

第2章 開発許可制度

第1節 開発行為の定義（法第4条）

（定義）

法第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは、次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

11 この法律において「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政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

12 この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

（特定工作物）

令第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の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政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

(1) アスファルトプラント

(2) クラッシャープラント

(3) 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に

該当するもの、漁港漁場整備法（昭和 25 年法律第 137 号）第 3 条第 2 号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和 27 年法律第 231 号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業及び同項第 15 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第 18 号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 2 項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

2 法第 4 条第 11 項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が 1 ヘクタール以上のものとする。

(1) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第 2 条第 5 項第 9 号の 3 に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

(2) 墓園

(公共施設)

令第 1 条の 2 法第 4 条第 14 項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

1 開発行為の概念

この法律において「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うとされている（法第 4 条第 12 項）。

2 建築物の建築

(1) 「建築物」

建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。したがって、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塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含む。

なお、“土地に定着する”とは、必ずしも基礎を必要とするものではなく、車輪があるなど移動可能な構造であっても、その設置状況によっては定着していると解される場合もある。

また、建築基準法第 85 条第 5 項の仮設建築物は、ここにいう建築物には含まれない。

(2) 「敷地」

一つの建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

(3) 「建築」

建築基準法第2条第13号に規定する「新築」、「増築」、「改築」又は「移転」をいう。

建築基準法の規定における建築の取扱いには、棟単位での取扱いと敷地単位での取扱いとがあり、全く建築物の無い敷地に建築することは、いずれの場合も新築となる。これに対し、既存の建築物の建っている敷地内に別棟で建築物を建築する場合、棟単位では新築として取扱うが、敷地単位ではそれぞれの建築物の用途により取扱いが異なってくる。すなわち、それぞれの建築物が用途上不可分の関係であれば増築として取扱い、用途上可分の関係であれば個々の建築物はそれぞれの敷地が必要となり、既存敷地の一部を分割して新築として取扱うことになる。この場合、それぞれの敷地について接道、建蔽率等の基準を満たすことが必要となる。

なお、開発許可制度は土地利用に関する制度であることから、主として敷地単位での取扱いに着目して判断し、次のとおり取扱うこととしている。

ア 新築

新たに建築物を建てることをいう。

イ 増築

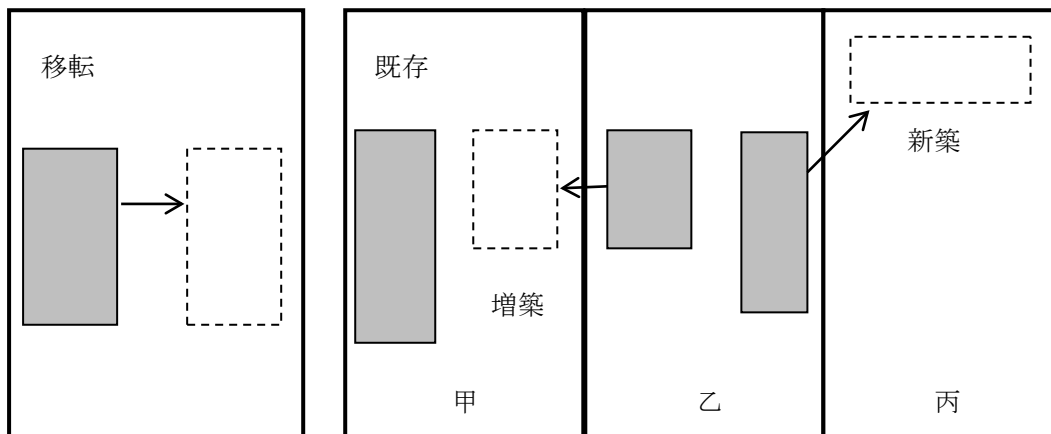
一の敷地内にある既存の建築物の延床面積を増加させることをいう。ただし、法第43条の適用に当たっては、規模が著しく異なる場合は新築とみなされる。

ウ 改築

建築物の全部若しくは一部を除却したり、又は災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建てることをいう。

エ 移転

建築基準法において移転とは、建築物の全部若しくは一部を同一敷地内の別の位置に移すことをいう。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地に移す場合は、移転ではなく、新築又は増築として取扱われることになる。



3 特定工作物の建設

特定工作物に係る開発行為は、災害防止、環境保全等の観点から、昭和49年の法律改正により規制の対象として追加（法第4条第11項）されたものであり、「第一種特定工作物」と「第二種特定工作物」に大別される。

また、特定工作物には、その態様から用途の変更は考えられないので、建築物の場合と異な

り、用途変更にかかる法第 42 条及び法第 43 条の規定による規制はない。ただし、建築物を建築する場合や区画形質の変更を伴う場合においては、新たな開発行為として許可し得るか否かを判断することになる。

(1) 第一種特定工作物

「第一種特定工作物」は、法第 4 条第 11 項に規定する「コンクリートプラント」のほか、周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で令第 1 条第 1 項各号に規定するものが該当し、建築基準法の規定による用途規制を受けることになる。

なお、法第 29 条第 1 項第 3 号（令第 21 条）において、開発許可が不要となる公益上必要な建築物について規定しているが、第一種特定工作物についても公益上必要なもの（令第 1 条第 1 項第 3 号に規定されているものに限る。）については許可の対象から除外することとされている。

また、令第 22 条第 1 号及び令第 35 条第 4 号の規定により、「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（新設）」は、開発許可及び建築許可が不要とされている。

ア コンクリートプラント

建築基準法別表第 2（ぬ）項第 3 号（13 の 2）の用途に供する工作物をいう。

イ アスファルトプラント

建築基準法別表第 2（る）項第 1 号（21）の用途に供する工作物をいう。

ウ クラッシャープラント

建築基準法別表第 2（ぬ）項第 3 号（13）の用途に供する工作物をいう。

エ 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欄に掲げるものをいう。なお、危険物の数量は規定されていないので、取扱いの数量には関係なく危険物品を貯蔵又は処理する工作物であれば第一種特定工作物に該当する。

（参考）建築基準法別表第 2 による分類

| | |
|------------|---|
| コンクリートプラント | 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工場 |
| アスファルトプラント | アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造を営む工場 |
| クラッシャープラント | 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工場 |

(2) 第二種特定工作物

「第二種特定工作物」は、法第 4 条第 11 項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物（1 ha 以上）として令第 1 条第 2 項に規定する工作物が該当する。

ア 1 ha 以上の規模の運動・レジャー施設

これらに該当するものとしては、政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに観光植物園、サーキット、ゴルフの打放し練習場やミニゴルフコース等があげられる。

なお、この場合において、上記のような野球場、遊園地、ゴルフの打放し練習場等であ

っても、観覧席や打席等が建築物となるもの等当該開発行為の主たる目的が建築物の建築にあると判断されるものについては、工作物ではなく建築物の建築を目的とする開発行為として扱うことになる。

イ 工作物とは、「土地に定着するもので人工的作業を加えたもの」と定義されるが、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や、工作物とならないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、モトクロス場、マリナー、遊歩道、サイクリング道路等は第二種特定工作物には該当しないが、キャンプ場等の施設であっても工作物に該当するもの（土地に定着するもので人工的作業を加えたもの）にあつては第二種特定工作物に該当することになる。

ウ 法第 29 条第 1 項第 3 号（令第 21 条）において、開発許可が不要となる公益上必要な建築物について規定しているが、第二種特定工作物についても公益上必要なもの（令第 1 条第 2 項第 1 号に規定されているものに限る。）については許可の対象から除外することとされている。

エ 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、またスプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の立地基準（法第 34 条）は適用されない。

オ 特定工作物について通常併設されると考えられる附属建築物については、当該特定工作物と一体として扱って開発行為の許可をすることとなるので、当該附属建築物に係る開発許可は不要となる。

附属建築物の範囲については、個々の事例により異なるが、一般的には、当該特定工作物と不可分一体のもので、当該特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物のことであり、具体的には、ゴルフ場などでのクラブハウス等がこれに該当する。ただし、ホテル兼用のクラブハウスや当該特定工作物利用者以外の者も利用する施設については、原則として附属建築物としては扱えない。

4 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、「区画の変更」、「形状の変更」、「性質の変更」のいずれかに該当する行為をいい、切土、盛土等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいう。

(1) 区画の変更

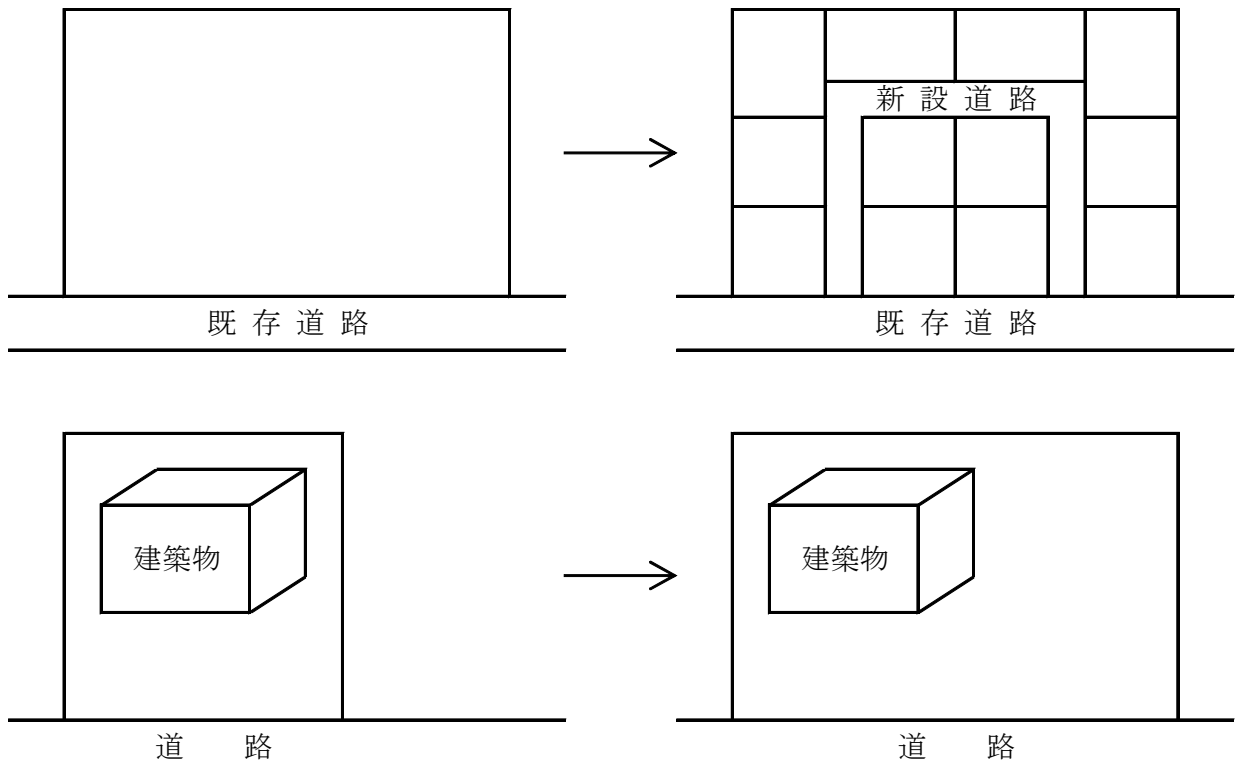
「区画」とは、1 軒の住宅の敷地など、物理的な状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことで、「区画の変更」とは、「区画」の範囲を変更することをいう。ただし、単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、「区画の変更」には該当しない。したがって、法第 4 条第 14 項に規定する公共施設の新設、変更又は廃止に伴い、あるいは、敷地の拡張に伴い、物理的な利用形態上ひとまとまりの土地の範囲に変更が生ずる場合などがここでいう「区画の変更」ということになる。

例えば、既存の施設が敷地を拡張し、建築物の増築又は駐車場、資材置き場等の増設を行う場合は、既存の施設の区域から拡張する区域を加えた区域への変更となり「区画の変更」に該当する。

なお、既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な

開発行為（再開発型開発行為）において、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や塀、垣、柵等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備等が伴わない場合には、一般的には「区画の変更」にはあたらない。

