国、県、市町村税) (様式第4号) *自己業務用の1ha未満は不要
5	工事施行者の能力に関する 調書	×	○	○	○	法 33-1-13	①法人の登記事項証明書 (個人の場合は住民票) ②建設業の許可書の写し (様式第5号) (自己業務用の1ha未満は不要)
6	設計者の資格に関する 申告書	○	○	○	○	法 31 規則 17-1-4 規則 19	(様式第11号) (1ha未満は不要)
7	資金計画書	×	○	○	○	規則 15-1-4 規則 16-5	収支計画、年度別資金計画 (様式第6号) (自己業務用の1ha未満は不要)
8	区域内権利者一覧表	○	○	○	○		(様式第9号)
9	開発行為の施行等の同意書	○	○	○	○	法 33-1-14 規則 17-1-3	印鑑証明書添付 (様式第10号)
10	土地の登記事項証明書	○	○	○	○	法 33-1-14	6カ月以内のもの
11	開発審査会付議資料	△	△	△	△		12部 ※2 (様式第7号)
12	設計図書等	○	○	○	○		次表による図書等添付

※1 村長が認めた場合は、省略することができる。

※2 開発審査会に付議しない場合は不要。

<設計図書等>

	図書の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
1	開発区域位置図	1/50000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 地形 3 開発区域とその位置 4 市街化区域・市街化調整区域の別 5 主要公共公益施設 6 配水経路等 	1 都市計画図（写）
2	案内図			
3	開発区域区域図	1/2500 以上 ただし、開発区域が5 ha 以上のもの にあつては 1/5000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（赤線で囲む） 3 都道府県界、市町村界、市町村の区域内町又は字の境界、都市計画区域界 4 土地の地番及び形状 	1 現況図とまとめて表示してよい。
4	現況図	1/2500 以上 ただし、開発区域が5 ha 以上のもの にあつては 1/5000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（赤線で囲む） 3 標高差を示す等高線 4 植生区分 5 建築物及び既存擁壁の工作物の位置及び形状 6 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設、その他公益的施設の位置及び形状 7 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置（1 ha 以上の開発） 8 令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土位置（1 ha 以上の開発） 	
5	公図（写）		<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 縮尺 3 開発区域の境界（赤線で囲む） 4 土地の地番 	<ol style="list-style-type: none"> 1 表示範囲は開発区域及び開発区域周辺とすること。 2 法務局の公図を写すこと。
6	土地利用計画図	1/1000 以上 ただし、開発区域が5 ha 以上のもの にあつては 1/2500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（赤線で囲む） 3 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 4 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 5 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 6 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 7 消防水利の位置及び形状 8 遊水地（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分） 9 河川その他の公共施設の位置及び形状 10 予定建築物等の敷地の形状及び面積 11 公共的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 12 樹木又は樹木の集団の位置 13 緩衝帯の位置、形状及び幅員 14 法面（がけを含む）の位置及び形状 15 擁壁の位置及び種類 	1 開発登録簿の図面として使用するため、明確に表示すること。

