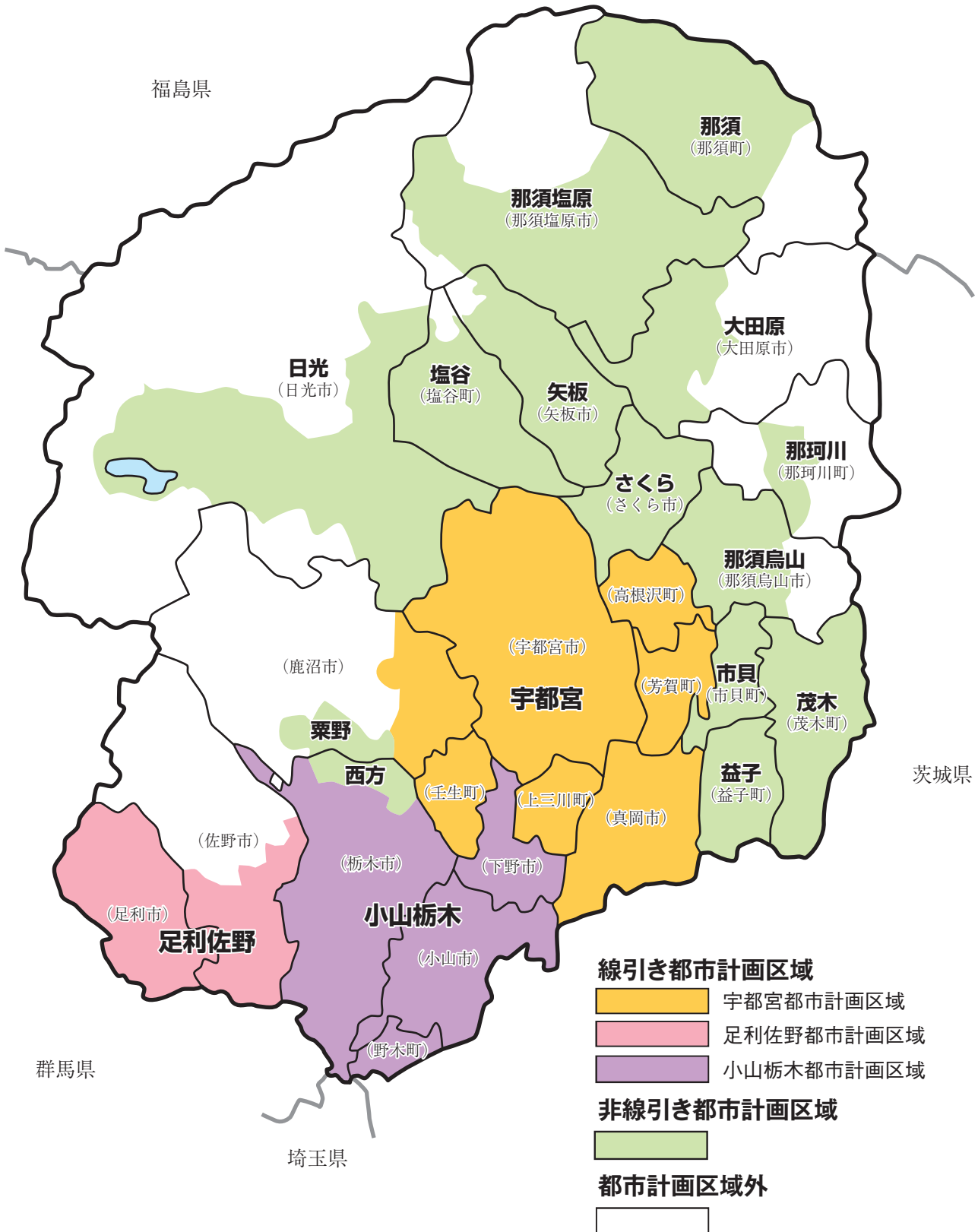


栃木県都市計画区域図

(令和4年4月1日現在)



注：() 書きは市町村名

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途に、次のような制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第四種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	○	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場、射的場等					▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等									○	▲				▲ 個室付浴場等を除く
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場 倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														※著しい騒音を発生するものを除く。
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設									○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設											○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては原則として都市計画決定が必要													

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、詳細につきましては、特定行政庁にて確認してください。

本書においては、次の略称を用いる。

法 ----- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

施行法 ----- 都市計画法施行法（昭和 43 年法律第 101 号）

令 ----- 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

規則 ----- 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

細則 ----- 都市計画法施行細則（昭和 45 年栃木県規則第 62 号）

基準 ----- 栃木県開発許可等審査基準（平成 9 年 5 月 30 日栃木県告示第 380 号）

条例 ----- 都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例
（平成 15 年栃木県条例第 42 号）

本書は、栃木県が権限を持つ県内市町における開発許可事務を行う際の参考として作成したものである。

目 次

第1章 総説	
第1節 開発許可制度創設の背景	1
第2節 開発許可制度の概要	2
1 意義	2
2 開発許可の基準	2
3 開発行為に対する許可	3
4 建築行為等に対する許可	4
5 適用除外	4
6 開発行為等許可事務フロー図	4
第3節 本県における開発許可制度の沿革	6
第4節 本県における開発許可制度の流れ	8
第5節 開発許行政	10
1 開発許可の権限	10
2 開発審査会	11
3 標準処理期間	14
第2章 開発許可制度	
第1節 開発行為の定義（4条）	17
1 開発行為の概念	18
2 建築物の建築	18
3 特定工作物の建設	19
4 区画形質の変更	21
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	23
6 開発区域	24
7 開発行為に関する工事	25
第2節 開発行為の許可（29条）	26
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（1項）	26
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（2項）	40
第3節 開発許可の特例（34条の2）	42
第4節 開発許可申請の手続（30条）	44
1 申請書の提出先等	47
2 申請書及び添付図書等	49
3 申請書等様式	65
第5節 設計者の資格（31条）	67
第6節 開発行為の変更許可（35条の2）	69
第7節 許可申請手数料	73
1 自己の居住の用に供する建築物	73
2 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物	74
3 その他（非自己用）	74
第3章 公共施設の管理者の同意及び協議等	
第1節 公共施設の管理者の同意及び協議（32条）	78
1 公共施設の管理者の同意（1項）	78
2 公共施設の管理者との協議（2項）	79
3 公共施設管理者等の開発行為についての同意・協議の観点の明確化	81
第2節 公共施設の管理（39条）	83
1 公共施設の管理	83
2 公共施設が引き継がれる時期	83
3 引き継がれた公共施設の管理	83
第3節 公共施設の用地の帰属（40条）	84
1 法第40条第1項の規定に基づく土地の帰属	85
2 法第40条第2項の規定に基づく土地の帰属	85
3 土地の帰属の時期	86
4 法第40条第3項の規定に基づく市街化区域内の主要施設の費用負担	86

第4章 開発許可後に必要となる手続き等	
第1節 工事着手届等（細則12条、13条）	88
1 工事着手届	88
2 標識の掲示	88
第2節 工事完了前の建築制限等解除（37条）	89
1 建築制限等	89
2 建築制限等の解除	89
3 承認申請手続き	90
4 建築物等の使用制限	90
第3節 工事完了検査等（36条）	91
1 工事完了届	91
2 工事完了後の手続き	92
3 工事完了の検査及び検査済証の交付	92
4 工事完了の公告	92
5 完了公告の効果等	93
第4節 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（規則60条）	94
第5節 開発行為の廃止（38条）	95
1 開発行為の廃止	95
2 開発行為廃止届の手続き等	95
3 許可後の進行管理等	95
第6節 許可の承継（44条、45条）	97
1 一般承継（44条）	97
2 特定承継（45条）	98
第7節 用途地域の定められていない土地の区域における開発許可に際して定めら れる建蔽率等の制限（41条）	100
1 建蔽率等制限の内容	100
2 用途区分による制限	101
3 制限の効力等	101
4 建築物特例許可の手続き等	101
第8節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（42条）	102
1 開発許可を受けた土地における建築物等の制限	103
2 建築等の制限を受ける者	103
3 制限を受ける行為等	103
4 予定建築物等の用途	104
5 法第42条第1項ただし書の許可の要件	104
6 法第42条第1項ただし書の許可の手続き等	105
第9節 開発登録簿（46条、47条）	106
1 調製並びに保管	107
2 登録事項	107
3 登録簿の閲覧について	107
第5章 開発行為の技術基準	
第1節 土地利用に関する基準等	110
1 土地利用に関する基準	110
2 開発区域の明示	111
第2節 開発許可の技術基準（33条）	112
1 用途地域等との適合性（1号）	113
2 道路及び街区計画に関する基準（2号）	115
3 公園、緑地、広場に関する基準（2号）	142
4 消防水利に関する基準（2号）	148
5 排水施設に関する基準（3号）	149
6 給水施設に関する基準（4号）	180
7 地区計画等との整合（5号）	181
8 公益的施設に関する基準（6号）	181
9 擁壁等に関する基準（7号）	182
10 災害危険区域等の除外（8号）	195
11 樹木の保存、表土の保全に関する基準（9号）	196
12 緑地帯及び緩衝帯の配置に関する基準（10号）	197
13 大規模開発における輸送施設（11号）	200

14	申請者の資力信用（12号）	200
15	工事施行者の工事完成能力（13号）	201
16	関係権利者の同意（14号）	202
第6章 市街化調整区域内における立地等の基準		
第1節	開発行為における立地の基準（34条）	203
1	法第34条第1号（主として開発区域周辺の居住者の利用に供する公益上必要な施設及び日常生活に必要な物品の販売等の業務を営む店舗等）	205
2	法第34条第2号（市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物）	214
3	法第34条第3号（特別の気象条件（温度、湿度、空気等）を必要とする事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で政令で定めるもの）	218
4	法第34条第4号（一定の農林漁業の建築物又は農林水産物の処理等施設）	218
5	法第34条第5号（特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設）	219
6	法第34条第6号（中小企業の事業の共同化等のための建築物の建築又は第一種特定工作物）	221
7	法第34条第7号（市街化調整区域における既存工場等の関連工場又は第一種特定工作物）	221
8	法第34条第8号（市街化調整区域における危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物）	222
9	法第34条第8号の2（市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物）	222
10	法第34条第9号（前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なもの）	223
11	法第34条第10号（地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該計画内容に適合する建築物又は第一種特定工作物）	227
12	法第34条第11号（県の条例で指定した区域内において行う一定の用途のもの）	228
13	法第34条第12号（県の条例で定めた区域、目的又は予定建築物等の用途に適合するもの）	231
14	法第34条第13号（既存権利者の開発行為）	232
15	法第34条第14号（第1号から第13号までのもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て許可することができるもの）	235
16	他法令による開発許可の特例等	283
第2節	開発許可を受けた土地における建築等の制限（42条）	290
第3節	市街化調整区域における建築等の制限（43条）	291
1	許可の概要	293
2	令第36条第1項第3号ホ（都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経て許可することができるもの）	297
3	適用除外	297
4	国又は都道府県等が行う建築行為（3項）	298
第7章 その他		
第1節	都市計画法施行細則	299
第2節	都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例	305
第3節	栃木県開発許可等審査基準	307
第4節	国等が行う開発行為等に係る協議に関する要綱	321
第5節	許可申請書等の様式	322
第6節	参考法令等	350
第7節	開発許可制度の窓口・問い合わせ先一覧	354
1	栃木県	354
2	許可権限を有する市（中核市・事務処理市）	354

第1章 総説

第1節 開発許可制度創設の背景

開発許可制度は、昭和43年に制定された新都市計画法において初めて創設された区域区分の制度を担保するものとして、同法により併せて創設されたものである。その背景には、昭和30年代に始まる我が国の高度経済成長に伴う大都市周辺でのいわゆるスプロール現象がある。大都市周辺の農地や山林がいわゆる「バラ建ち」のごとき単発的開発により蚕食的に宅地化された結果、無秩序な市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されることとなったのである。

このような不良市街地が一旦形成されると、地方公共団体は後追的に極めて非効率的な公共投資を余儀なくされることともなるため、このようなスプロールの弊害を除去して、都市住宅における健康的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とされた。

このため、都市計画法では、都市計画区域を、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に市街化を促進する区域として位置づけられた市街化区域と、当面市街化を抑制する区域として位置づけられた市街化調整区域に分けること（線引）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のである。

このような市街化区域及び市街化調整区域に区分する制度を担保するものとして創設されたものが開発許可制度である。すなわち、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（＝開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、開発行為に対して一定水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては、原則として開発行為を行わせないこととして、これらの目的を達成しようとしたものである。

第2節 開発許可制度の概要

1 意義

開発許可制度は、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とした土地の区画形質の変更」＝開発行為をしようとする場合には、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければならないとする制度である。制度創設当初は、市街化区域及び市街化調整区域を対象としていたが、昭和49年の法改正により未線引き都市計画区域（現非線引き都市計画区域）にも適用され、さらに平成12年の法改正により都市計画区域外にも適用されることとなった。

また、一般に開発許可制度という場合には、一度開発許可を受けた土地における、「予定建築物等以外の建築物等の新築や予定建築物以外への用途変更などの許可」や、「市街化調整区域内の開発許可を受けた区域以外の土地で、既に宅地的利用のなされている土地等における建築の許可」も含まれている。すなわち、既に宅地化された土地において行う新たな開発行為を伴わない建築行為等であっても、これを規制の対象に含めなければスプロール化を抑止するという開発許可制度の目的を達することができないことから、これらも含めて広く開発許可制度とされているものである。

2 開発許可の基準

開発許可の基準は、大別して技術基準と立地基準とに分かれる。技術基準とは、法第33条に規定されているものであり、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。すなわち、開発区域内外の道路、開発区域から排出される雨水や汚水の処理、公園や緑地の確保等がそれに当たる。技術基準は、全ての開発行為に対して等しく適用されるものである。

これに対して、立地基準とは、法第34条に規定されているものであり、原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域において、開発行為が認められる場合を限定的に示したものである。同じく「開発許可基準」とは言っても、許可を受けられる前提で満たすべき基準を示した技術基準とは、その性格を異にする。

市街化調整区域は、原則として開発行為が認められない区域であるため、そもそも当該市街化調整区域において開発行為を行わなければならない必要性が問題とされる。そこで、従来から営まれている日常生活や農業等の生産活動に必要な建築物等一定の類型を定め、この類型に適合するものに限って、立地基準を満たすものとし、許可の対象としたものである。従って、外形上、同様の建築物であっても、誰が使用するのかによって立地基準を満たすかどうかに分かれる場合も多いので、慎重な審査を要する。

さらに、市街化調整区域における開発行為のうち、法による類型化になじまないものについては、各都道府県、政令指定都市及び中核市に設置された開発審査会の議を経て、許可できることとしている。本県では、この開発審査会への付議に関して、あらかじめ同審査会が基準を設けている。これを「栃木県開発審査会提案基準」という。現在、開発審査会への付議は、基本的にこの基準に沿って行われている。

なお、全ての開発行為に共通の技術基準及び市街化調整区域における開発行為であって開発審査会に付議されるもの以外のものに関する立地基準の双方の審査基準として、「栃木県開発許可等審査基準」が定められている。

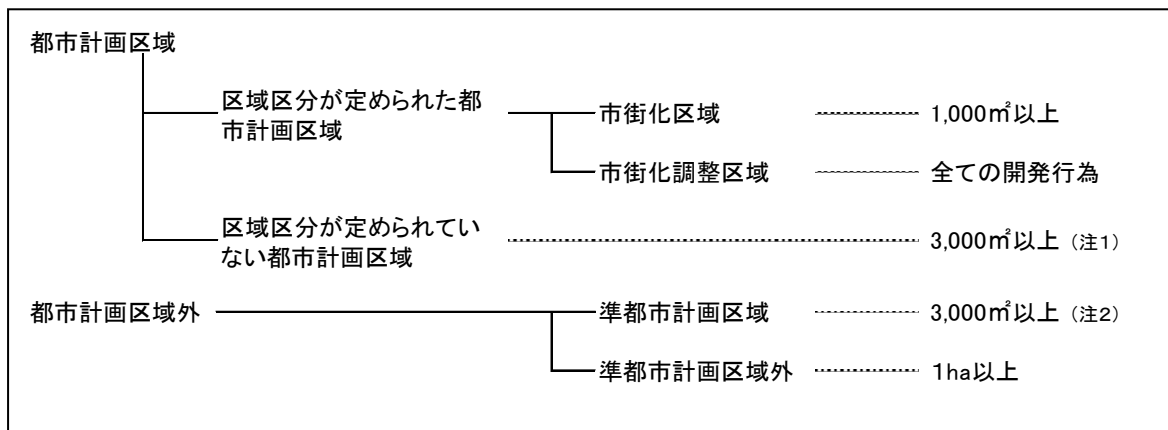
3 開発行為に対する許可

(1) 規制対象となる開発面積

規制対象となる開発面積は、都市計画区域等の区分により異なる。これを区域ごとに示すと次のとおりとなる。

なお、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には、都道府県（指定都市等又は事務処理市の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市）の条例で、政令の定める範囲内で許可対象面積を別に定めることができるとされている。

規制対象となる開発面積



(注1) 栃木市のうち西方都市計画区域に係る区域、日光都市計画区域及び那須塩原都市計画区域については、市の条例により1,000㎡以上が許可対象である。

(注2) 本県において準都市計画区域の指定はない。

(2) 規制対象となる開発行為

規制対象となる開発行為とは、主として建築物の建築や、工作物の建設を目的として土地の区画形質を変更する行為を指し、それらを目的としない単なる土地の造成は開発行為には該当しない。

開発許可制度が創設された当初は、規制の対象としては「建築物」の建築を目的とする場合に限られていたが、昭和49年の法改正によって、「建築物」とはみなされない「工作物」に係る開発行為についても規制の対象に加えられた。この「工作物」は、さらにコンクリートプラント等周辺の地域の環境に悪影響を与えるおそれのある第一種特定工作物とゴルフコース等の大規模な工作物である第二種特定工作物とに分かれる。

いずれにしても、建築等を目的とする行為がそもそも規制の対象となる開発行為に該当するか否かは、制度の目的から合目的的に判断されるものであり、その基準等については、後に詳述する。

4 建築行為等に対する許可

ここで規制対象となるのは、第一に市街化調整区域内において開発行為を伴わずに行われる建築行為等である。すなわち、市街化調整区域内は市街化が抑制され、開発行為が規制されている区域であるが、既に線引き前から宅地化されている土地において、開発許可も必要なく建築行為が自由になされると、市街化調整区域の市街化を抑制するという趣旨を全うすることができない。そこで、このような土地において、建築物の新築、改築及び用途の変更を行う場合には、あらかじめ知事の許可を必要とするものとし、建築行為等も規制の対象とされたものである。

第二に開発許可を受けた区域において、許可を受けた予定建築物等以外の建築物等の新築、改築、用途変更などの行為についての規制である。開発許可制度においては、予定建築物等の用途を明らかにした上で、当該開発行為の目的に即した公共施設等の規模等が決められていたり、市街化調整区域内においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の建築物の建築等を目的とした開発行為は認められない。従って、開発許可を受けた区域内において、予定建築物以外の建築物の建築が無制限になされると、開発許可制度による規制の効果が著しく失われることになってしまうので、開発許可を受けた区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限がなされたものである。

5 適用除外

開発許可制度は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分した目的である、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するとともに、都市計画区域内の開発行為について良好な宅地水準を確保することを目的として創設されたものである。しかし、そのような目的に照らしても、許可制度にかからしめる必要がないと判断されるものなど、一定の行為については、適用除外として許可を不要としている（法第29条第1項ただし書、第2項ただし書、法第43条第1項ただし書）。この適用除外については、その趣旨から次の4つに大別することができる。

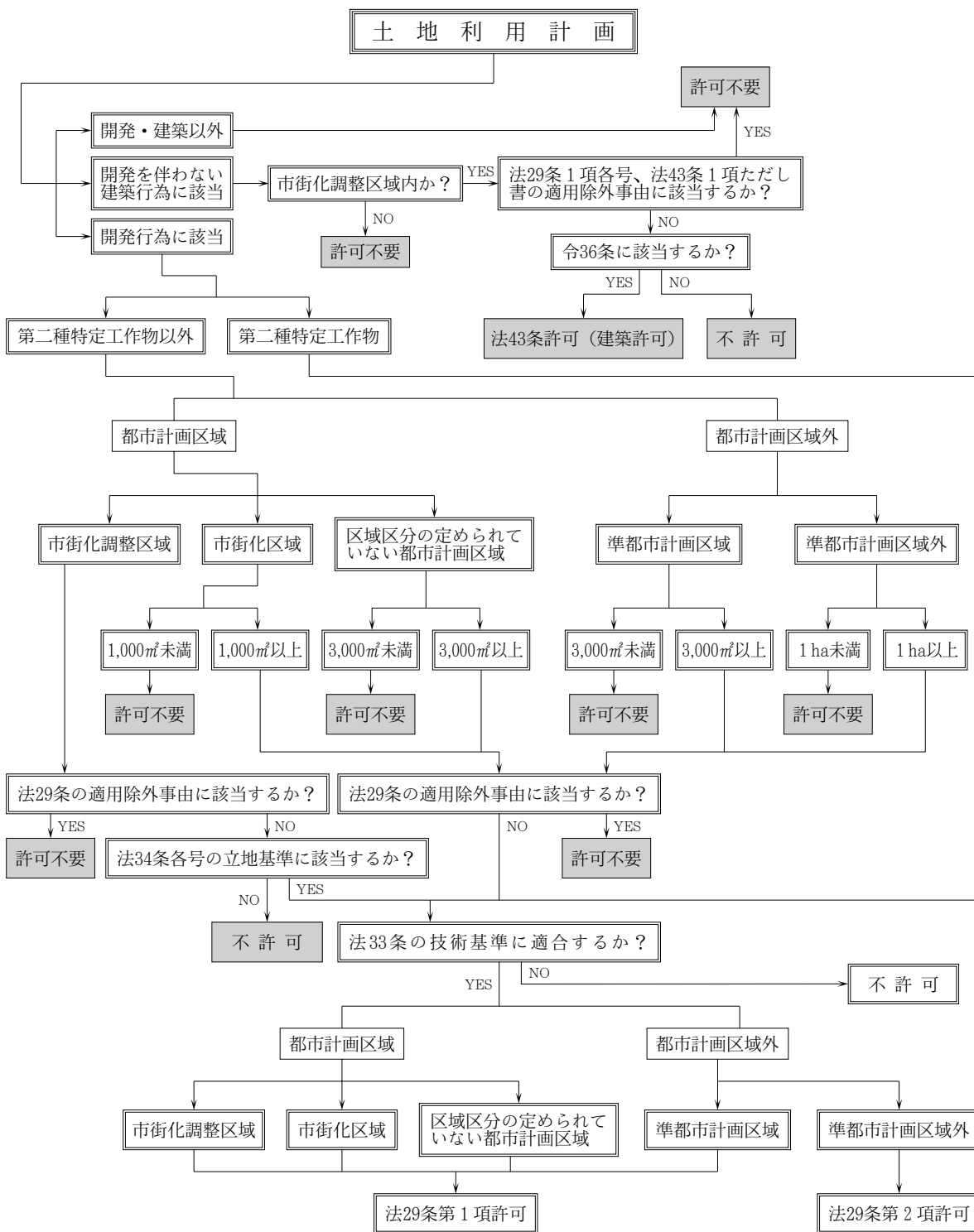
- (1) スプロール弊害を起すおそれのないもの
- (2) スプロール防除のために他に相当の手法の備わっているもの
- (3) 公益上必要なもの
- (4) やむを得ないもの

これらについては、開発許可制度の適用除外であるので、技術基準及び立地基準ともに規制は及ばない。

6 開発行為等許可事務フロー図

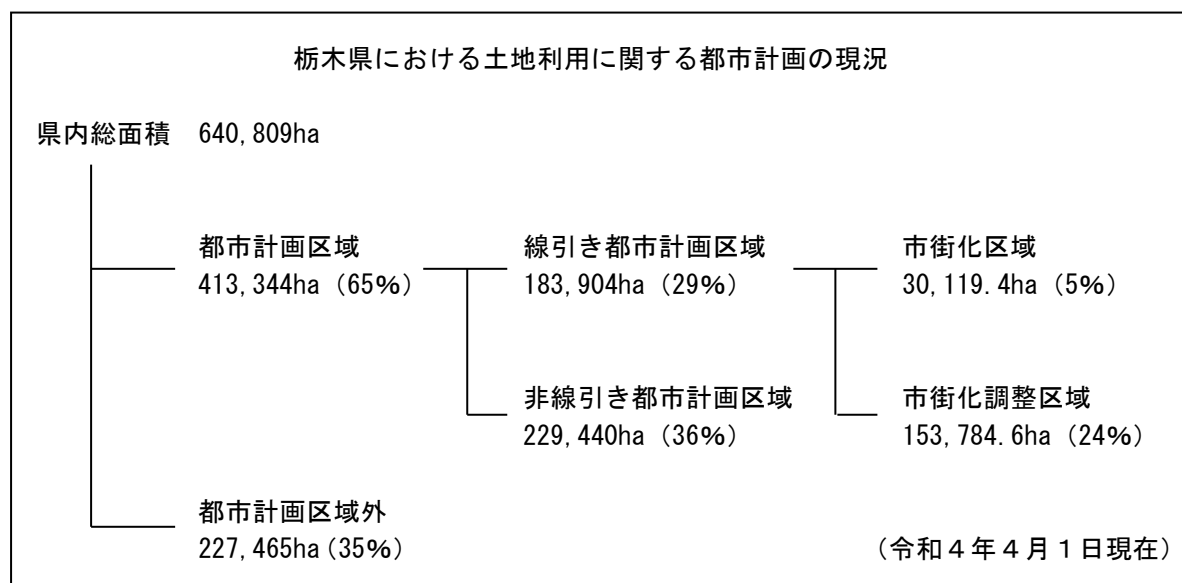
以上において述べた開発行為等許可事務のフロー図を示すと次頁のとおりである。

栃木県開発行為等許可事務フロー図



第3節 本県における開発許可制度の沿革

本県における開発許可制度は、昭和44年の新都市計画法の施行を受けて、昭和45年に線引制度が導入されたときに始まる。すなわち、同年に3都市計画区域22市町が市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を定め、その後の都市化の動向等にあわせて、適宜必要な見直しを行い、現在に至っている。本県における土地利用に関する都市計画の現況を図示すると以下のとおりである。



本県における開発許可制度は、上記の線引制度の導入に併せて、昭和45年に栃木県開発審査会を設置し、開発審査会提案基準を制定し、昭和48年には、道路や排水などの技術基準を総合した栃木県開発許可制度運用基準が制定され、本県における現在までの開発許可制度の骨格が一応そろった。

その後の法改正に併せた重要な制度改正としては、前述した昭和49年法改正による未線引都市計画区域（現非線引き都市計画区域）における開発許可制度の適用、ゴルフ場等特定工作物への許可対象の拡大、市街化調整区域における既存宅地確認制度の創設、昭和59年の市街化調整区域における大規模開発に関する対象面積を5haまで緩和する施行細則の施行、さらに平成12年の法改正による都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用、平成16年の法第34条第8号の3（現法第34条第11号）に基づく条例の施行、平成18年5月の法改正による市街化調整区域内における大規模開発に係る開発許可基準（旧法第34条第10号イ）の廃止などが挙げられる。