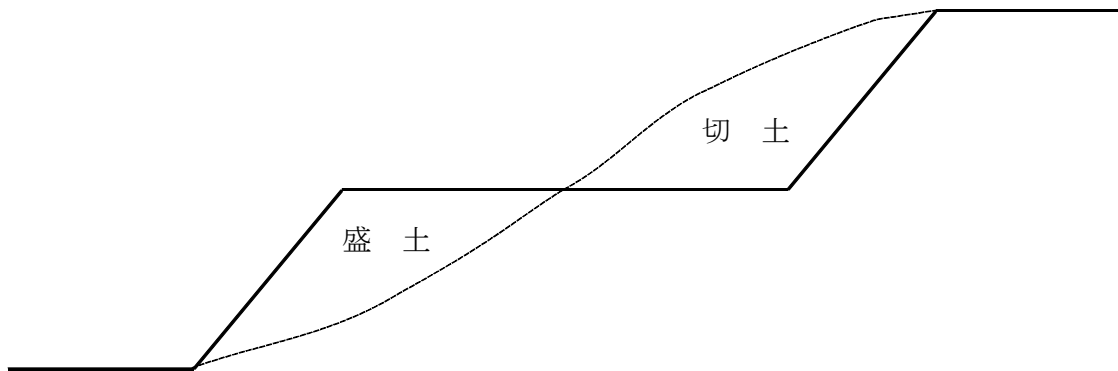
区画の変更の例



(2) 形状の変更

「形状の変更」とは、切土、盛土等による土地の形状の変更をいう。具体的には、造成目的、公共施設の設置の有無等を勘案して個別に判断するものとするが、切土又は盛土の高さが50cm未満の場合には、がけが生じる場合を除き、原則、形状の変更には該当しないものとする。なお、建築物の建築又は工作物の建設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は、建築物の建築行為又は工作物の建設行為とみなされるので、ここでいう「形状の変更」には該当しない。

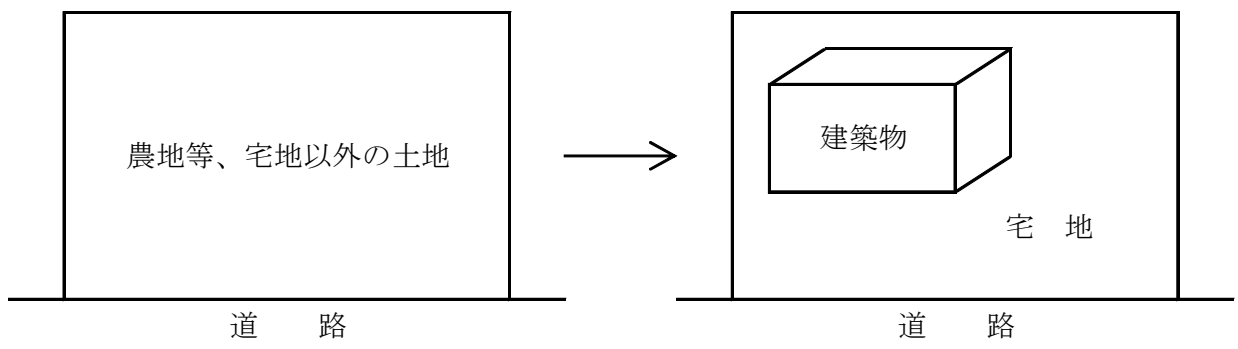
形状の変更の例



(3) 性質の変更

「性質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を宅地とする等、土地の利用形態上の性質（宅地、農地、山林、道路等）を変更することをいう。したがって、既に建築物又は工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、土地の区画を変更する場合を除き、原則として開発行為には該当しない。

性質の変更の例



5 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

土地の利用目的、物理的形状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又は特定工作物（以下「建築物等」という。）に係るものであることをいう。従って、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物等を建築する部分が存しても、区画形質の変更の主たる目的が建築物等の建築のためのものではない場合は、開発行為には該当しない。

すなわち、一般的に、野外駐車場又は露天資材置場等の造成は、その主たる目的が建築物等の建築ではないため開発行為に該当せず開発許可は不要である。ただし、直接建築物の建築に供する土地の区画形質の変更ではなくても、土地利用上密接な関係にある建築物の敷地と一体的な土地利用を図る場合は、全体を一体の区域と捉え、開発行為に該当する。

また、これらの開発許可不要の施設に更衣室、器具庫、警備員詰所、休憩室等の附属建築物が建築される場合にも、当該附属建築物については、原則として、開発許可は不要である。た

だし、市街化調整区域内に建築する場合は、附属建築物といえども法第 43 条第 1 項の規定による建築許可は必要となる。

なお、「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して分譲するものについては、例え建築不可等の宣伝文言があったとしても、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格及び便利施設の整備状況等を総合的に勘案して、建築を目的としたものと客観的に判断しうるものであれば、開発行為に該当する。

6 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域であり、実際に区画形質の変更を行う土地だけでなく、土地の利用目的、物理的形狀から見て一体と認められる土地の区域をいう。

住宅や店舗、工場等の単体の開発行為にあつては、一体的な土地利用を行う場合は、道路等を挟んでいたとしても、原則として全体として一体の開発行為とする。

そのため、既存の施設が建築物の増築又は駐車場の増設を行う場合は、拡張する区域のみではなく、既存の施設の区域に拡張する区域を加えたものが、一体として開発区域となる。

また、事業者が異なる複数の開発行為や分譲開発など、単体の開発行為ではない形式的には別個の開発行為であっても、それらが一体不可分で、一連のものと認められる場合には、全体として一体の開発行為とみなし開発区域とする場合がある。

なお、一体のものであるか否かは、個別具体的な状況を次の(ア)～(カ)の要件に照らして総合的に判断する。

(ア) 場所的同一性(開発区域の近接状況等)

〔主な検討の視座〕道路や河川等による分断(一体性阻害)状況

(イ) 事業内容の同一性(開発行為の内容の同一性又は相互の利用関係の一体性等)

〔主な検討の視座〕他の要件で別体とみなされる場合であっても内容の同一性や相互の利用関係(定性的判断)

(ウ) 事業者の同一性(開発事業者の同一性等)

〔主な検討の視座〕事業者の資本等による実質的な従属支配関係

(エ) 土地所有者の同一性(従前の開発行為時の土地所有者との同一性等)

(オ) 公共施設の同一性(新設道路の接続又は共用、排水施設の共用等)

(カ) 工事施行時期の近接性(一方の開発行為の完了から他方の開発行為の開始までの期間が3年に満たないこと等)

※開発行為の完了とは、都市計画法第 29 条の許可を受けた開発行為については同法第 36 条第 3 項に基づく完了公告のあった日を、その他の開発行為等については当該工事が完了したと認められる日(市町の開発指導要綱に基づく検査合格の通知日等)とする。

〔主な検討の視座〕本要素は原則分譲開発やアパート開発に限り用いる要件であるが、計画当初から規模未満や実質一体的な開発行為を段階的に行うことを容認する趣旨ではない。

※(ア)～(カ)は、総合的に判断するものであって、どれか一つに該当しないからといってただちに一体性がないと判断するものではない。

7 開発行為に関する工事

開発行為に関する工事とは、開発行為の施行つまり開発区域内の工事を指す場合と、開発区域外で行われる工事で開発行為に起因して行われるものを指す場合がある。

開発区域外で行う開発行為に関する工事とは、開発行為に起因して技術基準を満たすために行われる以下の工事等を指し、乗入れ口を確保するための工事等はこれに該当しない。開発区域外で行う開発行為に関する工事についても申請書に記載する必要があるので留意すること。

- (ア) 道路法第 24 条の施行承認を受けて行う拡幅工事
- (イ) 排水施設として放流先まで管渠を敷設する工事
- (ウ) 流量確保のための管渠の敷設替え工事 等

なお、法第 32 条等に開発区域外で行う開発行為に関する工事について規定があるのは、一般的には、上記の工事が開発区域に含まれないためである。（法第 32 条（公共施設の管理者の同意等）の概要及び運用上の留意点については、第 3 章第 1 節を参照のこと。）

参 考

太陽光発電所の設置に係る開発許可の取扱いについて

東日本大震災の影響を受け、国及び県においては、メガソーラー（大規模太陽光発電所）の設置を積極的に推進していることから、太陽光発電施設の設置に関する開発許可の取扱いについて整理するものである。

1 太陽光発電パネルの設置について

太陽光発電パネルの設置に際し、土地の区画形質の変更があっても、設置する太陽光発電パネルが一定の条件を満たしているものについては、建築物に該当しないことから、その主たる目的が建築物等の建築でないため開発行為に該当せず、開発許可は不要である。

なお、建築物に該当するか否かは、各所管の特定行政庁に確認されたい。

2 太陽光発電パネル附属施設の建築について

開発許可不要となる太陽光発電パネルを維持管理するために必要な建築物（変電設備等の附属機器棟、管理人詰所、器具庫等）が建築される場合には、原則、附属建築物として開発行為に該当しないが、具体的に附属建築物にあたるか否かについては、土地利用計画に基づき個別に判断することになる。

なお、市街化調整区域内に建築する場合は、附属建築物であっても法第 43 条第 1 項の規定による建築許可が必要である。

- 電気事業法第 2 条第 1 項第 9 号〔現行第 16 号〕に規定する電気事業の用に供する電気工作物（同項第 16 号）〔現行第 18 号〕を設置する施設である建築物については、特定規模〔現行「小売」〕電気事業（同項第 7 号）〔現行第 2 号〕の用に供するもの以外のものが、開発許可の適用除外となるので注意されたい。（都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号、都市計画法施行令第 21 条第 1 項第 14 号）

（平成 23 年 11 月 4 日 都市計画課）

第2節 開発行為の許可（法第29条）

1 都市計画区域又は準都市計画区域における開発行為の許可（法第29条第1項）

（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。）の区域内にあつては、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、この限りでない。

- (1) 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た政令で定める規模未満であるもの
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- (9) 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つて、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
- (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- (11) 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。

- (1) 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
- (2) 前項第3号、第4号及び第9号から第11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。

(許可を要しない開発行為の規模)

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。）の区域内にあつては、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 | 1000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 1000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 | 3000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 3000平方メートル未満 |

2 略

(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)

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。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、^ふ孵卵育^{すう}雛施設、^{さく}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
- (2) ^{たい}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
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 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
- (5) 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公益上必要な建築物)

令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- (2) 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- (3) 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- (4) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

- (5) 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- (6) 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- (7) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物
- (8) 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- (9) 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- (10) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- (11) 日本郵便株式会社が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
- (12) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- (13) 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- (14) 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- (15) 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- (16) 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- (17) 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- (18) 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- (19) 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに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同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- (20) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- (21) と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に

- 関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- (22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物
- (23) 卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- (24) 自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- (25) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- (26) 国、都道府県等（法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- (27) 国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子化学技術研究開発機構法（平成 11 年法律第 176 号）第 16 条第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (28) 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成 16 年法律第 155 号）第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (29) 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成 14 年法律第 182 号）第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物
- (30) 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成 14 年法律第 161 号）第 18 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (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が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（平成 14 年法律第 145 号）第 15 条第 1 号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和 55 年法律第 71 号）第 11 条第 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

(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)

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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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)

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)

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 市街化区域における開発区域の面積が、1000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。
- (4) 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、3000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。
- (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3000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。

(令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎)

規則第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- (1) 国が設置する庁舎であつて、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
- (2) 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- (3) 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
- (4) 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舍)

規則第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、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。

基準第6条

2 次の各号の要件を満たしている場合は、令第22条第6号又は第35条第3号に該当するものとする。

- (1) 別表第1に掲げる建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物の用途のうち、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に該当する建築物の用途であること。
- (2) 別表第1に規定する位置の要件を満たしていること。
- (3) 当該市街化調整区域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。
- (4) 開発区域の面積が100㎡以内(令第35条第3号に係る場合を除く。)で、建築物の延床面積が50㎡以内(店舗部分の延床面積が50%以上)であること

【趣旨】

昭和43年制定の都市計画法は、スプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するために、都市地域を、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する区域(市街化区域)と当面市街化を抑制すべき区域(市街化調整区域)に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図っていくこととした。

このような市街化区域及び市街化調整区域に区域区分した目的を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。そして、昭和49年の法改正により、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域においても、一定の規模以上の開発行為については、防災上及び環境の保全等の理由から、法第29条と同様に開発許可制度を適用するものとしたが、その後、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、平成12年の法改正により、一定の開発行為については都市計画区域外であっても許可の対象とされたものである。

【運用上の留意点】

(1) 開発許可の概要

都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は、適用除外となる一定の開発行為を除き、開発行為に着手する前に知事の許可（「開発許可」という。）を受けなければならない。

ア 法第 29 条第 1 項により規制を受けるのは、都市計画区域又は準都市計画区域内における開発行為（開発行為の意義については、前節参照）である。なお、本県では、準都市計画区域を定めていない。

開発区域が 2 以上の区域にわたる場合の取扱いについては、次のとおりとなる。

(ア) 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のうち 2 以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第 22 条の 3 第 1 項第 2 号）。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要する（令第 22 条の 3 第 1 項第 3 号から第 5 号）。

(イ) 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とにわたる場合で、2 以上の区域における開発区域全体の面積が 1 ha 以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第 22 条の 3 第 1 項第 1 号及び第 2 項）。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第 29 条第 1 項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる部分については法第 29 条第 2 項許可をそれぞれ行うこととなる。