	図書の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
7	造成計画平面図	1/1000 以上 ただし、開発区域が 5 ha 以上のもの にあつては 1/2500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 開発区域の境界（赤線で囲む） 3 切土又は盛土をする土地の部分 4 擁壁の位置、種類及び高さ 5 法面（がけを含む）の位置及び形状 6 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 7 遊水地（調整池）の位置及び形状 8 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 	<ol style="list-style-type: none"> 1 切土・盛土の別を切土（赤）、盛土（青）に着色すること。 2 表土の復元等の措置を講じるときは、その部分を（黄）で着色すること。 3 等高線は細線で表示すること。 4 平坦地で小規模な開発の場合は、排水計画平面図にまとめて表示してよい。
8	排水施設計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の境界 2 排水区域の区域界 3 遊水地（調整池）の位置及び形状 4 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 5 道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 6 排水管の勾配及び管径 7 人孔の位置及び人孔間距離 8 水の流れの方向 9 吐口の位置 10 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 11 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 12 道路、公園、その他の公共施設の敷地の計画高 13 法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状 	
9	給水施設計画平面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の境界 2 給水施設の位置、形状、内のり寸法 3 取水方法 4 消火栓の位置 5 予定建築物等の敷地の形状 	<ol style="list-style-type: none"> 1 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 <p>*自己居住用の住宅は不要</p>
10	造成計画断面図	1/1000 以上 ただし、開発区域が 5 ha 以上のもの にあつては 1/2500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発区域の境界 2 切土又は盛土をする前後の地盤面 3 計画地盤高 	<ol style="list-style-type: none"> 1 二方向以上 2 高低差の著しい箇所について作成すること。
11	がけの断面図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 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地層の厚さ） 2 切土又は盛土をする前の地盤面 3 小段の位置及び幅 4 石張、張芝、モルタルの吹き付け等のがけ面の保護の方法 	<ol style="list-style-type: none"> 1 切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 m を超えるがけ又は切土・盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 m を超えるがけについて作成する。 2 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。

	図書の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
12	擁壁の断面図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 擁壁の寸法及び勾配 2 擁壁の材料の種類及び寸法 3 裏込めコンクリートの寸法 4 透水そこの位置及び寸法 5 擁壁を設置する前後の地盤面 6 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 7 鉄筋の位置及び径 8 水抜穴の位置 	
13	求積図	1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 既存及び新設公共施設の求積図 (各々一連番号を付し、協議及び同意書の番号と一致される) 2 開発区域全体の求積図 3 区画割の求積図 	<ol style="list-style-type: none"> 1 求積は実測によること。 2 求積方法は座標法又は三角法を原則とする。
14	道路縦断面図	縦：1/200 以上 横：1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路規模（幅員別も含む）、縦断曲線等 	
15	道路横断面図	1/100 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 路側構造物及び宅地高（法面の場合は法肩又は法尻）が分かる範囲 	
16	道路断面構造図	1/50 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 路面、路盤の詳細（舗装構成も記入） 2 道路側溝の位置、形状 3 雨水弁及び取付管の位置、形状 4 埋設管及び人孔の位置及び形状（点線で記入） 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路種別ごとに表示
17	下水道縦断面図	縦：1/200 以上 横：1/500 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 人孔の種類、形状、位置 2 人孔間隔 3 排水渠の勾配、管径、土被、管抵抗 	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路縦断面図にまとめて表示してもよい。 2 下水道を設けない場合は、排水施設縦断面図を添付すること。
18	排水施設構造図		<ol style="list-style-type: none"> 1 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水弁、吐口、調整池等 	
19	流末水路構造図		<ol style="list-style-type: none"> 1 放流先の水路、河川等の構造（常水面も表示のこと） 2 放流口の排水施設の構造 	
20	防災工事計画平面図	1/1000 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 方位 2 地形（等高線等） 3 計画道路線 4 防災施設の位置、形状、寸法、名称 5 段切位置 6 表土除去位置 7 ヘドロ除去位置、除去深さ 8 流土計画 9 工事中の雨水排水経路 10 防災施設の設置時期及び機関 	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発地が山地で大規模の場合に作成すること。
21	防災施設構造図	1/100 以上	<ol style="list-style-type: none"> 1 防災工事において設置される施設の構造 	<ol style="list-style-type: none"> 1 開発地が山地で大規模の場合に作成すること。

	図書の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
22	その他の設計図		1 終末処理施設設計図（し尿処理施設を含む） 2 防火水槽構造図 3 防護柵、橋梁 4 公園施設	
23	構造計算書	A4判で製本すること	1 擁壁、橋梁等の構造計算	
24	安定計算書	〃	1 擁壁、斜面等の安定計算	
25	水理計算書	〃	1 排水施設、下水道施設、防災施設等の水理計算	
26	土質調査書及び地盤改良計画図書	〃		
27	工事仕様書	〃		
28	建築物等の平面図及び立面図	1/200以上		1 宅地分譲の場合は不要
29	現況写真		1 開発区域の境界（赤線で囲む）	1 全景、二方向以上 2 撮影方向図添付
30	その他村長が必要と認める書類			