以上、本県における開発許可制度の主な沿革をまとめると、次の表のとおりである。

開発許可制度の沿革

年 月 日	項 目
S43. 6. 15 S44. 6. 14	(新) 都市計画法の公布 (新) 都市計画法の施行 ・線引き制度、開発許可制度が導入される。
S44. 12. 20	栃木県開発審査会条例の施行 ・同条例に基づき、昭和 45 年に栃木県開発審査会が設置される。
S45. 10. 1	線引き実施 ・宇都宮都市計画区域、足利佐野都市計画区域、小山栃木都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域に関する都市計画が決定される。 ※ただし、宇都宮都市計画区域のうち芳賀町に係る区域については、S49. 12. 20 に線引き実施
S45. 11. 26	栃木県開発審査会提案基準の制定
S48. 3. 31	栃木県開発許可制度運用基準の制定
S50. 4. 1	昭和 49 年改正都市計画法の施行 ・開発許可制度の適用範囲が未線引き都市計画区域（現非線引き都市計画区域）へ拡大される。 ・特定工作物が許可対象に加えられる。 ・既存宅地確認制度が創設される。
S59. 6. 1	改正都市計画法施行細則の施行 ・市街化調整区域における計画的開発について、最低規模要件が 20ha から 5ha へ緩和される。
H9. 5. 30	栃木県開発許可等審査基準の制定（栃木県開発許可制度運用基準の廃止）
H13. 5. 18	平成 12 年改正都市計画法の施行 ・開発許可制度の適用範囲が都市計画区域外へ拡大される。 ・既存宅地確認制度が廃止される。 ・法第 34 条第 8 号の 3 の規定が追加される。
H16. 1. 1	法第 34 条第 8 号の 3（現法第 34 条第 11 号）に基づく条例の施行 ・市街化調整区域において知事が指定した土地の区域内において、条例で定める用途以外の建築物の建築等を目的とした開発（建築）行為が許可可能となる。
H19. 11. 30	平成 18 年改正都市計画法の施行 ・公共公益施設が許可対象へ加えられる。 ・市街化調整区域における大規模開発に係る開発許可基準（旧法第 34 条第 10 号イ）が廃止される。 ・国又は都道府県等が行う開発（建築）行為について、協議を要することとされる。
R4. 4. 1	令和 2 年改正都市計画法の施行 ・災害危険区域等での開発規制対象に自己業務用施設が加えられる。 ・法第 34 条第 8 号の 2 の規定が追加される。 ・法第 34 条第 11 号に基づく区域指定に当たって除外すべき区域が追加される。

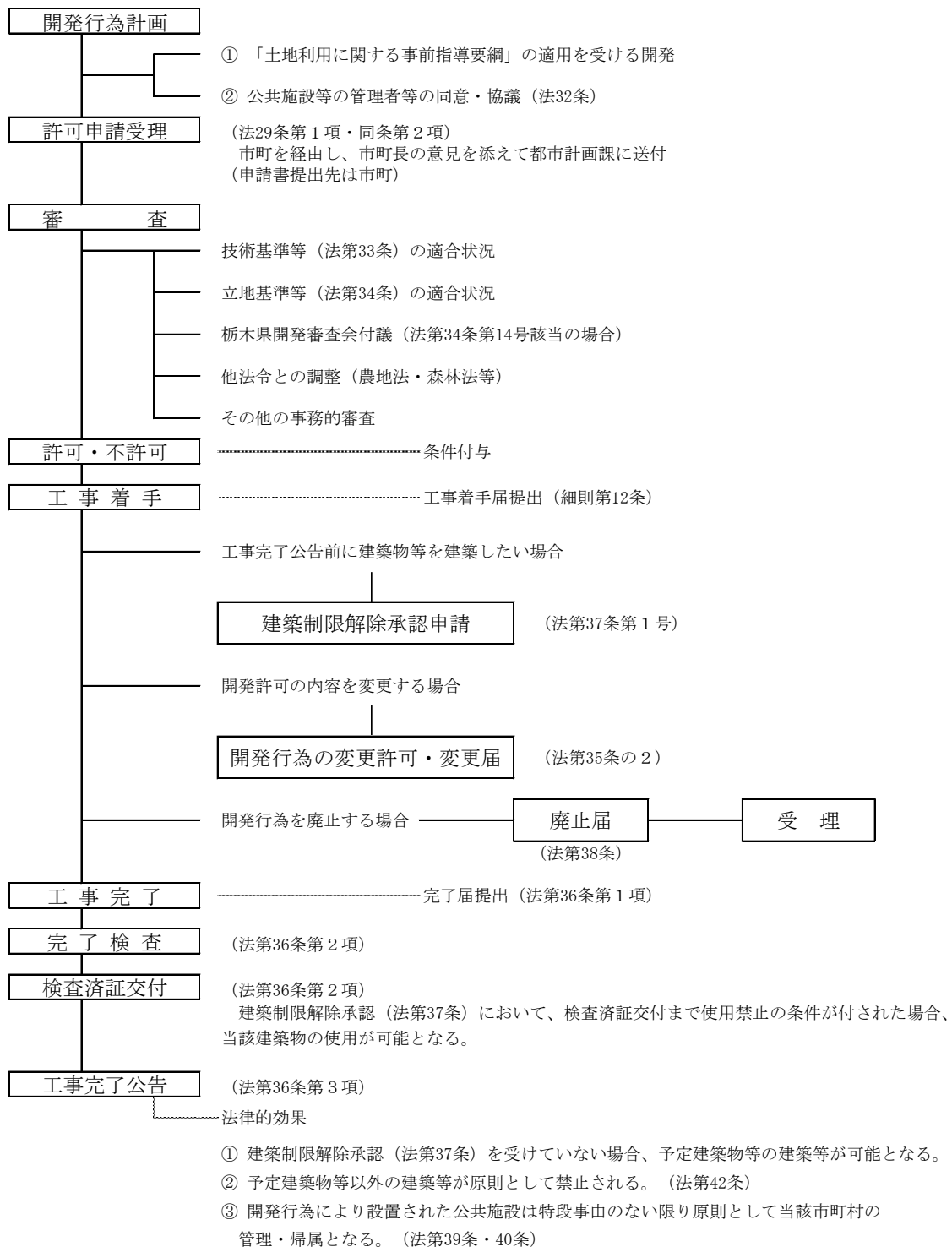
第4節 本県における開発許可制度の流れ

開発許可制度は、対象となる土地が農地や山林である場合が多いため、いくつもの法制度が複雑に適用されることとなる。加えて、各法制度についても、法令により定められた基本的事項のほかに、各都道府県の実情により、その細部については、県により取扱いが異なる場合も少なくない。したがって、具体的に開発行為を進める場合には、それらを十分に確認することが必要となる。

本県における開発許可制度も、都市計画法のほかに多数の法律や県の定めた要綱等による規制がある。本書においては、都市計画法に基づく開発許可制度のみを説明しているものであるため、他法令による制度については、それぞれの制度について確認する必要がある。

本県における都市計画法に基づく開発許可制度の主要な流れは、次の図のとおりである。

開発許可制度の主な流れ



第5節 開発許可行政

1 開発許可の権限

(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) 以下 省略

(条例による事務処理の特例)

地方自治法第252条の17の2 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2以下 省略

法第3章第1節（開発行為等の規制）に関する事務は、都道府県知事、指定都市の長、中核市の長がその権限を行うこととされている。

なお、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により、都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例により、市町村が処理することと定めることができ、この場合、当該事務は、当該市町村（事務処理市町村）の長が行うこととされている。

(1) 条例による事務処理の特例

知事の権限に属する開発許可事務の委任については、昭和47年10月1日から宇都宮市長、足利市長及び小山市長に行われてきたが、平成8年4月1日から宇都宮市が中核市に指定されたため、同市については法律に基づき、直接権限を有することとなった。

また、平成12年4月1日の地方分権一括法の施行に伴い、開発許可に関する事務は自治事務に位置づけられ、また、地方自治法の改正により、条例による事務処理の特例（地方自治法第252条の17の2第1項）が規定され、知事の権限に属する事務を市町村が処理できることとなった。県では、「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」を制定し、平成12年4月1日から足利市及び小山市において、平成15年4月1日から栃木市において、平成18年4月1日から佐野市において、平成21年4月1日から日光市において、平成22年4月1日から鹿沼市において、平成24年4月1日から大田原市において、平成26年4月1日から那須塩原市において、平成29年4月1日から真岡市において、令和3年4月1日から下野市において開発許可に関する事務を行うことができることとした。

この条例に基づき開発許可に関する事務を行うことができることとされた市町村においては、当該市町村の区域内における開発許可制度による許可若しくは承認の申請又は届出は、当該市町村の長に対して行われることになり、当該市町村長は、これらの申請等の処理とあわせて監督処分並びに開発登録簿の調製等を行い、また、法第34条第11号に基づく条例等

を制定する権限を有することになる。ただし、開発審査会は、県及び指定都市等にのみ設置されるものであるから、許可に際しての同意並びに不服審査に関する審理、裁決等は、県の開発審査会において行われることになる。

(2) 土木事務所長への事務委任の廃止

栃木県事務決裁及び委任規則（平成 12 年栃木県規則第 40 号）に基づき、令和 2 年度までは開発許可等に係る栃木県知事の権限の一部が土木事務所長へ委任されていたが、令和 3 年度からは当該委任を廃止し、開発許可に関する事務の全てを知事（都市計画課）が行うこととした。併せて「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」に基づき、申請書等の受理及び知事への送付事務（経由事務）を県が権限を有する市町全てに移譲した。

2 開発審査会（法第 78 条）

（開発審査会）

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

2 開発審査会は、委員 5 人以上をもつて組織する。

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

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

(1) 破産者で復権を得ない者

(2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

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

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

(1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

(2) 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

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

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

栃木県開発審査会条例（昭和 44 年 12 月 20 日栃木県条例第 34 号）

（趣旨）

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 78 条第 8 項の規定に基づき、栃木県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第 2 条 審査会は、委員 7 人で組織する。

（委員の任期等）

第 3 条 審査会の委員の任期は、3 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

<p>2 委員は、再任されることができる。</p> <p>3 委員は、非常勤とする。</p> <p>(会長)</p> <p>第4条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。</p> <p>2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。</p> <p>3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。</p> <p>(招集及び議事)</p> <p>第5条 審査会は、会長が招集する。</p> <p>2 審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）のほか、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。</p> <p>3 審査会の議事は、出席した者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。</p> <p>(意見の聴取等)</p> <p>第6条 審査会は、必要があると認めるときは、会議に市町村長その他の関係者又は学識経験のある者の出席を求め、その意見又は説明を聞くことができる。</p> <p>(幹事)</p> <p>第7条 審査会に、幹事若干名を置く。</p> <p>2 幹事は、県職員のうちから知事が任命する。</p> <p>3 幹事は、審査会の所掌事務について、委員を補佐する。</p> <p>(庶務)</p> <p>第8条 審査会の庶務は、県土整備部において処理する。</p> <p>(雑則)</p> <p>第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかつて定める。</p> <p>附 則</p> <p>この条例は、公布の日から施行する。</p> <p>附 則 (平成11年条例第37号) 抄</p> <p>(施行期日)</p> <p>第1条 この条例は、平成12年4月1日から施行する。</p> <p>附 則 (平成18年条例第49号) 抄</p> <p>(施行期日)</p> <p>1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。</p> <p>2 略</p>

(1) 開発審査会の審議事項

ア 開発行為の許可（法第34条第14号）

開発許可の基準は、開発区域の一定の技術的水準を保たせるためのもの（第33条）と市街化調整区域内において開発行為を特例的に許可する場合の基準（第34条）の二つに大別される。

市街化調整区域のみに適用される法第34条では、第1号から第14号までに該当しないと許可してはならないことになっている。

そのうち第14号の規定は、次のとおりとなっており、あらかじめ開発審査会の議を経

ることと規定されている。

法第 34 条第 14 号 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為
(具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討して判断することになる。原則として許可して差し支えないものとして、栃木県開発審査会提案基準が定められている。)

イ 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可（令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）
市街化調整区域においては、開発行為を伴わない既存の宅地においても市街化を抑制するという趣旨から、建築物等の新築、改築、用途の変更を制限している。許可の基準は開発行為（法第 33 条、第 34 条）の例に準じて令第 36 条で定められている。

なお、この規定により開発審査会の議を経て許可するものは、法第 34 条第 14 号と同じ取扱いとなっている。

ウ 法第 50 条の規定による不服申立て審査

次に該当する処分及びこれに係る不作為、違反したものに対する監督処分（法第 81 条第 1 項）についての審査請求は、特に第三者による公正な判断が必要であること、専門的な知識を必要とすること、迅速な処理（2 ヶ月以内に裁決）を要すること等の趣旨から、専門的な機関である開発審査会に対して行うことができる。

(ア) 法第 29 条第 1 項、同条第 2 項（開発行為の許可）

(イ) 法第 35 条の 2 第 1 項（変更の許可等）

(ロ) 法第 41 条第 2 項ただし書（建築物の建蔽率等の指定に係る特例許可）

(ハ) 法第 42 条第 1 項ただし書（開発許可を受けた土地における建築等の制限に係る許可）

(ニ) 法第 43 条第 1 項（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に係る許可）

なお、上記の処分に係る不作為についての審査請求は、開発審査会と当該不作為に係る都道府県知事との二者択一で行うことができる。

エ 土地区画整理法第 9 条第 2 項（個人施行の場合の施行認可基準）及び第 21 条第 2 項（組合施行の場合の施行認可基準）による許可案件の審査

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る場合は、その区域内で土地区画整理事業として行われる開発行為が、都市計画法第 34 条各号の一に該当すると認められるときでない限り認可してはならないことになっている。したがって、同法第 34 条第 14 号該当で認可するときは、同条同号の定めにより開発審査会の議を経なければならない。

(2) 開発審査会の協議事項

開発審査会は、知事等から次の協議を受けたときは、意見を述べることができるとされている。

ア 法第 34 条の 2 第 1 項の規定による協議（法第 34 条第 14 号に係るものに限る。）

イ 法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可（法第 34 条第 14 号に係るものに限る。）を

行おうとするための協議

ウ 法第 43 条第 3 項の規定による協議（令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係るものに限る。）を行おうとするための協議

エ その他知事等が必要と認める協議

なお、法第 29 条又は第 43 条許可による開発行為等の用途変更等の手続きに当たっては、次の表によるものとする。

当初許可の区分	用途変更等の手続き	用途変更の内容 (該当規定等)			開発審査会の取扱い
		基準第 10 条第 4 号 (法第 34 条第 14 号)	開発審査会 提案基準	包括承認 包括承認 以外	
法第 29 条 許可	法第 42 条 第 1 項ただし書許可	基準第 10 条第 4 号 (法第 34 条第 14 号)	開発審査会 提案基準	包括承認	協議不要
				包括承認 以外	協議事項
			やむを得ないもの (提案基準外)		協議事項
法第 43 条 許可	法第 43 条 許可	令第 36 条 第 1 項第 3 号ホ該当	開発審査会 提案基準	包括承認	付議不要 (事後報告)
				包括承認 以外	付議事項
			やむを得ないもの (提案基準外)		付議事項

(3) 設置及び組織等

ア 開発審査会は、都道府県及び指定都市、中核市にのみ設置することとされているので、知事から開発許可権限を移譲された市町村にあっては、上記 (1) 及び(2)については県の開発審査会が処理することとなる。

イ 開発審査会の会議は、原則として定例開催とする。

3 標準処理期間

<p>(標準処理期間)</p> <p>行政手続法第 6 条 行政庁は、申請がその事務所に到達してから当該申請に対する処分をするまでに通常要すべき標準的な期間（法令により当該行政庁と異なる機関が当該申請の提出先とされている場合は、併せて、当該申請が当該提出先とされている機関の事務所に到達してから当該行政庁の事務所に到達するまでに通常要すべき標準的な期間）を定めるよう努めるとともに、これを定めたときは、これらの当該申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかななければならない。</p>

〔趣 旨〕

本条は、申請の迅速な処理の確保を確保するため、行政庁において、申請が法令に定められた

提出先機関の事務所に到着してから当該申請に対する処分を行うまでに要する期間の目安（標準処理期間）を定めるべき旨を規定したものである。

本条に基づき、本県においても別表のとおり開発許可事務に係る標準処理期間を定めている。

〔運用上の留意点〕

(1) 標準処理期間

開発許可事務は、別表に定める標準処理日数の範囲内で処理するものとする。ただし、開発審査会の議を経ることを要する事案については、開発審査会の議を経た後、速やかに処理するものとする。

(2) 標準処理日数の算定

ア 標準処理日数は、申請書が市町に到達した日から起算し、当該申請に対する処分を行うまでの日数とする。

イ 市町の処理（経由）日数は、申請書が市町に到達した日から起算し、発送するまでの日数とする。

(3) 次に掲げる日数は、標準処理日数に算入しない。

ア 申請書等の不備を補正するために要する日数

イ 関係他法令との調整に要する日数

ウ 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日の日数

エ 12月29日から翌年の1月3日までの日の日数（上記ウに掲げる日数を除く。）

(別 表)

許 認 可 事 務 名		処 理 日 数		
		総日数	市町	都市計画課
開発許可 (開発許可の特例)	法第 29 条 (法第 34 条の 2)	3 0	1 0	2 0
大規模開発許可(5ha 以上) (開発許可の特例)	法第 29 条 (法第 34 条の 2)	4 0	1 0	3 0
開発行為の変更許可	法第 35 条の 2 第 1 項	2 5	1 0	1 5
建築制限解除	法第 37 条	1 5	5	1 0
建蔽率等の特例許可	法第 41 条第 2 項	2 5	1 0	1 5
予定建築物以外の建築許可	法第 42 条第 1 項	2 5	1 0	1 5
建築許可 (建築許可の特例)	法第 43 条第 1 項 (法第 43 条第 3 項)	2 5	1 0	1 5
地位の承継の承認	法第 45 条	1 5	5	1 0
開発登録簿写し交付申請	法第 47 条第 5 項	5	—	5
開発行為又は建築行為に関する証明書の交付	規則第 60 条	1 0	—	1 0

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

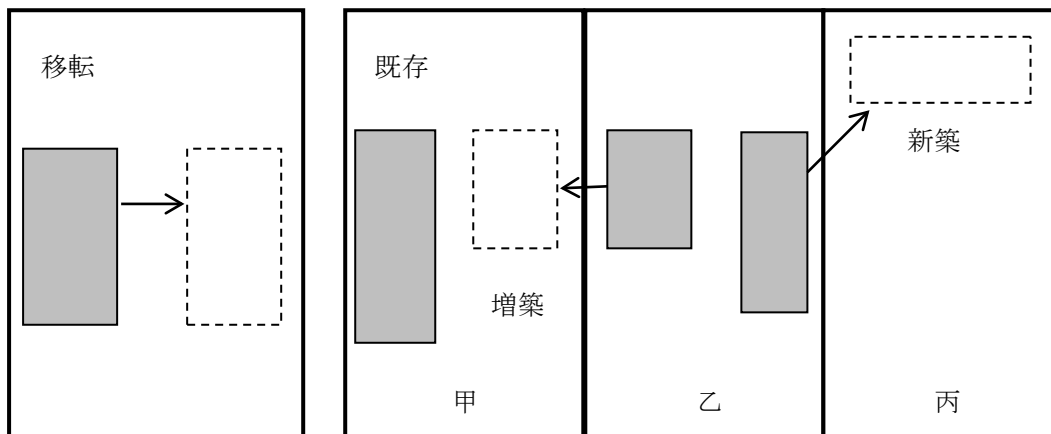
一の敷地内にある既存の建築物の延床面積を増加させることをいう。ただし、法第43条の適用に当たっては、規模が著しく異なる場合は新築とみなされる。

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

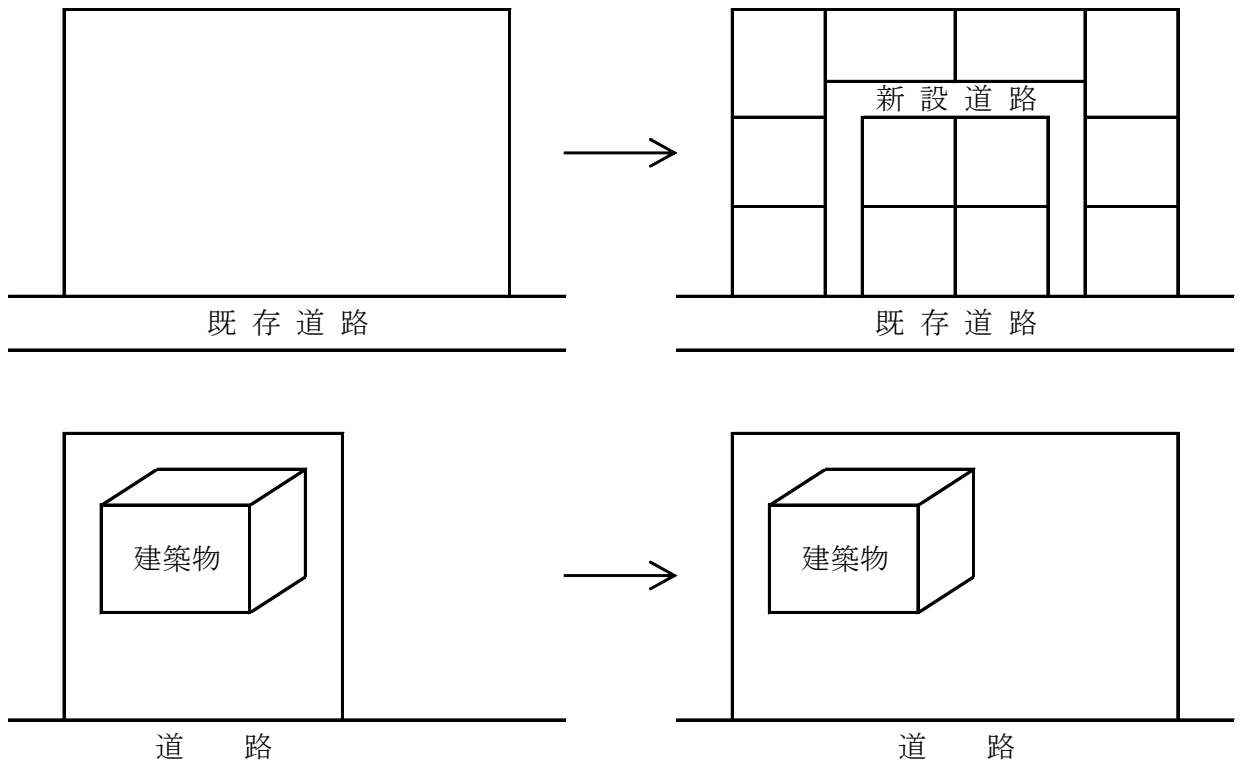
「区画」とは、1 軒の住宅の敷地など、物理的な状況が他の土地とは独立して区切られた土地の範囲のことで、「区画の変更」とは、「区画」の範囲を変更することをいう。ただし、単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、「区画の変更」には該当しない。したがって、法第 4 条第 14 項に規定する公共施設の新設、変更又は廃止に伴い、あるいは、敷地の拡張に伴い、物理的な利用形態上ひとまとまりの土地の範囲に変更が生ずる場合などがここでいう「区画の変更」ということになる。

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。

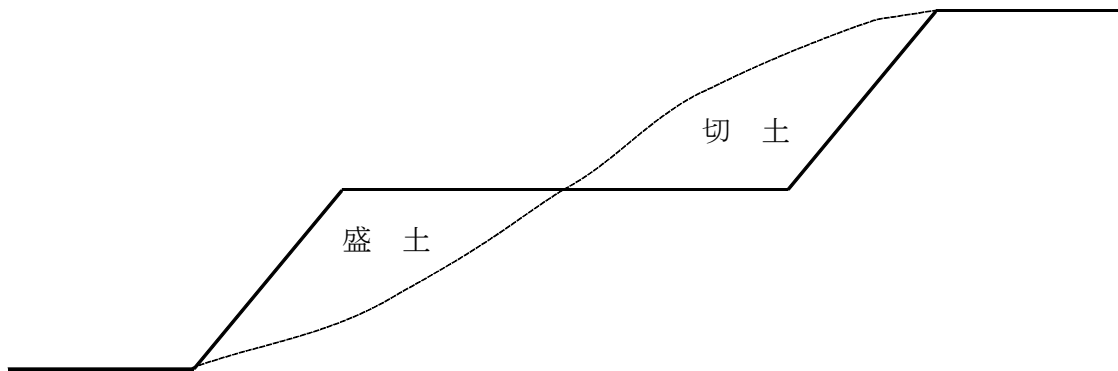
区画の変更の例



(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。

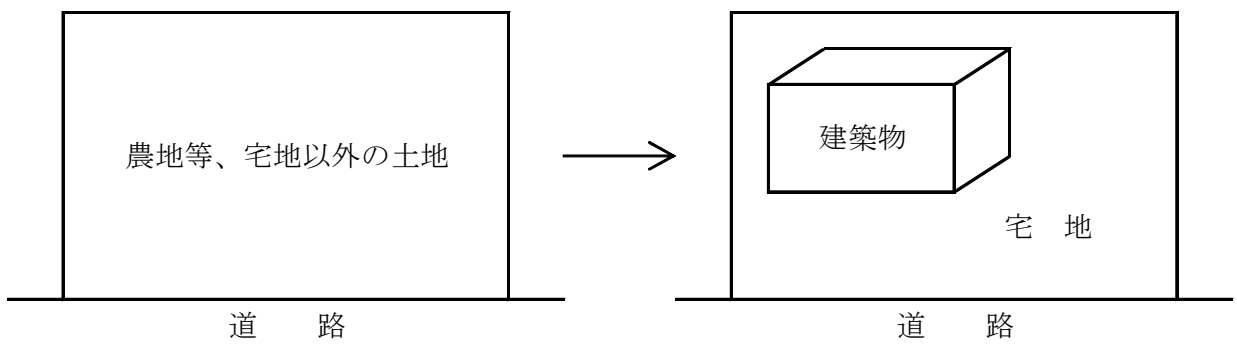
形状の変更の例



(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っては、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っては、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っては、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っては、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（建蔽率をみたま範囲など）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（建蔽率をみたま範囲など）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。

- (ク) 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、水の流れの方向、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】