(ウ) 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市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要する。また、開発区域が市街化調整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ついては、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が 1 ha 以上である場合に許可の対象となる。

イ 当該区域に開発許可制度が適用される以前に造成工事に着手している開発行為については、原則として、開発許可は不要であるが、市街化調整区域にあつては、別途法第 43 条により建築行為の規制を受ける。

ウ 開発区域が隣接県等異なる開発許可権者が管轄する区域にまたがる場合は、同一の申請書にて、それぞれの許可権者に開発許可申請する必要がある。

エ 開発許可と建築基準法に基づく建築確認は異なる手続きであるため、それぞれ別途に手続きを行う必要がある。

オ 開発許可と併せて農地転用許可や林地開発許可等他法令の許認可を必要とする場合にあつては、関係法令との十分な調整が必要である。

特に、公共公益施設の設置に際して、他法令に基づく許認可等が必要な場合は、申請者は当該施設の所管部局と許認可等の見込みについて、申請前に十分協議を行うことが必要である。

また、補助金等を用いて施設を建築する場合は、そのスケジュールについて所管部局と調整する必要がある。

カ 開発許可には、必要な条件を付することができる（法第 79 条）。

(2) 適用除外

都市計画区域又は準都市計画区域内で行われる開発行為であっても、①スプロールの弊害を起す恐れがないもの、②スプロールの防除のために必要な手法が備わっているもの、③公益上必要なもの、④やむを得ないものなどについては、許可を受けることを要しない。

ア 市街化区域内等の小規模開発（法第 29 条第 1 項第 1 号、令第 19 条）

市街化区域内において行う開発行為で、その規模（開発区域の面積）が 1,000 ㎡未満のもの、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で行う開発行為で、その規模が 3,000 ㎡未満のものは適用除外となる。

これは、小規模な開発行為については、建築基準法の規制によって一定の都市環境を維持することができると考えられるからである。

なお、規制規模以上では無秩序な市街化を防止し得ないと認める場合は条例をもって必要な区域ごとに規制規模を 300 ㎡まで引き下げることができる（令第 19 条第 1 項ただし書）。現在、栃木県知事の管轄地域内では規制規模を引き下げているが、栃木市、日光市及び那須塩原市の非線引き都市計画区域においては、条例により規制規模を引き下げている。

イ 市街化調整区域内等の農林漁業用施設のための開発行為（法第 29 条第 1 項第 2 号、令第 20 条）

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ける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されている。

これは、都市計画と農林漁業との適正な調和を図るためにはやむを得ないものであり、また、スプロールの弊害も生じないと判断されるためである。

(ア) 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－漁業の範囲とする。

これらの業務を営む者については、当該農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務（季節的なものであってもこれに含めるが、家庭菜園等生業として行うものでないものはこれに含まれない。）に従事する者で、被傭者、兼業者を含むが、臨時的と認められる者を含まない。また、原則として、これらの者が当該市街化調整区域等においてこれらの業務に従事していることが必要である。なお、世帯員のうち 1 人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りるものとし、自作者、小作者を問わない。

次に掲げるような要件のいずれかを満たすものが「農業を営む者」に該当すると考えられるが、最終的には、農業委員会の発行する農業従事者証明等により判断することになる。

a 10a 以上の農地について耕作の業務を営む者

b 自らの生産する農作物の販売により年 15 万円以上の収入がある者

c 農地保有適格法人の構成員で、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 日以上従事するもの。

(b) その法人に、10a 以上の農地について、所有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。

- (イ) 農業等の用に供する建築物については、法律上これらを建築する主体について限定されていないので、既に農業等を営む者に限らず、これから新たに農業を営もうとする者や法人についても認められるが、その場合は間違いなく当該建築物が農業等の用に供されることが確認できるものに限られる。
- (ロ) 農業等の用に供する建築物又は当該従事者の居住用建築物の中に適用除外とならない用途が混在する場合には、全体として開発許可が必要となる。
- (ハ) 農業等の用に供する建築物のうち、令第 20 条に該当しないものについては適用除外とはならないが、別途法第 34 条第 4 号で許可を取得できるものもある。
- (ニ) 本号により適用除外となるものについては、必要に応じて、建築確認申請を行う際に規則第 60 条の規定による開発行為又は建築に関する証明書（開発行為等に関する証明書）を当該確認申請書に添付しなければならない。
- (ホ) 市街化調整区域においては、これらの農業用施設等の目的で建築された建築物を他用途に転用（例：農業用倉庫→一般倉庫、農家住宅→一般住宅）する行為は、法第 43 条により制限されており、一定の要件に該当しなければ用途変更ができない。
- (ヘ) 適用除外となる建築物

a 農林漁業用施設（法第 29 条第 1 項第 2 号前段、令第 20 条第 1 号～第 5 号）

- (a) 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（令第 20 条第 1 号）
畜舎、蚕室、温室（コンクリート敷き温室を含む。）、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）
農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調製施設、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等
（注）集荷施設とは、生産物の一次的集荷のみを行う施設を指し、卸売や販売等の商業活動を行う施設は、これに該当しない。
- (b) 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（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）
物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等
（注）本号において、生産資材の貯蔵若しくは保管用施設については適用除外とされているが、農産物、林産物若しくは水産物の貯蔵用施設については、許可を受けることが必要である（法第 34 条第 4 号参照）。
- (c) 家畜診療用建築物（令第 20 条第 3 号）
（注）本号における家畜診療用建築物とは、当該市街化調整区域等における家畜の診療のみを行う施設を指し、それ以外の動物の診療が行われる場合は該当しない。
- (d) 農用地の保全若しくは利用上必要な施設又は索道用建築物（令第 20 条第 4 号）
用排水機、取水施設等の管理舎

(e) (a)から(d)までに掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積 90 m²以内の建築物（令第 20 条第 5 号）

（注）建築面積とは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 2 号にいう建築面積であり同条同項第 3 号の床面積ではない。

b 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）

具体的な取扱いについては、(ア)を参照のこと。

なお、当該建築物についても無制限に建築することは都市計画法の趣旨から適当ではないので、その位置及び規模等については十分な配慮が必要である。また、当該建築物を従前の敷地外に移転することについても、無制限に移転を認めることは同様の趣旨から適当ではないので、当該移転理由等について農地担当部局等とも十分に調整の上、真にやむを得ない理由の存する場合のみ移転を認めることとしている。

ウ 公益上必要な建築物についての開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号、令第 21 条）

法第 29 条第 1 項第 3 号及び令第 21 条各号に規定された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についての開発行為については適用除外とされている。

これは、これらの施設は都市にとって必要不可欠であり、また、スプロール等の弊害を生じるおそれが少ないからである。

なお、平成 18 年の法改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）により、開発許可が不要であった社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供される目的で行う開発行為、国及び都道府県等が行う一定の開発行為については、開発許可（協議）が必要となった。

(ア) 適用除外の施設の敷地内に適用除外とされない施設が併設される場合には、全体で開発許可が必要となる。

(イ) 貨物自動車運送事業法の特別積合せ貨物運送用施設については、適用除外施設に該当することの確認として、県から関東運輸局へ当該施設に該当するか否かの照会を行う。

(ウ) 産業廃棄物処理施設については、本号に該当せず、適用除外とはならない。

なお、適用除外となる一般廃棄物処理施設と一体となって建築される場合には、全体が許可対象となる。

(エ) 都道府県、市町村等が設置する、直接その事務又は事業の用に供する建築物で、令第 21 条第 26 号イからホに掲げる建築物以外のものは適用除外となる。

なお、都道府県、市町村が建築する建築物であっても、直接その事務又は事業の用に供する建築物とはいえないもの（非自己用目的の開発行為や事業そのものに公共性のないもの等）とみられる公営住宅や競輪場等は適用除外とはならない。

昭和 52 年 12 月 1 日

関係機関長 殿

栃木県土木部長

都市計画法施行令 21 条第 26 号の運用について（通知）

市町村の行う開発行為について、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については、都市計画法施行令第 21 条第 26 号に該当するものとして取扱うことにしたので通知します。

なお、市街化調整区域については、位置の選定、規模、施設、基準等について、許可権者（知事等）と事前に協議し、みだりに市街化調整区域において、その趣旨に反する開発行為等は行わないように留意してください。

エ 都市計画事業（法第 29 条第 1 項第 4 号）

都市計画事業（法第 4 条第 15 項）の施行として行う開発行為は適用除外とされている。

これは、都市計画法により必要な規制が行われるため、あえて開発許可の手続きをとらせる必要がないからである。

(ア) 都市計画施設の整備に関する事業（法第 59 条の認可等）

(イ) 市街地開発事業

オ 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は適用除外とされている。

これは、土地区画整理法により必要な規制が行われるため、あえて開発許可の手続きをとらせる必要がないからである。

(ア) 本号により扱われる土地区画整理事業は、市街地開発事業として都市計画に定められた土地区画整理事業以外のものである（個人施行及び土地区画整理組合施行のもの）。

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（組合設立の認可の基準等）において、都道府県知事は、都市計画法第 7 条第 1 項の市街化調整区域と定められた区域が土地区画整理事業の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は土地区画整理事業として行われる開発行為が同法第 34 条各号の一に該当すると認められるときでなければ、個人施行の許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いる。

(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、事業完了後に、事業とは別個に開発行為を行う場合には法第 29 条第 1 項の許可を要する。

なお、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等の手続きにより、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。

カ 市街地再開発事業（法第 29 条第 1 項第 6 号）・住宅街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 7 号）

市街地再開発事業又は住宅街区整備事業の施行（個人施行、組合施行のもの）として行う開発行為は適用除外とされている。

これは、都市再開発法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法により必要な規制が行われるため、あえて開発許可の手続きをとらせる必要がないからである。

なお、本号により適用除外とされるのは、都市再開発事業として行う開発行為であるから、事業完了後に、事業とは別個に開発行為を行う場合は、法第 29 条第 1 項の許可を要すること及び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等の手続きにより、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ことについては、土地区画整理事業の場合と同様である。

キ 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されている。

(ア) 本号は、竣工認可を受けるまでの間という期間により適用除外としてあるので、この間に埋立地内において行われる開発行為は、埋立事業の施行であると否とを問わず規制を受けないこととなる（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 条により知事の許可を受けることとされている。）。

(イ) 竣工認可後に埋立地において行う開発行為については、当然、法第 29 条第 1 項の許可を要することになる。

ク 非常災害の応急措置（法第 29 条第 1 項第 10 号）

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は、適用除外とされている。

これは、応急措置として早急に行う必要があり、やむを得ないと認められるからである。本号にいう非常災害とは、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) 災害の定義（災害対策基本法第 2 条第 1 号）

- a 暴風、竜巻、豪雨、豪雪、洪水、崖崩れ、土石流、高潮、地震、津波、噴火、地滑りその他の異常な自然現象
- b 大規模な火事若しくは爆発
- c 放射性物質の大量の放出、多数の者の遭難を伴う船舶の沈没、その他の大規模な事故

(イ) 仮設建築物に対する制限の緩和（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都道府県知事の承認を得て指定するものの内においては、災害に因り破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の一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、この法律並びにそれに基づく命令及び条例の規定は、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、この限りでない。

- a 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
- b 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

ケ 通常の管理行為、軽易な行為等（法第29条第1項第11号、令第22条第1号～第6号）
通常の管理行為、軽易な行為等その他の行為で、次に掲げるものは、適用除外とされている。

これは、無秩序な市街化の防止上、これらの行為については著しい弊害を生ずるおそれがないからである。

(ア) 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設のための開発行為（令第22条第1号）

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5項の仮設建築物をいう。

a 同法第85条第2項の工事現場に設ける工事用仮設建築物についてはその開発行為の目的が当該工事であって、工事用仮設建築物の建築自体が目的ではないことから、工事用仮設建築物を目的とする開発行為は存在しない。したがって、工事用仮設建築物であって、工事現場以外に設けるものは、本号にいう仮設建築物に含まれるものであり、同法第85条第5項の規定により扱われる。

b 同法第85条第5項は、これらの仮設建築物の建築を特定行政庁が当該工事の施行上必要と認める期間を定めて許可することができる旨規定している。

(イ) 附属建築物の建築のための開発行為（令第22条第2号）

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その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、附属建築物の建築にかかる開発区域の面積については、当該附属建築物の敷地として必要最小限度の面積（建蔽率をみたく範囲など）とすべきである。

なお、車庫、物置その他それらに類する附属建築物については、面積の制限は特に明記されていないが、ここでいう車庫とは普通乗用車2台以下程度のもの、物置とは30㎡以下程度のものが該当するものと考えられる。

ただし、市街化調整区域内においては、法第43条の建築許可が不要とされているのは、令第35条により既存の敷地内に限られるので、既存の敷地外で行う附属建築物の建築は法第43条の制限を受けることになる。