注意事項

1. 全ての図面に凡例を表示すること。
2. 図面はA4判大にそろえ、屏風折として左とじにすること。
3. すべての図書に作成者の記名押印をすること。
4. 構造図等で併記可能なものについては別葉としなくてもよい。
5. 提出する図面は明確にわかりやすく作成すること。

① 分家する自己用住宅の場合

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	正1部、副1部 □法29（様式第1号） □法43（様式第22号）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	理由書	自己の住宅等を建築しようとする理由 （別記様式第2号） 婚姻予定の場合は婚約証明書 （別記様式第3号） 婚約者住民票の写し・印鑑証明書添付
4	農林漁業を営む者であることの証明書等	本家の耕作証明書及び確定申告書等の写し
5	資産証明書	申請者の世帯構成員及び本家世帯主の全ての資産証明
6	戸籍謄本	申請者と本家との関係を証するもの
7	戸籍の附票	本家と同居の事実があったことがわかるもの
8	区域内権利者一覧表書	（様式第9号）
9	開発行為の施行等の同意	印鑑証明書添付（様式第10号）
10	土地の登記事項証明書	6カ月以内のもの
11	開発審査会付議資料	開発審査会に付議しない場合は不要
12	添付図書（図面）	下表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	開発区域位置図	図面の作成要領は前掲の設計図書と同様である
2	案内図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	造成計画断面図	
8	求積図	
9	建築物等の平面図及び立面図	
10	現況写真	
11	その他村長が必要と認める図書	

② 収用対象事業により移転する場合

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	許可申請書	正1部、副1部 □法29（様式第1号） □法43（様式第22号）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	理由書	自己の住宅等を建築しようとする理由 （別記様式第2号）
4	住民票抄本又は法人登記事項証明書	
5	公共事業による建物等の移転を証する書類	収用対象となった土地の現況図及び建築物等の配置図 収用対象となった土地及び建築物等の求積図
6	移転前後対照表	（別記様式第4号）
7	区域内権利者一覧表書	（様式第9号）
8	開発行為の施行等の同意	印鑑証明書添付 （様式第10号）
9	土地の登記事項証明書	6カ月以内のもの
10	開発審査会付議資料	開発審査会に付議しない場合は不要
11	添付図書（図面）	下表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	開発区域位置図	図面の作成要領は前掲の設計図書と同様である
2	案内図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	造成計画断面図	
8	求積図	
9	建築物等の平面図及び立面図	
10	現況写真	
11	その他村長が必要と認める図書	

(2) 法第43条第1項による許可申請及び第3項による協議申請（建築行為）

<書類>

	書類名	備考
1	建築行為許可申請書	正1部、副1部 □第1項（様式第22号） □第3項（様式第23号）
2	理由書	自己の住宅等を建築しようとする理由 （別記様式第2号）
3	住民票の写し又は法人登記事項証明書	第3項による申請は不要
4	区域内権利者一覧表書	（様式第9号）
5	開発行為の施行等の同意	印鑑証明書添付（様式第10号）
6	土地の登記事項証明書	6カ月以内のもの
7	添付図書（図面）	下表による

<図面等>

	図面の名称	備考
1	位置図	図書の作成要領は、(1)法第29条（開発行為）の添付図書と同様とする。 現況図には横断面を明示する。
2	案内図	
3	現況図	
4	公図写	
5	土地利用計画図	
6	求積図	
7	建築物等の平面図及び立面図	
8	現況写真	
9	その他村長が必要と認める図書	