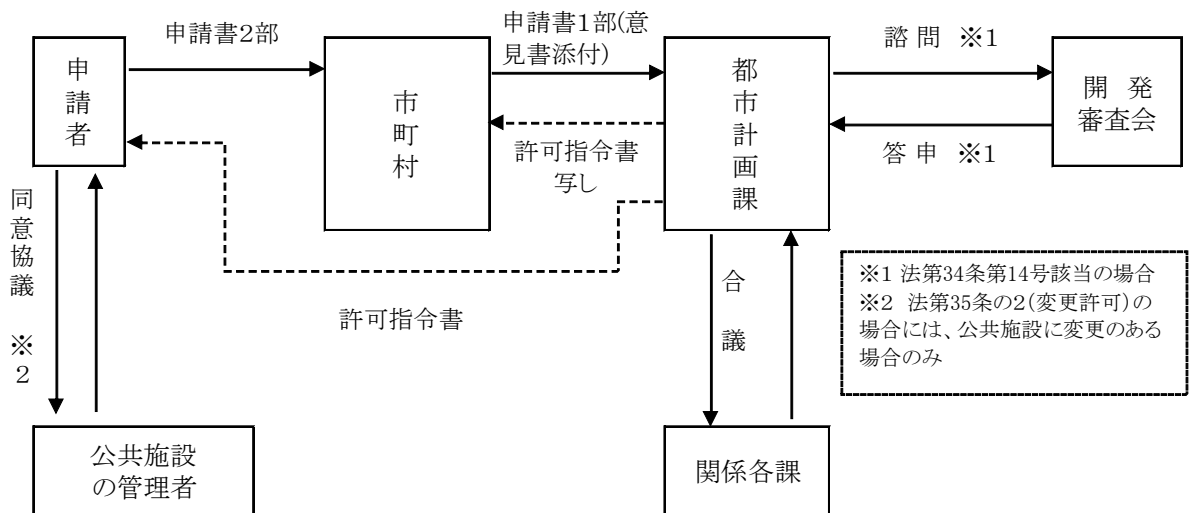
1 申請書の提出先等

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。

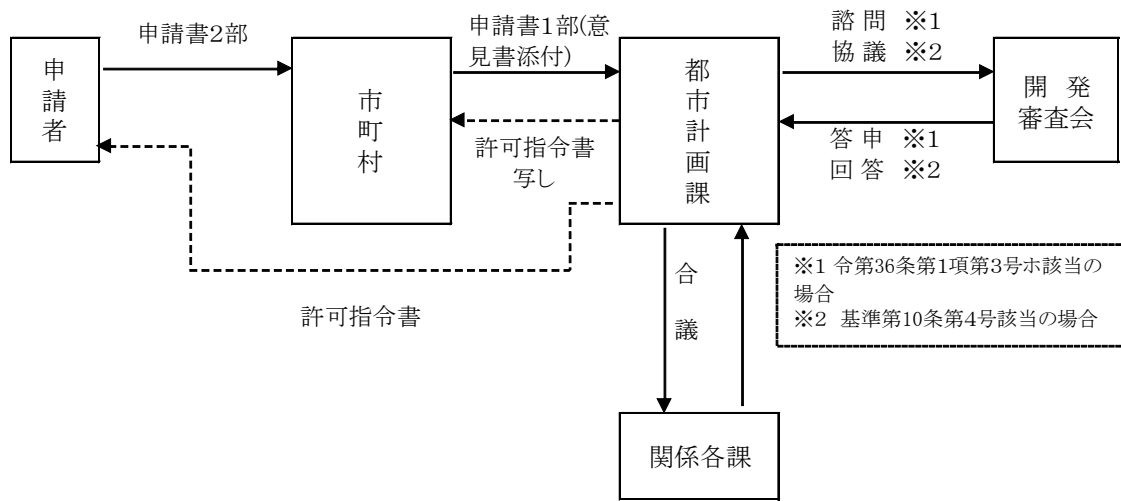
(1) 申請書等の提出先は、当該開発区域等を管轄する市町村に提出することとし（栃木県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例別表第一第 33 の 2 項）、開発区域等が県が権限を有する 2 以上の市町村にわたるときは、県都市計画課に提出することとする（同条例第 3 条）。

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。

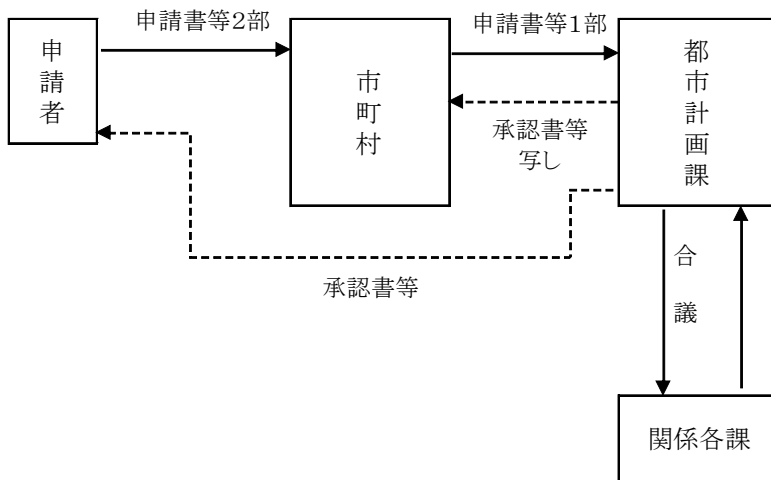
① 法第 29 条、法第 35 条の 2（変更許可）に基づく開発許可申請から許可までの書類経由



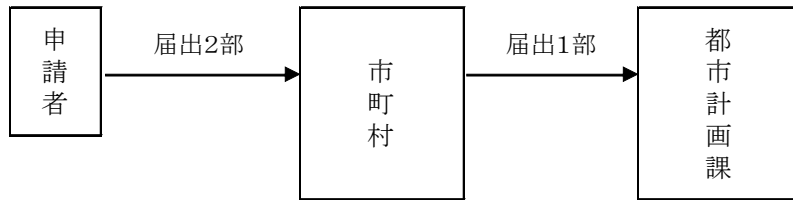
② 法第41条第2項、法第42条ただし書、法第43条に基づく申請から許可までの書類經由



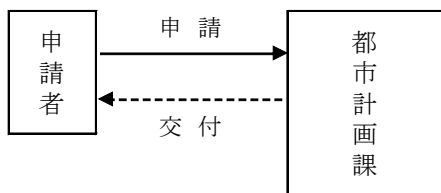
③ 法第36条、法第37条、法第45条に基づく申請から承認までの書類經由



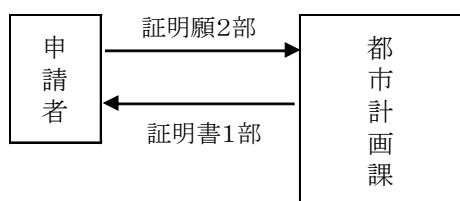
- ④ 法第 34 条第 13 号届出、法第 38 条、法第 44 条による届出、工事着手届、変更届の書類経由



- 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、形状及び水の流れの方向 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つては、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、水の流れの方向等 (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 	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	— $\frac{1}{2}$ —	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	宅地番号 計画高 敷地面積	既設管渠	— —	法面	
公共公益用地	公共公益用地 計画高 敷地面積	横断管渠	— — 種別	間知ブロック擁壁	
造成計画高	造成計画高 計画高 敷地面積	円形	○ 内径	重力式擁壁	
敷地面積	敷地面積 計画高 敷地面積	馬蹄形	⊖ 巾×高さ	R C 擁壁	
B位置	TBM H=10.00	矩形	□ 巾×高さ	給水管	
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	
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		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	
管延長		雨水円形人孔	○	樹木	
流水方向	→	汚水円形人孔	●	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者	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は、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令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舍（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 万円を超えるときは、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 1ha未満の } 1,700円 自己の業務用 1ha以上の } 自己の業務用 2,700円 その他（非自己用） 17,000円

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

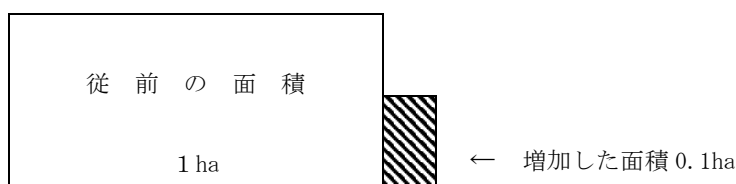
計算例

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1ha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1ha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

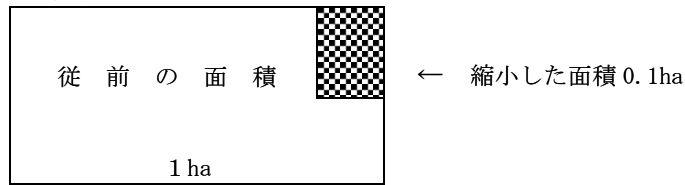


新たに増加された面積に応じた変更許可申請手数料の額となり、したがって、この設例によれば、0.1haの面積が増加されたので変更許可申請手数料は前記の許可申請手数料の表0.1ha～0.3haに相当する30,000円となる。

設例3 自己の業務用建築物にかかる開発区域の面積が1ha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

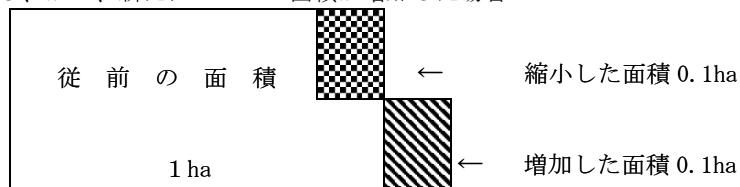
設例1の手数料の額と設例2の手数料の額を合算した額となり、したがって、変更許可申請手数料は50,000円となる。

設例4 自己の業務用建築物にかかる開発区域の面積が1 ha 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～1 ha 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1 ha 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。

第3章 公共施設の管理者の同意及び協議等

第1節 公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

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

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

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

（定義）

法第4条

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。

（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。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

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

- (1) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- (2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- (3) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス事業者
- (4) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

【趣旨】

本条は、次の事項について、開発許可申請前に手続きをとるべき旨を定めることによって、開発行為の円滑な施行及び公共施設の管理の適正化等を図ることを目的としている。

- ① 開発行為に関係がある公共施設（既設の公共施設）の管理者の同意を得ること。
- ② 開発行為により新たに設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議すること。

【運用上の留意点】

1 公共施設の管理者の同意（法第32条第1項）

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ（開発許可申請前に）、開発行為に関係がある公共施設（既存の公共施設）の管理者の同意を得なければならない。これは、開発行為又は開発行為に関する工事によって、既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする

必要があり、変更を伴う場合は、それを適正に行わせる必要があるためである。

ア 開発行為に関係がある公共施設（既設の公共施設）

開発行為に関係がある公共施設とは、次のようなものをいう。

(ア) 開発区域内に存する公共施設

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

イ 同意の相手方

同意を求める相手方（公共施設の管理者）とは、例えば次のような者をいう。

(ア) 法定外公共用財産（認定外道路、普通河川、ため池等）の変更廃止は、市町村長

(イ) 市町村道、県道又は国道の変更廃止等（道路工事許可）は、それぞれの道路管理者

(ウ) 排水の放流については、放流先の河川、用排水路の管理者

(エ) 用排水路の付替え、拡幅、護岸工事等については、それぞれの用排水路の管理者

(2) 河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行うこととし、同意書の添付までは義務付けない。

(3) 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得るとともに土地所有者の同意を得ることが必要である（法第 33 条第 1 項第 14 号）。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委ねられていると考えられる場合には、その用地の所有者の同意を要しない。

また、法第 40 条第 1 項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合は、公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

(4) 農業用の公共施設の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けること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ものが管理するときは、これ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ある。

(5) 開発区域内の排水の放流については、原則として、一次放流先の管理者の同意を得れば足りる。

2 公共施設の管理者との協議（法第 32 条第 2 項）

(1) 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ（開発許可申請前に）、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事（以下「開発行為等」という。）により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。これは、開発行為等により設置される公共施設は、適切に管理される必要があるため、公共施設の管理者となるべき者と開発許可申請者との間で協議を行わせることにより、これを確保させるためである。

ア 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

本項にいう「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」とは、開発区域の内外を問わず、新たに設置される公共施設をいう。

ここに「開発行為に関する工事」が含まれているのは、開発行為を行う場合は、一般的に開発区域外の工事を同時に行うことが少なくなく、これらの工事により開発区域外に新たに公共施設が設置されることがあるからである。

イ 協議の相手方

(ア) 開発行為等により新たに公共施設が設置される場合の協議の相手方については、次のとおりである。

a 当該公共施設の存する市町村長（公共施設は原則として市町村の管理に属するものとする。（法第 39 条参照））

b 他の法律（道路法・河川法等）に基づき管理者が当然に定まる場合、その管理者

(イ) 開発区域の面積が 20ha 以上の開発許可申請をしようとする場合は、上記(ア)の他、次に掲げる公益施設の管理者と協議しなければならない（令第 23 条第 1 号及び 2 号）。

a 当該開発区域内に居住することとなる者に関する義務教育施設の設置義務者

b 当該開発区域を給水区域に含む水道法第 3 条第 5 項に規定する水道事業者

(ウ) 開発区域の面積が 40ha 以上の場合は、上記(ア)及び(イ)の他、次に掲げる公益施設の管理者と協議しなければならない（令第 23 条第 3 号及び 4 号）。

a 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第 2 条第 1 項第 9 号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第 2 条第 6 項に規定する一般ガス事業者

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

なお、令第 23 条の規定は、大規模な開発行為の施行が、義務教育施設、水道、ガス又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような開発行為が行われるに際して、あらかじめ開発行為を行おうとする者とこれらの施設の管理者との事前の協議を行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行にあわせて適時適切に施設の整備を行い得るようにするという趣旨から定められたものである。

ウ 協議事項

(ア) 公共施設の管理（公共施設の管理については本条の協議により別段の定めをすることができる。法第 39 条参照）

(イ) 公共施設の用に供する土地の帰属

(ウ) 公共施設の配置、規模、構造

(エ) 公共施設に係る費用負担（公共施設の用に供する土地帰属に伴う費用の負担について、本条の協議によって別段の定めをすることができる。法第 40 条参照）

(オ) その他

令第 23 条の規定に基づき義務教育施設の設置義務者等と協議するとき、その協議の内容について、新たな施設を設置し又は拡充する必要がある場合は、開発行為の設計、工事実施の方法等その設置又は拡充と開発行為との間の必要な調整すべてにわたることとなる。

(2) 開発行為等により設置される公共施設及び公益施設の規模及び構造等については、法第 33 条の該当号に定める基準により協議を行うこととする。

(3) 許可申請者と市町村長とが行う協議は、「あらかじめ」行うこととされているので、いわゆる市町村長における事前協議（事前審査）として扱い、当該開発行為の許可申請書提出前に協議を終了することとする。

(4) 公共施設の管理を当該申請者その他別段に定めるものにおいて行うことが適当と認められる場合においても、法第 39 条は公共施設の管理者を原則その公共施設の存する市町村と定め

ているから、管理者を別に定める場合は、その旨の協議書を作成することが必要である。

(5) 法第 30 条第 2 項の規定（協議の経過を示す書面の添付）並びに法第 39 条の規定（公共施設は原則として市町村の管理に属する。）から判断して、法第 32 条第 2 項の規定に基づく協議は、必ずしも協議が整うことを必須とはしていないので、協議が整わない場合は、申請書に添付された協議の経過を示す書面により許可権者が判断して許可又は不許可の処分を行うこととなる。

(6) 協議が整わないまま許可された開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置された公共施設は協議不成立のため別段の管理者の定めがないこととなるので、市町村に帰属することとなる。

なお、協議不成立のままで、管理権を市町村に帰属させることは現実には困難な場合が多いと考えられるので、できる限り事前に協議を整えることが望ましい。

(7) 令第 23 条の規定に基づく義務教育施設の設置義務者として協議に応ずる者は、市町村長である。

3 公共施設管理者等の開発行為についての同意・協議の観点の明確化（法第 32 条第 3 項）

第 1 項及び第 2 項の規定による公共施設管理者等の同意・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的とすることが規定されている。従って、例えば、事業者が開発に関連する寄付金の負担に応じないこと、周辺住民の同意を取得していないこと、まちづくりの方針に合わないことなど本来の公共施設の管理者の立場を超えた理由により同意・協議を拒んだり、手続きを遅延させたりすることがないように適切な運用が求められる。

協議書様式（例）

都市計画法第 32 条の規定に基づく協議書

申請人（申請者氏名）は、その施行に係る（開発区域に含まれる地域の名称〔代表地番外〇筆〕）の開発行為により新たに設置される公共施設を管理することとなる〇〇市町村長との間にその設置並びに管理帰属について協議した結果、下記のとおり協議が成立したことを確認する。

年 月 日

〇〇市町村長 ○ ○ ○ ○ 印

住所（所在地）〇〇〇〇〇〇〇

申請人

氏名（名称）○ ○ ○ ○ 印

記

1 道 路（主要道路、区画道路等）

種別 項目	幅員、延長、面積	構造	管理する者	帰属を受ける者
主要道路				
区画道路				

2 排水施設（下水道、河川、運河、水路、調整池等）

種別 項目	施設構造	管理する者	帰属を受ける者
調整池			

3 公園（公園、緑地、広場等）

種別 項目	面積	設備等	管理する者	帰属を受ける者
公園				
緑地				

4 消防水利（消火栓、防火水槽等）

種別 項目	数量（容量）、位置、水道管口径等	管理する者	帰属を受ける者
消火栓			
防火水槽			

5 都市計画法第 40 条第 3 項の規定に基づく費用負担等

6 その他

第2節 公共施設の管理（法第39条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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

【趣旨】

本条は、開発行為又は開発行為に関する工事（以下「開発行為等」という。）に伴い、一定水準の公共施設の整備を義務付けたことに関連し、当該開発行為等により設置された公共施設が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、原則として地元市町村において引き継ぐべきことを規定したものである。

【運用上の留意点】

1 公共施設の管理

開発行為等により設置された公共施設の管理は、原則として市町村において引き継がれる。ただし、次の場合は、この限りではない。

ア 他の法律に基づく管理者が別にあるとき

道路法、河川法等の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合をいう。

イ 法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき

市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等をいう。

2 公共施設が引き継がれる時期

(1) 開発行為等により設置された公共施設の管理は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、引き継がれる。

(2) 「開発行為に関する工事により設置された公共施設」とは、開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事で開発区域で行う開発行為に含まれないものにより設置された公共施設をいうが、これについても、当然法第32条第2項の協議の対象となり、これについても工事完了検査にあたっては、検査の対象範囲に含まれることとなる。

3 引き継がれた公共施設の管理

市町村の管理に属した道路等の現実の管理にあたっては、これを道路法上の道路（市町村道）に認定すること等が必要となるので、早期に認定手続き等を行うよう努めること。

なお、認定されるまでの間においても、開発行為等により設置された道路は、建築基準法第42条第1項第2号による都市計画法による道路に該当するため、建築確認の審査に関しては問題は生じない。

第3節 公共施設の用地の帰属（法第40条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

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

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

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

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

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

（費用の負担の協議に関する書類）

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

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

（費用負担の協議）

細則第18条 法第40条第3項の規定により、県に費用負担を求めようとする者は、別記様式第18号の費用負担に関する協議申立書1部を知事に提出しなければならない。

2 前項の申立書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 当該土地の登記事項証明書

(2) 当該土地の位置及び区域を明示する実測図で、縮尺 500 分の 1 以上のもの

【趣 旨】

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事（以下「開発行為等」という。）によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属について定められたものである。

【運用上の留意点】

1 法第 40 条第 1 項の規定に基づく土地の帰属

法第 40 条第 1 項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換についての規定である。

開発行為等により、国又は地方公共団体が用地を所有する従前の公共施設に代えて新たに公共施設が設置されるときは、従前の公共施設の用地は開発許可を受けた者に、また、これに変わる新たな公共施設の土地は従前の公共施設の用地の所有者である国又は地方公共団体に帰属する。

(1) 法第 40 条第 1 項に規定する「従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合」とは、従前の公共施設の機能を有する公共施設が新たに設置されることとなる場合をいい、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もこれらを単一の公共施設にまとめて整理する場合も含まれ、また、従前の公共施設とこれに代わるべき新たな公共施設の面積が、必ずしも同一であることを要しない。また、必ずしも新旧が等価であることを要しない。

(2) 法第 40 条第 1 項の規定に基づき市町村に帰属することとなる法定外公共用財産（認定外道路、水路等）については、法第 36 条第 3 項に規定する開発行為に関する工事の完了の公告後、すみやかに、所有権移転の嘱託登記ができるよう処理するものとする。

なお、これら相互帰属に係る土地の不動産登記嘱託書の様式等については、「開発許可制度運用指針」によるものとする。

(3) 開発許可申請者が開発行為を廃止した場合には、法第 38 条の規定に基づく都道府県知事に対する届出と同時に、この旨を公共施設の管理者に届け出る必要がある。

この場合において、当該管理者が従前の公共施設に代わるべきものと認める新たな公共施設が設置された場合には、従前の公共施設及び新たに設置された公共施設について、用途廃止及び譲与等の処理を行うものとし、その他の場合にあつては、必要に応じて従前の公共施設の原状回復を行わせ又は用途廃止を行う等適切な措置を講ずるものとする。

2 法第 40 条第 2 項の規定に基づく土地の帰属

法第 40 条第 2 項は、第 1 項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発許可等により設置される公共施設の用に供する土地は、法第 39 条の規定による当該施設の管理者に帰属することを定めたものである。

当該施設の管理者とは、次のような者をいう。

- (1) 当該公共施設の存する市町村長（公共施設は原則として市町村の管理に属するものとする。法第 39 条参照）
- (2) 他の法律（道路法・河川法等）に基づく管理者（管理者が国又は地方公共団体の機関である場合は、国又は地方公共団体に帰属する。）
- (3) 法第 32 条第 2 項の協議により管理者を特定したときは、当該管理者
なお、国又は市町村以外に帰属する場合にあっては、当該管理者となる者と協議すること。また、法第 32 条第 2 項の協議により管理者を特定（開発者が自ら管理する場合等）した場合はその旨を原則的管理者である市町村長との協議書に明記しておくことが必要である。

3 土地の帰属の時期

開発行為等により設置された公共施設の用に供する土地は、法第 36 条第 3 項の工事完了の公告の日の翌日において帰属する。

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第 177 条にいう第三者に対抗できないので、当該土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して遅滞なく当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせるべきである。

4 法第 40 条第 3 項の規定に基づく市街化区域内の主要施設の費用負担

法第 40 条第 3 項は、都市施設の整備に要する費用の負担区分についての規定である。市街化区域内の根幹的施設を開発者が整備し、国又は地方公共団体に帰属することとなる場合で、その費用負担について法第 32 条第 2 項の協議において定めのない場合は、従前の所有者（法第 36 条第 3 項の公告の日において当該土地を所有している者をいう。）は、その土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を帰属先である国又は地方公共団体に請求することができる。

(1) 主要な公共施設（根幹的施設）の範囲（令第 32 条）

市街化区域内の都市計画施設で次に掲げるものが該当する。

- (ア) 幅員 12 メートル以上の道路
- (イ) 公園、緑地、広場
- (ウ) 下水道（管渠を除く。）、運河、水路
- (エ) 河川

(2) 請求の方法（細則別記様式第 18 号）

法第 36 条第 3 項の工事完了公告の日から 3 ヶ月以内に、次に掲げる書類を提出して行う。

ア 次の事項を記載した書面

- (ア) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
 - (イ) 請求する費用の額
 - (ウ) 費用の負担を求めようとする土地の工事完了公告の日における所在、地番、地目及び面積
 - (エ) 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎
- イ 請求者が工事完了公告の日において負担の請求に係る土地を所有していたことを証する書面（土地の登記事項証明書）

ウ 負担の請求に係る土地の位置及び区域を明示する図面

(3) 負担（請求）額

ア 請求することのできる費用の額は、当該土地の取得に要すべき費用の全部若しくは一部であり、当該施設の築造費、工事費は含まないとともに、「取得に要した費用（取得価格）」ではなく、土地鑑定委員会の公示した標準値の価格を参考として算定する「取得に要すべき費用」の全部若しくは一部であり、開発行為の着手を基準として算定すべきである。

イ 請求を受けて国又は地方公共団体が負担すべき費用の負担割合については、別段の定めがなく、個々の協議により、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して決定されることとなる。

第4章 開発許可後に必要となる手続き等

第1節 工事着手届等（細則第12条、第13条）

（工事着手届）

細則第12条 法第29条第1項又は第2項の規定により開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、速やかに、別記様式第15号の工事着手届により、その旨を知事に届け出なければならない。

（標識の掲示）

細則第13条 法第29条第1項又は第2項の規定により開発行為の許可を受けた者は、許可を受けた日から工事完了の日まで当該開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に、別記様式第16号の開発許可済標識を掲示しなければならない。

【趣旨】

開発行為の許可を受けたのち、工事に着手する際に必要となる手続きについての規定である。

【運用上の留意点】

1 工事着手届

開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときには、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。

なお、開発許可を受けたのち、開発許可申請書に記載した工事着手予定年月日を経過しても工事に着手しない場合には、以下によることとする。

(1) 工事着手予定年月日に変更が生じた場合

開発行為の変更届（法第35条の2）により、工事着手予定年月日及び工事完了予定年月日の変更を届け出ること。

(2) 工事に着手する予定がなくなった場合

開発行為の廃止手続き（法第38条）を行うこと。

2 標識の掲示

開発許可を受けた者は、許可を受けた日から工事完了の日まで当該開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に「開発許可済標識」（細則別記様式第16号）を掲示しなければならない。

当該標識の材質は耐水ベニヤ板、プラスチック板等耐水性のあるものとし、表面は白地とすること。

第2節 工事完了前の建築制限等解除（法第37条）

（建築制限等）

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

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

（建築制限等の解除の許可）

細則第16条 法第37条第1号の建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、別記様式第17号の建築制限等解除承認申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図面を添付しなければならない。

- (1) 方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
- (2) 当該敷地の位置及び建築物等の配置状況を明示した敷地位置図で縮尺1000分の1以上のもの
- (3) 建築物等の平面図及び立面図で縮尺200分の1以上のもの

（法第37条第1号の建築等の承認）

基準第8条 法第37条第1号に規定する支障がないと認める場合とは、次の各号に該当する場合とする。

- (1) 公益的施設を先行的に建設する必要があるときその他完了前に建築物の建築又は特定工作物の建設をしなければならない合理的理由があること。
- (2) 開発行為が許可どおりに行われることが確実であると認められるものであること。
- (3) 開発許可に係る道路及び調整池等の公共施設が概ね完了していること。
- (4) 当該建築又は建設に係る工事により災害の生じることのないよう防災措置が講ぜられていること。

【趣旨】

開発区域内の土地においては、法第36条第3項の規定による工事完了の公告があるまでの間は、原則として建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を制限することにより、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとする規定である。

【運用上の留意点】

1 建築制限等

開発区域内の土地においては、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するときなどを除き、工事完了の公告があるまでの間は、建築物の建築等が制限されている。

2 建築制限等の解除

法第 37 条第 1 号において、その他知事が支障ないと認めたときには、建築制限等の解除ができることが規定されている。

当該知事が支障ないと認められる場合については、基準第 8 条に定めており、その取扱いについては、次のとおりである。

(1) 第 1 号

宅地分譲又は分譲住宅を目的とした開発許可を除き、原則として、次の要件のいずれかに該当する場合は、「その他合理的理由」があるものと扱う。

- ① 開発行為に関する工事の完了前に建築工事を行わないと、建築工事車両等により側溝等の排水施設が壊されるおそれがある場合。
- ② 建築物の基礎工事を先行して施工しなければならない等の工事工程上又は技術上の理由がある場合。

(2) 第 2 号

開発行為が許可どおりに完了する計画であることが工事工程表等により確認できること。

(3) 第 3 号

法第 4 条第 14 項に規定する公共施設のうち、道路、下水道及び消防の用に供する貯水施設等の防災上基本となる施設及び開発区域の周辺地域への溢水被害等を防止するための側溝・擁壁等の外周構造物の施工が、原則、完了していること。

ただし、防火水槽・消火栓については、消防協議が整う場合に限り、建築物の基礎工事完了までの設置を認めることができる。

また、建築物の基礎工事の掘削範囲内に設置する公共施設等で、当該承認後の施工が工事工程上やむを得ないものについては、開発区域周辺地域への溢水被害等の災害防止の措置が講じられる計画である場合に限り、暫定・代替施設等によることができる。

例として、外周構造物は、築堤、土嚢、素掘りの側溝等により溢水被害等の災害防止の措置とすることができる。

(4) 第 4 号

開発区域外周部への仮囲いの設置及び工事車両の出入口の安全確保のため誘導員の配置等、建築物の建築等の工事による事故を防止する措置が講じられる計画であること。

3 承認申請手続き

開発行為の工事完了の公告前に、建築物の建築等を行う合理的理由がある場合には、「建築制限等解除申請書」（細則別記様式第 17 号）に細則第 16 条第 2 項に掲げる書類を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 4 節）の項を参照のこと。

4 建築物等の使用制限

開発行為の完了手続きまでに至らずに放置されるケースを防止するため、法第 36 条第 2 項の規定による検査済証が交付されるまでの間、建築物の建築等の使用制限が承認の条件として付される。