(ウ) 10㎡以内の増築のための開発行為（令第22条第3号）

増築床面積の合計が10㎡以内である増築（新築は該当しない）をするための開発行為は本号により適用除外となるが、本号に該当するものであれば、増築部分の用途の変更の有無は問わないこととなる（令第35条第2号参照）。

また、本号に該当するものの開発区域の面積については、前号同様に、増築後の建築物の敷地として必要最小限度の面積（建蔽率をみたく範囲など）とすべきである。

- (エ) 農林漁業用建築物（法第 29 条第 1 項第 2 号）、公益施設である建築物（法第 29 条第 1 項第 3 号）以外の建築物の用途の変更を伴わない改築のための開発行為（令第 22 条第 4 号）

本号にいう改築の意味は、建築基準法にいう改築であるから、既存建築物の敷地から新たな別敷地に移して建築する場合（いわゆる移築又は建替え）は、当然本号に該当しない。本号に該当するものは、一般的に同法にいう移転（既存建築物の敷地内及びこれと一団をなす土地の区域内での移転）を伴う改築となる。

なお、本号に関しては、前号及び次号と異なり改築床面積についての制限はない。

- (カ) 10 ㎡以内の用途の変更を伴う改築のための開発行為（令第 22 条第 5 号）

本号に該当する改築（10 ㎡以内）は適用除外となる。

- (キ) 日用品販売等の小規模店舗等のための開発行為（令第 22 条第 6 号、基準第 6 条第 2 項）

本号の開発行為は、市街化調整区域に立地を認める法第 34 条第 1 号に該当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り、次の条件のすべてに該当する店舗等が適用除外とされる。

- a 開発行為を行う者（建築しようとする者）が、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であること。この場合、「周辺」とは、原則として一の集落又は大字単位で判断することとし、「居住している」とは、そこに生活の根拠を有していることとし、単に住民登録をしているのみの者は除くものとする。
- b 建築物の用途が建築基準法別表第 2（ろ）項第 2 号に掲げる建築物の用途のうち、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に該当するものであること。具体的な内容については、法第 34 条第 1 号を参照のこと。
- c 建築物の延床面積（各階の床面積の合計）50 ㎡以内であること（同一敷地内に 2 以上の建築物を建築する場合は、その延床面積の合計が 50 ㎡以内であること）並びにこれらの建築物の延床面積の 50%以上が店舗等の業務の用に供する部分であること。
- d 開発区域の面積が 100 ㎡以内であること。
- e 開発区域は、50 戸以上の建築物が連たんしている市街化調整区域内の集落に存していること。

2 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の許可（法第 29 条第 2 項）

（開発行為の許可）

法第 29 条

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。

- (1) 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
- (2) 前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

（法第 29 条第 2 項の政令で定める規模）

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。

【趣 旨】

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においても、一定の規模以上の開発行為については、防災上及び環境の保全上等の理由から、開発許可制度を適用するものとした。

【運用上の留意点】

(1) 開発許可の概要

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で、1 ha 以上の開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に知事の許可を受けなければならない。

当該許可制度は、平成 12 年の都市計画法の改正により創設されたもので、平成 13 年 5 月 18 日から施行されたものである。

基本的には、法第 29 条第 1 項の開発許可と同じであるが、許可基準としては、法第 33 条の技術基準が適用され、法第 34 条の立地基準の適用はない点に注意する必要がある。

(2) 適用除外

ア 小規模開発（令第 22 条の 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行う開発行為で、その規模（開発区域の面積）が 1 ha 未満のものは適用除外とする。ただし、他の開発行為との間に一体性のあるものについては、許可が必要となるものもある。

イ 農林漁業用施設のための開発行為（法第 29 条第 2 項第 1 号）

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。

法第 29 条第 1 項第 2 号を参照のこと。

ウ 公益上必要な建築物のための開発行為（法第 29 条第 2 項第 2 号、第 29 条第 1 項第 3 号、令第 21 条）

法第 29 条第 1 項第 3 号及び令第 21 条各号に規定された公益上必要な建築物に係る開発行為については適用除外とする。

法第 29 条第 1 項第 3 号を参照のこと。

- エ 都市計画事業（法第 29 条第 2 項第 2 号、第 29 条第 1 項第 4 号）
都市計画事業の施行として行う開発行為は適用除外とする。

法第 29 条第 1 項第 4 号を参照のこと。

- オ 公有水面埋立事業（法第 29 条第 2 項第 2 号、第 29 条第 1 項第 9 号）
公有水面埋立事業の施行として行う開発行為は適用除外とする。

法第 29 条第 1 項第 9 号を参照のこと。

- カ 非常災害の応急措置（法第 29 条第 2 項第 2 号、第 29 条第 1 項第 10 号）
非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為は適用除外とする。

法第 29 条第 1 項第 10 号を参照のこと。

- キ 通常管理行為、軽易な行為等（法第 29 条第 2 項第 2 号、第 29 条第 1 項第 11 号）
通常管理行為、軽易な行為等については適用除外とする。

法第 29 条第 1 項第 11 号を参照のこと。

第3節 開発許可の特例（法第34条の2）

（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若しくは都道府県、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2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って、開発許可があったものとみなす。

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。

【趣旨】

国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国等の機関又は都道府県等と開発許可権者（知事等）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すものである。平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により本条が追加された。

【運用上の留意点】

国又は都道府県等が行う開発行為のうち、別途許可が不要とされているもの（法第29条第1項第3号、令第21条）以外については、開発許可権者（知事等）との協議が必要である。

(1) 国又は都道府県等

ア 国

(ア) 国

(イ) 国とみなされる者

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

イ 都道府県等

(ア) 都道府県、指定都市、中核市、事務処理市町村

(イ) 都道府県（指定都市、中核市、事務処理市町村）とみなされる者

都道府県（指定都市、中核市、事務処理市町村）が設立した地方住宅供給公社、土地開発公社

日本下水道事業団

(ウ) 都道府県（指定都市、中核市、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、港務局

(2) 他規定の準用

国又は都道府県等が行う開発行為について、開発許可権者と協議を行おうとする場合等において、公共施設の管理者の同意等（法第32条）、建築物の建蔽率等の指定（法第41条）、開発登録簿の記載（法第47条）の規定が準用される。

なお、開発許可権者との協議が成立した場合には、開発許可があったものとみなされることから、他の開発行為と同様に、工事完了検査（法第 36 条）、建築の制限等（法第 37 条）、開発行為の廃止（法第 38 条）等の規定が適用される。

※ 第 7 章第 4 節「国等が行う開発行為等に係る協議に関する要綱」を参照のこと。

第4節 開発許可申請の手続（法第30条）

（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。

- (1) 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
- (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（以下「予定建築物等」という。）の用途
- (3) 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- (4) 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。）
- (5) 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。

（開発許可の申請書の記載事項）

規則第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- (2) 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- (3) 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- (4) 資金計画

（開発許可の申請）

規則第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（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あつては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。
- 4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

| 図面の種類 | 明 示 す べ き 事 項 | 縮 尺 | 備 考 |
|-------------------|---|---------------|--|
| 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並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況 | 1/2500 以 上 | 1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。 |
| 土 地 利 用 計 画 図 | 開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状 | 1/1000 以 上 | |
| 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度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配 | 1/1000 以 上 | 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。 |
| 造 成 計 画 断 面 図 | 切土又は盛土をする前後の地盤面 | 1/1000 以 上 | 高低差の著しい箇所について作成すること。 |
| 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、 ^こ 勾配、水の流れる方向、吐口の位置及び放流先の名称 | 1/500 以 上 | |
| 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。 |
| が け の 断 面 図 | がけの高さ、 ^こ 勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは | | 1 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 |

| | | | |
|--------|---|------------|---|
| | 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 | 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。 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。 |
| 擁壁の断面図 | 擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法 | 1/50 以上 | |

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

規則第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域位置図
- (2) 開発区域区域図
- (3) 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- (4) 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- (5) 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、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

(6) 略

2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺5万分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の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、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

4 略

【趣 旨】

法第 29 条に基づく開発許可等を受けようとする場合の申請手続きに関し、基本事項を規定するものである。

【運用上の留意点】

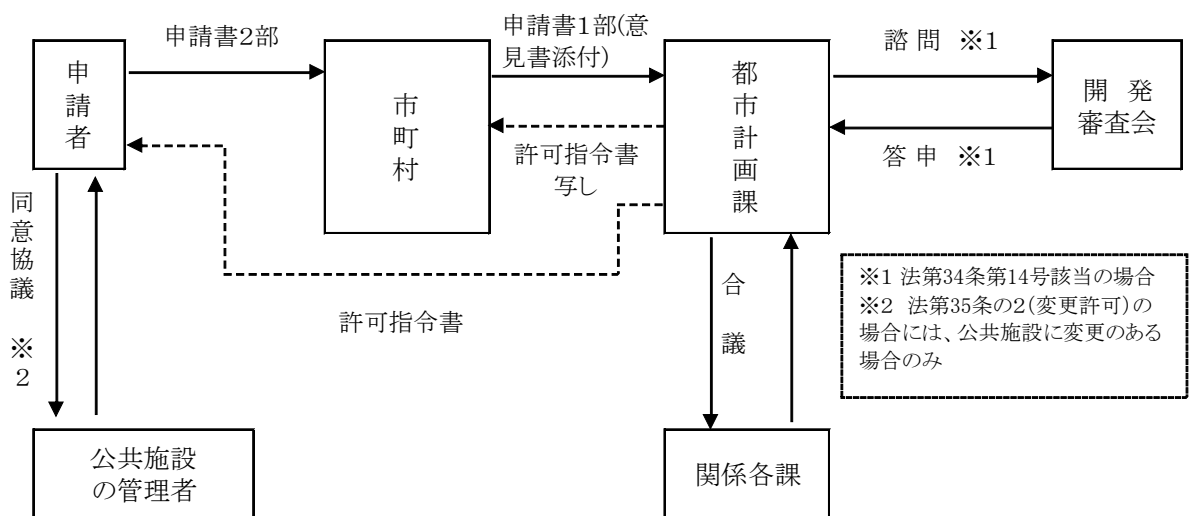
1 申請書の提出先等

開発許可及び建築許可等を受けようとする者は、法、令、規則、細則及び基準の定めるところにより必要となる図書等を添付した申請書を知事（中核市及び事務処理市町村においては、それぞれ市町村長）に提出しなければならない。

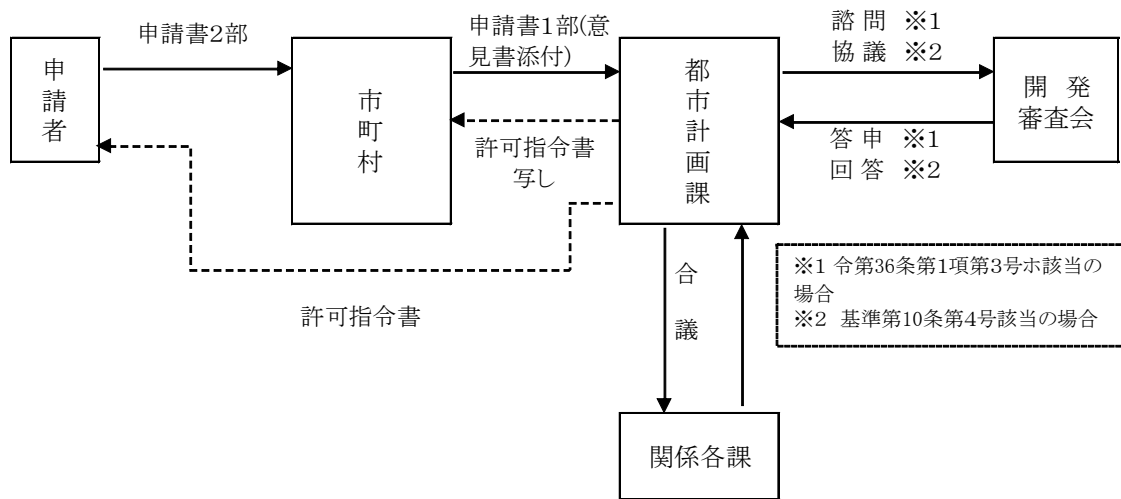
(1) 申請書等の提出先は、当該開発区域等を管轄する市町村に提出することとし（栃木県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例別表第一第 33 の 2 項）、開発区域等が県が権限を有する 2 以上の市町村にわたるときは、県都市計画課に提出することとする（同条例第 3 条）。