(3) 法第34条第11号及び同法第34条第12号による許可申請（開発行為）

<書類>

	書類名	備考
1	開発行為許可申請書	正1部、副1部 (様式第1号)
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	区域内権利者一覧表書	(様式第9号)
4	開発行為の施行等の同意	印鑑証明書添付 (様式第10号)
5	土地の登記事項証明書	6カ月以内のもの
6	添付図書（図面）	下表による

<図面等>

	図面の名称	備考
1	開発区域位置図	図書の作成要領は、(1)法第29条（開発行為）の添付図書と同様とする。 現況図には横断面を明示する。
2	案内図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	求積図	
8	建築物等の平面図及び立面図	
9	現況写真	
10	その他村長が必要と認める図書	

第5章 開発許可後の手続き

第1節 開発行為の変更許可（法第35条の2）

開発許可を受けた者が、法第30条第1項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、変更許可申請又は変更届を提出しなければなりません。

1. 変更許可を必要とする場合（第1項）

次の事項を変更しようとする場合は、変更許可が必要です。なお、許可の対象となるのは、開発許可後、かつ、完了公告前の変更です。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更は新たに開発許可を受ける必要があります。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域の開発行為の場合、法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画

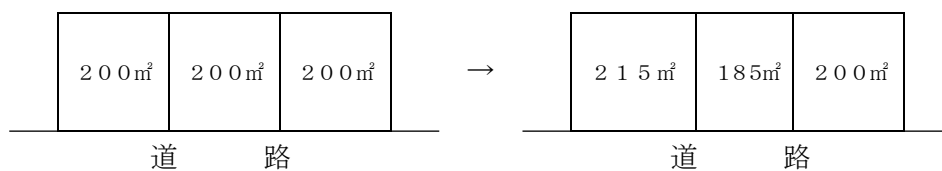
2. 変更届出を必要とする場合（第3項）

次の軽微な変更は、許可権者に届出する必要があります。

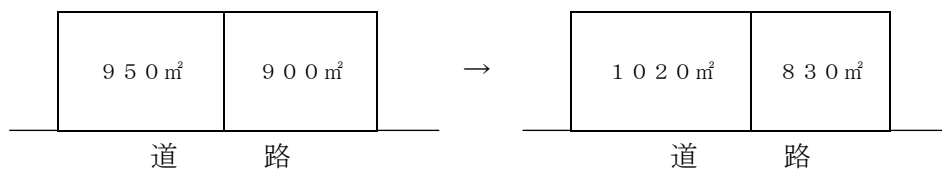
- (1) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状に関する変更で、予定建築物等の敷地の規模が10分の1未満の増減であるものが該当します。ただし、住宅以外の建築物等の敷地の増加の場合で、その規模が10分の1未満であっても敷地1000㎡以上となる場合は、前面道路の幅員の技術基準が変わるため変更許可が必要となります。

例)

① 変更届出の場合



② 変更許可の場合（住宅以外の建築物等の場合）



- (2) 工事施行者の変更。ただし、非自己用及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為では、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限られ、主体の変更は許可が必要となります。
- (3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更。

3. 法第34条の2の変更（再協議）について

法第34条の2において協議成立した開発行為について、第35条の2第1項と同様な事項を変更する場合は、再協議をする必要があります。

第2節 工事完了の検査（法第36条）

1. 工事完了届（第1項）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区分けしたときは工区）の全部についての工事が完了したときは、許可権者に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出することもできます。これは、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、土地の帰属等の手続きの処理を迅速に進めるためのものです。

2. 完了検査（第2項）

許可権者は、工事完了の届出があったときは、遅滞なく当該工事が許可の内容に適合しているか検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付します。

3. 工事完了公告（第3項）

- (1) 許可権者は、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の公告をします。
- (2) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理・帰属等）は、工事完了公告により発生します。

第3節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

開発行為が許可どおりに行われることを担保するため、開発許可を受けた区域内では工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築等をしてはなりません。ただし、許可権者が支障がないと認めたときはこの限りではありません。