そのため、規則第 60 条に規定する開発行為又は建築に関する証明願は、建築制限解除承認申請以後に提出することが望ましい。

第3節 工事完了検査等（法第36条）

（工事完了の検査）

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

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

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。（以下略）

（工事完了の届出）

規則第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

規則第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

（工事完了公告）

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

2 略

【趣 旨】

開発許可の内容に適合する工事が行われることを担保するための規定である。

【運用上の留意点】

1 工事完了届

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

- (1) 開発区域全部の工事を完了したとき。
- (2) 開発区域を工区に分けて許可を受けたときは、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき。
- (3) 公共施設の工事を完了したとき。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続きの処理を迅速に進めることが合理的だからである。ただし、これは必ず公共施設を分離して検査を受けることとする規定ではないため、都市計画街路の築造等特別な場合を除いては、通常上記(1)又は(2)の段階で包括的に検査を受けることとなる。

2 工事完了後の手続き

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）を提出しなければならないが、詳細については、申請書及び添付図書等（第2章第4節）の項を参照のこと。

また、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事が、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ものとする。

3 工事完了の検査及び検査済証の交付

(1) 工事完了の検査

工事完了の検査は、それぞれの完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているかについて検査を行う。宅地、道路、下水道等各施設の外形より判断する形状及び性質の検査を原則とするが、排水管の埋設工事又は擁壁の築造工事等工事完了後外見から検査することが困難な部分の工事については、工事工程届の提出により随時工事中における検査を行うこと、又は工事写真の提出を求めることにより判定することとする。

ただし、市街化調整区域の小規模開発行為（開発区域面積1,000㎡未満）等で、工事写真により法令基準への適合状況を確認ができる場合には、現地検査を省略し、完了届に添付された工事写真による検査とすることができるものとする。

(2) 検査済証の交付

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認められたときは、開発行為に関する工事の検査済証（規則別記様式第6）又は公共施設に関する工事の検査済証（規則別記様式7）を交付するとともに、その旨を関係市町村長に通知し、かつ、開発登録簿に登録する。

なお、工事の完了検査は確認行為であるため、完了検査済証に条件を附すことは原則行わない。

4 工事完了の公告

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

なお、地方自治法第252条の17の2第1項の規定により事務を処理することとされた市町村においては、当然公告についても当該市町村長が掲示等所定の方法により公告することとなる。

(1) 開発行為に関する工事を完了した場合

- ア 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- イ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

- (2) 公共施設に関する工事を完了した場合
 - ア 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
 - イ 公共施設の種類、位置及び区域
 - ウ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

5 完了公告の効果等

工事完了の効果等は、検査及び検査済証の交付により生じるものではなく、工事完了公告をもって初めて発生するが、その効果等は以下のとおりである。

(1) 建築物の建築及び特定工作物の建設（法第 37 条）

公告があったとき以後において、開発区域内の土地において予定建築物等の建築又は建設が可能になる。

(2) 公共施設の管理について（法第 39 条）

開発行為及び開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属する。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条第 2 項に基づく協議により管理者について別段の定めをした場合には、それらの者の管理に属する。

(3) 公共施設用地の帰属について（法第 40 条）

① 従前の公共施設に代えて公共施設が設置される場合（法第 40 条第 1 項）

公告の日の翌日において、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された公共施設の用に供する土地は、国又は当該地方公共団体に帰属する。

② 公共施設が新たに設置される場合（法第 40 条第 2 項）

①及び開発許可を受けた者が自ら管理する公共施設の用に供する土地を除き、公告の日の翌日において、法第 39 条に定める管理者に帰属する。

(4) 予定建築物等以外の建築又は建設の禁止について（法第 42 条）

公告があったとき以後においては、開発区域内において、開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の新築又は特定工作物の新設は原則として禁止される。また、建築物を改築又は用途変更し、予定建築物以外の建築物にする場合も同様である。

ただし、法第 42 条第 1 項ただし書による許可を受けた場合又は当該開発区域内の土地について用途地域等が定められている場合には、この限りではない。

第4節 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（規則第60条）

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第60条 建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

（開発行為又は建築に関する証明願）

細則第26条 省令第60条の規定により、開発行為又は建築に関する証明書の交付を求めようとする者は、別記様式第27号の開発行為又は建築に関する証明願2部を知事に提出しなければならない。

【趣旨】

建築基準法の規定による確認済証の交付にあたり、建築主事又は指定確認検査機関は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを確認することとされていることから、確認済証の交付を受けようとする者は、開発許可権者等に対し、その計画が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求めることができるとした規定である。

【運用上の留意点】

当該事務に係る知事の権限は、令和2年度までは栃木県事務決裁及び委任規則に基づき、土木事務所長に委任されていたため、証明の事務は土木事務所にて行っていたが、令和3年度からは知事（都市計画課）が直接行うこととした。そのため、「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）は都市計画課へ2部提出する。

なお、法第29条の規定に適合していることについて、開発行為又は建築に関する証明願を提出する場合、法第36条第3項に規定する完了公告又は法第37条第1号に規定する建築制限解除承認後でないと建築工事に着手することができないため注意が必要である。そのため、建築工事の事前着手防止の観点から、完了検査済証又は建築制限解除承認書の交付と同時に本証明書の交付を受けられるよう手続きを進めることが望ましい。

第5節 開発行為の廃止（法第38条）

（開発行為の廃止）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（開発行為に関する工事の廃止の届出）

規則第32条 法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第8による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

（登録簿の閉鎖）

規則第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（開発行為廃止届出書の添付書類）

細則第17条 省令第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当該開発区域の現況写真図
- (2) 開発行為を廃止した後における当該土地の利用計画を示す図書

【趣 旨】

開発行為に関する工事を完了しないまま放置されることとなると、その周辺地域に対して溢水の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害する等の被害が生じる可能性がある。したがって、開発行為に関する工事が廃止される場合には、そのようなことのないよう事後の状況を確認する必要があり、それを担保しようとする規定である。

【運用上の留意点】

1 開発行為の廃止

開発行為の廃止は、開発行為の完了前に開発区域の全部を廃止することをいい、開発行為の完了前に部分的な廃止をしようとするときは、法第35条の2の規定による開発行為の変更の許可申請により処理する。

2 開発行為廃止届の手続き等

開発行為の廃止の届出は、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」（規則別記様式第8）に、細則第17条に掲げる図書の他、廃止理由書、災害防止計画書、公共施設の回復計画書等を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第2章第4節）の項を参照のこと。

3 許可後の進行管理等

工事着手(完了)予定年月日を過ぎても工事着手(完了)の届出がないものについては、進行状

況、工事続行の意思等について法第 80 条に基づき報告を求める場合がある。

開発行為を廃止する意思がありながら廃止の手続きをしない場合又は工事完了の意思があるとしながらも客観的にみて工事完了の意思ないし能力を欠いていると認められるものについては、許可を取り消すこともある。

第6節 許可の承継（法第44条、第45条）

1 一般承継（法第44条）

（許可に基づく地位の承継）

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

（許可に基づく地位の承継の届出）

細則第21条 法第44条の規定により、被承継人が有していた地位を承継した者は、すみやかに、別記様式第21号の地位承継届出書によりその旨を知事に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、当該許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添付しなければならない。

【趣旨】

本条は、相続又は法人の合併等が行われた場合の取扱いについて規定したものである。

【運用上の留意点】

(1) 一般承継人

ア 一般承継人は、被承継人の有していた開発許可又は法第43条第1項の許可に基づく地位を、当然に引き継ぐ。

イ 一般承継人とは、相続人のほかに、合併後に存続する法人又は合併により新たに設立された法人を指す。

ウ 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、主として次のような事項がある。

(ア) 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

(イ) 公共施設の管理者との同意又は協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

(ウ) 土地所有者との関係において、開発を行うことにつき同意を得ているという地位

(エ) 開発許可に条件が附された場合であってその許可の地位を承継することとなる場合には許可条件も承継される。

エ 一般承継人に事業を継続する意思のないときは、承継の届出とともに工事の廃止届を提出しなければならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は、当然行わなければならない。

オ 法第44条の「地位の承継」は、工事完了公告前に行われる届出行為であり、開発行為の完了公告後に、例えば、金融機関から資金貸付を受けるために名義を変えて（息子の名前等）建築申請してきた場合には、法第44条の適用はないものである。

(2) 承継の手続き等

一般承継のあったときは、「地位承継届出書」（細則別記様式第21号）に細則第21条に掲げる図書を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第2章第4節）の項を参照のこと。

2 特定承継（法第45条）

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

（開発行為の承継申請）

細則第22条 法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、別記様式第22号の開発行為承継承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の書類を添付しなければならない。

- (1) 第8条第2号に掲げる書類
- (2) 開発許可を受けた者から必要な権原を取得したことを証する書類

【趣旨】

開発許可を受けた者の地位は一身専属的な性格を持つものであるから、一般承継人を除いては、開発許可を受けた者からその権利を取得した者であっても、本来であれば改めて開発許可を受けることが望ましい。しかし、現実には、第三者が土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行する事例がかなりあると考えられるので、事務簡素化といった観点から開発許可権者の承認をもって足りることとしたものである。

【運用上の留意点】

(1) 特定承継人

ア 特定承継人とは、開発許可を受けた者から、開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者である。

イ 特定承継人は、許可権者の承認を得て、開発許可に基づく地位を承継することができる。

(2) 承継の判断基準

ア 特定承継人が地位の承継の承認を受けようとする場合、許可権者は、次に掲げる事項を勘案し承認するものとする。

(ア) 適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。

(イ) 当初の許可どおりの開発行為を完了する能力を有しているかどうか。

イ 法第34条第14号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為等で、属人性のある開発行為については、原則として特定承継を承認できない。

承認を与えない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させるものとする。

ウ 本条には法第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はないが、建築行為等の途中で第三者に所有権等が譲渡されることは極めて稀であるからである。

エ 法第36条第3項の規定による工事完了公告後においては、法第45条に基づく地位の承継はあり得ない。

オ 甲、乙の二者による共同開発として開発行為の許可を受けた開発行為について、その後の事情の変化により、甲単独の開発行為として事業を継続しようとする場合には、法第 45 条に基づく地位の承継を要する。

カ 開発許可を受けた会社が子会社を設立し、当該開発行為を行わせることとした場合、法第 45 条に基づく地位の承継を要する。

キ 開発許可に条件が付された場合であってその許可の地位を承継することとなる場合には、許可条件も承継される。

ク 開発許可に基づく地位の中には、土地所有者等から工事について同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）を得ているという地位も含まれるので、原則としては新たに同意を得る必要はないが、承継に伴い当該同意に影響が生じる場合には、新たに同意を得る必要がある。

(3) 承継の手続き等

承継の承認を受けようとする者は、「開発行為承継承認申請書」（細則別記様式第 22 号）に細則第 22 条に掲げる書類を添付して提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 4 節）の項を参照のこと。

第7節 用途地域の定められていない土地の区域における開発許可に際して定められる建蔽率等の制限（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

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

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

（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）

細則第19条 法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第19号の建築物特例許可申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を、添付しなければならない。

（1）第16条第2項第1号から第3号までに掲げる図面

（2）敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置を明示した敷地現況図で縮尺500分の1以上のもの

（法第41条第2項ただし書の許可）

基準第9条 法第41条第2項ただし書の許可は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の建築物の建蔽率等の制限の例外の運用に準じて行うものとする。

【趣旨】

用途地域が定められていない土地の区域において、都市計画上必要がある場合に、少なくとも用途地域設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に代えて、直接これらの制限を行い得ることとした規定である。この規定は、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のうち用途地域の定めがない区域、準都市計画区域のうち用途地域の定めがない区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において適用される。

なお、都市計画区域内については、用途の定めのない区域であっても建蔽率等の指定がされているので留意すること。

【運用上の留意点】

1 建蔽率等制限の内容

建蔽率等制限の内容は、次に掲げるものである。

（1）容積率、建蔽率（建築基準法第52条、第53条）

（2）建築物の高さ、斜線制限（同法第55条、第56条）

（3）壁面の位置（同法第46条、第47条、第54条）

（4）その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限（同法第61条、第62条の防火地域、準防

火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準等)

2 用途区分による制限

用途地域の定められていない土地の区域内における開発行為に係る土地について制限を課す場合には、原則として、当該開発行為の土地利用計画に基づく予定建築物の用途区分に従い、建築基準法に基づき都市計画で定められる建築物の建蔽率等の制限を標準にして定めること。

3 制限の効力等

- (1) 制限の定めは、開発許可又は変更許可を行う際にのみ定め得るものであり、許可と関係なく制限を変更し、又は附加することはできない。
- (2) 制限は、その土地に課されたものであることから、その土地における建築行為のすべてに対して適用されるものである。
- (3) 制限内容は、その内容を開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることができるため、別途公告等を行わない。

4 建築物特例許可の手続き等

法第 41 条第 2 項ただし書の許可を受けようとする者は、「建築物特例許可申請書」（細則別記様式第 19 号）に、細則第 19 条に掲げる図書を添付し提出しなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 4 節）の項を参照のこと。

第 8 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）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

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

（予定建築物等以外の建築等の許可申請）

細則第 20 条 法第 42 条第 1 項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第 20 号の予定建築物等以外の建築等許可申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、前条第 2 項各号に掲げる図面を添付しなければならない。

（法第 42 条第 1 項ただし書の許可）

基準第 10 条 法第 42 条第 1 項ただし書に規定する開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合とは、当該申請地が市街化調整区域以外の区域のうち用途地域の定めがない区域であるときは第 1 号に該当する場合とし、市街化調整区域であるときは第 1 号に該当し、かつ、第 2 号から第 4 号までのいずれかに該当する場合とする。

(1) 法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術基準並びに周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないと認められるものであること。

(2) 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること。

(3) 当該申請地が条例第 2 条第 1 項に規定する指定区域内に存する場合にあつては、条例第 3 条に規定する用途に該当しないものであること。

(4) 法第 34 条第 14 号に該当する場合にあつては、あらかじめ開発審査会の協議を経たものであること。

【趣 旨】

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築又は建設される予定の建築物等を記載させることにより、その開発行為の目的に即した公共施設等の規模、配置等を決定しているが、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなれば、開発許可制度による規制の効果が失われることとなるので、これを認めないこととしたものである。ただし、用途地域等が定められている土地については、建築基準法等による用途の制限が課せられているので、本条の対象とならない。

〔運用上の留意点〕

1 開発許可を受けた土地における建築物等の制限

開発区域内においては、法第 36 条第 3 項の工事完了公告があった後は、次の場合を除いて予定建築物以外の建築物を新築し、又は特定工作物を新設してはならず、改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはならない。

- (1) 当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているとき。（予定建築物等に係る制限は、法第 41 条の制限（建蔽率等の制限）と異なり、当該土地について用途地域が定められた場合は、自動的に消滅する。）
- (2) 知事が支障ないと認めて許可したとき（基準第 10 条）。

2 建築等の制限を受ける者

本条による制限は、開発許可を受けた開発区域内において新築、改築、増築又は用途の変更を行おうとする全ての者に適用される。

3 制限を受ける行為等

開発行為が完了した区域内において建築等（注）を行おうとする建築物等が次表の内容欄のいずれかに該当する場合には、法第 42 条の制限の対象となる。

項 目	内 容
用 途	○ 許可時における予定建築物の用途と異なる場合 ※ただし、併用住宅の取扱いについては法第 43 条参照
規 模 (市街化調整区域 の場合に限る。)	○ 許可時の延床面積に上限規模が定められている建築物（法第 43 条参照） で、当該上限規模を超える場合 ○ 法第 34 条第 1 号に規定する店舗併用住宅（平成 17 年改正前の基準に基づ くもの）で、店舗割合が規定の割合に満たない場合 ○ 許可時における予定建築物の規模と著しく異なる場合
構 造 (市街化調整区域 の場合に限る。)	○ 許可時における予定建築物の構造と著しく異なる場合

(注) 以下の行為をいう。

- ① 新築 新たに建築物を建築すること。
- ② 新設 新たに特定工作物を設置すること。
- ③ 改築 従前の建築物を除去した後（災害等により滅失した場合を含む。）、位置、用途、規模、構造等の著しく異ならないものを建築すること。
- ④ 増築 既存建築物の延床面積を増加させることで、増加させる部分が同一棟と別棟とを問わない。（用途上可分な関係にある建築物を除く。）
- ⑤ 用途変更 建築物を適法にある用途に使用した後に、他の用途に変更すること。

4 予定建築物等の用途

予定建築物等の用途は、開発許可申請書添付の設計図（土地利用計画図）に記載されており申請者に対して別途通知しない。また、一般に公知させる方法としては、開発登録簿に記載することによる。

なお、予定建築物とは、許可の際に認められた建築物であるが、市街化調整区域の場合には建築基準法上の用途が同一でも、「提案基準1 市街化調整区域に長期居住する者のための住宅」など、申請人に限って使用が認められたもの（属人性があるもの）や、法第34条第1号店舗のように延床面積の上限があるものなどがあり、それらの要件も本条にいう予定建築物等の範囲に含まれる。

5 法第42条第1項ただし書の許可の要件

(1) 基準第10条第1号関係

用途地域の定められていない土地の区域においては、申請地の土地利用（用途）が、周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないものであるとともに、法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する技術基準に適合する必要がある。

なお、「周辺の土地利用の現況を勘案して支障がない」ことについては、従前の許可の内容を踏まえた上で、周辺土地の利用状況を総合的に判断することとなる。この場合、住宅地の分譲を目的として行う開発行為により許可を受けた区域（都市計画区域外を除く。）においては、地区計画区域内は地区整備計画における建築物等の用途制限に適合する場合、それ以外は第二種低層住居専用地域の用途に該当する場合は、「周辺の土地利用の現況を勘案して支障がない」ものとする。

(2) 基準第10条第2号から第4号関係

上記(1)に加えて、市街化調整区域においては、立地基準に適合する必要がある、次のアからエまでに該当すれば許可できることとしている。

ア 適用除外等の建築物等（審査基準に規定していないが、法文解釈上許可可能とするもの）
法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物

法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

イ 基準第10条第2号に該当する場合

法第34条第1号から第10号の各許可要件に適合すれば、用途変更等の許可が可能である。

ウ 基準第10条第3号に該当する場合

都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例に基づく法第34条第11号の区域指定がなされた区域においては、当該区域内で立地が認められる建築物の用途（第二種低層住居専用地域で立地可能な建築物）の範囲内であれば、用途変更等の許可が可能である。

エ 基準第10条第4号に該当する場合

法第34条第14号の建築物等への用途変更を法第42条第1項ただし書の許可により行う場合については、令第36条第1項第3号ホにおける開発審査会提案基準との均衡に配慮し、あらかじめ開発審査会の協議を経たものについては許可できるものとしている。

6 法第 42 条第 1 項ただし書の許可の手続き等

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）に細則第 20 条に掲げる図書を添付して提出し、許可を受けなければならない。

なお、詳細については、申請書及び添付図書等（第 2 章第 4 節）の項を参照のこと。

第9節 開発登録簿（法第46条、第47条）

（開発登録簿）

法第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

法第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- (5) 第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

（開発登録等の記載事項）

規則第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 法33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- (2) 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

（開発登録簿の調製）

規則第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

（登録簿の閉鎖）

規則第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

（登録簿の閲覧）

規則第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

（開発登録簿の調書の様式）

細則第23条 省令第36条に規定する開発登録簿の調書の様式は、別記様式第23号とする。

〔趣 旨〕

開発登録簿は、開発行為に関して規制される事項（建築行為、用途変更等）を一般の者に対して知らしめることにより違反行為の防止を図るとともに、土地等の取引に際して不測の損害を被ることのないようにとの趣旨のもとに作成されるものである。

〔運用上の留意点〕

1 調製並びに保管

開発登録簿の調製並びに保管は、県土整備部都市計画課において行う。なお、中核市及び事務処理市町村における許可分については、各市町村において行う。

2 登録事項

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等（用途地域等の区域内のものを除く。）の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- (5) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項（規則第35条）
 - ア 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときはその旨
 - イ 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

3 登録簿の閲覧について

- (1) 閲覧所の設置場所 栃木県県土整備部都市計画課内
 - (2) 閲覧時間 午前9時から午後5時
- その他詳細については、栃木県開発登録簿閲覧規則を参照のこと。

参 考

栃木県開発登録簿閲覧規則（昭和45年8月14日栃木県規則第67号）

最終改正 平成19年3月30日規則第22号

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第47条第5項の規定に基づく開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧及びその写しの交付に関して必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の設置）

第2条 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第38条第1項の規定により、登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）を栃木県県土整備部都市計画課内に置く。

（登録簿の閲覧時間）

第3条 閲覧所における登録簿の閲覧時間は、毎日午前9時から午後5時までとする。

（閲覧所の定期休日）

第4条 閲覧所の定期休日は、日曜日及び土曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日並びに1月2日、1月3日及び12月29日から同月31日までとする。

（閲覧所の臨時休日等）

第5条 知事は、登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は閲覧時間を伸縮するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧の手続等)

第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、備え付けの開発登録簿閲覧申請簿(別記様式第1号)に必要な事項を記入のうえ、栃木県県土整備部都市計画課長(以下「都市計画課長」という。)の承認を得なければならない。

2 登録簿の閲覧は、無料とする。

(登録簿の写しの交付申請)

第7条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書(別記様式第2号)によりその旨を知事に申請しなければならない。

(閲覧上の注意)

第8条 閲覧者は、登録簿を所定の場所で閲覧しなければならない。

2 閲覧者は、閲覧に際して、係員の指示に従わなければならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第9条 都市計画課長は、次の各号の一に該当する者の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

- (1) 前条の規定に違反した者
- (2) 登録簿を汚損し、若しくはき損し、又はそのおそれがあると認められる者
- (3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

附 則(略)

別記様式第1号(略)

別記様式第2号

※受付欄	整理番号		※ 手数料欄 栃木県収入証紙をちょう付し、消印はしないでください。
開発登録簿の写し交付申請書			
年 月 日			
栃木県知事 様			
申請者 住 所 氏 名			
都市計画法第47条第5項の規定に基づき、下記により開発登録簿の写しの交付を受けたいので申請します。			
記			
1	開発許可年月日および番号	年 月 日	番号
2	開発許可を受けた者の氏名		
3	開発区域の地名、地番		
4	申請の理由		
5	交付申請枚数	調書 枚、土地利用計画図	枚

備考 ※印のある欄は、記載しないこと

第5章 開発行為の技術基準

第1節 土地利用に関する基準等

1 土地利用に関する基準

(土地利用に関する基準)

基準第4条 土地利用計画は、次の各号の要件を満たすものでなければならない。

- (1) 都市活動の機能性並びに都市生活の安全、利便及び快適性の増進を図るとともに、自然環境及び歴史的資産の保全との調和に配慮したものであること。
- (2) 県及び市町村の土地利用に関する計画等に適合するものであるとともに、開発区域の形状が概ね整形である等合理的な土地利用を図る上で支障がないものであること。
- (3) 開発区域の周辺に、既存の公共施設又は公共施設に関する整備計画等がある場合にあつては、これらに適合するものであること。
- (4) 開発行為により新たに公共施設が設置される場合にあつては、当該施設の適切な維持管理について、当該施設の管理者となるべき者と協議が整っていること。

基準第5条 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為にあつては、次の各号の要件を満たすものでなければならない。

- (1) 1宅地の敷地面積は、原則として、用途の定められた土地の区域にあつては150㎡、用途の定められていない土地の区域にあつては200㎡以上であること。
- (2) 街区を設計する場合においては、原則として、その短辺が幹線道路に接することなく、かつ、長辺の長さは住宅用地にあつては160m、商業用地にあつては140m以下となるものであること。

2 主として分譲を目的として行う開発行為にあつては、分譲後の良好な環境を確保するため、原則として、地区計画を定め、又は建築協定若しくは緑化協定を締結するよう努めるものとする。

【趣旨】

この規定は、開発許可等を受けるすべての行為に適用される土地利用計画に関する基本的な審査基準である。

開発行為の設計に当たっては、これらを基本として計画する必要がある。

【運用上の留意点】

ア 「都市活動の機能性並びに都市生活の安全、利便及び快適性の増進を図る」とは、「バラ建ち」的な単体開発が行われ無秩序に市街地が拡散し、道路や排水施設のない不良市街地が形成されるような弊害を除去し、都市住民に健康的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ことをいう。

「自然環境の保全との調和」とは、開発区域内及びその周辺に保全すべき動植物が存在する等の場合には、関係機関と十分協議を整えることをいう。

「歴史的資産の保全との調和」とは、開発区域内及びその周辺に埋蔵文化財、遺跡等がある場合には、事前に県及び関係市町村と発掘、保存等について十分協議を整えることをいう。

イ 「県及び市町村の土地利用に関する計画等に適合する」とは、開発行為の内容が県及び当該市町村の土地利用計画に適合する等支障ないものであることをいう。

「開発区域の形状が概ね整形である等合理的な土地利用を図る上で支障がない」とは、不合理な敷地延長（旗竿開発）による開発行為を抑制し、現在及び将来の土地利用上支障とならないことや、農業関係等他法令とも十分に調整され、土地利用上支障ないものであることをいう。なお、交通流（量）に変化が予想される予定建築物（大規模な店舗等）や、概ね500㎡以上の駐車場を設置する土地利用等、周辺道路の機能に影響を及ぼす可能性のある開発行為を行う場合は、その対策について県警察本部交通規制課と協議を行うものとする。

ウ 「開発区域の周辺に、既存の公共施設又は公共施設に関する整備計画がある場合にあっては、これらに適合する」とは、開発行為の内容が、現在及び将来の公共事業に支障ないものであることをいう。

エ 「開発行為により新たに公共施設が設置される場合にあっては、当該施設の適切な維持管理について、当該施設の管理者となるべき者と協議が整っている」とは、開発行為により設置される道路、排水路、公園等の公共施設について、法第32条協議等により適切な維持管理について十分調整されていることをいう。

オ 「分譲後の良好な環境を確保するため」とは、地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを目的として積極的に地区計画を定めること、又は建築協定若しくは緑化協定により良好な居住環境の形成や保持を担保することをいう。

2 開発区域の明示

開発区域は、開発区域とその隣接地との境界を明確にするため、境界には境界標を設置することとする。設置方法は、地表の状況に応じて判断し、コンクリート杭、プラスチック杭、鋼製ピン杭、鋼製プレート等を用いるものとし、将来に渡り腐食等が生じない耐久性を有する材質とすることが望ましい。また、開発区域からの溢水の防止、隣接地との一体的利用の防止、防犯対策等の観点から、原則として開発区域境界にはフェンス、ブロック塀、植栽等の適切な構造物を設置し、境界標の設置と併せて、開発区域を明示するものとする。

第2節 開発許可の技術基準（法第33条）

開発行為の許可基準は、良好な市街地の形成を図るため宅地に一定の水準を保たせようとすることを目的として、本条及び令、規則等に定める一般的許可基準（技術基準）と法第34条及び令、規則に定める市街化調整区域内の許可基準（開発行為の目的による市街化調整区域内の建築制限の緩和基準）とからなっている。従って市街化区域、非線引き都市計画区域内、準都市計画区域内、都市計画区域外の開発行為については、本条等の技術基準に適合すれば許可することとなるが、市街化調整区域内の開発行為については、第二種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号のいずれかに適合するとともに本条の基準に適合しなければ許可されないこととなる。