また、申請書等の提出部数は、原則として正本 1 部並びに当該開発区域等を管轄する市町村の数の副本とする。

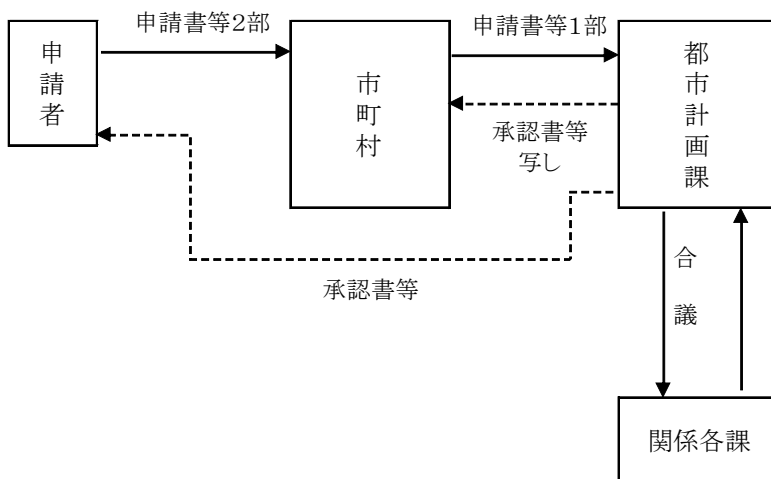
① 法第 29 条、法第 35 条の 2（変更許可）に基づく開発許可申請から許可までの書類経由



② 法第41条第2項、法第42条ただし書、法第43条に基づく申請から許可までの書類經由



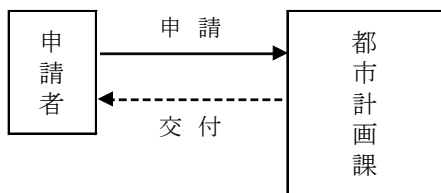
③ 法第36条、法第37条、法第45条に基づく申請から承認までの書類經由



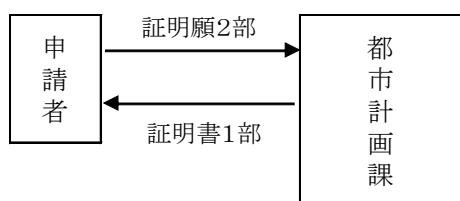
- ④ 法第 34 条第 13 号届出、法第 38 条、法第 44 条による届出、工事着手届、変更届の書類経由



- ⑤ 法第 47 条による登録簿写し交付申請



- ⑥ 規則第 60 条に基づく証明願の申請



2 申請書及び添付図書等

(1) 開発許可申請書・変更許可申請書（法第 29 条、法第 35 条の 2）

開発許可を受けようとする場合は、「開発行為許可申請書」（規則別記様式第 2 又は第 2 の 2）に市街化調整区域以外の区域においては次のア及びイの表に掲げる図書を、市街化調整区域においては、次のア、イ、ウの表に掲げる図書を添付して提出する。また、変更の許可を受けようとする場合は、「開発行為変更許可申請書」（細則別記様式第 14 号の 2）に上記区別に応じた添付図書のうち変更に伴いその内容が変更されるものを添付して提出する。

ア 書類（全ての区域に共通）

| | 図書の名称 | 説明 | 備考 |
|----|---------------------------|---|---------------------|
| 1 | 開発行為許可申請書・ 開発行為変更許可申請書 | 予定建築物等の用途の記載については、原則として、予定されている全ての建築物等を記載すること | 規則別記様式第2又は第2の2 |
| 2 | 権利者一覧表 | 申請土地が二筆以上の場合 ※既存建築物がある場合は、当該建築物の権利者一覧 | 細則別記様式第12号付表 |
| 3 | 権利者の同意書 | 所有権、抵当権等の開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑証明書の添付 ※既存建築物がある場合は、当該建築物についての権利を有する者の同意書、印鑑証明書も添付すること。 | 細則別記様式第12号 |
| 4 | 土地（建物）登記事項証明書 | 申請時以前3か月以内のもの ※既存建築物がある場合は、建物登記事項証明書も添付すること。 | |
| 5 | 法人登記事項証明書 | | |
| 6 | 委任状 | 申請手続きを代理人に委任する場合 | |
| 7 | 設計者の設計資格に関する申告書 （注1） | 建築士法等による資格の証明書、卒業証明書等を添付すること | 細則別記様式第13号 |
| 8 | 設計説明書 （注2） | 設計の方針にあつては、開発行為の目的、住区、街区の構成、公益的施設の整備方針、開発区域及びその周辺地域の治水対策を記載 | 細則別記様式第9号 付表1及び2 |
| 9 | 資金計画書 （注3） | 預金残高証明書、融資証明書、収支計画書、資金計画書 | 規則別記様式第3 |
| 10 | 資力信用に関する申告書 （注3） | 納税証明書、業務経歴書、法人にあつては財務諸表、法人登記事項証明書、分譲目的の開発行為にあつては宅地建物取引業者免許証の写し | 細則別記様式第10号 |
| 11 | 工事施行者の能力に関する申告書 （注3） | 納税証明書、法人登記事項証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書 | 細則別記様式第11号 |
| 12 | 公共施設の管理者等一覧表 | 開発行為に係る公共施設に係るもの（設計説明書の付表1） | 細則別記様式第9号 |
| 13 | 付け替えに係る公共施設の新旧一覧表 | 開発行為により付替する公共施設に係るもの（設計説明書の付表2） | 細則別記様式第9号 |
| 14 | 公共施設の管理に関する協議書 | 新たに設置される公共施設の帰属・管理及び従前の公共施設の帰属について作成 | 第3章第1節協議書様式（例） |
| 15 | 公共施設の管理に関する同意書 | 開発行為に係る公共施設の管理者の同意書 | |

| | | | |
|----|---------------------|---|--|
| 16 | 排水先利害関係者との協議書 | 排水先の利害関係者との協議結果の書面 | |
| 17 | 消防施設に関する協議書 (注2) | 所轄の消防署との協議結果の書面 | |
| 18 | その他知事が必要と認める書類 | 開発区域外で行う開発行為に関する工事に係る書類、大規模開発の場合の工事計画書・防災計画書等、工事工程表 | |

(注1) 開発区域の面積が1ha未満の場合には添付することを要しない。

(注2) 自己の居住用を目的とする開発行為の場合には添付することを要しない。

(注3) 自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用を目的とする開発行為の場合には添付することを要しない。

イ 図面 (全ての区域に共通)

| | 名称(標準縮尺) | 明示する事項 | 具体的な明示事項 | 備考 |
|---|----------------------|-----------------------------------|----------|----------|
| 1 | 位置図 (50000分の1以上) | 開発区域、周辺道路の位置・名称・幅員、放流先の水路等の位置・名称等 | | |
| 2 | 公図写し | | | 転写者の氏名・印 |
| 3 | 開発区域図 (2500分の1以上) | 位置、方位、行政界、都市計画区域界 | | |

| | | | | |
|---|------------------------|---|--|--------|
| 4 | 現況図 (2500分の1以上) | 位置、方位、等高線、付近の土地利用の状況 (注) | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線 ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・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 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 ・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（1ha以上の開発） ・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の位置（1ha以上の開発） | 作成者の氏名 |
| 5 | 土地利用計画図 (1000分の1以上) | 開発区域界、公共施設の位置・形状、予定建築物の敷地形状・位置等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界、行政界及び区域区分界 ・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 ・開発区域内外の道路の位置、形状、幅員及び建築基準法に規定する道路区分 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・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 ・消防水利の位置及び形状 ・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） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・予定建築物等の建築面積及び延床面積（分譲開発は除く。） ・敷地に係る予定建築物等の用途 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・擁壁の位置及び種類 ・凡例と面積 ・開発行為に関する工事の位置及び内容 | 作成者の氏名 |
| 6 | 造成計画平面図 (1000分の1以上) | 開発区域界、切土・盛土部分、がけ・擁壁部分、道路の位置・形状・幅員・勾配 (注) | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする土地の部分 ・擁壁の位置、種類及び高さ ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・遊水池（調整池）の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 | 作成者の氏名 |

| | | | | |
|----|--------------------------|-------------------------------------|---|--------------------|
| 7 | 造成計画断面図 (200分の1以上) | 開発前地盤、切盛土後の地盤図 (注) | <ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 切土又は盛土をする前後の地盤面 計画地盤高 | 作成者の氏名 |
| 8 | 排水施設計画平面図 (500分の1以上) | 排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れる方向等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 排水区域の区域界 調整池の位置及び形状 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 排水管の勾配及び管径 人孔の位置及び人孔間距離 水の流れる方向 吐口の位置 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状 | 作成者の氏名 |
| 9 | 排水施設構造図 (50分の1以上) | 仕様、形状 | | |
| 10 | 給水施設計画平面図 (500分の1以上) | 位置、形状、種類、構造、消火栓の位置等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 給水施設の位置、形状、内のり寸法 取水方法 消火栓の位置 予定建築物等の敷地の形状 | 自己居住用は不要 作成者の氏名 |
| 11 | がけの断面図 (50分の1以上) | 高さ、勾配、地質、構造等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類及び地層の厚さ） 切土又は盛土をする前の地盤面 小段の位置及び幅 石張、張芝、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法 | 地形上必要な場合 作成者の氏名 |
| 12 | 擁壁の断面図 (50分の1以上) | 寸法、勾配、材料の種類等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> 擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地盤面 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法 鉄筋の位置及び径 水抜穴の位置 | 地形上必要な場合 作成者の氏名 |
| 13 | 公共施設新旧対照図 (1000分の1以上) | 実測図によるものを作成 | | |
| 14 | 求積図 (1000分の1以上) | 実測図による三斜法又は座標計算 | <ul style="list-style-type: none"> 開発区域 開発行為に関する工事部分 | |

| | | | |
|----|----------------|--------------------|---|
| 15 | 計算書 | 雨水、汚水の流量計算書、構造計算書等 | |
| 16 | その他知事が必要と認める図書 | | <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の平面図、立面図、求積表 ・開発行為に関する工事の施工図 |

(注) 規則第 16 条第 4 項の表を参照のこと。

ウ 市街化調整区域の場合の追加添付図書

(ア) 法第 34 条第 1 号から第 13 号に係るもの（主なものを掲載）

| 第 34 条該当号 | 区 分 | 図 書 の 名 称 及 び 説 明 |
|-----------|-----------------------|---|
| 第 1 号 | 日用品販売店舗等 学校等公共公益施設 | 事業計画書（別記様式（基準第 6 条関係））、仕入れ先等の取引証明書（注）、資格・免許を必要とする場合はその証明書（注）、付近の状況調書、法人の登記事項証明書及び定款等の写し、資金計画を証する書類（預金残高、融資証明等） |
| 第 2 号 | 鉱物資源観光資源等の利用 | 事業計画書、鉱業権等資源利用に関する証明書・観光振興に寄与する旨等の市町の意見書等、資格・免許を必要とする場合はその証明書、市町村の観光振興計画等において観光資源と位置付けられている建築物の用途変更の場合は当該計画等の写し |
| 第 4 号 | 農林漁業に関する施設 | 事業計画書、農産物等の集出荷等に関する図書 |
| 第 6 号 | 中小企業共同化施設 | 事業計画書、補助金交付決定書、組合等の定款等 |
| 第 7 号 | 既存工場との関連施設 | 事業計画書、密接な関連・事業の効率化に関する図書 |
| 第 8 号 | 火薬庫 | 事業計画書、安全対策計画書、資格・免許の証明書、関係法令の許認可書の写し、周辺住民の同意書等 |
| 第 9 号 | 沿道サービス施設 | 事業計画書、付近の状況調書 |
| 第 13 号 | 既存権利 | 既得権を証明する書類 |