許可権者が支障がないと認めたときは、次の要件に該当し、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいいます。なお、工期の短縮は解除の理由とはなりません。

- (1) 官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に建設する場合
- (2) 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- (3) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合
- (4) ④ 開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合
- (5) 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障をきたす場合

第4節 開発行為の廃止（法第38条）

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、次の各号に掲げる図書を添えて、遅滞なくその旨を許可権者に届け出なければなりません。

- (1) 工事廃止理由書
- (2) 廃止に伴う措置を記載した書類
- (3) 廃止時の現況図（縮尺2500分の1以上）及び現況写真
- (4) 工事廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1000分の1以上）

第5節 公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）

1. 公共施設の管理（法第39条）

本制度では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、工事完了公告の日の翌日に六ヶ所村が引継ぐこととされています。

当該公共施設の公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、道路法等の公物管理法に基づく公共施設の場合は、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、それ以外の場合には、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する場合があります。

なお、市町村が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

- (1) 道路法、河川法等に基づき、管理者が当然に定まる場合
- (2) 法第32条の協議により、別に管理者を定めた場合

2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

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、工事完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

- (1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合（第1項）

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、次によって土地の交換を行います。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の土地 → 開発許可を受けた者に帰属

代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体に帰属

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等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、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

- (2) 新規の公共施設を設置する場合（第2項）

前記(1)及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供される土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

- (3) 主要な公共施設等の費用負担（第3項）

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路等の公共施設の土地が前記（2）の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は法第32条で別に定めた場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に費用負担を求めることができます。

① 請求の対象となる施設

- a. 市街化区域内の都市計画施設である幅員12m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
- b. 市街化区域内の河川

② 請求できる者は、工事完了公告の日に当該土地を所有していた者です。

③ 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であり、工事完了公告の日から起算して3月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

第6節 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）

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、開発許可権者が開発許可をする場合、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を課することがあります。

1. 制限の内容

- (1) 建築物の建ぺい率
- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置
- (4) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

2. 特例許可

この制限が定められた土地の区域内において、建築物は、これらの制限に違反して建築できませんが、次の場合で、許可権者が許可したものは建築が認められます。

- (1) 開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合
- (2) 公益上やむを得ないと認められる場合

第7節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

開発許可を受けた区域内では、工事の完了公告があった後は、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りません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることもできません。ただし、許可権者が、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環境保全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではありません。

なお、この規定は用途地域等が定められている地域以外の区域において適用されます。また、特定工作物は、その態様から用途の変更はないものであり、用途の変更の規制はありません。許可の基準は次のとおりです。

- (1) 法第29条第1項第2号又は第3号に該当する場合
- (2) 法第43条第1項第1号から第4号まで又は第6号に該当する場合
- (3) 法第34条第1号から第12号に該当する場合でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号の技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、申請に係る建築物の用途がこれに適合する等の場合

第8節 地位の承継（法第44条、第45条）

1. 一般承継（法第44条）

法第29条による開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。

(1) 「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。

- ① 相続人
- ② 合併後存続する法人
- ③ 合併により新たに設立された法人

(2) 「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事務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものなどがあります。

- ① 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- ② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④ 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

2. 特定承継（法第45条）

法第29条による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、許可権者の承認を受けて、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ます。

これは、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて許可権者の承認をもって足りるとしたものです。なお、本条は一般承継とは異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継の規定はありません。

承認を与える基準は、①申請者が適法に所有権等の権原を取得しているか、②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等です。

なお、法第34条第13号に該当して開発許可を受けた開発行為については、特定承継はできません。

第9節 開発登録簿（法第46条、第47条）

許可権者が開発行為の許可（協議の成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときにその写しを交付しなければなりません。

1. 開発登録簿の目的

本法では、開発行為（法第29条）をはじめそれに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制しており、開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめようとするものです。

2. 登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録しなければなりません。

- (1) 開発許可の年月日、又は開発協議成立の年月日
- (2) 予定建築物等の用途（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。）
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域