本条は、開発の目的に応じて適用基準を限定しており、これを整理すると次表のとおりである。

開発許可等における技術基準（法第33条）の適用

技術基準	一号	二号		三号	四号	五号	六号	七号	八号	九号	十号	十一号	十二号	十三号	十四号	
	用途地域等適合	道路	公園等	消防水利	排水施設	給水施設	地区計画等	公共公益施設	擁壁等	災害危険区域	樹木・表土	緩衝帯	輸送施設	資力信用	工事施行者の能力	
法第29条	①自己居住用	○	×	×	×	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	○
	②自己業務用	○	○	△	○	○	○	×	○	○	△	△	×	△	△	○
	③非自己用(①②以外)	○	○	△	○	○	○	△	○	○	△	△	△	○	○	○
	④第一種特定工作物	○	○	△	○	○	○	×	○	○	△	△	×	△	△	○
	⑤第二種特定工作物	○	○	×	○	○	○	×	○	○	△	△	△	△	△	○
法第42条	①自己居住用	—	×	×	×	○	×	—	—	—	—	—	—	—	—	○
	②自己業務用	—	○	△	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○
	③非自己用(①②以外)	—	○	△	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○
	④第一種特定工作物	—	○	△	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○
	⑤第二種特定工作物	—	○	△	○	○	○	—	—	—	—	—	—	—	—	○
法第43条	①自己居住用	—	—	—	—	○	—	○	—	○	—	—	—	—	—	○
	②自己業務用	—	—	—	—	○	—	○	—	○	—	—	—	—	—	○
	③非自己用(①②以外)	—	—	—	—	○	—	○	—	○	—	—	—	—	—	○
	④第一種特定工作物	—	—	—	—	○	—	○	—	○	—	—	—	—	—	○

※1 適用：○ 開発面積、用途等により適用：△ 適用なし：× 対象外：—

※2 地区計画内：法第42条及び法第43条の許可においては、法第58条の2の「建築等の届出」が必要。

1 用途地域等との適合性（第1号）

（開発許可の基準）

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

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

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

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

〔趣 旨〕

開発行為の内容が用途地域等に適合することは、良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動を確保する上で重要であるため、本号により用途地域等との適合を審査するものである。

〔運用上の留意点〕

ア 「用途地域等」とは、法第8条第1項第1号の用途地域、同項第2号の特別用途地区、同項第2号の2の特定用途制限地域、同項第4号の2の居住環境向上用途誘導地区又は特定用途誘導地区、同項第13号の流通業務地区及び港湾法第39条第1項の分区をいう。なお、本県では港湾法は適用されない。

イ 用途地域とは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域の13種類をいい、建築物にかかわる制限は建築基準法第48条に定められている。

特定大規模建築物（床面積1万㎡を超える店舗等）は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域以外の地域では原則立地不可（市町が都市計画の手続きを経て地区計画（開発整備促進区）を定めた場合は可（平成18年5月改正の都市計画法・建築基準法・中心市街地活性化法））であるため、特に複数の建築物を建築し床面積の合計が1万㎡を超える場合は、特定行政庁と建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ協議しておく必要がある。

用途地域は、市街化区域内の土地のすべてについて指定されているが、原則として市街化

調整区域内には指定されていない。また、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域における用途地域は必要に応じて定めることとしているので、指定区域と無指定区域等がある。

ウ 「適合している」とは、これらの地区における用途規制に合致している建築物であること、又はそれぞれの法律による例外許可を受けた建築物であることをいう。

2 道路及び街区計画に関する基準（第2号）

(1) 道路の幅員及び配置計画

（開発許可の基準）

法第33条

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

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

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

- (1) 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- (2) 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- (3) 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- (4) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- (5) 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（道路の幅員）

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

ル)、その他のものにあつては9メートルとする。

(令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路)

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

- (1) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- (2) 幅員が4メートル以上であること。

(道路の幅員)

基準第13条 この基準において「道路の幅員」とは、車道、歩道、側溝、植樹帯等によって構成される道路の区域のうち、道路一端の路肩、側溝等であつて車両等の通行の可能な部分から他端の同部分までをいうものとする。

(開発区域が接する道路の幅員)

基準第14条 令第25条第2号ただし書の規定による道路の幅員は、開発区域の規模に応じ次の表のとおりとする。

開発区域 の規模	道路の幅員		
	都市計画区域内	都市計画区域外	
		住宅地	その他
0.5ha未満	4.0m以上	/	/
0.5ha以上 1.0ha未満	5.0m以上		
1.0ha以上 5.0ha未満	6.0m以上	5.5m以上。ただし、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令(昭和45年政令第320号)による幅員とすることができる。	6.0m以上。ただし、宿泊施設等の建築を目的とした開発行為にあつては、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令による幅員とすることができる。
5.0ha以上	9.0m以上。ただし、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上とすることができる。	6.5m以上	9.0m以上。ただし、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上とすることができる。

2 令第25条第4号に規定する車両の通行に支障がない道路とは、開発区域の規模及び開発行為の主たる目的に応じ次の表のとおりとする。

開発区域 の規模	道路の幅員			
	都市計画区域内		都市計画区域外	
	住宅地	その他	住宅地	その他
0.5ha 未満	4.0m以上	4.0m以上		
0.5ha 以上 1.0ha 未満		5.0m以上		
1.0ha 以上 5.0ha 未満	5.5m以上	6.0m以上	5.5m以上。ただし、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令による幅員とすることができる。	6.0m以上。ただし、宿泊施設等の建築を目的とした開発行為にあつては、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令による幅員とすることができる。

3 第1項及び前項の規定にかかわらず、所定幅員に満たない部分について拡幅することが著しく困難な場合であつて、交通安全上の対策が施されているときは、拡幅することが著しく困難である部分が橋りょう、トンネル、踏切等については当該部分の幅員が所定幅員の9割以上確保されている場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

4 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が1ha未満のものにあつては、第2項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる要件に該当する場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

(1) 幅員4.0m以上の区間の延長が全延長の9割以上であること。

(2) 幅員4.0mに満たない区間の幅員が3.6m以上であり、かつ、当該区間の延長が1箇所当たり35m以下であること。

(3) 幅員4.0mに満たない区間が主要な交差点から20m以上離れていること。

(取付道路の幅員)

基準第15条 開発区域内の主要道路に接続する取付道路の幅員は、原則として当該主要道路の幅員以上とする。

(道路の配置計画)

基準第16条 開発区域内の道路の配置は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して、主要道路、区画道路等により適切に計画するものとする。

(主要道路の幅員)

基準第17条 開発区域内の主要道路の幅員は、開発区域の規模に応じ、次の表のとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員
1.0ha 未満	6.0m以上
1.0ha 以上 5.0ha 未満	6.5m以上
5.0ha 以上 10.0ha 未満	9.0m以上
10.0ha 以上	12.0m以上

2 幅員 9 m以上の道路にあっては、原則として 2 m以上の歩道を設置するものとする。

(小幅員区画道路の幅員)

基準第 19 条 令第 25 条第 2 号に規定する小区間で通行上支障がない場合とは、次の各号に該当する場合とする。

- (1) 概ね延長 120m以内の主要道路又は区画道路によって囲まれた区域の中の小区間の道路であること。
- (2) 当該道路を経由する通過交通が生じない形状のものであること。
- (3) 原則として、主要道路に直接接続していないこと。

【趣 旨】

開発区域内に道路を設ける場合や建築物の敷地が直接開発区域外の既存の道路と接する場合等、それぞれの道路並びに都市計画道路の機能を阻害しないことはもちろんのこと、これらと一体となって道路の機能が有効に発揮されるよう計画することを規定したものである。

また、敷地が接することとなる道路の最小幅員の規定は、最小限必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものである。

【運用上の留意点】

ア 道路の定義

開発許可において、開発区域は、直接または区域を延長（取付道路を配置）し、既存の道路（周辺道路）に接続しなければならない。また、予定建築物の敷地は開発区域内道路（主要道路・区画道路）または既存の道路に接しなければならない。

(7) 周辺道路

周辺道路とは、開発区域が接する既存の道路をいう。周辺道路は、次の要件を満たす必要がある。

- a 予定建築物等の用途、敷地の規模等に応じた幅員を有すること。
- b 建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号、2 号、3 号、5 号または同条第 2 項のいずれかに該当する道路であること。
- c a の幅員は、概念図に示すとおり、開発区域が接している部分及びその部分から一方向の主要な道路（国道、県道、幹線となる市町道等で、一方向の幅員 9.0m以上を有する道路、又は車両が二方向に有効に分散できる幅員 6.5m以上の道路）に至るまでの区間について確保されていること。

なお、周辺道路の幅員は、開発区域内に新たな道路が整備されない場合と、開発区域

内に新たな道路が整備される場合とで、適用される条項が異なる。それぞれの概要は次のとおりである。

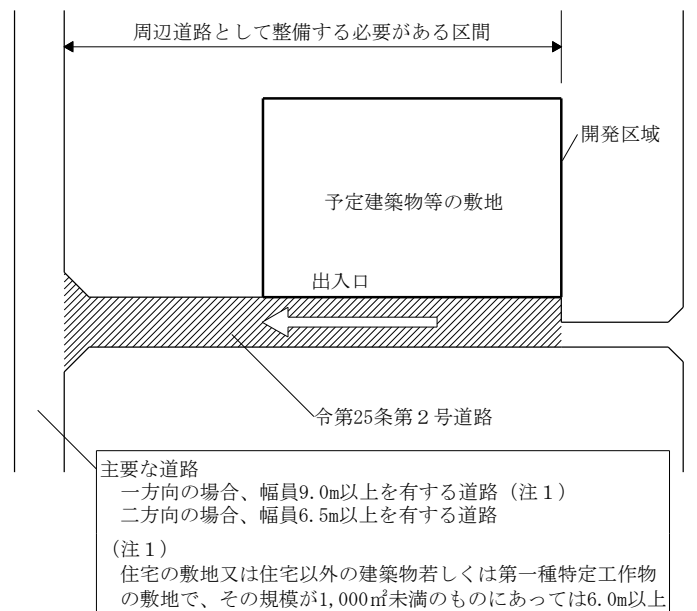
A 開発区域内に新たな道路が整備されない場合

i) 周辺道路の幅員

予定建築物等の敷地に接する道路には、令第25条第2号が適用される。「住宅地」の場合は6m以上、「その他」の場合は9m以上（1,000㎡未満の場合は6m以上）である。

ただし、同号ただし書により「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合」には特例的扱いが認められ、基準第14条第1項が適用される。

【概念図】



ii) 基準第14条第1項表の都市計画区域外の道路幅員のただし書

1ha以上5ha未満の都市計画区域外の道路幅員は、「住宅地」の場合にあつては、道路の交通の状況等（交通量、通学路に指定されている区間にあつては交通安全施設の設置状況等）を勘案して支障がないと判断できる場合には、市町等の道路計画に示す幅員あるいは計画交通量に基づく道路構造令に示す幅員とすることができる。

また、「その他」の場合にあつては、宿泊施設等の場合に限り同様の扱いとすることができるが、この場合の宿泊施設等とは、風営法に規定する営業に係る施設を除き、宿泊施設と社会福祉施設等を併せた施設など複合的な宿泊施設を含むものとする。

iii) 基準第14条第1項表の9mのただし書

5ha以上（都市計画区域外の「住宅地」を除く）の場合について、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上とすることができる。5ha以上の開発は通常大型車等による頻繁な交通が予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に歩行者の安全を確保する必要がある。

あることから、大型車の交通が多い場合や歩行者の安全が確保されない場合には、ただし書には該当しない。

iv) 基準第 14 条第 3 項の条件

周辺道路に橋りょう、トンネル、踏切等がある場合について、道路幅員の特例的扱いを定めたものである。

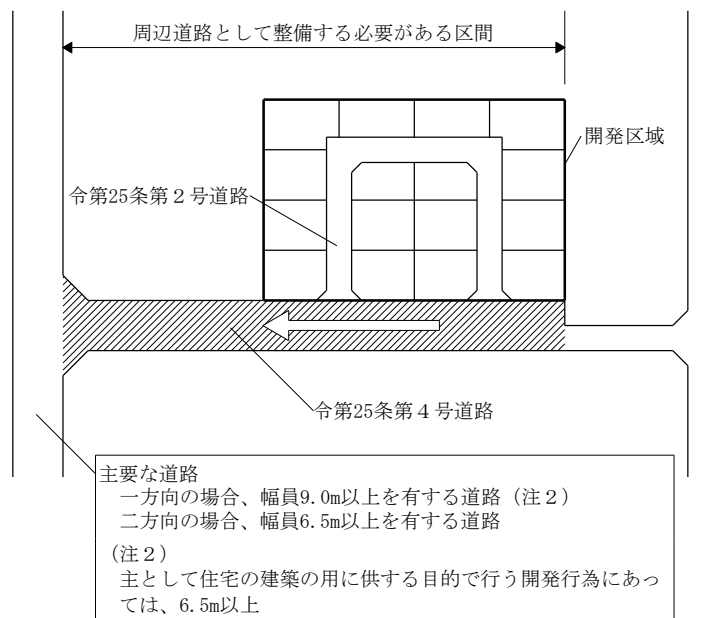
B 開発区域内に新たな道路が整備される場合

i) 周辺道路の幅員

開発区域内の主要な道路が接続する道路には、令第 25 条第 4 号が適用される。「住宅地」の場合は 6.5m 以上、「その他」の場合は 9 m 以上である。

ただし、同号括弧書により「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるとき」には特例的扱いが認められ、基準第 14 条第 2 項が適用される。

【概念図】 (例：宅地分譲)



ii) 基準第 14 条第 2 項表の都市計画区域外の道路幅員のただし書

前述 A ii) と同様とする。

iii) 基準第 14 条第 3 項の条件

前述 A iv) と同様とする。

iv) 基準第 14 条第 4 項の条件

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で 1 ha 未満のものについて、道路幅員の特例的扱いを定めたものである。

参 考

建築基準法第 42 条

1 項道路 次の各号の一に該当する幅員 4 m 以上の道路

1 号道路 道路法による道路

(例) 国道、都道府県道、市町村道

2 号道路 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路

(例) 都市計画事業、土地区画整理事業、開発行為等によって築造された道路

3 号道路 既存道路

都市計画区域の指定を受けた際（建築基準法の施行の日（昭和 25 年 11 月）以前から都市計画区域にあった区域については建築基準法の施行の日）現に存在する道

4 号道路 計画道路

道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等で 2 年以内に事業が行なわれるものとして特定行政庁が指定したもの。

(注) 4 号道路は、周辺道路とすることができない。

5 号道路 位置指定道路

道路法、都市計画法等によらないで築造する建築基準法施行令第 144 条の 4 の基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。

2 項道路 都市計画区域の指定を受けた際（建築基準法の施行の日（昭和 25 年 11 月）以前から都市計画区域にあった区域については建築基準法の施行の日）現に建築物が建ち並んでいる幅員 4 m 未満の道で特定行政庁の指定したもの。

道路の中心線から両側に水平距離 2 m ずつ後退した線を道路境界線とみなす。

※ 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定又は同項第 2 号許可により接道要件を満たすものは、土地改良により築造された道路等であっても、周辺道路として取り扱う。

(イ) 取付道路

取付道路とは、開発区域外から開発区域に接続する主要な道路をいう。その幅員は、原則として、次の(ウ)の主要道路の幅員以上とする必要がある。

(ウ) 主要道路

主要道路とは、開発区域内に整備される道路のうち、開発区域内の道路の骨格となり、近隣住区域での幹線としての機能を有する道路をいう。その幅員は、令第 25 条第 2 号及び基準第 17 条のとおりである。なお、幅員 9 m 以上の道路にあつては、原則として 2 m 以上の歩道を設置するものとする。

(エ) 区画道路

区画道路とは、開発区域内に整備される道路のうち、開発区域内の区画構成の基本ともなり、専ら沿道宅地へのサービスを目的とする道路をいう。その幅員は、令第 25 条第 2 号により、住宅地の場合は 6 m 以上、その他の場合は 9 m 以上（1,000 m²未満の場合は 6 m 以上）である。

ただし、同号括弧書により「小区間で通行上支障がない場合」には特例的扱いが認められ、4 m以上となる。「小区間で通行上支障がない場合」とは、基準第 19 条に定めるとおり、①概ね延長 120m以内の主要道路又は区画道路によって囲まれた区域の中の小区画の道路であること、②当該道路を経由する通過交通が生じない形状のものであること、③原則として主要道路に直接接続していないことの全てに該当する場合をいう。なお、概ね 1 ha 以上の住宅系開発区域内における具体的運用については、後述の参考「小幅員区画道路の計画基準（案）（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号）」によるものとする。

イ 道路幅員の趣旨と構成

(7) 最小幅員の趣旨

令第 25 条第 2 号の趣旨は、敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保するためである。したがって、開発区域内の道路はもちろんのこと、建築物の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の既存の道路に接する場合も、この規定の対象となる。

(イ) 最小幅員の規定根拠

a 幅員 6 m

自動車交通を考える場合、電柱、側溝等道路構造物も含めれば、必要最小限の幅員であると考えられ、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員である。

b 幅員 9 m

大型車等による頻繁な交通が予想される開発行為について、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第 25 条第 5 号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員にあわせたものである。

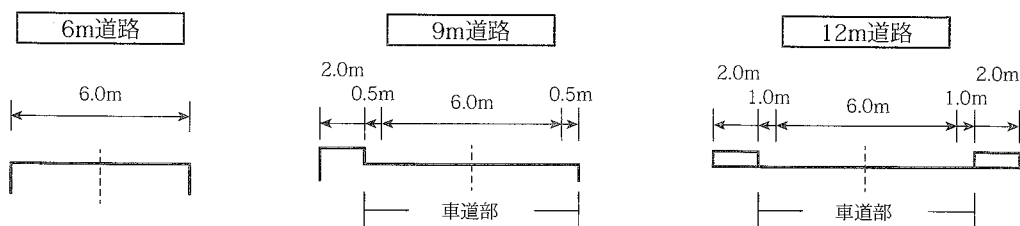
c 幅員 6.5 m

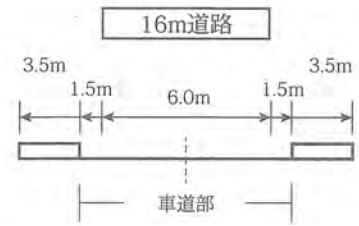
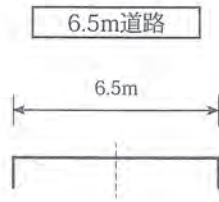
住宅地の場合等その発生する交通量、交通の種類が限られている場合について、最大車両のバスの通行を考えたとき、現行の道路運送車両法に基づく自動車保安基準に規定されている最大車幅 2.5m の車両のすれ違いを満足するものである。

また、市街地に設けられている一般国道及び都道府県道又は市町村道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第 4 種道路の最小幅員とも符合するものである。

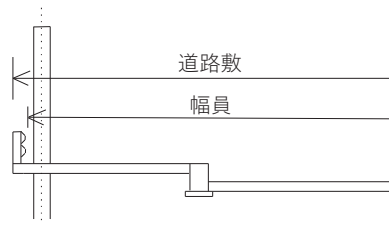
(ウ) 道路の幅員構成等

a 標準的な道路の幅員構成

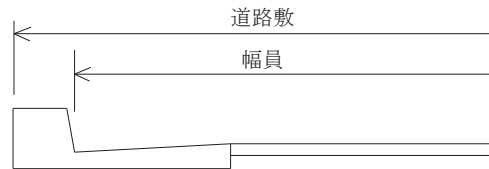




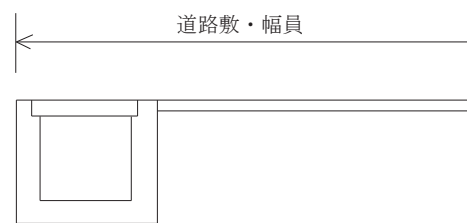
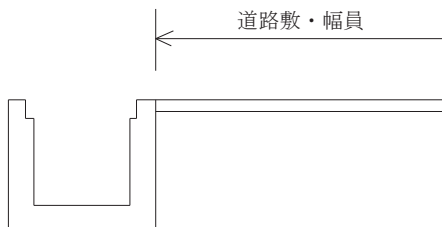
- ※ 道路敷内の法面は幅員に含めない。
- ※ 舗装又は砂利敷部分を幅員に含めることができる。



- ※ 歩道が設置されている場合は、歩道を含め幅員とする。
- ※ 通行できないガードレール等の路上工作物（電柱等を除く）は、幅員に含めない。なお、小幅員区画道路は電柱等も幅員には含めない。



- ※ 小幅員区画道路（幅員4.0m）に限りL型側溝の全幅を幅員に含めることができる。



- ※ 道路側溝を含めて道路敷・幅員とする場合は、車道用の側溝と蓋が敷設されていなければならない。（基準第20条第3号）

b 道路幅員の数値のとり方

ウ 道路の配置計画

(7) 20ha以上の開発行為

開発区域内に設ける主要道路の幅員は、周辺地域の道路の構成を勘案して決定するものとする。

(イ) 住宅団地等の開発行為

開発区域内に新たに築造する道路は、原則としてすべての宅地に接するように配置されていることとする。また、これらの宅地から主要道路への乗入れは原則として行わないも

のとする。

ただし、土地区画整理事業区域等の法に基づく面的整備が既に行われている区域内の二次的な開発行為については、道路管理者等との協議が整えば、開発区域外道路から宅地への乗入れや、開発区域内の主要道路から宅地への乗入れを認める場合がある。

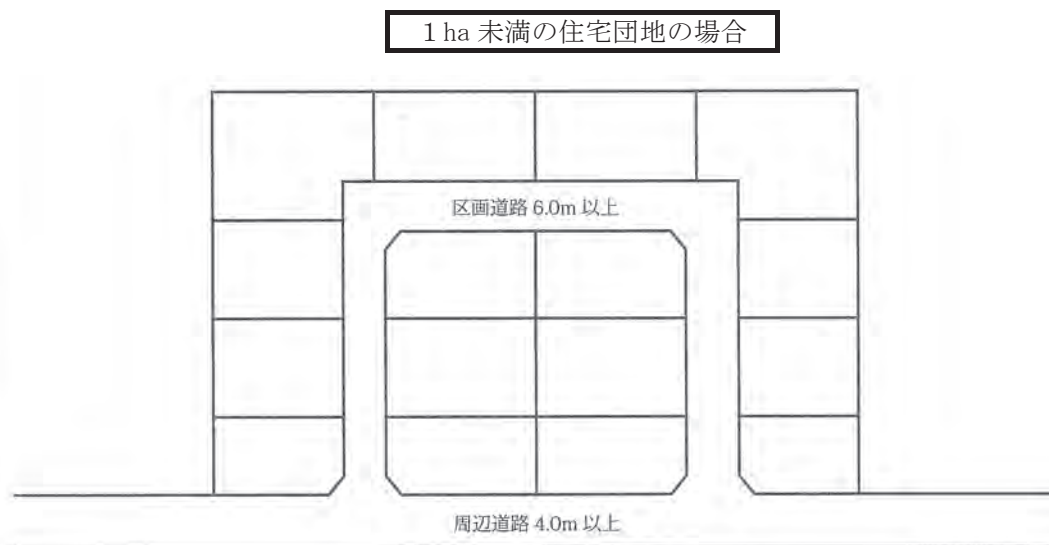
また、上記にかかわらず、以下の全ての要件を満たすものに限り、開発区域外道路から宅地への乗入れや、開発区域内の主要道路から宅地への乗入れを認める場合がある。

- ① 開発区域外道路から宅地への乗入れ
 - a 開発区域の形状及び周辺の土地利用状況等を勘案し、開発区域内の道路を原則どおり配置することが困難であること。
 - b 接道する開発区域外の道路は建築基準法第 42 条に定める道路(1 項 4 号を除く。)とし、幅員を 4.0m 以上有すること。
 - c 乗入れについて、当該道路管理者と協議が整っていること。
- ② 開発区域内の主要道路から宅地への乗入れ
 - a 開発区域の形状及び周辺の土地利用状況等を勘案し、全ての宅地を区画道路に接続させることが困難であると認められること。
 - b 主要道路からの乗入れについて、道路管理者(帰属先の地方公共団体等)と協議が整っていること。

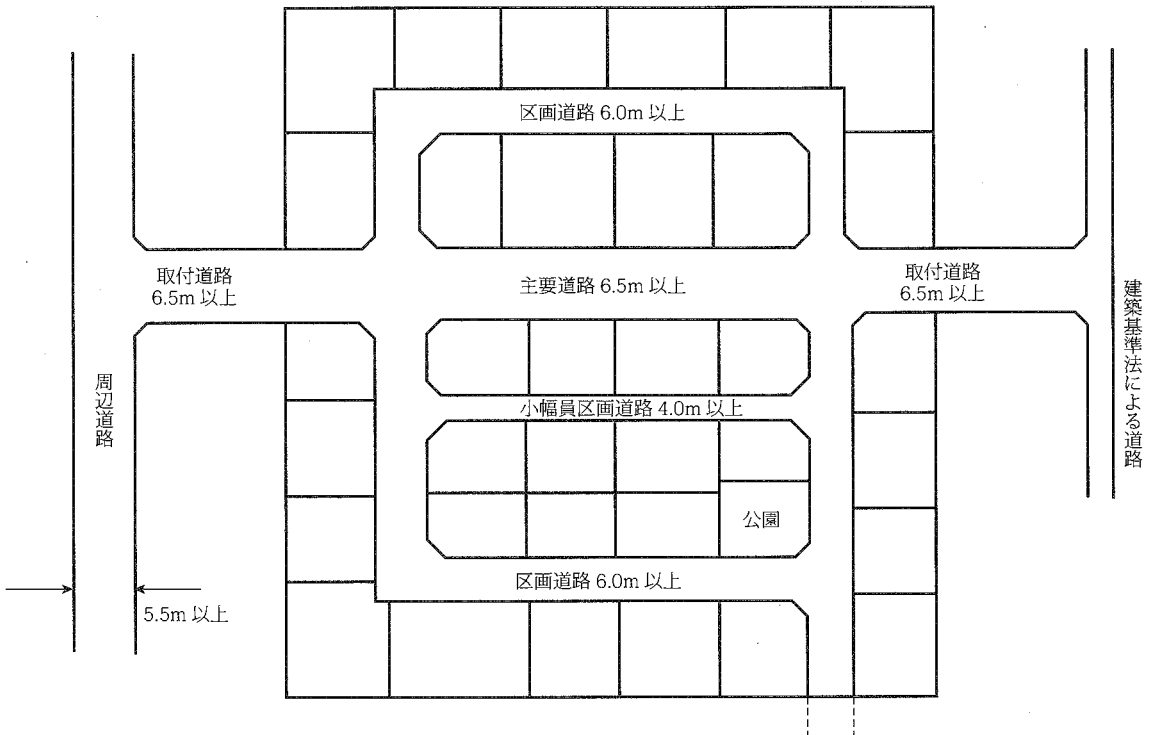
※ 開発区域が大規模な場合や概ね整形な場合など、開発区域外道路や開発区域内の主要道路から乗入れをせずとも、土地利用の計画方法により解決することが可能な場合は認められない。