(注) 学校等公共公益施設に係る申請の場合には添付することを要しない。

(イ) 法第 34 条第 14 号審査会提案基準に係るもの（主なものを掲載）

| 審査会提案基準 | 図 書 の 名 称 及 び 説 明 |
|-------------------------|--|
| 1 市街化調整区域に長期居住する者のための住宅 | (1) 位置図（連たん状況記入） (2) 住民票（住民票で確認できない場合は戸籍附票の写し） (3) 資産証明（対象：申請者及び配偶者、場所：申請地及び現在居住地） (4) 住宅を必要とする理由書（借家等の場合は契約書等の写し等） |

| | |
|---------------------------------|--|
| 2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅 | (1) 自己用住宅の登記事項証明書 (2) 世帯主と申請者の関係を証する書類（住民票、戸籍謄本等） (3) 世帯主と申請者が住居及び生計を一にしていたことを証する書類（戸籍附票写し等） (4) 資産証明（対象：申請者及び配偶者、場所：申請地及び現在居住地） (5) 住宅を必要とする理由書（借家等の場合は契約書等の写し等） |
| 3 線引き前から親族が所有する土地における住宅 | (1) 位置図（連たん状況記入） ※20 戸連たん区域内でない場合は、当該土地の選定に係る経緯書（父母及び同居実績のある祖父母の土地所有状況等） (2) 申請地の登記事項証明書（必要に応じて閉鎖登記事項証明書） (3) 線引き前土地所有者等と申請者の関係を証する書類（住民票、戸籍謄本等） (4) 資産証明（対象：申請者及び配偶者、場所：申請地及び現在居住地） (5) 住宅を必要とする理由書（借家等の場合は契約書等の写し等） |
| 4 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅 | (1) 位置図（市街化からの距離又は連たん状況を記入） (2) 土地が線引き前から宅地である（又は過去に適法な住宅が10年以上存していた）ことの証明（登記事項証明、昭和45年の土地評価証明、開発（建築）行為許可書、建築確認済証その他） (3) 資産証明（対象：申請者及び配偶者、場所：申請地及び現在居住地） (4) 住宅を必要とする理由書（借家等の場合は契約書等の写し等） |
| 5 自己用住宅の敷地拡張 | 自己用住宅の登記事項証明書 |
| 8 農家民宿 | (1) 事業計画書（以下の内容について記載） ① 建築物等の状況 ア 予定建築物の用途（周辺環境への影響等の評価含む。） イ 別棟・同一棟の別 ウ 建築物の所有者（予定）と申請人の関係 エ 土地所有者と申請人の関係 ② 事業計画の内容 ア 農業者・林業者・漁業者の別 イ 農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務の内容 ウ 農家民宿の必要性（職歴等） エ 事業の経営計画等（資金計画、年間営業利益、従業員等） オ 兼業等の有無（生計同一の親族含む。） (2) 農林漁業者であることを証する書類 (3) 資格・免許を必要とする場合はその証明書 |
| 9 都市農村交流施設 | (1) 事業計画書（事業計画書様式（提案基準9関係）） (2) 農業者であることを証する書類（法人の場合は定款、団体等である場合は団体の概要及び構成員名簿等を添付） (3) 借地、借家の場合は契約書等の写し (4) 資金計画を証する書類（預金残高、融資証明等） (5) 農山漁村活性化計画によるものである場合は、当該計画及び農山漁村振興交付金の対象計画として決定されたことを証する書類 |
| 11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物 | (1) 住民票（住民票で確認できない場合は戸籍附票の写し） (2) 申請者が居住する住宅の登記事項証明書 (3) 申請者が居住する住宅の所有者が申請者以外の場合は、申請者と所有者の関係を証する書類（戸籍謄本等） (4) 事業計画書（以下の内容について記載） ① 建築物等の状況 |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>ア 予定建築物の用途（周辺環境への影響等の評価含む。）</p> <p>イ 別棟・同一棟の別</p> <p>ウ 建築物の所有者（予定）と申請人の関係</p> <p>エ 土地所有者と申請人の関係</p> <p>② 事業計画の内容</p> <p>ア 自己業務用建築物の必要性（職歴等）</p> <p>イ 事業の経営計画等（資金計画、年間営業利益、従業員等）</p> <p>ウ 兼業等の有無（生計同一の親族含む。）</p> <p>エ 他事業所の有無</p> <p>(5) 資格・免許を必要とする場合はその証明書</p> |
| 12 市街化調整区域に長期居住する者のための小規模工場等 | <p>(1) 位置図（連たん状況記入）</p> <p>(2) 住民票（住民票で確認できない場合は戸籍附票の写し）</p> <p>(3) 事業計画書（以下の内容について記載）</p> <p>① 建築物の状況</p> <p>ア 予定建築物の用途（周辺環境への影響等の評価含む。）</p> <p>イ 建築物の所有者（予定）と申請人の関係</p> <p>② 事業計画の内容</p> <p>ア 小規模工場の経営計画等（資金計画、年間営業利益、従業員数）</p> <p>イ 兼業等の有無（生計同一の親族含む。）</p> <p>ウ 他事業所の有無</p> <p>(4) 新規に事業を営む理由書（職歴の内容、定年退職の時期等）</p> <p>(5) 資格・免許を必要とする場合はその証明書</p> |
| 21 介護付き有料老人ホーム | <p>基準第6条第1項第2号に規定する事業計画書を「介護付き有料老人ホームに関する計画書」に書き換えて、次の書類を添付する。</p> <p>(1) 位置図（連たん状況記入）</p> <p>(2) 法人の登記事項証明書及び定款等の写し</p> <p>(3) 借地等の場合には契約書の写し</p> <p>(4) 資金計画を証する書類（預金残高、融資証明等）</p> <p>(5) 資格・免許を必要とする場合はその証明書</p> <p>(6) 事業計画書（当該施設のサービス内容等を記載したもの）</p> <p>(7) 「有料老人ホーム設置計画事前協議済書」の写し ※提案基準(1)のアに該当するものに限る</p> <p>(8) 特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みがあることを証する書類</p> |
| 22 介護老人保健施設 | <p>基準第6条第1項第2号に規定する事業計画書を「介護老人保健施設に関する計画書」に書き換えて、次の書類を添付する。</p> <p>(1) 位置図（連たん状況記入）</p> <p>(2) 法人の登記事項証明書及び定款等の写し</p> <p>(3) 借地等の場合には契約書の写し</p> <p>(4) 資金計画を証する書類（預金残高、融資証明等）</p> <p>(5) 資格・免許を必要とする場合はその証明書</p> <p>(6) 事業計画書（当該施設のサービス内容等を記載したもの）</p> |
| 25 収用対象事業の施行に伴う建築物 | <p>(1) 従前の敷地面積・建築面積を明記した事業施行者の証明書</p> <p>(2) 従前の建築物の配置図</p> |
| 28 建築物の用途変更等 | <p>(1) 住民票</p> <p>(2) 用途変更の事由を明らかにする書類 ・適正使用期間～居住実績がわかるもの（戸籍附票、課税証明、登</p> |

| | |
|----------|---|
| | 記事項証明書等) ・遠隔地への転勤～勤務先の証明 ・競売～落札したことを証する書類 |
| その他の提案基準 | 知事が必要と認める図書 |

(2) 開発行為変更届（細則第 11 条の 3）

開発許可を受けたのち、規則第 28 条の 4 で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく「開発行為変更届出書」（細則別記様式第 14 号の 3）を提出しなければならない。

(3) 工事着手届（細則第 12 条）

開発許可を受け、当該許可に係る工事に着手したときは、速やかに「工事着手届」（細則別記様式第 15 号）を提出しなければならない。

(4) 建築制限等解除申請書（法第 37 条）

開発許可を受けた区域内で、工事完了公告前に建築物等の建築等を行うもののうち許可権者の承認が必要な場合は、「建築制限等解除申請書」（細則別記様式第 17 号）に次の図書を添付して提出する。

図 面

| | 名 称 | 標準縮尺 | 明 示 す る 事 項 | 備 考 |
|---|----------------|--------------|---|--------|
| 1 | 付近見取図 | 2500 分の 1 以上 | 方位、位置、等高線、敷地の周辺の公共施設等 | |
| 2 | 敷地位置図 | 1000 分の 1 以上 | 敷地の位置、建築物等の配置状況 | |
| 3 | 平面図 | 200 分の 1 以上 | 建築面積、延床面積、用途 | 予定建築物等 |
| 4 | 立面図 | 200 分の 1 以上 | 高さ | 予定建築物等 |
| 5 | 写真 | | 開発区域の全景（着手前、完了後） 公共施設の出来形、法面の処理等 （※） | |
| 6 | その他知事が必要と認める図書 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事工程表 ・ 仮設の排水施設等により承認を受けようとする場合には、災害防止計画書、防災計画図等 ・ 建築工事の事故防止計画書 | |

※ 写真撮影にあたっての留意事項

- ① 次に掲げる事項を記載した小黑板等を被写体と共に撮影すること。

- ・撮影年月日 ・工事名 ・工事施工場所 ・工事種別 ・設計寸法 ・実測寸法 ・略図
- ② 構造物の寸法測定写真は、スケール、箱尺等の測定器具を用い、構造物の寸法が明確に読み取れるように撮影すること。
- ③ 埋設等により工事完了後の確認ができなくなる部分については、必ず撮影すること。

(5) 工事完了届出書（法第 36 条）

開発行為に関する工事を完了した場合は、「工事完了届出書」（規則別記様式第 4）に次の図書を添付して提出しなければならない。

図 面

| | 名 称 | 標準縮尺 | 明 示 す る 事 項 | 備 考 |
|---|-------|--------------|---------------------------------------|--------|
| 1 | 工事完了図 | 1000 分の 1 以上 | 開発区域界、公共施設の位置・形状、予定建築物の位置・用途、公益施設の位置等 | 作成者の氏名 |
| 2 | 確定測量図 | 1000 分の 1 以上 | 開発区域界 | |
| 3 | 写真 | | 開発区域の全景（着手前、完了後）、公共施設の出来形、法面の処理等（※） | |

※ 写真撮影にあたっての留意事項

「（4）建築制限等解除申請書（法第 37 条）」と同様

なお、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事の部分が、開発行為に関する工事の完了前に終了した場合は、「公共施設工事完了届出書」（規則別記様式第 5）に上記に準じた図書を添付して提出する。

(6) 開発行為に関する工事の廃止届（法第 38 条）

開発行為に関する工事を廃止した場合は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（規則別記様式第 8）に次の図書を添付して提出しなければならない。

なお、当該廃止届と同時に、この旨を公共施設の管理者に届け出る必要がある。

書 類

| | 図 書 の 名 称 | 説 明 | 備 考 |
|---|----------------|---------------------|-----|
| 1 | 廃止理由書 | 廃止理由を具体的に記入する。 | |
| 2 | その他知事が必要と認める書類 | 災害防止計画書、公共施設の回復計画書等 | |

図 面

| | 名称(標準縮尺) | 明示する事項 | 具体的な明示事項 | 備考 |
|---|------------------------|-------------------------------|---|--------------------------|
| 1 | 土地利用計画図 (1000分の1以上) | 開発区域界、公共施設の位置・形状、予定建築物の位置・形状等 | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・排水施設の位置、形状及び水の流れる方向 ・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 ・消防水利の位置及び形状 ・調整池の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・擁壁の位置及び種類 ・凡例と面積 | 廃止後の土地利用計画 作成者の氏名 |
| 2 | 写真 | 開発区域の全景、災害防止工事等 | | |

(7) 建築物特例許可申請書（法第41条）

開発行為の許可の際に、建蔽率、高さ等の制限がされたもののうちその制限外の建築物を建築する場合は、「建築物特例許可申請書」（細則別記様式第19号）に次の図書を添付して提出する。

書類

| | 図書の名称 | 説明 | 備考 |
|---|----------------|---------------------------------------|----|
| 1 | 土地登記事項証明書 | 申請時以前3か月以内のもの | |
| 2 | 権利者の同意書 | 所有権、抵当権等建築行為の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑証明書添付 | |
| 3 | その他知事が必要と認める書類 | | |

図 面

| | 名称(標準縮尺) | 明示する事項 | 具体的な明示事項 | 備考 |
|--|----------|--------|----------|----|
|--|----------|--------|----------|----|

| | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|--|----------------------|
| 1 | 付近見取図 (2500分の1以上) | 方位、位置、等高線、敷地の周辺の公共施設等 | | |
| 2 | 敷地位置図 (1000分の1以上) | 敷地の位置、建築物等の配置状況等 | | 敷地を中心としたもの |
| 3 | 敷地現況図 (500分の1以上) | 敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置等 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地の境界 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 開発区域内及び開発区域周辺の道路 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 | 敷地を中心としたもの 作成者の氏名 |
| 4 | 公図写し | | | 転写者の氏名 ・印 |
| 5 | 求積図 (1000分の1以上) | 実測図による三斜法又は座標計算 | | |
| 6 | 平面図 (200分の1以上) | 建築面積、延床面積、用途 | | 予定建築物 |
| 7 | 立面図 (200分の1以上) | 高さ | | 予定建築物 |

(8) 予定建築物等以外の建築等許可申請書（法第42条）

開発許可を受けた区域内で、工事完了公告後に、予定建築物等以外の建築物等を建築する場合は、「予定建築物等以外の建築等許可申請書」（細則別記様式第20号）に次の図書を添付して提出する。

書類

| | 図書の名称 | 説明 | 備考 |
|---|----------------|---|----|
| 1 | 土地登記事項証明書 | 申請時以前3か月以内のもの | |
| 2 | 権利者の同意書 | 所有権、抵当権等建築行為の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑証明書添付 ※既存建築物がある場合は、当該建築物についての権利を有する者の同意書、印鑑証明書も添付すること。 | |
| 3 | その他知事が必要と認める書類 | | |