- (4) 上記以外の開発許可の内容（許可条件等）
- (5) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 法第45条の規定により地位を承継した者の住所及び氏名
- (7) 完了検査の状況、完了年月日
- (8) 法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の許可の内容、同条第2項の協議が成立したときはその内容

3. 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、村の担当課で閲覧できます。

4. 開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しは、「六ヶ所村開発登録簿の閲覧に関する規則」による申請に基づき交付します。

第10節 不服申立て（法第50条）

1. 審査請求

次の規定に基づく処分又は不作為等に不服のある者は、村を通じて「青森県開発審査会」に対して審査請求をすることができます。

また、この場合において不作為についての審査請求は、青森県開発審査会に代えて、知事にすることもできます。

- (1) 法第29条（開発許可）
- (2) 法第35条の2第1項（変更許可）
- (3) 法第41条第2項ただし書（建築制限の特例許可）
- (4) 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）
- (5) 法第43条第1項（市街化調整区域内の建築等の許可）
- (6) 法第81条第1項（監督処分）

2. 手続き

審査の手続きその他については、行政不服審査法が適用されます。

第6章 監督処分等（法第81条）

村長は、法やこれに基づく処分等に違反した者に対し、違反是正のための必要な措置をとることができます。

第1節 監督処分の対象者（法第81条第1項）

- (1) 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者
- (2) (1)の違反の事実を知って、違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により使用する権利を取得した者
- (3) 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（下請人を含む。）若しくは工事施行者
- (4) この法律の規定による許可、認可又は承諾に付した条件に違反している者
- (5) 詐欺その他不正な手段により、この法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

第2節 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて措置します。

違反の内容	処分
許可、認可、承認	取消、変更、効力停止、条件の変更、新条件の付加
工事その他の行為	停止
建築物その他の工作物、物件	改築、移転、除却

なお、村長は、行政手続法第13条の規定に基づき不利益処分をしようとする場合には、相手方に対し聴聞や弁明の機会の付与をしなければなりません。

第3節 代執行（法第81条第2項）

村長は、法第81条第1項の規定に基づく措置を命じられた者が、その命令を履行しない場合には、行政代執行法により代執行をすることができます。

その場合、被処分者を確知できないときは、法第81条第2項の規定に基づき、行政代執行法の特例として、村長は自らその措置を行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

代執行を行う場合には、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは村長等がその措置を行う旨を、あらかじめ公告するとともに、その措置を行おうとする土地の付近に、公告した日から10日間、その公告の内容等を掲示しなければなりません。代行に要した費用は後で義務者が判明したときに徴収することになります。

第4節 標識の設置（法第81条第3項、第4項）

村長は、法第81条第1項の規定による命令をした場合、その土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に標識を設置するとともに、その旨を六ヶ所村掲示板に掲示します。

第7章 罰則

第1節 違反行為者に対する罰則（法第91条、第92条、第93条、第96条）

法	罰	違反内容
第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	命令に違反した者（法第81条第1項）
第92条	50万円以下の罰金	①規定に違反して、開発行為をした者（法第29条第1項、第2項、第35条の2第1項） ②規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者（法第37条、第42条第1項） ③規定に違反して、建築物を建築した者（法第41条第2項） ④規定に違反して、建築物の用途を変更した者（法第42条第1項、第43条第1項） ⑤規定に違反して、建築物を建築し、又は第1種特定工作物を建設した者（法第43条第1項）
第93条	20万円以下の罰金	①規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（法第80条第1項） ②規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者（法第82条第1項）
第96条	20万円以下の過料	規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者（法第35条の2第3項、法第38条）

第2節 雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し又は財産を管理するにあたって、法第91条から法第93条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、それぞれの罰金刑を科します。

第8章 別記様式集

- 別記様式第1号 開発行為（建築行為）事前協議書
- 別記様式第2号 自己の住宅を建築しようとする理由書
- 別記様式第3号 婚約証明書
- 別記様式第4号 移転前後対照表
- 別記様式第5号 農産物直売所に係る事業計画書