(ウ) 住宅団地の道路幅員及び配置の例示

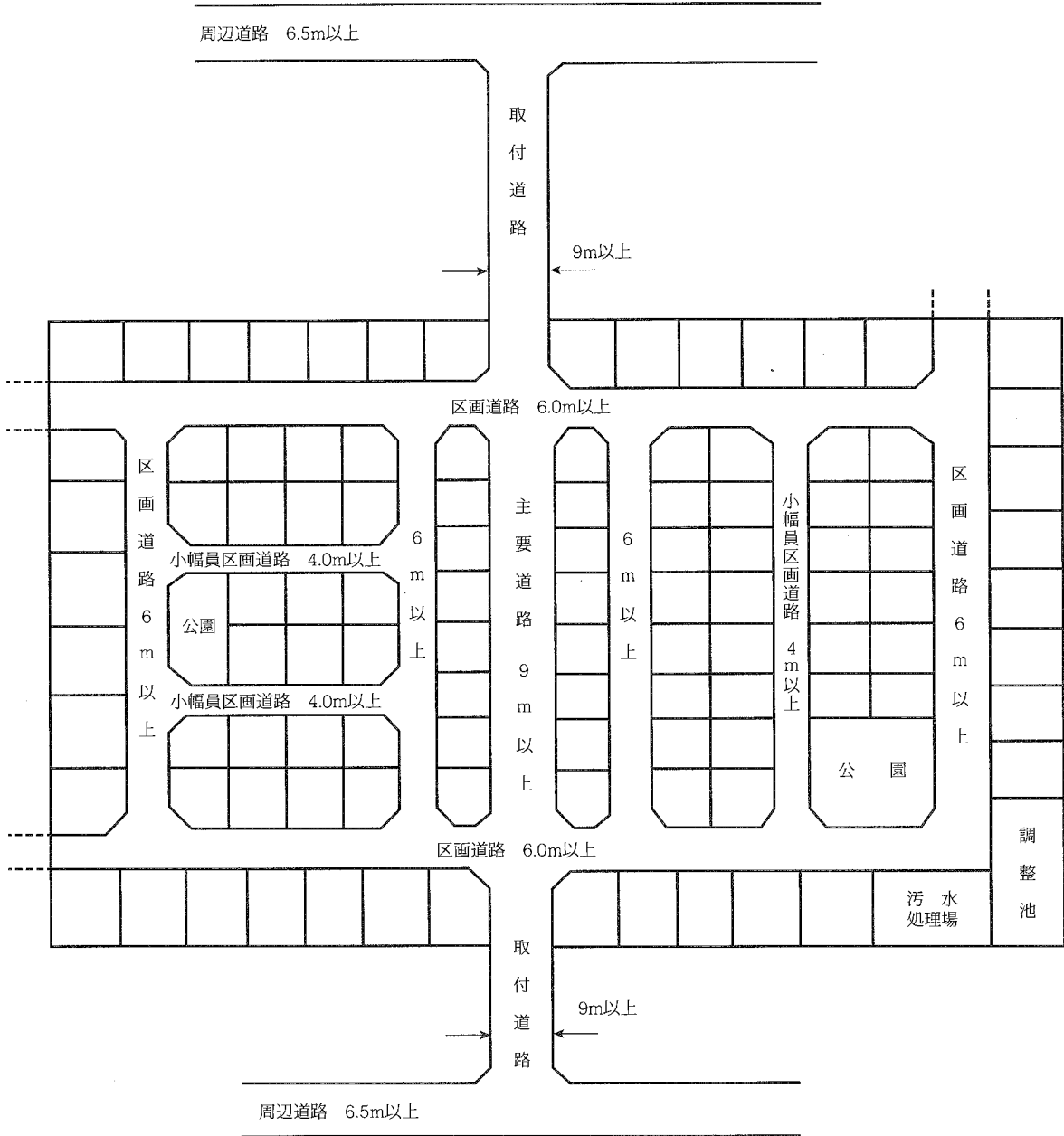
住宅団地の道路幅員及び配置の例は次のとおりである。



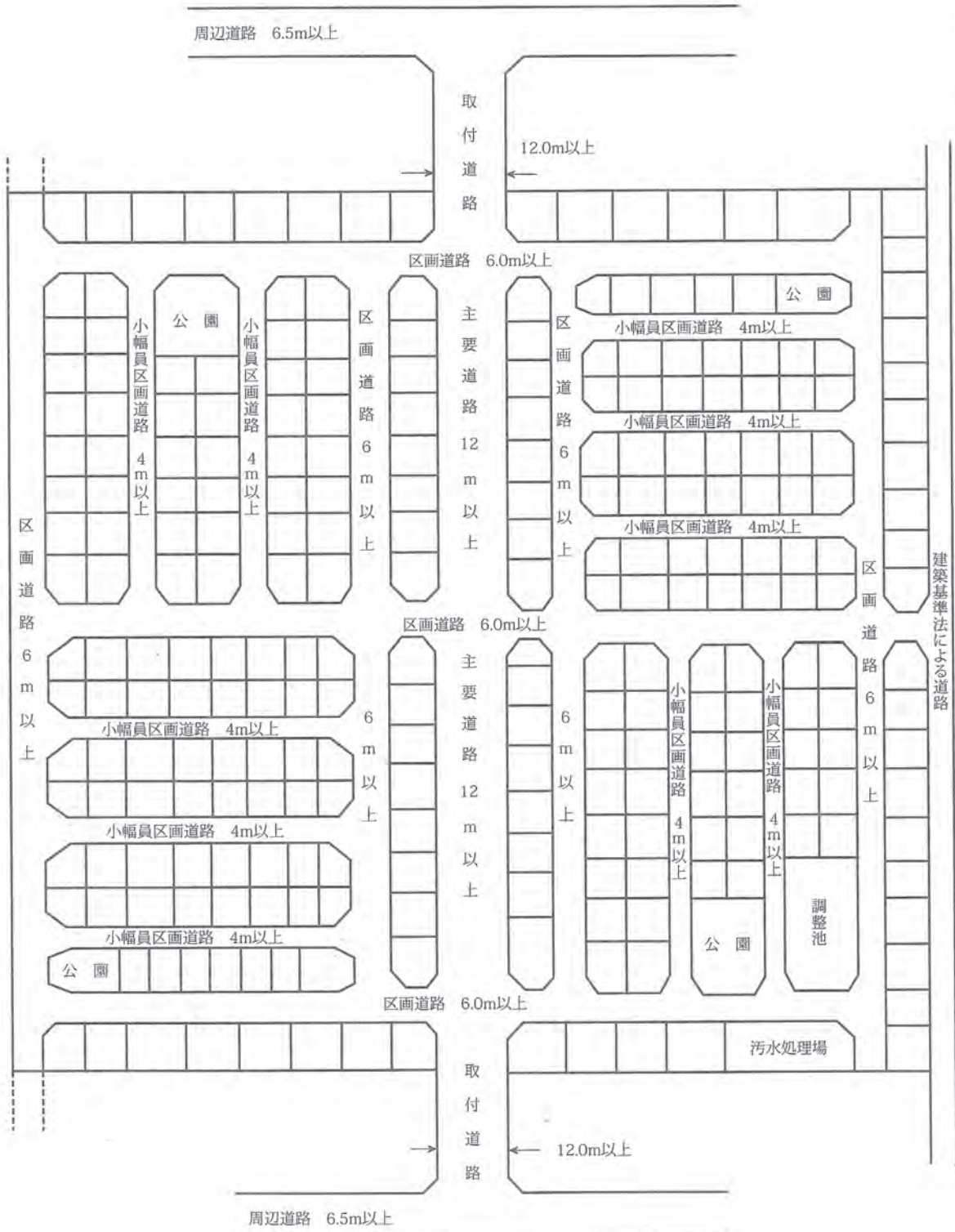
1 ha 以上 5 ha 未満の住宅団地の場合



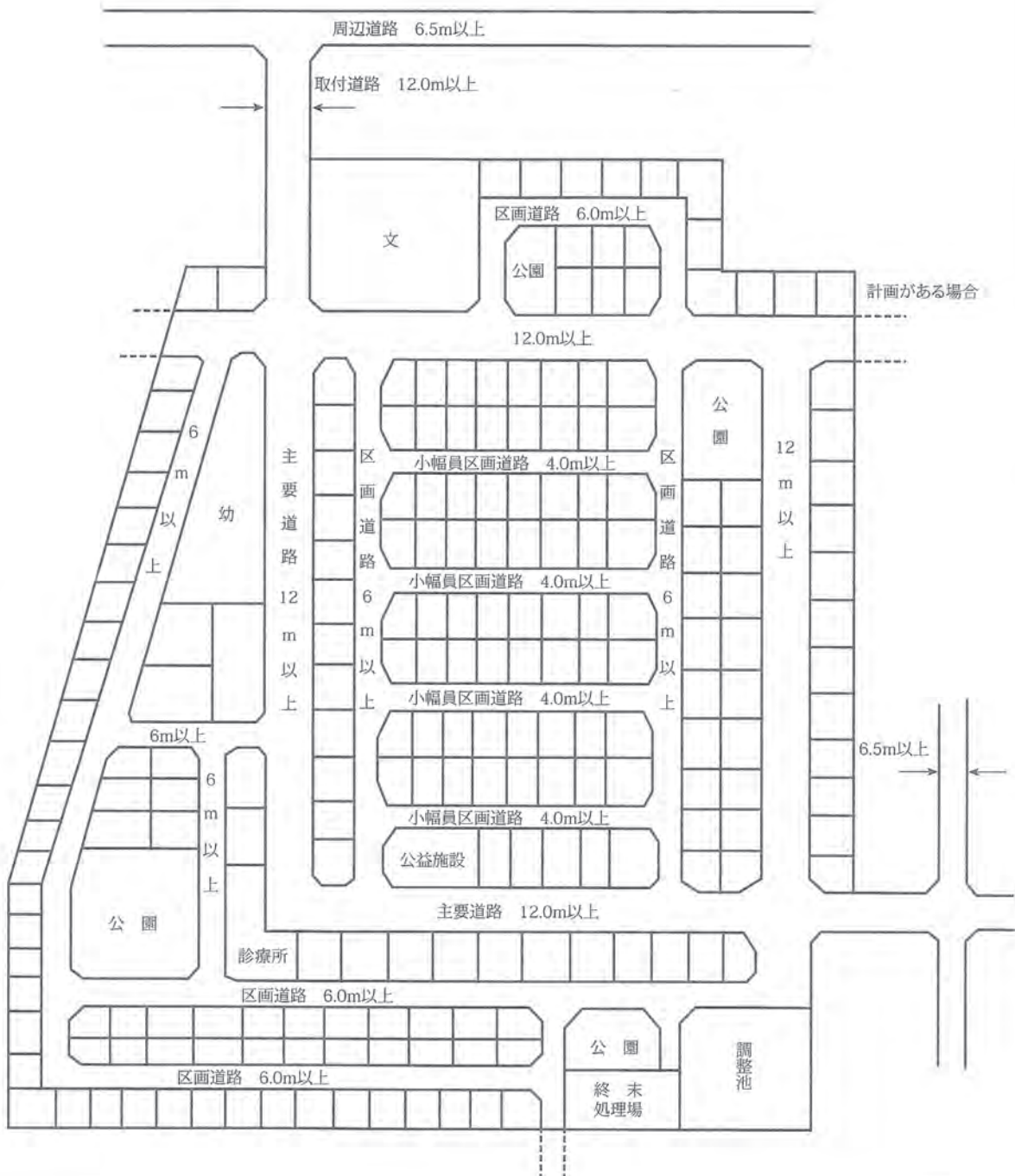
5 ha 以上 10ha 未満の住宅団地の場合



10ha 以上 20ha 未満の住宅団地の場合



20ha 以上の住宅団地の場合



参 考

○小幅員区画道路の計画基準（案）（昭和 61 年 4 月 11 日 建設省経宅発第 38 号）

（目的）

第 1 この基準は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において幅員 6 メートル未満の区画道路（以下「小幅員区画道路」という。）を導入する場合において、

- (1) 交通及び宅地サービスの機能確保
- (2) 災害時の危険性の防止及び災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施
- (3) 住宅地としての日照、通風等の環境の確保

等を図るために守るべき条件として定めるものとする。

(適用対象)

第2 この基準は、開発区域の面積が、概ね1ヘクタール以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を適用対象とする。

ただし、開発区域の面積が概ね1ヘクタール未満の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為であって、次の各号の一に掲げる条件に該当するものについては適用対象とする。

- (1) 当該開発区域が既に計画的開発が実施された区域に隣接していること。
- (2) 当該開発区域に地区計画が定められていること等により、将来、道路の段階構成による整備が確実に見込まれること。
- (3) 当該開発区域の周辺に幅員6メートル以上の道路が既にあり、当該開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路で、延長される予定のない小区間のものであること。

(小幅員区画道路の導入の条件)

第3 小幅員区画道路は、次の各号に掲げる条件に適合している場合に導入することができるものとする。

- (1) 開発区域内及び開発区域の周辺の道路が次のいずれかに該当すること。
 - イ 原則として、道路の段階構成が、幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備されていること又は整備されることが確実に見込まれること。
 - ロ 開発区域の周辺に幅員6メートル以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区間のものであること。
- (2) 小幅員区画道路は、次に掲げる条件に該当すること。
 - イ 幅員6メートル以上の道路又は歩行者専用道路等によって囲まれた概ね250メートル以下四方の区域の中の小区間の区画道路であること。
 - ロ 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。
 - ハ 原則として幹線道路に、直接接続していないこと。

(小幅員区画道路の共通の計画基準)

第4 小幅員区画道路は、次の各号に掲げる計画基準に適合しなければならない。

- (1) 有効幅員
有効幅員は4メートル以上とする。この場合において、L型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。
- (2) 交差点
交差点は原則として直交させる。
- (3) 隅切り
小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が3メートルの二等辺三角形とする。

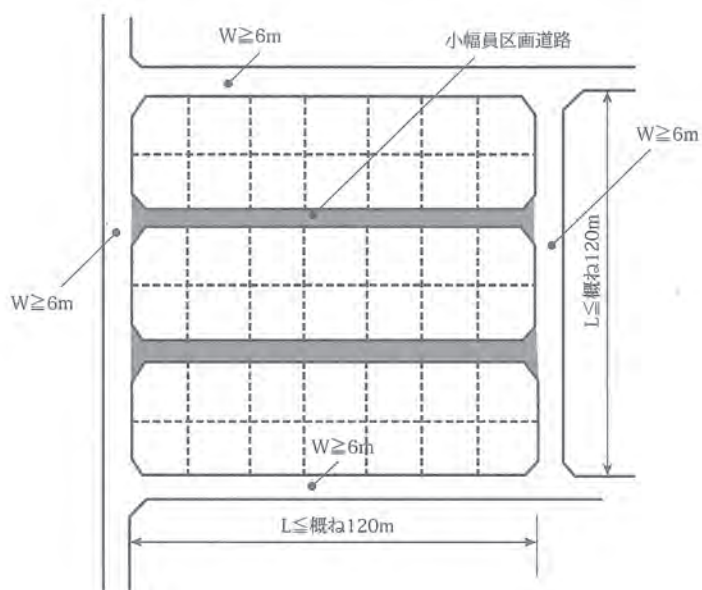
(道路形状別計画基準)

第5 小幅員区画道路は、次の各号に掲げる道路形状別計画基準の一に適合しなければならない。

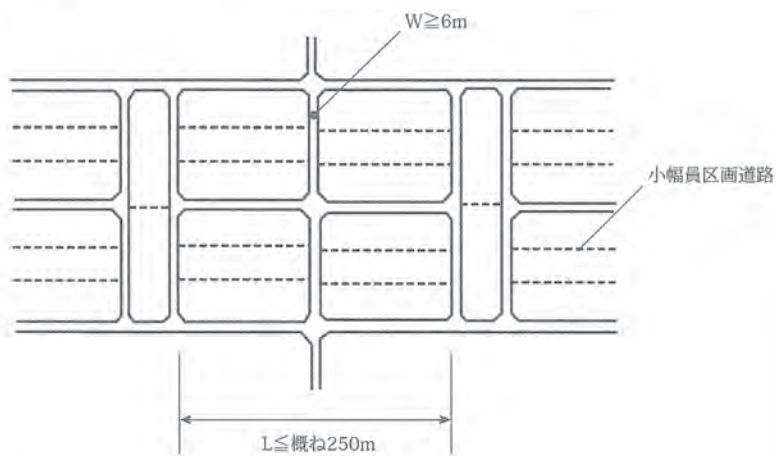
- (1) I字状小幅員区画道路の計画基準
 - イ A図のように幅員6メートル以上の道路(区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等)によって囲まれた概ね120メートル以下四方の区域の中のI字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。
ただし、B図のように幅員6メートル以上の道路をはさんで区画道路が連続する場合にあつては、連続する区画道路の道路延長(道路中心線の長さとする。以下同じ。)の合計が概ね250メートルを超えない場合に限る。
C図のように通過交通の生じる可能性のあるI字状区画道路については小幅員区画道路とすることができない。
 - ロ 道路延長は概ね120メートル以下とする。

A 図

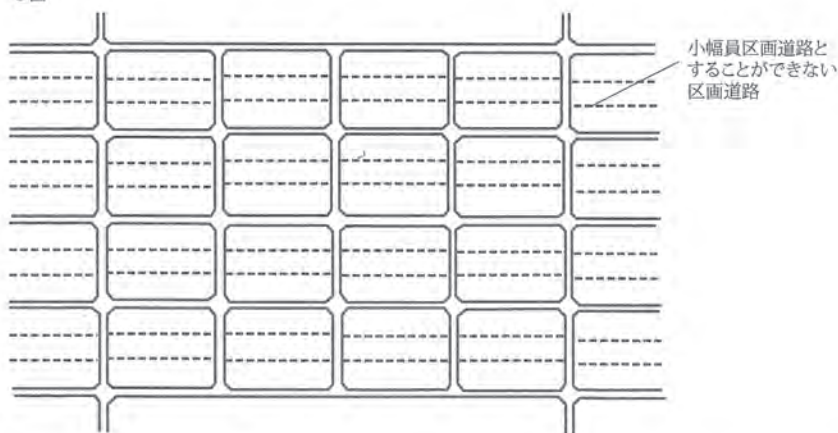
基本型



B 図



C 図



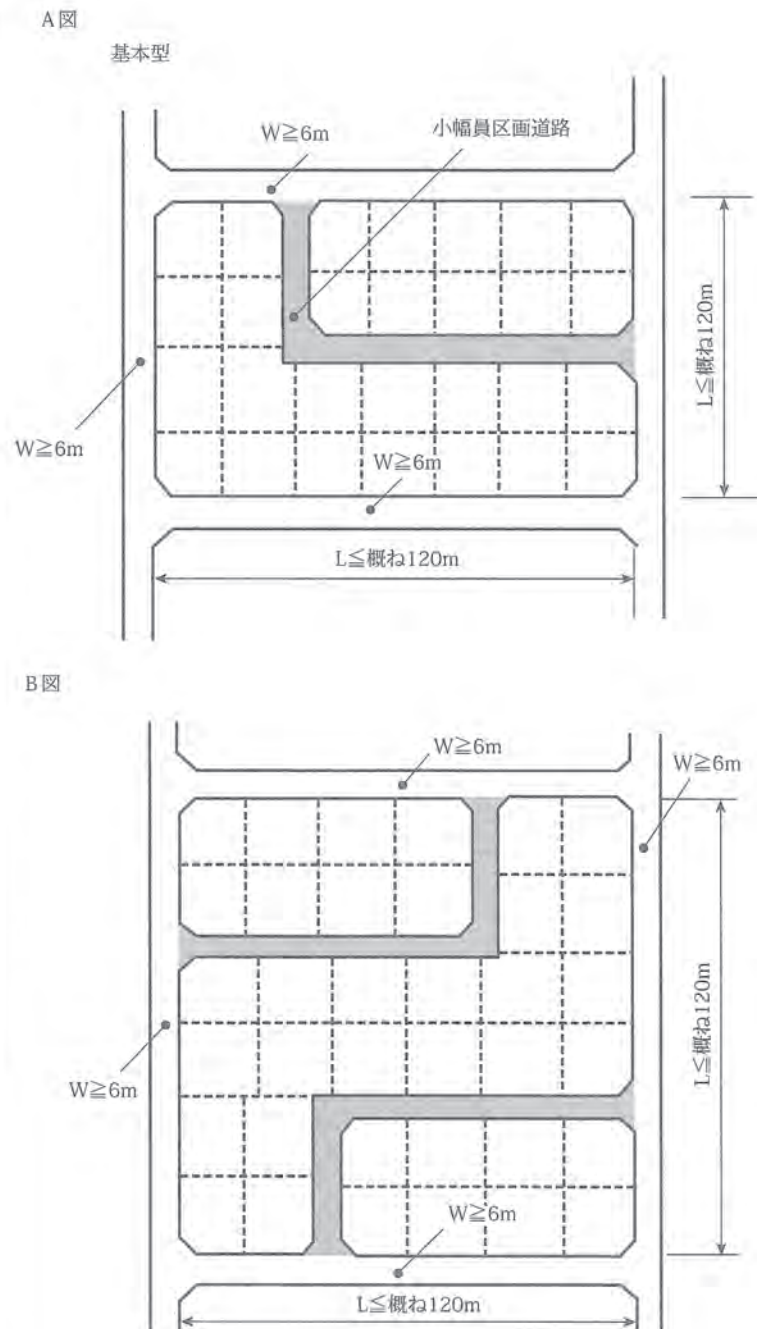
(2) L字状小幅員区画道路の計画基準

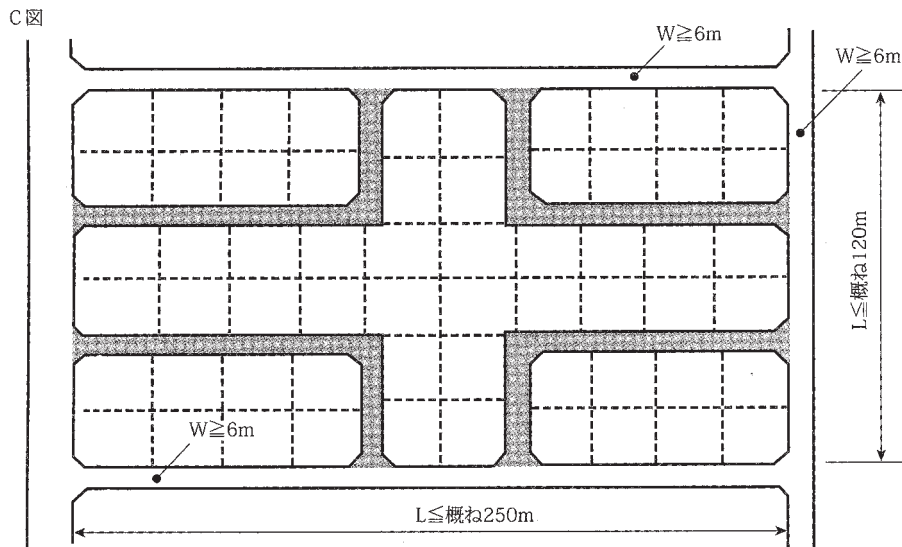
イ A図及びB図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120メートル以下四方の区域の中のL字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、C図のように概ね250メートル×120メートル以下の区域の中のL字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は概ね120メートル以下とする。

ハ 屈曲部はその角度を90度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。



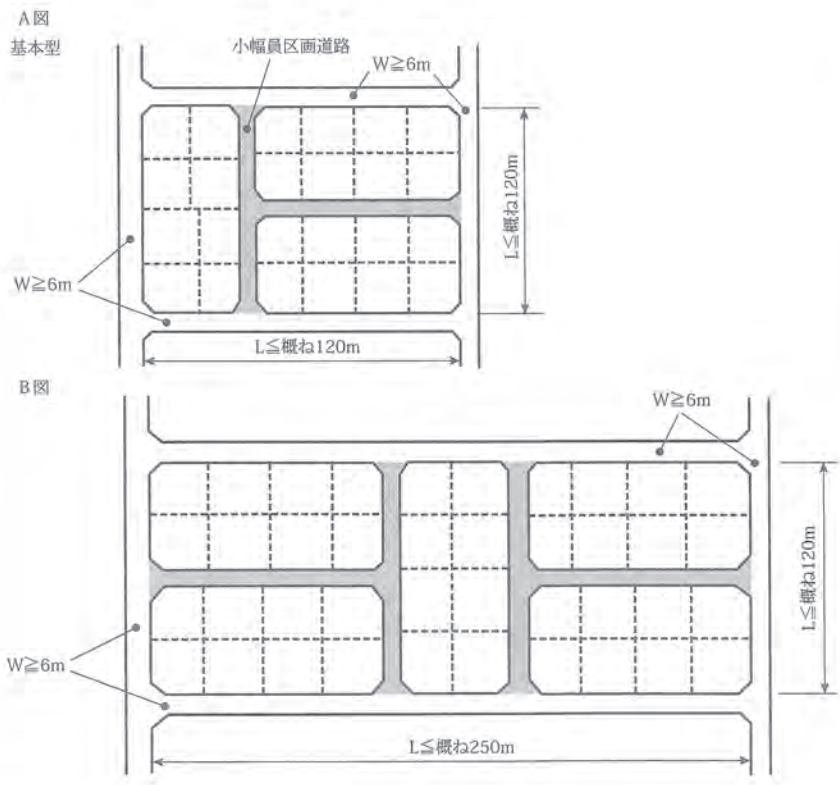


(3) T字状小幅員区画道路の計画基準

イ A図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120メートル以下四方の区域の中のT字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、B図のように概ね250メートル×120メートル以下の区域の中のT字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は概ね120メートル以下とする。



(4) U字状小幅員区画道路の計画基準

イ A図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120メートル以下四方の区域の中のU字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

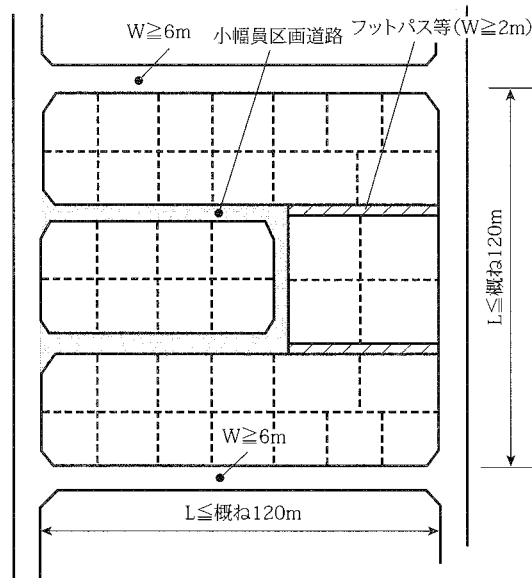
また、B図及びC図のように概ね250メートル×120メートル以下の区域の中のU字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

ロ 道路延長は概ね250メートル以下とする。

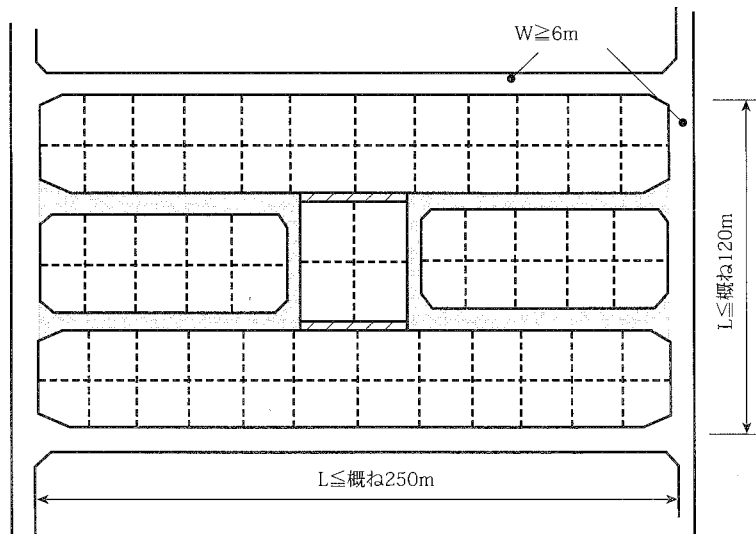
ハ 屈曲部は角度90度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

ニ U字状区画道路の奥は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員2メートル以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