図面

| | 名称(標準縮尺) | 明示する事項 | 具体的な明示事項 | 備考 |
|--|----------|--------|----------|----|
| | | | | |

| | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|
| 1 | 付近見取図 (2500分の1以上) | 方位、位置、等高線、敷地の周辺の公共施設等 | | |
| 2 | 敷地位置図 (1000分の1以上) | 敷地の位置、建築物等の配置状況等 | | 敷地を中心としたもの |
| 3 | 敷地現況図 (500分の1以上) | 敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置等 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地の境界 標高差を示す等高線 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 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、取水施設その他公共施設 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 | 敷地を中心としたもの 作成者の氏名 |
| 4 | 公図写し | | | 転写者の氏名 ・印 |
| 5 | 求積図 (1000分の1以上) | 実測図による三斜法又は座標計算 | | |
| 6 | 土地利用計画図 (1000分の1以上) | 敷地の境界、排水施設、敷地の周辺の公共施設、建築物の位置等 | <ul style="list-style-type: none"> 敷地の境界、行政界及び区域区分界 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置 開発区域内外の道路の位置、形状、幅員及び建築基準法に規定する道路区分 排水施設の位置、形状及び水の流れる方向 消防水利の位置及び形状 調整池の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分） 予定建築物等の敷地の形状及び面積 敷地に係る予定建築物等の用途 予定建築物等の建築面積及び延床面積 法面（がけを含む）の位置及び形状 擁壁の位置及び種類 凡例と面積 | 敷地を中心としたもの 作成者の氏名 |
| 7 | 排水施設計画平面図 (500分の1以上) | 排水施設の位置、種類、材料、内のり寸法、水の流れる方向等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> 開発区域の境界 排水区域の区域界 調整池の位置及び形状 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 排水管の勾配及び管径 人孔の位置及び人孔間距離 水の流れる方向 吐口の位置 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 | 作成者の氏名 |

| | | | | |
|----|-------------------------|----------------------------|--|--------------------|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状 | |
| 8 | 平面図 (200分の1以上) | 建築面積、延床面積、用途 | | 予定建築物等 |
| 9 | 立面図 (200分の1以上) | 高さ | | 予定建築物等 |
| 10 | 排水施設構造図 (50分の1以上) | 規模、構造、処理能力等 | | |
| 11 | 給水施設計画平面図 (500分の1以上) | 位置、形状、種類、構造、消火栓の位置等 (注) | <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内のり寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置 ・予定建築物等の敷地の形状 | 自己居住用は不要 作成者の氏名 |

(注) 規則第16条第4項の表を参照のこと。

(9) 地位承継届出書（法第44条）

開発許可又は法第43条の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、「地位承継届出書」（細則別記様式第21号）に次の図書を添付して提出する。

書類

| | 図書の名称 | 説明 | 備考 |
|---|----------------|--------------------------------------|----|
| 1 | 承継を証する書類 | 法人登記事項証明書 戸籍抄本、相続放棄受理証明書、遺産分割協議書等 | |
| 2 | その他知事が必要と認める書類 | | |

(10) 開発行為承継承認申請書（法第45条）

開発許可を受けた者から当該開発区域の土地の所有権その他の当該開発行為に関する工事を施行する権利を取得し、その地位を承継する場合は、「開発行為承継承認申請書」（細則別記様式第22号）に次の図書を添付して提出する。

書類

| | 図書の名称 | 説明 | 備考 |
|---|-------------|-----------------------------------|----|
| 1 | 資力信用に関する申告書 | 納税証明書、業務経歴書、法人にあつては財務諸表、法人登記事項証明書 | |
| 2 | 承継を証する書類 | 契約書、土地登記事項証明書等 | |

| | | | |
|---|----------------|--|--|
| 3 | その他知事が必要と認める書類 | | |
|---|----------------|--|--|

(11) 建築行為等許可申請書（法第43条）

市街化調整区域において開発行為を伴わないで建築物等の新築等をする場合は、「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」（規則別記様式第9）に次の図書及び(1)のウの「市街化調整区域の場合の追加添付図書」を添付して提出する。

書 類

| | 図 書 の 名 称 | 説 明 | 備 考 |
|---|----------------|---|-----|
| 1 | 土地登記事項証明書 | 申請時以前3か月以内のもの | |
| 2 | 権利者の同意書 | 所有権、抵当権等建築行為の妨げとなる権利を有する者の同意書、印鑑証明書添付 ※既存建築物がある場合は、当該建築物についての権利を有する者の同意書、印鑑証明書も添付すること。 | |
| 3 | その他知事が必要と認める書類 | | |

図 面

| | 名称(標準縮尺) | 明示する事項 | 具体的な明示事項 | 備 考 |
|---|----------------------|---------------------------------|--|----------|
| 1 | 位置図 (2500分の1以上) | 位置、市街化区域と市街化調整区域との境界、市街化区域からの距離 | | |
| 2 | 付近見取図 (2500分の1以上) | 方位、位置、等高線、敷地の周辺の公共施設等 | | |
| 3 | 公図写し | | | 転写者の氏名・印 |
| 4 | 求積図 (1000分の1以上) | 実測図による三斜法又は座標計算 | | |
| 5 | 敷地現況図 (500分の1以上) | 敷地の境界、排水施設、敷地の周辺の公共施設、建築物の位置等 | ○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、行政界及び区域区分界 ・建築物の位置又は第一種特定工作物の位置 ・建築物の建築面積及び延床面積 ・がけ及び擁壁の位置 ・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 | 作成者の氏名 |

| | | | | |
|---|-------------------------|--|--|--------|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地に接する道路の位置、形状、種類及び建築基準法に規定する道路区分 ○建築物の用途変更の場合 ・敷地の境界、行政界及び区域区分界 ・建築物の位置 ・建築物の建築面積及び延床面積 ・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 ・敷地に接する道路の位置、形状、種類及び建築基準法に規定する道路区分 | |
| 6 | 排水施設計画平面図 (500分の1以上) | 排水施設の位置、種類、形状、寸法、勾配、流れ方向、吐口の位置、放流先の名称等 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の境界 ・排水区域の区域境 ・調整池の位置及び形状 ・都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・配水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状 | 作成者の氏名 |
| 7 | 平面図 (200分の1以上) | 建築面積、延床面積、用途 | | |
| 8 | 立面図 (200分の1以上) | 高さ | | |
| 9 | 排水施設構造図 (50分の1以上) | 規模、構造、処理能力等 | | |

(12) 開発登録簿の写しの交付申請書（法第47条）

開発登録簿の写しの交付を請求する場合は、「開発登録簿の写しの交付申請書」（栃木県開発登録簿閲覧規則別記様式第2号）を提出する。

(13) 開発行為又は建築行為に関する証明書（規則第60条）

建築確認申請をするときに、開発行為又は建築行為に関する証明が必要である場合、「開発行為又は建築等に関する証明願」（細則別記様式第27号）に次の図書を添付して提出する。

書 類

| | 図 書 の 名 称 | 説 明 | 備 考 |
|--|-----------|-----|-----|
|--|-----------|-----|-----|

| | | | |
|---|----------------|---------------------|--|
| 1 | 土地登記事項証明書 | 申請時以前3か月以内のもの | |
| 2 | その他知事が必要と認める書類 | 農業従事者証明、農地転用許可書の写し等 | |

図 面

| | 名 称 | 標準縮尺 | 明 示 す る 事 項 | 備 考 |
|---|------|------------|---------------------------------|----------|
| 1 | 位置図 | 50000分の1以上 | 位置、市街化区域と市街化調整区域との境界、市街化区域からの距離 | |
| 2 | 現況図 | 2500分の1以上 | 付近の土地利用の状況等 | |
| 3 | 公図写し | | | 転写者の氏名・印 |
| 4 | 求積図 | 1000分の1以上 | 実測図による三斜法又は座標計算 | |
| 5 | 平面図 | 200分の1以上 | 建築面積、延床面積、用途 | |
| 6 | 立面図 | 200分の1以上 | 高さ | |

※ 許可案件の場合、上記添付図書は原則不要とするが、内容に変更が生じた場合は変更後の図書の添付を要する。

※ 適用除外案件の場合、適用除外であるかどうか判断するため、必要最低限の上記添付図書の添付を要する。

3 申請書等様式

※ 第7章第5節を参照のこと。

本手引掲載の様式（word 及び PDF）は、栃木県のホームページからダウンロードできる。

別表 申請図書の凡例一覧表

| 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 | □ |
| 工区境界線 | 第1区 第2区 | 污水管渠 | — | 污水角形人孔 | ■ |
| 街区番号 | 街区番号 計画高 敷地面積 | 合流管渠 | — | 河川 | ⊗ |
| 宅地番号 | 予定建築物の用途 計画高 敷地面積 | 既設管渠 | — | 法面 | — |
| 公共公益用地 | 公共公益施設の名称 計画高 敷地面積 | 横断暗渠 | 種別 | 間知ブロック積擁壁 | H-2.5 |
| 造成計画高 | | 円形 | ○ 内径 | 重力式擁壁 | H-3.0 |
| 敷地面積 | | 馬蹄形 | ⊖ 巾×高さ | R C 擁壁 | H-3.0 |
| B位置 | TBM H=10.00 | 矩形 | □ 巾×高さ | 給水管 | φ |
| 高さ | | 卵形 | ▽ 呼び名 | 制水弁 | — |
| 道路番号及び巾員 | 道路番号 巾員 | 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 F の形にする |
| 勾配、延長 | i=3.0% L=30.00m | L形側溝及び寸法 | L-○○ | 階段 | — |
| 変化点 | | Lu形側溝及び寸法 | LU-○○ | ガードレール | — |
| 管番号 | | グレーチング側溝 | 巾×高 | ガードフェンス | — |
| 管径 | 雨水 ○ i= % L= m | その他開渠 | 巾×高さ | 落石防護柵 | — |
| 管配 | 汚水 □ i= % L= m | 柵類 | — | 車止め | 可動式又は固定式 |
| 管延長 | | 雨水円形人孔 | ○ | 樹木 | × × × × × × |
| 流水方向 | — | 污水円形人孔 | ● | 緩衝帯 | — |

第5節 設計者の資格（法第31条）

（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。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

規則第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

規則第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- (1) 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
- イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による1級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 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土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - 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た者
- (2) 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるもの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であること。

【趣 旨】

一定規模以上の開発行為に係る設計図書の作成は、周辺に大きな影響を与え、また、専門的な能力を必要とすることから、当該図書の作成については、一定の資格を有することとすることとで設計の適正化を図るものである。

【運用上の留意点】

規則第 19 条を簡略化したものが次表である。

国土交通省令で定める設計者の資格

| 資格 | 資格を要する設計 | 開発区域の面積が 1 ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事（規則第 19 条第 1 号） | 開発区域の面積が 20ha 以上のもの（規則第 19 条第 2 号） |
|---|--|--|---|
| イ 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者 | 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 | 同 | 左記のいずれかに該当するもので、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の作成に関する実務に従事したことのあ |
| ロ 短期大学において右の修業年限 3 年の課程（夜間部を除く。）を修めて卒業後、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 | る者 |
| ハ 上記の者を除き、短期大学、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、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 | |
| ニ 高等学校、中等教育学校、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 | |
| ホ 技術士法による 2 次試験のうち右の部門に合格したもので、右の技術に関して、2 年以上の実務の経験を有するもの | 建設、水道、衛生工学の部門 宅地開発に関する技術 | | |
| ヘ 建築士法による 1 級建築士の資格を有するもので、右の技術に関して、2 年以上の実務の経験を有するもの | 宅地開発に関する技術 | | |
| ト 右の技術に関して、右の年数以上の実務経験を有する者で、登録講習機関が省令の定めるところにより行う講習を修了した者 | 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 含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務の経験 | | |
| チ 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と | イからトまで | | |

第6節 開発行為の変更許可（法第35条の2）

（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、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で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつ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号まで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。

（開発行為の変更について協議すべき事項等）

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。

- (1) 開発区域の位置、区域又は規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 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）

規則第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。

- (1) 変更に係る事項
- (2) 変更の理由

(3) 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

規則第 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 項の規定を準用する。

(軽微な変更)

規則第 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。

(1) 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

(2) 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。

(3) 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

【趣 旨】

開発許可制度創設時に、開発許可の変更に係る法令上の規定が設けられなかったため、変更の範囲や手続き等について不明確であった。このため、平成 4 年の法律改正（平成 5 年 6 月 25 日施行）により本条が追加され、変更許可を要する範囲や手続きに関する取扱い等を整備するとともに、許可事務の合理化が図られたものである。

【運用上の留意点】

(1) 変更許可・変更届の概要

ア 法第 30 条第 1 項各号に掲げる内容を変更しようとする場合は、変更許可の対象となり、あらかじめ、知事の許可を受けなければならないが、規則第 28 条の 4 に該当する軽微な変更については、変更届で処理できることとされている。

イ 変更許可の対象となるのは、開発許可後で完了公告前までの開発許可であり、完了公告後については、変更許可として扱うことはできない。

ウ 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が行われる場合には、変更許可ではなく、新たな開発許可を必要とするものである。