開 発 行 為 (建 築 行 為) 事 前 協 議 書

平成 年 月 日

六ヶ所村長 様

開発許可を必要とする開発行為(建築行為)について、次のとおり協議します。

1 開発事業者 住所氏名 (予定者)		住所 氏名 担当者		電話		— —		
2 設計者住所氏名		住所 氏名 担当者		電話		— —		
3 開発区域の位置 及び面積、地目		所在地 上北郡六ヶ所村大字 字 面積 m ² 地目						
4 開発行為の目的		5 予定建築物等		6 分譲方式等		7 計画人口		
<input type="checkbox"/> 自己居住用 <input type="checkbox"/> 自己業務用 <input type="checkbox"/> 非自己用		<input type="checkbox"/> 戸建 戸 区画 <input type="checkbox"/> 共同住宅 棟 戸 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 土地分譲 <input type="checkbox"/> 分譲住宅 <input type="checkbox"/>		世帯 平均 m ² 人 最大 m ² 最小 m ²		
9 区域区分		10 用途地域		11 その他の規制		12 土地取得方法		
<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外		<input type="checkbox"/> 一 低層 <input type="checkbox"/> 二 低層 <input type="checkbox"/> 一 中高層 <input type="checkbox"/> 第一種住 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業 <input type="checkbox"/> 工業専用		<input type="checkbox"/> 国土利用計画法 <input type="checkbox"/> 農地法 <input type="checkbox"/> 森林法 <input type="checkbox"/> 文化財保護法 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 自己所有地 (取得年月日:平成 年 月 日) <input type="checkbox"/> 買取方式 (取得年月日:平成 年 月 日) <input type="checkbox"/> その他		
13 工期 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 (予定)								
14 ① 接続道路の概要		② 区域外の道路改良		15 ① ゴミ集積所		② 防犯灯		
国・県・村道名等 幅員 m		<input type="checkbox"/> 改良する 改良延長 幅員 m <input type="checkbox"/> 改良しない		<input type="checkbox"/> 整備する <input type="checkbox"/> 整備しない		<input type="checkbox"/> 設置する 灯 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 設置しない		
16 土地利用								
種別	道路	面積 (m ²)	比率 (%)	種別	面積 (m ²)	比率 (%)	その他	
	公園							
	小計							
	住宅用地							
	その他							
				小計				
				合計				
※該当条項		条 号		※青森県開発審査会への付議の有無		有 無		
※申請者へ許可相当回答年月日				※平成 年 月 日				

※のある欄は記入しないでください。

自己の住宅を建築しようとする理由書

1 申請人

住 所

氏 名

2 申請人職業

3 勤務先名及び所在地

4 現在の住居の状況

親と同居 自 家 借 家 アパート 社 宅 寮

その他 ()

5 現在の家族の状況(婚約中の者は婚約証明書を添付)

氏 名	職 業	年 齢	性 別	続 柄
				本 人

6 住宅を必要とする理由

上記のとおり相違ありません。

平成 年 月 日

申請人氏名

⑩

現在の家屋の所有者

⑩

婚 約 証 明 書

住 所

氏 名 ㊟

昭和 ・ 平成 年 月 日生

住 所

氏 名 ㊟

昭和 ・ 平成 年 月 日生

上記の者、婚約中にして、平成 年 月 日挙式の子定であることを証明する。

平成 年 月 日

住 所

保 証 人

氏 名 ㊟

住 所

保 証 人

氏 名 ㊟

備考 ・㊟は実印、印鑑証明書を添付すること。
・保証人は、原則として双方の親がすること。

移 転 前 後 対 照 表

区 分		移 転 前	移 転 後
敷 地	所 在		
	面 積	m ²	m ²
建 物	規 模	m ²	m ²
	構 造		
	用 途		

申 請 者	住 所 氏 名
収 用 対 象 事 業 名	