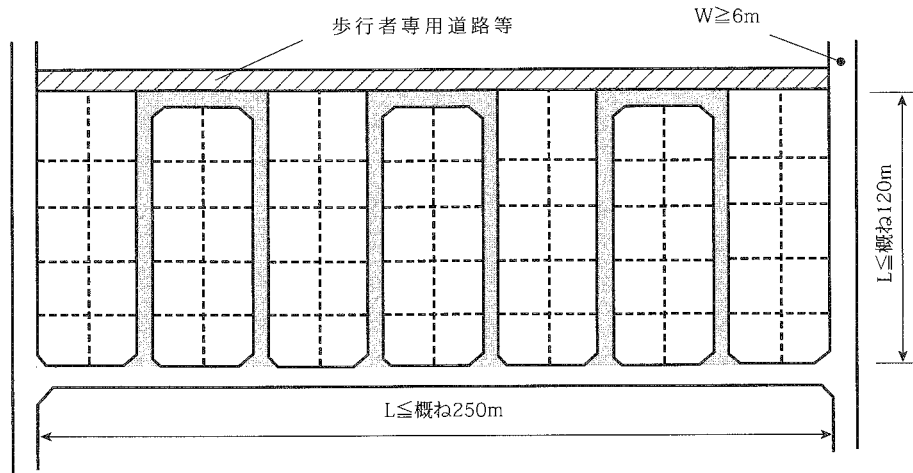
A図
基本型



B図



C図

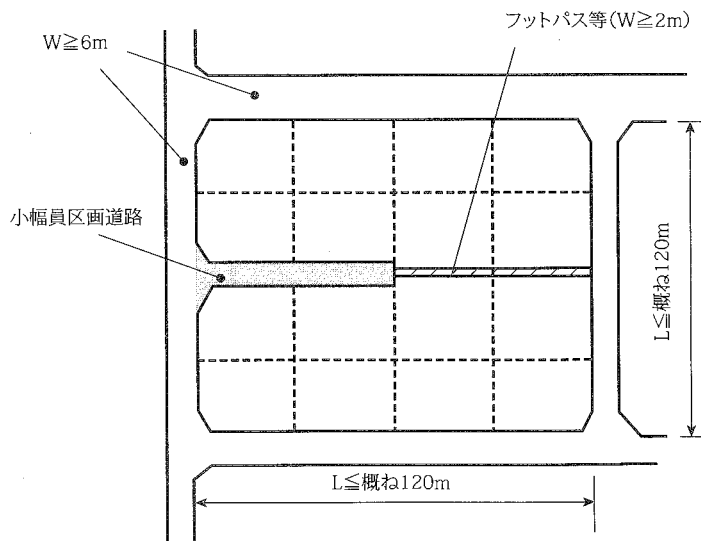


(5) 行き止まり状小幅員区画道路の計画基準

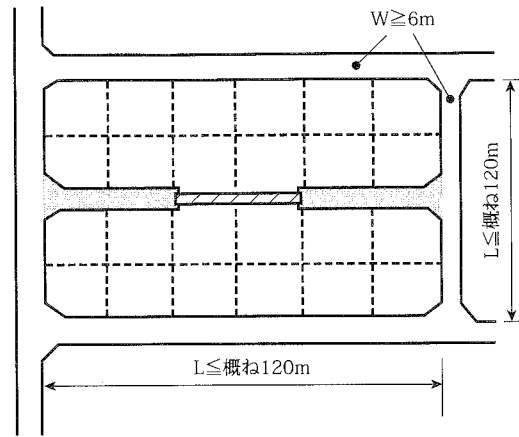
- イ A図、B図及びC図のように幅員6メートル以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120メートル以下四方の区域の中の子行き止まり状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。
- ロ 道路延長は原則として35メートル以下とし、35メートルを超える場合は終端及び区画35メートル以内ごとに自動車の転回広場を設けるものとする。この場合において、自動車の転回広場とは、「自動車の転回広場に関する基準」（昭和45年12月28日付け建設省告示第1837号）に適合するものとする。
- ハ 行き止まり状区画道路の終端は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員2メートル以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園若しくは道路に接続することが望ましい。

A図

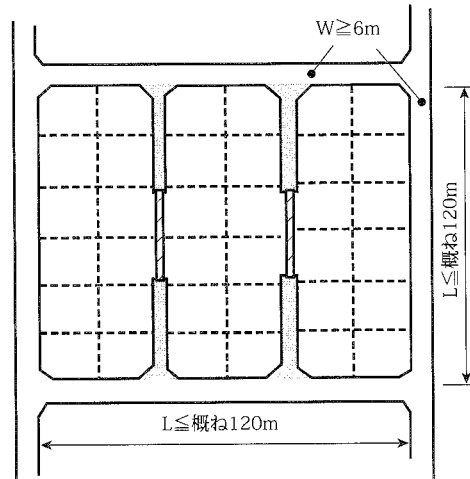
基本型



B図



C図



(2) 道路の構造

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（道路に関する技術的細目）

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

- (1) 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- (2) 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

- (3) 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。
- (4) 道路は、階段状でないこと。ただし、もつばら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- (5) 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- (6) 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- (7) 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(道路の構造)

基準第 20 条 道路の構造に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

- (1) 道路の路面は、アスファルトコンクリート舗装等とし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。
- (2) 道路の横断勾配は、原則として1.5%以上2.0%以下であること。
- (3) 道路の側溝は、次の要件を満たしていること。
 - ア 断面積は、路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できるものであること。
 - イ 構造は、道路土工要綱（平成 21 年日本道路協会策定）、道路土工・カルバート工指針（平成 22 年日本道路協会策定）及び土木構造物標準設計（平成 12 年 9 月 1 日付け建設省技調発第 136 号）によること。
 - ウ 道路の側溝を道路の幅員に含める場合にあつては、対象とする輪荷重に耐えられる構造の蓋版を布設し、10m以下の間隔で取外しの容易なグレーチングを設けること。
- (4) 街渠の構造は、道路土工要綱、道路土工・カルバート工指針・排水工指針及び土木構造物標準設計によること。
- (5) 開発区域内において新設しようとする道路が相互に、又は既存の道路と同一平面において交差する場合において、安全かつ円滑な通行の確保を図るため必要があるときにあつては、当該交差部の隅を等辺に切り取ること。
- (6) 交通の安全性を図るため必要がある場合においては、防護柵、照明施設等の交通安全施設を設けること。
- (7) 幅員 3 m以上の歩道には、歩行者の快適性を高め道路景観の向上を図るため、原則として植樹帯を設けること。

【趣 旨】

道路の構造については、道路としての機能を十分発揮するため、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさないものとして、本技術的細目を規定している。

【運用上の留意点】

(7) 道路の舗装

「安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造」とは、舗装の構造に関する技術基準・同解説（平成 13 年 9 月日本道路協会策定）、舗装設計施工指針（平成 18 年 2 月日本道路

協会策定)、舗装施工便覧(平成18年2月日本道路協会策定)によるものであることをいう。

なお、舗装構成は管理者となる者と協議して決定するものとする。

(イ) 側溝

「対象とする輪荷重に耐えられる構造」とは、その構造について構造計算上十分な強度を有するもの、2次製品を使用する場合には、日本標準規格による鉄筋コンクリート製品であることをいう。

(ウ) 転回広場

1 転回広場の設置

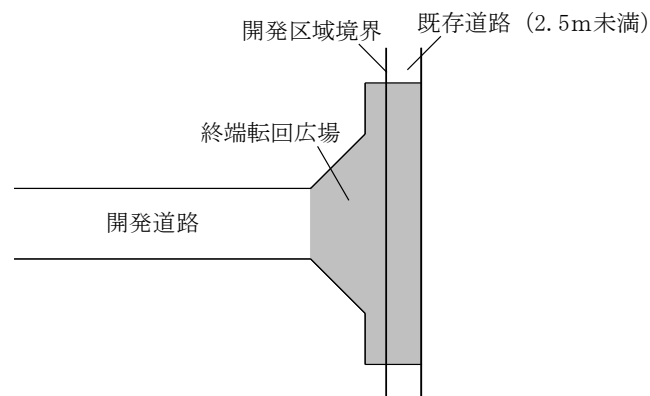
- a 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、やむを得ず袋路状道路を設置する場合は、車道幅員を6m以上、延長は120m以内とし、延長に応じて、次表により避難上及び車両の通行上支障がない転回広場を適切な間隔で設置するものとする。

袋路状道路の延長	必要な転回広場の数
35m以下	不要
35mを超え70m以下	終端に1箇所
70mを超え105m以下	終端に1箇所及び中間に1箇所
105mを超え120m以内	終端に1箇所及び中間に2箇所

- b 設置される袋路状道路については、原則として土地の帰属とともに維持管理まで市町村とするものとし、終端には必要に応じてフットパス等を設けて道路や公園等に接続することが望ましい。

- c 開発区域外の2.5m未満の既存道路を含めた形で終端に転回広場を設ける場合、当該道路管理者と協議が整えば、当該道路を含め終端部の転回広場の形状を確保しても差し支えない。その際、既存道路部分を開発区域に含める必要はない。

なお、開発区域内の道路が周辺道路以外の既存道路にも接続している場合で、当該道路が2.5m以上の幅員があるときは通り抜け道路と判断し、終端転回広場の設置は不要である。(当該道路が建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合、開発区域のセットバックが必要となる。)



既存道路を含め終端に転回広場を設ける場合

d 転回広場の形状については、次の【標準図】に示すとおり設置すること。

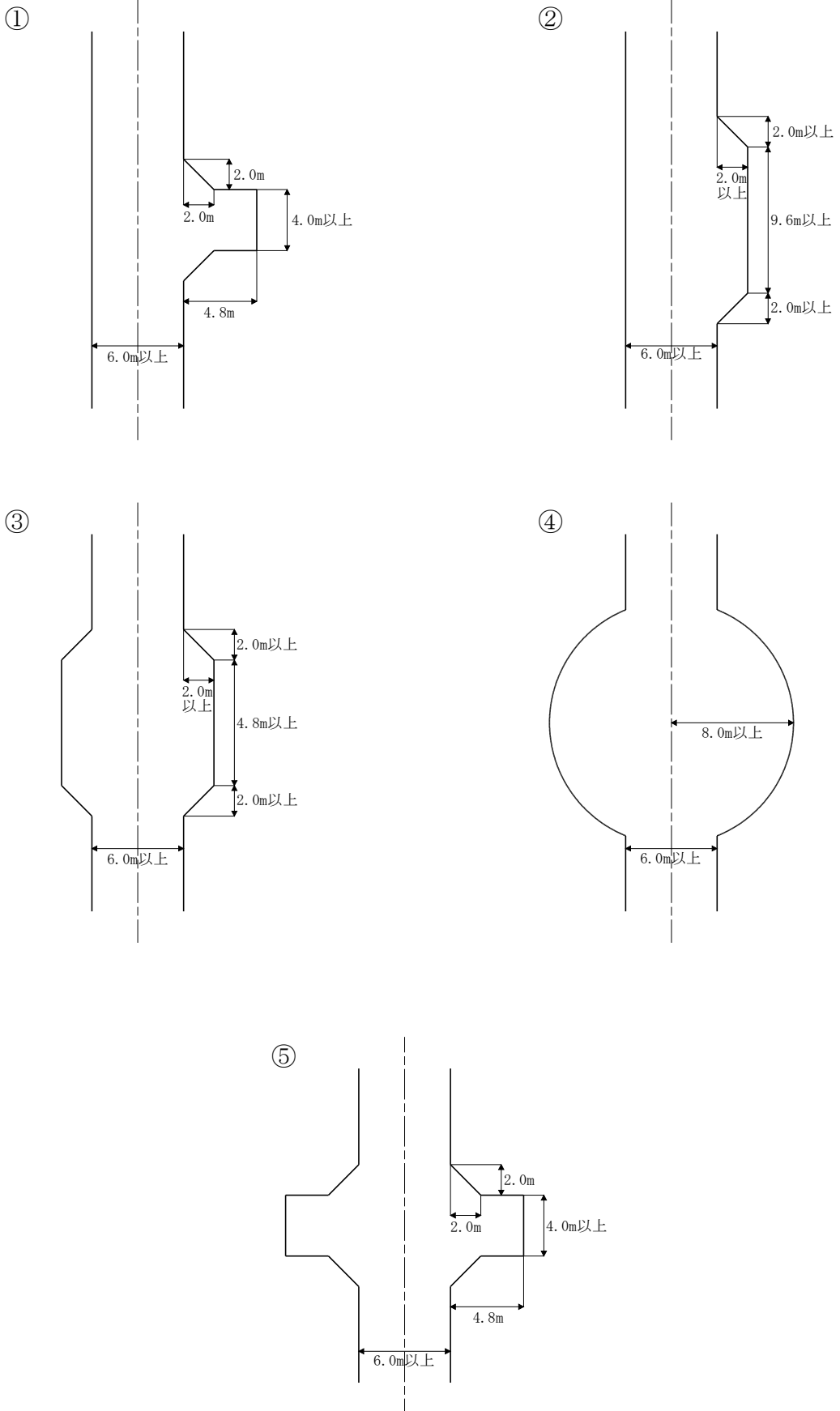
2 転回広場の設置が不要な場合

全線において車道幅員が8 m以上の場合は、転回広場を設置する必要はない。

なお、中間に設置する転回広場は、市町村との協議により設置しないことができるものとし、協議経過については、当該市町村及び申請者（代理人）の協議録等により確認する。

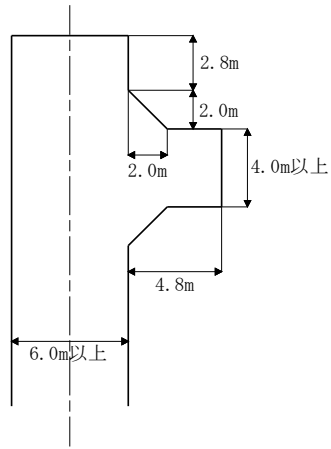
転回広場の標準図

(道路の中間に設ける場合)

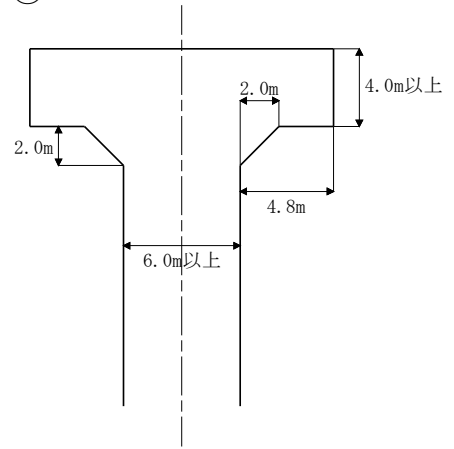


(道路の終端に設ける場合)

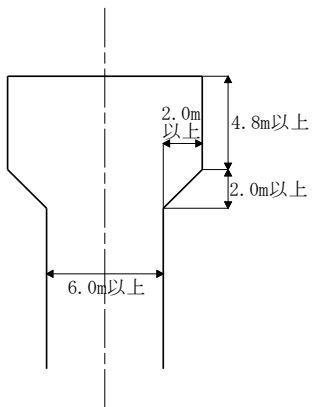
①



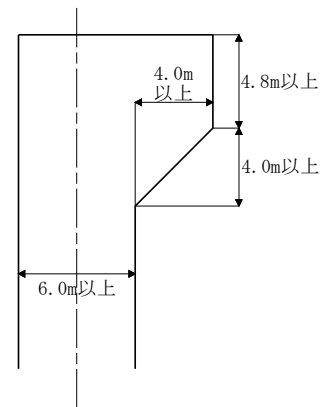
②



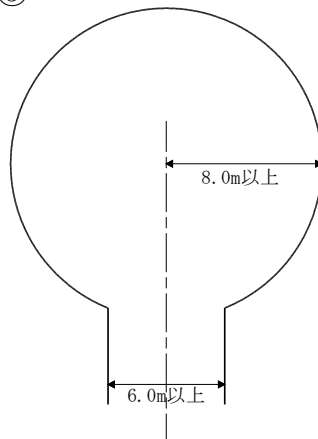
③



④



⑤



(エ) 隅切り

開発区域内において新設しようとする道路が同一平面で交わる場合（T字型及びL字型に交わる場合を含む。）、又は新設しようとする道路と既存の道路が交わる場合には、円滑な自動車交通安全のための視距（一定の見通し距離）を確保する目的でその街角を等辺に切り取り、道路に含むものとし、隅切り長さ（ ℓ ）は次表を標準とする。

なお、やむを得ず隅切りを片側とする場合は、隅切り長さを標準の1.5倍とする。

隅 切 表

(単位：m)

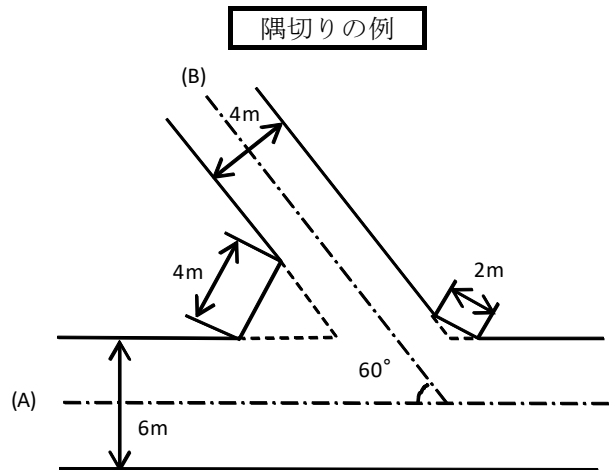
道路幅員		A (幅員が大きい道路)								
		40m	30m	20m	15m	12m	10m	8 m	6 m	4 m
B (幅 員 が 小 の 道 路)	40m	12	10	10	8	6				
		15	12	12	10	8				
		8	8	8	6	5				
	30m	10	10	10	8	6	5			
		12	12	12	10	8	6			
	20m	8	8	8	6	5	4			
		10	10	10	8	6	5	5	5	
	15m	12	12	12	10	8	6	6	6	
		8	8	8	6	5	4	4	4	
12m	8	8	8	8	6	5	5	5		
	10	10	10	10	8	6	6	6		
10m	6	6	6	6	6	5	5	5		
	8	8	8	8	8	6	6	6		
8 m	5	5	5	5	5	4	4	4		
		5	5	5	5	5	5	5	3	
6 m		6	6	6	6	6	6	6	4	
		4	4	4	4	4	4	4	2	
4 m			5	5	5	5	5	5	3	
			6	6	6	6	6	6	4	
			4	4	4	4	4	4	2	
						3	3	3	3	
						4	4	4	4	
						2	2	2	2	

上段 交叉角 90° 前後

中段 交叉角 60° 以下

下段 交叉角 120° 以上

※ 道路幅員が中間値の場合は、原則として直近上位の数値とすること。



3 公園、緑地、広場に関する基準（第2号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

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

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

- (6) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- (7) 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地、又は広場）が設けられていること。

令第 29 条 第 25 条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号まで及び第 7 号（これらの規定を法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（公園等の設置基準）

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

- (1) 公園の面積は、1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- (2) 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

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

- (1) 面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。
- (2) 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- (3) 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- (4) 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。

（趣旨）

条例第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 33 条第 3 項及び第 34 条第 11 号の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（技術的細目に定められた制限の緩和）

条例第 1 条の 2 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限の緩和について環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない区域として知事が指定する市町村（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 22 第 1 項の中核市及び法第 33 条第 6 項に規定する事務処理市町村を除く。）の区域（以下この条において「指定区域」という。）内において行う開発行為については、同号の技術的細目に定められた制限のうち、同号に規定する開発区域の面積の最低限度は、1 ヘクタールとする。

- 2 指定区域の指定は、市町村長の申出により行うものとする。
- 3 知事は、指定区域を指定する場合には、その旨及びその区域を告示しなければならない。
- 4 指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。
- 5 前 3 項の規定は、指定区域の指定の解除について準用する。

（公園、緑地又は広場）

基準第 21 条 令第 25 条第 6 号ただし書の規定を適用できるのは、予定建築物の用途が住宅であるとき

は第1号に該当する場合、予定建築物の用途が住宅以外であるときは次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 開発区域から250m以内に概ね2,500㎡以上の公園が設けられている場合であって、河川、鉄道、幹線道路等に妨げられることなく利用できる状態にあること。

(2) 敷地が一であり、建築物の周囲に防災上有効かつ十分な空地が確保されていること。

(公園の形状等)

基準第22条 公園は、その規模に応じ、1,000㎡以上のものにあつては2面以上道路に接するものとし、1,000㎡未満のものにあつては2面以上道路に接するよう努めるものとする。

(公園等としての換算)

基準第23条 調整池、森林等で次の各号に該当する場合にあつては、それぞれ当該調整池等を公園、緑地又は広場として換算することができるものとする。

(1) 調整池 構造、安全対策及び管理が適切であるとともに、当該調整池を公園、緑地又は広場として利用することが相互の機能上支障がないものと認められる場合

(2) 森林等 構造物の設置及び造成(下草刈り等通常管理行為と認められるものを除く。)を伴わず、かつ、当該森林等を公園、緑地又は広場として利用することが相互の機能上支障がないものと認められる場合

【趣 旨】

公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保することを目的として設置することを規定したものである。

【運用上の留意点】

ア 公園等の配置及び規模

(7) 配置及び規模

a 0.3ha未満の開発行為

開発区域の面積が0.3ha未満の場合については、公園等の設置義務が免除されている。これは、仮に3%の公園等を確保したところで、90㎡未満となり、機能上不十分であるとともに、維持管理上も問題が残るからである。

b 0.3ha以上5ha未満の開発行為

開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の場合については、3%以上の公園等を設置することを義務付けており、開発区域内に散在する公園等の面積の合計が3%以上であればよいということになるが、利用上の問題等を考慮して1箇所か2箇所程度にまとめて設置するなど、防災等の機能性に十分配慮することが望ましく、配置1箇所当たりの規模については、法第32条協議の中で十分協議することが必要である。

また、条例第1条の2の規定は、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない区域として知事が指定する市町村の区域において行う開発行為については、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度を0.3haから1haに緩和するものである。当該緩和は、知事が指定する市町村の区域(県が開発許可権限を有する市町村に限る。)の全域に適用されるものであり、県公報に告示されることで効力を生ずる。

なお、本緩和は、公園整備が一定程度進捗している地域があること、小規模な公園等

の管理についての地方公共団体の負担が増加しているとの意見があること等を踏まえ、平成 28 年 12 月に都市計画法施行令の一部が改正され、公園等の設置が義務付けられる開発区域の面積の最低限度について、地方公共団体が条例により、1 ha を超えない範囲で緩和することが可能となったことを受け、令和元年 12 月に都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例を一部改正し、行ったものである。

指定市町：矢板市、さくら市、那須烏山市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町

c 5 ha 以上 20ha 未満の開発行為

開発区域の面積が 5 ha 以上 20ha 未満の場合は、3 %以上の公園（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）を設置する必要がある。

また、公園の 1 箇所当たりの面積は 300 m²以上であるが、1,000 m²以上の公園を 1 箇所以上設置する必要がある。

d 20ha 以上の開発行為

開発区域の面積が 20ha 以上の大規模な開発行為の場合は、3 %以上の公園（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）を設置する必要がある。

また、公園の 1 箇所当たりの面積は 300 m²以上であるが、1,000 m²以上の公園を 2 箇所以上設置する必要がある。

開発区域の面積による公園等の面積

開発区域の面積	公園等の面積	1 箇所当たりの面積	設置内容
0.3ha 以上 5 ha 未満	開発区域の面積の 3 %以上	300 m ² 以上	公園、緑地又は広場
5 ha以上 20ha 未満			公園※ 1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上
20ha以上			公園※ 1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上

※ 予定建築物の用途が住宅以外の開発行為においては、防災上必要な空地を確保する観点から緑地又は広場とすることができる。

(イ) 公園等の設置が免除される場合

a 基準第 21 条第 1 号は、開発区域から 250m以内に都市公園としての機能をもった概ね 2,500 m²以上の公園が整備されており、開発区域内の居住者が支障なく利用できる状況にある場合、開発区域内に公園等の設置を免除している。なお、ここでいう「公園」とは、都市公園法第 2 条第 1 項で定める「都市公園」とする。

b 基準第 21 条第 2 号における「建築物の周囲に防災上有効かつ十分な空地が確保されている場合」とは、次の全ての条件を満たすものとする。なお、土地利用計画図に空地の位置を明示する。

- ① 開発区域内に、避難した従業員等が一時滞留できる空地が開発区域の面積の 3 %以上確保されていること。
- ② 当該空地には、避難に支障のある障害物がないこと。
- ③ 建築物の出入口から当該空地まで、幅 1.5m以上の避難に支障のない通路等が確保

されていること。

イ 施設及び構造

(ア) 公園の出入口

1,000 m²以上の公園には、出入口を2箇所以上配置することとなっているが、矩形の公園を想定した場合には、利用者の利便を考慮し、最低2辺に出入口を設けることが必要である。そのためには、最低2辺は道路その他出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

(イ) 施設

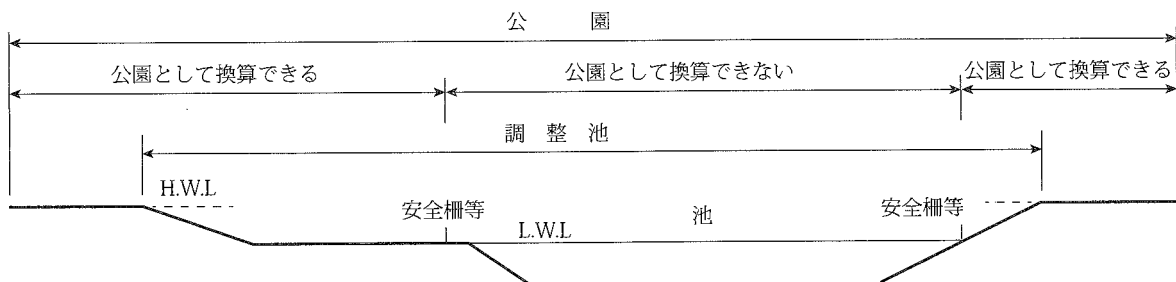
公園には、通常植栽、休養施設、遊戯施設等が設置されるが、完了後の維持管理等を勘案し、必要な施設について法第32条協議の中で十分協議する必要がある。

(ウ) 公園等としての換算

開発区域内の土地の有効利用、事業者への負担の軽減等を考慮し、一定の条件を満たした場合について調整池、森林等を公園等として換算することができる。この場合、完了後の管理について法第32条協議の中で十分な調整を図ることが必要である。

- a 基準第23条第1号の「相互の機能上支障がないものと認められる場合」とは、調整池としての機能及び容量が確保されており、かつ、公園等として利用することが管理上、安全上支障がない場合をいう。なお、調整池内に公園施設を設置する場合においては、調整池が灌水することを勘案し、便所、水飲み場等衛生上問題となる施設や管理事務所等の維持管理上支障が生じるおそれのある施設は避ける必要がある。

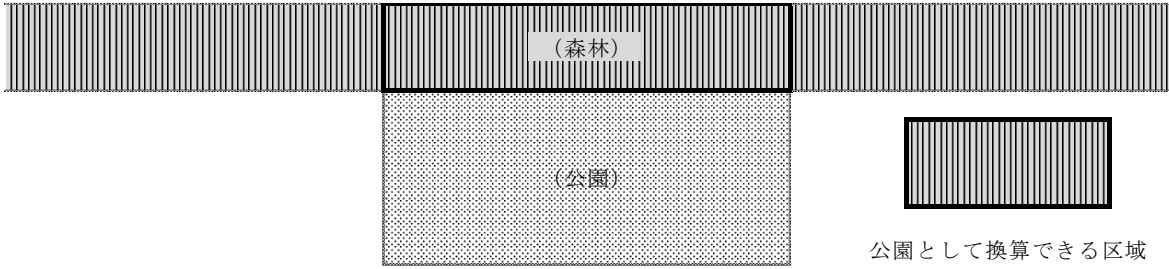
調整池の換算例



- b 基準第23条第2号の「相互の機能上支障がないものと認められる場合」とは、擁壁、階段等の工作物の設置及び造成を伴わず、残置森林等としての機能が確保されており、かつ、公園等と一体的に利用できる場合をいう。この場合において、開発区域の周辺部に設けられる帯状の森林等は除かれる。