エ 変更許可・変更届に該当するものが複数回行われる場合には、個々の変更について都度変更許可・変更届をとるのではなく、事前協議の活用等によりいくつかの変更を一括して処理することができる。

オ 変更許可・変更届の対象とならないものは、原則として資料等の提出が不要となるが、変更許可・変更届の要否については、十分に協議を行う必要がある。

(2) 変更許可・変更届の対象となる行為等

変更許可・変更届の対象となる行為等は、原則として次のとおりである。

| | |
|---------|--|
| 変更許可で対応 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 変更許可の対象となる行為等（法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項の変更） <ul style="list-style-type: none"> ① 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、区域及び規模の変更 ② 開発区域内の予定建築物等の用途の変更 ③ 開発行為に関する設計の変更（変更届に係るものを除く。） ④ 工事施行者の変更（変更届に係るものを除く。） ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更 ⑥ 市街化調整区域内における開発行為にあつては、法第 34 条の該当号及び理由の変更 ⑦ 資金計画の変更（自己の居住用又は 1 ha 未満の自己の業務用の開発行為を除く。） |
| 変更届で対応 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 変更届の対象となる行為等（規則第 28 条の 4 各号に掲げる事項の変更） <ul style="list-style-type: none"> ① 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、次のものを除く。） <ul style="list-style-type: none"> ア 予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴う場合 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 m²以上となる場合 ② 工事施行者の変更（非自己用又は 1 ha 以上の自己の業務用の開発行為にあつては、工事施行者の氏名（名称）、住所が変更になる場合に限る。） ③ 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 |

ア 開発行為に関する設計（以下「設計」という。）とは、法第 30 条第 1 項第 3 号で規定するもので、具体的には、規則第 16 条第 2 項で定める設計説明書及び設計図のことであり、変更許可の対象となる事項は以下のとおりである。

| | |
|-------|--|
| 設計説明書 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 規則第 16 条第 3 項に掲げる記載事項の変更 <ul style="list-style-type: none"> ① 設計の方針 ② 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。）内の土地の現況 ③ 土地利用計画 ④ 公共施設の整備計画（公共施設管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。） |
| 設計図 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 規則第 16 条第 4 項で規定する設計図の明示すべき事項の変更（P45 の表を参照） <p>※ 上記以外で P51「イ 図面」の「具体的な明示事項」にある項目は、変更許可に該当しない。</p> <p>例えば、開発区域内に設置する排水施設の位置、種類、材料、形状、勾配等を変更する場合は、排水施設計画平面図の記載事項が変更となるため、変更許可に該当することとなる。</p> <p>また、開発区域境界に設置するフェンスの高さやメーカーの変更等、規則で記載を求めている事項については、手続き不要となる。（設計の方針が変更となる場合はこの限りではない。）</p> |

イ 第二種特定工作物については、敷地と開発区域が同一であると考えられるので、敷地の形状の変更は、同時に開発区域の変更となり、変更許可の対象となる。

(3) 変更許可に係る基準

ア 変更許可に係る技術基準については、当初許可時の基準ではなく、変更許可が申請され

た時点での基準が適用されるものであるが、変更に係る事項についての変更に至る理由、開発区域の周辺の状況等により現行の基準を適用することが著しく不相当と認められる場合には、現行の基準との厳密な適合までは求めない。

イ 法第 31 条（設計者の資格）、第 32 条（公共施設の管理者の同意等）、第 33 条（開発許可の基準）、第 34 条（開発許可の基準）、第 34 条の 2（開発許可の特例）、第 35 条（許可又は不許可の通知）、第 41 条（建築物の建蔽率等の指定）、第 47 条第 1 項（開発登録簿）（変更届の場合にも準用される）の規定は変更許可においても準用される（第 35 条の 2 第 4 項）。

ウ 国又は都道府県等が行う一定の開発行為の変更については、法第 34 条の 2 に規定する開発許可の特例が準用されており、国の機関又は都道府県等と開発許可権者（知事等）との協議が成立することをもって当該開発行為の変更の許可があったものとみなされる。

第7節 許可申請手数料

地方自治法（抄）

（手数料）

第227条 普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体の事務で特定の者のためにするものにつき、手数料を徴収することができる。

（分担金等に関する規制及び罰則）

第228条 分担金、使用料、加入金及び手数料に関する事項については、条例でこれを定めなければならない。

（以下、略）

栃木県手数料条例（抄）

（この条例の趣旨）

第1条 地方自治法（昭和22年法律第67号）第227条第1項の規定に基づく手数料（以下「手数料」という。）の徴収については、法令又は他の条例に特別の定がある場合を除くほか、この条例の定めるところによる。

（手数料の徴収）

第2条 県は、別表第1の上欄に掲げる事務について、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の手数料を徴収する。

（手数料の徴収方法）

第3条 県が徴収する手数料は、別表第1の8の8の項、8の9の項、55の2の項から55の4の項まで、125の項、126の項、303の項、328の項から331の項まで、377の項、512の項及び513の項の事務に係るものを除くほか、証紙徴収の方法によつて徴収する。

開発行為その他都市計画法第3章第1節に関する事務につき納入すべき手数料の額は、それぞれ栃木県手数料条例により定められており、手数料は県証紙によって納入することになっている（事務処理市町村については、当該市町村の手数料条例の定めるところによる。）。

以下の開発行為の目的及び開発区域の面積により手数料の額が定められている。

| | | |
|---------|---|-----------------------|
| 開発行為の目的 | — | 自己の居住の用に供する建築物 |
| | — | 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物 |
| | — | その他（非自己用） |

1 自己の居住の用に供する建築物

「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ことをいい、当然自然人に限られる。

したがって、次のものはこれに該当しない。

※「自己の居住用」に該当しない例

会社が従業員のために建築する従業員宿舎（寮、社宅）、組合が組合員に譲渡する目的で建築する住宅、別荘（生活の本拠として使用するものとは認められないもの）、賃貸住宅

2 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

- (1) ここにいう「自己」とは、自然人及び法人の双方をいう。
- (2) 「自己の業務の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が当該建築物等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。

※「自己の業務用」の例

ホテル、旅館、結婚式場、中小企業協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設（ただし、寮、社宅は「3 その他（非自己用）」に該当する。）、アスファルトプラント、ゴルフコース等

3 その他（非自己用）

次のものは、業務用建築物等（営業資産）であるが、「自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物」には該当しない。これらについては、「その他（非自己用の建築物等）」になる。

なお、事業者が転貸することを目的として、貸主に建築物を建てさせる形態（サブリース）で、事業者と貸主が連名で許可申請する場合についても、「その他（非自己用の建築物等）」になる。

※「その他（非自己用）」の例

宅地分譲、分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、貸工場、貸倉庫、貸車庫、寮、社宅、墓園等

申請手数料一覧

開発行為等許可申請、開発登録簿の写し交付申請等には、次の手数料を県証紙によって納入することになっている（事務処理市町村については、当該市町村の手数料条例の定めるところによる。）。

| 申請事項 開発区域等の面積 | 開発許可申請 (法第 29 条) | | | 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) |
|-------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| | 自己の居住用の建築物にかかるもの | 自己の業務用の建築物又は自己の業務用の特定工作物の建設にかかるもの | その他 (非自己用) | |
| 0.1ha 未満 | 8,600 円 | 13,000 円 | 86,000 円 | 6,900 円 |
| 0.1ha 以上～0.3ha 未満 | 22,000 円 | 30,000 円 | 130,000 円 | 18,000 円 |
| 0.3ha 以上～0.6ha 未満 | 43,000 円 | 65,000 円 | 190,000 円 | 39,000 円 |
| 0.6ha 以上～ 1ha 未満 | 86,000 円 | 120,000 円 | 260,000 円 | 69,000 円 |
| 1ha 以上～ 3ha 未満 | 130,000 円 | 200,000 円 | 390,000 円 | 97,000 円 |
| 3ha 以上～ 6ha 未満 | 170,000 円 | 270,000 円 | 510,000 円 | |
| 6ha 以上～ 10ha 未満 | 220,000 円 | 340,000 円 | 660,000 円 | |
| 10ha 以上 | 300,000 円 | 480,000 円 | 870,000 円 | |

| 変更許可申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が 87 万円を超えときは、その手数料の額は、87 万円とする。 (法第 35 条の 2) | イ | ロ | ハ |
|--|---|--|--|
| | | 開発行為に関する設計の変更（ロのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積）に応じ上表に規定する額に 10 分の 1 を乗じて得た額 | 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第 30 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ上表に規定する額 |

(注) その他の変更については、以下のものが該当する。

- ① 開発区域内の予定建築物等の用途の変更
- ② 工事施行者の変更（変更届に係るものを除く。）
- ③ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- ④ 市街化調整区域内における開発行為にあつては、法第 34 条の該当号及び理由の変更
- ⑤ 資金計画の変更（自己の居住用又は 1 ha 未満の自己の業務用の開発行為を除く。）

| | | | |
|-------|---|--------------------------------|---|
| 申請事項 | 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の特例許可申請（法第41条第2項ただし書） | 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） | 開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第45条） |
| 手数料の額 | 46,000円 | 26,000円 | 自己の居住用 1 ha 未満の 自己の業務用 1 ha 以上の 自己の業務用 その他（非自己用） |

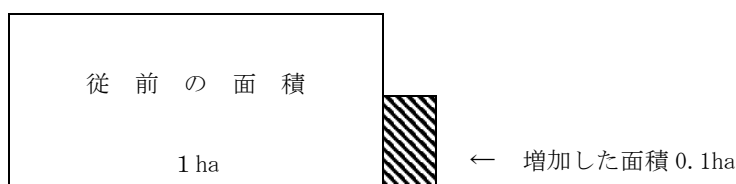
| | | | |
|-------|-----------------------|------|--|
| 申請事項 | 開発登録簿の写しの交付（法第47条第5項） | | |
| 手数料の額 | 用紙1枚につき | 470円 | |

計算例 開発行為変更許可申請手数料

設例1 自己の業務用建築物にかかる開発区域の面積が1 ha で開発許可を受けた後、設計の変更をする場合

開発許可を受けた面積に応じた前記の許可申請手数料の額に1/10（手数料条例で定めた率）を乗じた額となり、したがって、変更許可申請手数料は20,000円となる。

設例2 自己の業務用建築物にかかる開発行為について、開発区域の面積を1 ha として許可を受けた後、従前の区域についての設計の変更を伴わないで、区域面積が0.1ha 増加した場合

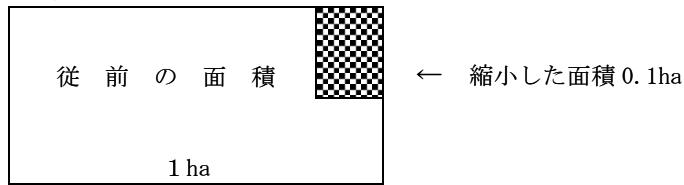


新たに増加された面積に応じた変更許可申請手数料の額となり、したがって、この設例によれば、0.1ha の面積が増加されたので変更許可申請手数料は前記の許可申請手数料の表0.1ha~0.3ha に相当する30,000円となる。

設例3 自己の業務用建築物にかかる開発区域の面積が1 ha で開発許可を受けた後、従前の区域について設計の変更を伴って、かつ、新たに0.1ha の面積が増加した場合

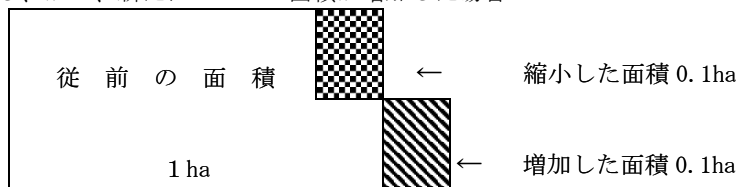
設例1の手数料の額と設例2の手数料の額を合算した額となり、したがって、変更許可申請手数料は50,000円となる。

設例4 自己の業務用建築物にかかる開発区域の面積が1haで開発許可を受けた後、0.1haの面積が縮小した場合



縮小した後の面積（0.9ha）に応じ前記許可申請手数料の額に1/10を乗じた額となり、したがって、変更申請手数料は当該手数料の表0.6ha～1haの相当額に1/10を乗じた額となるので12,000円となる。

設例5 自己の業務用建築物にかかる開発区域の面積が1haで開発許可を受けた後、0.1haの面積が減少し、かつ、新たに0.1haの面積が増加した場合



縮小した後の面積（0.9ha）に応じ前記許可申請手数料の額に1/10を乗じた額と、新たに増加された面積に応じた許可申請手数料の額を合算した額となり、したがって、変更申請手数料は、12,000円と30,000円を合算した額であり、42,000円となる。