なお、ここでいう「造成」とは、盛土、切土及び樹木の伐採等を伴うものをいい、下草刈り等の通常行われる管理行為は除かれる。

森林等の換算例



4 消防水利に関する基準（第2号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

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

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

【趣旨】

消防水利に関する基準は、消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設についての規定である。

【運用上の留意点】

消防水利は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合するよう設計すること。なお、原則として所轄の消防署との協議が成立することをもって、当該基準に適合しているものとする。

5 排水施設に関する基準（第3号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

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

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

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

（排水施設に関する技術的細目）

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

(1) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

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

せる機能を有するものとすることができる。

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

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

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

イ 管渠の始まる箇所

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

ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

(6) ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

(7) ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが15センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

（調整池等の設置）

基準第26条 雨水排水を開発区域外に排出するに当たって、放流先の排水能力及び周辺地域への影響等を勘案して必要と認められる場合にあつては、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池等を設置するものとする。

2 調整池等に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

(1) フィルダム及び堀込式 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）（昭和62年日本河川協会策定）によること。

(2) コンクリートダム 建設省河川砂防技術基準（案）（平成9年日本河川協会策定）によること。

(3) 浸透施設等 下水道雨水調整池技術基準（案）（昭和59年日本下水道協会策定）、防災調節池技術基準（案）（昭和62年日本河川協会策定）、防災調節池の多目的利用指針（案）（昭和62年日本河川協会策定）、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説（平成10年日本宅地開発協会策定）、雨水浸透施設技術指針（案）（平成18年雨水貯留浸透技術協会策定）、流域貯留施設等技術指針（案）（平成19年雨水貯留浸透技術協会策定）、下水道施設計画・設計指針と解説（平成21年日本下水道協会策定）、下水道施設の耐震対策指針と解説（平成26年日本下水道協会策定）及び揚排水ポンプ設備技術基準・同解説（平成27年河川ポンプ施設技術協会策定）によること。

3 調整池等の容量は、開発区域の規模に応じた確率降雨強度式により算定するものとする。

（浸透施設の設置）

基準第27条 開発区域の面積が1ha未満の開発行為で、開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により排水管渠を公共水域に接続することが困難と認められる場合にあつては、前条第1項の規定にかかわらず、雨水排水を浸透施設により開発区域内において処理することができるものとする。

2 浸透施設に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

(1) 設置箇所は、土壌汚染地域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域

及びそれらの周辺地でないこと。

- (2) 雨水を浸透させることによって法面、擁壁等の安全性が損なわれないこと。
- (3) 浸透施設の計画地点において土質調査等を実施し、その結果により設計を行うこと。
- (4) 土質調査等による地下水水位が浸透面から原則として 0.5m 以上下位に位置すること。
- (5) 浸透施設の設計に当たっては、適切な安全率を用いること。
- (6) 浸透施設の容量は、5 年確率降雨強度式により算定すること。

(排水施設計画の原則)

基準第 28 条 開発区域内の排水施設（排水管渠、マンホール、開渠及びますをいう。）の計画は、開発区域周辺の状況、開発区域の規模、形状、降水量等を勘案して定めるものとし、県又は市町村が周辺の状況を考慮して排水施設を一体的に整備する必要があると認めた場合にあっては、これに適合するものとする。

2 下水の排除方法は、原則として分流式とする。

(排水施設の設計)

基準第 29 条 計画雨水量及び計画汚水量の算定並びに排水施設の設計に当たっては、下水道施設計画・設計指針と解説及び下水道施設の耐震対策指針と解説によるものとする。

(終末処理施設の設計)

基準第 30 条 終末処理施設における処理方式は、次の各号に掲げる事項を考慮して定めるものとする。

- (1) 流入下水の水量及び水質
- (2) 放流水域の水質の許容限度
- (3) 放流水域の現在及び将来の利用状況
- (4) 処理水の利用計画
- (5) 処理場の立地条件、建設費、維持管理費及び操作の難易
- (6) 法令等に基づく規制

2 終末処理施設は、下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）第 6 条に規定する放流水の水質の技術上の基準に準拠した処理施設であることを原則とする。ただし、処理施設の規模その他の事情によりやむを得ないと認められる場合にあっては、この限りでない。

3 終末処理施設の設計基準は、下水道施設計画・設計指針と解説及び下水道施設の耐震対策指針と解説によるものとする。

4 終末処理施設からの放流水は、下水道法施行令、排水基準を定める省令（昭和 46 年総理府令第 35 号）及び水質汚濁防止法に基づく排水基準を定める条例（昭和 47 年栃木県条例第 6 号）に定める水質の基準を満たすものでなければならない。

【趣 旨】

排水施設の基準は、開発区域内の下水（雨水及び汚水）を支障なく処理すること及び開発区域内の下水を区域外に適切に排除することにより、より良い生活環境を確保することを目的とした規定である。

【運用上の留意点】

ア 設計の原則

- (7) 排水施設を設置するに当たり、県又は市町村が周辺の状況を考慮して一体的に整備する必要があると認めたときは、これに適合するようにしなければならない。

- (イ) 開発区域周辺の地形等の関係及び他の開発区域との関連で当該開発区域に流入が見込まれる周辺地域から排出される雨水及び汚水についても勘案して計画するものとする。
- (ウ) 終末処理場を有する下水道に放流する場合を除き、できる限り終末処理施設を設けることとする。ただし、汚水を排出しない開発行為の場合は、この限りではない。
- なお、やむを得ず終末処理施設を設けることができないときには、合併処理浄化槽により処理し、暗渠による構造で管理者等の同意を得て河川その他の水路等に放流するか若しくは市町の浄化槽指導要綱に基づき敷地内処理とすることができる。
- (エ) 小規模な開発で建築物の使用頻度が極めて低い場合等にあつては、し尿処理はくみ取り式とし、家庭雑排水は簡易浄化槽により処理することができる。
- (オ) 開発区域内に活性汚泥法などの生物学的方法によっては処理できない汚水を搬出する施設を設置する者は、下水道法第 12 条の 11 に準拠した除害施設を設けるものとする。

イ 排水施設の設計

(ア) 計画雨水量の算定

計画雨水量は、次の各号を考慮して定める最大計画雨水流出量とする。

a 算定式

最大計画雨水流出量は、原則として次の合理式による。

合理式	$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$	$I = \frac{a}{t + b}$ (タルボット式)
Q : 最大計画雨水流出量 (m ³ /s)	a、b : 定数	t : 流達時間 = t ₁ + t ₂
C : 流出係数	t ₁ : 流入時間 (min)	t ₂ : 流下時間 (min)
I : 流達時間 (t) 内の平均降雨強度 (mm/h)		
A : 排水面積 (ha)		

b 流出係数

流出係数は、原則として、道路用地、建築物等の敷地、公園緑地等各々の基礎的な流出係数値から土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出する。その場合に、宅地として利用可能な区域は将来の増築等を考慮して、完了時の状態にかかわらず、流出係数は原則として 0.9 (屋根) を使用するものとする。(表-1)

なお、広い流域の流出係数等これによりがたい場合は表-2による。

表-1 工種別基礎流出係数の標準値

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.85~0.95	間地	0.10~0.30
道路	0.80~0.90	芝・樹木の多い公園	0.05~0.25
その他の不透水面	0.75~0.85	こう配のゆるい山地	0.20~0.40
水面	1.00	こう配の急な山地	0.40~0.60
		砂利敷	0.15~0.30

注) 原則として表の中間値を使用すること。

表－２ 用途別総括流出係数の標準値

用 途 地 域	流 出 係 数
敷地内に間地が非常に少ない商業地域や類似の住宅地域	0.80
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが割合残る郊外地域	0.35

c 降雨強度

降雨強度については、原則として後掲「別表1 降雨強度式（確率5年）一覧表」を用いること。なお、調整池及び浸透施設の容量は開発規模に応じ、「別表2 降雨強度式一覧表」により算定すること。

d 流達時間

流達時間は、流入時間（雨水が流域から河道（又は管渠等）へ入るまでの時間）と流下時間（流量計算地点まで河道（又は管渠等）を流れ下る時間）との和である。

降雨強度式の中の流達時間（ t ）のうち、流入時間（ t_1 ）は次表又は Kerby(カーベイ)式とし、流下時間（ t_2 ）は、等流流速法、土研式等を用いるものとする。

流入時間の標準値

種 別	流 入 時 間	種 別	流 入 時 間
人口密度が大きい地区	5 分	幹 線	5 分
人口密度が小さい地区	10 分	枝 線	7 ～ 10 分
平 均	7 分		

(イ) 計画汚水量の算定

計画汚水量は次の各号を考慮して定める計画時間最大汚水量とする。

a 算定式

算定式は次の式によること。

$$Q = \frac{1}{24 \times 60 \times 60} \times P \times q_1 \times 1.5$$

Q：計画時間最大汚水量（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ） P：計画人口（人）

q_1 ：1人1日当たり最大汚水量（ $0.5 \text{ m}^3/\text{日}$ 以上）

b 住宅以外の汚水量

住宅地以外の汚水量は、予定建築物の用途又は規模に応じて想定される計画使用水量を勘案して算出すること。

c 地下水量の加算

地下水量としては、一人一日当たり最大汚水量の10～20%を見込むものとする。

(ウ) 断面の決定

排水施設の設計にあたっては、次の各号に留意し、その断面を決定する。

- a 計画下水量とは、雨水管渠にあつては計画雨水量、污水管渠にあつては計画汚水量とする。
- b 排水施設は、計画下水量に対し、施設の種類および管径によって下表のとおり能力を有すること。ただし、雨水管渠においても地域特性を考慮し、多少の余裕を見込むことが望ましい。

汚水管渠の能力

汚水管渠（満流にて算定）の場合			
管 径	200～600 mm	700～1,500 mm	1,650～3,000 mm
余 裕	100 %	50～100 %	25～50 %

注) 自己用の管渠については、100%の能力とすることができる。

- c 設計水深は、円形管は満流、矩形渠の場合は内法高さの9割水深、開渠は8割水深とし、所定の計画流量を流すのに十分な断面の大きさとする。
- d 排水施設の流下能力の算定は、次のいずれかにする。

Manning (マニング) 式	Kutter (クッター) 式
$Q = A \cdot V$ $V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$ <p>Q : 流量 (m³/秒) A : 流水の断面積 (m²) V : 流速 (m/秒) n : 粗度係数 R : 径深 (m) (=A/P) P : 流水の潤辺長 (m) I : こう配 (分数又は小数)</p>	$Q = A \cdot V$ $V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I} = \frac{N \cdot R}{\sqrt{R + D}}$ <p>ここに、</p> $N : (23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}) \sqrt{I}$ $D : (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot n$

e 粗度係数

マニングの粗度係数 (n) は、マニング式およびクッター式とも次表を標準とする。

マニングの粗度係数

水路の形式	水路の状況	nの標準値
カルバート	現場打ちコンクリート	0.015
	コンクリート管、コンクリート2次製品	0.013
	コルゲートメタル管 (1型)	0.024
	塩化ビニル管	0.010

ライニングした水路	鋼、塗装なし、平滑	0.012
	モルタル	0.013
	コンクリート、コテ仕上げ	0.015
	コンクリート、底面砂利	0.017
	石積み、モルタル目地	0.025
	空石積み	0.032
ライニングなし水路	土、直線水路、雑草あり	0.027
	砂利、直線水路	0.025
	岩盤直線水路	0.035
自然水路	整正断面水路	0.030
	非常に不整正な断面、雑草、立木多し	0.100

f 設計流速

設計流速は、原則として次表の範囲で計画するものとし、一般に下流ほど流量が増加して管渠断面は大きくなり、同時に流速を大きくとることができるので、勾配は、下流ほど緩くする。

設 計 流 速

排水施設の区分	流速の範囲
汚水管渠	0.6 ～ 3.0m/秒
雨水排水施設	0.8 ～ 3.0m/秒

ウ 排水施設の構造

(7) 管渠の構造

- a 最小管径は、汚水管渠にあつては 200 mm を標準とし、雨水管渠にあつては 250 mm を標準とする。
- b 管渠の最小土かぶりは、取付け管、路面荷重、路盤厚及びその他の埋設物の関係、その他道路占用条件を考慮して適切な土かぶりとし、原則として 1.0m 以上とする。
- c 管渠の保護は、次の各項を考慮して定める。

(a) 外圧に対する保護

土圧及び上載荷重が管渠の耐荷力を超える場合、軌道下を横断する場合、又は河川を横断する場合は、必要に応じてコンクリート又は鉄筋コンクリートで巻立て、外圧に対して管渠を保護する。

(b) 摩耗、腐食等に対する保護

管渠の内面が摩耗、腐食等によって損傷するおそれのあるときは、耐摩耗性、耐食性等に優れた材質の管渠を使用するか、管渠の内面を適当な方法によってライニング又はコーティングを施す。

- d 管渠の基礎は、管渠の種類、形状、土質等に応じて、次の各項を考慮して定める。

(a) 剛性管渠の基礎

鉄筋コンクリート管及び陶管等の剛性管渠には、条件に応じて砂、碎石、はしご（梯

子) 胴木、コンクリート等の基礎を設ける。また、必要に応じて鉄筋コンクリート基礎、くい（杭）基礎又はこれらの組合せ基礎を施す。ただし、地盤が良好な場合は、これらの基礎を省くことができる。

(b) 可とう性管渠の基礎

硬質塩化ビニル管、強化プラスチック複合管等の可とう性管渠は、原則として自由支承の砂又は砕石基礎とし、条件に応じて、ベツトシート、布基礎等を設ける。

e 管渠の接合は、次の各項を考慮して定める。

(a) 管渠径が変化する場合又は2本の管渠が合流する場合の接合方法は、原則として水面接合又は管頂接合とする。

(b) 地表勾配が急な場合には、管渠径の変化の有無にかかわらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とする。

(c) 2本の管渠が合流する場合の中心交角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線の半径は、内径の5倍以上とする。

f 管渠の継ぎ手は、水密性及び耐久性のあるものとする。また、軟弱地盤等において、管渠とマンホール等の剛性の高い構造物と接続する場合は、必要に応じて可とう性の継手を用いる。

g マンホールは、次の各項を考慮して定める。

(a) マンホールは、維持管理の上で必要な箇所、管渠の起点及び方向、勾配、管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所に必要に応じて設ける。

(b) 管渠の直線部のマンホールの最大間隔は、管渠径によって次表を標準とする。ただし、維持管理が適正に行われる見込みがあり、市町との協議が整う場合はこの限りでない。

マンホールの管渠径別最大間隔

管渠径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以上
最大間隔 (m)	75	100	150	200

(c) マンホールの種類及び構造については、管理者となる市町等と十分協議する必要がある。

(イ) 開渠の構造

a 開渠の種類

開渠には、石積み、コンクリートブロック積み、鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート組み立て土留め、プレキャストL型ブロック等を用いる。

b 開渠の断面

開渠の断面形は、台形又は長方形を標準とする。

c 基礎工

基礎の設計に当たっては開渠の種類、材質、土質に応じて堅固な構造とする。

(ウ) ますの構造

ますの位置、配置及び構造は、次の各項を考慮して定める。

a 位置及び配置

- (a) 汚水ます
位置は、公道と民有地の境界線付近とする。
- (b) 雨水ます
位置は、公道と民有地との境界線付近とする。路面排水の雨水ますの間隔は、道路の幅員、勾配等の形態によって定める。
なお、雨水ますには、流入雨水の一部を浸透させる雨水浸透ますがある。
- b 構造及び材質
 - (a) 汚水ます
形状及び構造は、円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、又はプラスチック製とする。
大きさは、内径または内径を 30～70 cm を標準とする。ますの深さは維持管理に支障のない範囲で、できるだけ浅くするものとし 100cm 程度までとする。
蓋は、鋳鉄製（ダクタイルを含む）、鉄筋コンクリート製、プラスチック製及びその他の堅固で、水密性を確保でき、耐久性のある材料で造られた密閉ふたとする。
底部には、インバートを設ける。
 - (b) 雨水ます
形状及び構造は、円形及び角形のコンクリート製、鉄筋コンクリート製、又はプラスチック製とする。
大きさは、内径又は内径を 30～50 cm を標準とする。ますの深さは維持管理に支障のない範囲で、できるだけ浅くするものとし 100cm 程度までとする。
蓋は、鋳鉄製（ダクタイルを含む）、鉄筋コンクリート製、プラスチック製及びその他の堅固で、耐久性のある材質とする。
底部には、砂及び土の流入状況に応じて深さ 15 cm 以上の泥だめを設ける。
- (エ) 取付け管の構造
取付け管は、次の各項を考慮して定める。
 - a 管種及び配置
 - (a) 管種
管種は、陶管、鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用する。
 - (b) 平面配置
敷設方向は、本管に対して直角、かつ、直線的に敷設する。
本管の取付け部は、本管に対して 60 度又は 90 度とする。
取付け管の間隔は、1 m 以上離れた位置とする。
 - (c) 勾配及び取付け位置
勾配は 10‰以上とし、位置は本管の中心線から上方に取り付ける。
 - (d) 管径
取付け管の最小管径は、150 mm を標準とする。
 - b 取付け部の構造
本管への取付け管を接続する場合は、支管を用いるか又は本管に枝付き管を用いる。
- (オ) ポンプ場施設の位置及び安全対策、環境対策

- a ポンプ場の位置は、その用途に最も適する水理条件、立地条件及び動力条件を考慮して定める。
 - b ポンプ場は、雨水の異常流入や吐出先の異常高水位に対し排水機能を確保するとともに浸水に対し安全対策を施す。
 - c ポンプ場の設計時には、雨水や汚水の非定常現象（キャビテーション、サージング、水撃作用）について検討しなければならない。
 - d ポンプ場から発生する振動、騒音、臭気に対し必要な環境対策を施す。
 - e ポンプ場は、大規模な地震によっても機能を損なわない耐震対策を講じる。
- (カ) その他
- その他設計基準については、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「下水道施設の耐震対策指針と解説」、「道路土工要綱」、「道路土工・カルバート工指針」等の技術指針及び各市町の指導によること。

エ 終末処理施設の設計

(ア) 処理施設

処理施設は、下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）第 6 条の放流水の水質の技術上の基準に準拠した活性汚泥法、標準散水ろ床法その他これらと同程度に下水を処理することができる処理施設を原則とする。ただし、処理施設の規模その他の事情により建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の基準による合併処理浄化槽とすることができる。

(イ) 処理能力

処理施設の処理能力は、日最大汚水量で計算するものとする。

(ロ) 設計基準

- a 下水道法に準拠した処理施設の設計基準については、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「下水道施設の耐震対策指針と解説」及び各市町の指導によること。
- b 建築基準法の規定によるし尿浄化槽の設計基準については、「建築基準法第 31 条第 2 項及び同法施行令第 35 条第 1 項の規定に基づくし尿浄化槽及び合併処理浄化槽の構造方法を定める件」（昭和 55 年建設省告示第 1292 号）によること。

(ハ) 水質基準

処理施設からの放流水の水質基準は、下水道法施行令、「排水基準を定める省令」（昭和 46 年総理府令第 35 号）、「水質汚濁防止法に基づく排水基準を定める条例」（昭和 47 年栃木県条例第 6 号）及び建築基準法施行令によること。

(ニ) 維持管理

終末処理施設の維持管理については、管理計画を定めるものとする。

なお、当該終末処理施設で処理できない汚水を搬出する者に対する除害施設設置義務規定をその維持管理計画に定めるものとする。

(ホ) 法令基準及び運用基準以外の基準

法令基準及び運用基準に定めた以外の基準については、「下水道施設計画・設計指針と解説」、「下水道施設の耐震対策指針と解説」及び各市町の指導によること。

オ 浸透施設の設計

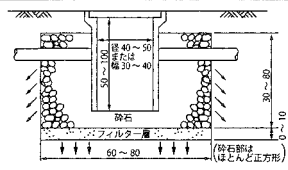
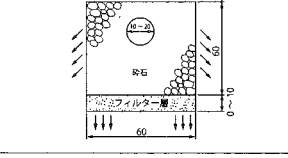
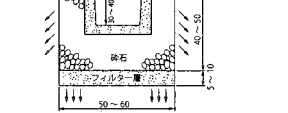
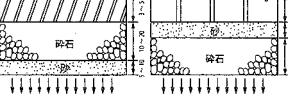
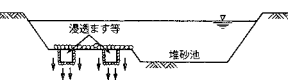

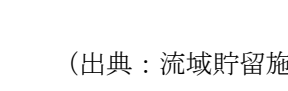
開発区域（法第 43 条第 1 項の許可申請の場合にあっては、敷地とする。）の面積が 1 ha 未満のもので、雨水排水流末を他の排水施設に接続することが困難であり、かつ、雨水排水を浸透処理としても開発区域の周辺に被害を生じるおそれのないものであること。

また、浸透処理施設の安全性や処理能力の検討と併せて宅地としての安全性の観点から地形、地質、地下水位、周辺の土地利用、埋設物への影響、法令による指定等についても調査が必要である。

(7) 浸透施設の種類（拡水法）

浸透ます、道路浸透ます、浸透トレンチ、浸透側溝、透水性舗装、浸透池、空隙貯留浸透施設

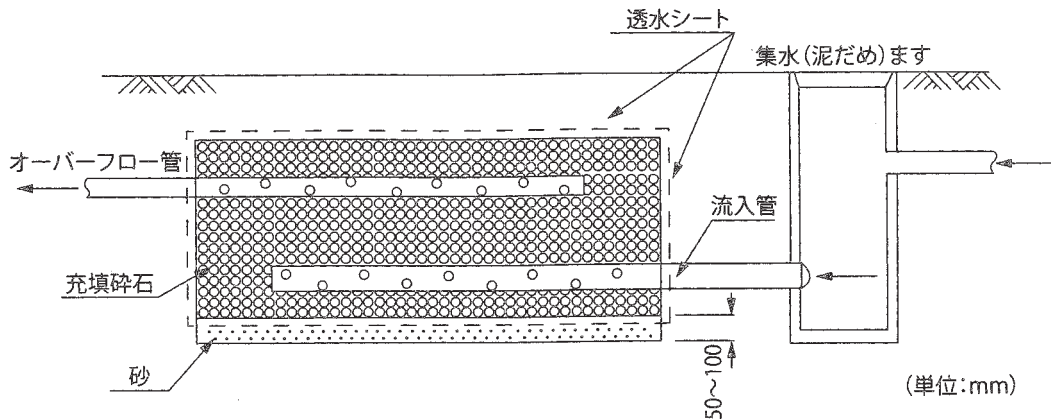
流出抑制施設の構造形式による分類（雨水浸透施設）

	構造（数値は cm）	施設の概要
浸透ます		<p>ますの周辺を砕石で充填し、集水した雨水をその底部および側面から地表の比較的浅い部分に浸透させるます類である。ますは、有孔コンクリートやポーラスコンクリートを用いる場合が多く、その形状は丸形と角形がある。しかし浸透ますからの浸透量を規定するのは砕石部の形状であり、ますが丸形でも砕石部が角形の場合は角形ますとして取り扱うことになる。</p>
道路浸透ます		<p>道路排水を対象にした浸透ます等を総称していう。道路浸透ますでは、土砂、落葉、ゴミ等の流入を防ぐために様々な工夫をしている場合が多い。また、汚染の著しい初期雨水を流入させないように土砂留めなどで工夫したものもある。</p> <p>図は東京都で用いられている構造を一例として示したものである。タイプ1は下水管への接続管を浸透施設への接続管より低くし初期雨水は下水道に流入するように工夫されている。一方、タイプ2は初期雨水から浸透させる構造になっているが、ごみ除け用のバケツ、カゴおよびフィルター等を設置し、目詰まりに対する対策を実施している。</p>
浸透トレンチ		<p>掘削した溝に砕石を充填し、さらにこの中に流入水を均一に分散させるために透水性の管を敷設したものである。浸透トレンチは、雨水排水施設として兼用される場合が多いため、透水管径、勾配等は、これらの機能を損なわないように配慮する必要がある。</p>
浸透側溝		<p>透水性のコンクリート材を用い、側溝底面および側面を砕石で充填し、集水した雨水をその底面および側面より浸透させる側溝類である。公園やグラウンドに設置すると土砂、ゴミ等の流入による機能低下を起す場合が多いので、設置場所に応じて適切な維持管理が必要である。</p>
(透水性舗装) 透水性舗装		<p>雨水を透水性の舗装体やコンクリート平板の目地等を通して地中に浸透させる機能をもつ舗装である。舗装体の貯留による流出抑制機能を期待する場合も多い。目詰まり等による機能低下が著しいため、適切な維持管理が必要である。</p>
浸透池		<p>貯留施設の底面から貯留水を地中に浸透させるもので、貯留による洪水調節機能と浸透による流出抑制機能の両機能を併せもった施設である。目詰まり等による機能低下が著しいため、適切な維持管理が必要である。</p>
空隙貯留浸透施設		<p>地下の砕石貯留槽等へ雨水を導き、側面および底面の地中へ浸透させる施設をいう。砕石内等に貯留槽を設けて雨水の有効利用を行う場合もある。</p>

(出典：流域貯留施設等技術指針（案）)

※透水性舗装については、目詰まりによる影響等の観点から、浸透量の算定には含まない。

空隙貯留浸透施設の標準構造図



(出典：流域貯留施設等技術指針(案))

(イ) 浸透施設の設置場所

設置場所は、原則として施設の機能の継続性と良好な維持管理が期待できる公共公益施設用地等であること。(公園、緑地、広場、駐車場等)

ただし、法 32 条協議を要する公共施設内に浸透施設を設置する場合は、当該公共施設の帰属・管理を地元市町が受ける必要がある。

(ロ) 施設構造の留意事項

- a 目詰まりによる浸透能力の減少が少ないこと。
- b 堅固で耐久力を有すること。
- c 維持管理が容易であること。
- d 流入部に目詰まり防止の施設を設けること。(浸透池は除く。)
- e 碎石と土砂の境には透水シートを設けること。
- f 浸透施設の設置位置は、浸透部において民地との境界線より原則として 2 m 以上の距離を確保すること。また、維持管理のため、原則として 2 m 以上の管理幅を設けること。

(ハ) 安全率

浸透施設の単位設計浸透量を決定するにあたっては、施設構造の安全率、目詰まりによる影響、地下水位による影響及び降雨による影響などを考慮し、適切な安全率を採用すること。

なお、透水性舗装については、目詰まりによる影響等の観点から、浸透量の算定には含まないものとする。

参 考 浸透施設の安全率 S

$$S = S_1 \times S_2 \times S_3$$

S₁ : 施設構造の安全率 0.8

S₂ : 降雨による低減率 0.9

S₃ : 目詰まりによる低減率

目詰まりによる低減率 S ₃		
供用年数	30 年以下	50 年
低 減 率	0.5	0.35

(オ) 浸透施設の設置可能区域の目安

- a 急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、また地下への雨水の浸透によってのり面の安定が損なわれるおそれのある区域、地下への雨水浸透させることによって、周辺の居住及び自然環境を害するおそれのある区域は、設置可能区域から除外する。
- b 次に掲げる透水性があまり期待できない土質は、原則として設置可能区域から除外する。
 - ① 透水係数が 10^{-4} mm/sec 以下である場合（下表参照）
 - ② 空気間隙率が 10%以下で土がよく締まった状態である場合
 - ③ 粘土分布において粘土の占める割合が 40%以上である場合（ただし火山風化物いわゆる関東ローム等は除く。）

粒径による飽和透水係数の概略値

	粘土	シルト	微細砂	細砂	中砂	粗砂	小砂利
粒径 (mm)	0~0.01	0.01~0.05	0.05~0.10	0.10~0.25	0.25~0.50	0.50~1.0	1.0~5.0
k (mm/s)	3.0×10^{-5}	4.5×10^{-3}	3.5×10^{-2}	0.15	0.85	3.5	30

(出典：浸透型流出抑制施設の現地浸透能力調査マニュアル試案（旧）建設省土木研究所(参考))

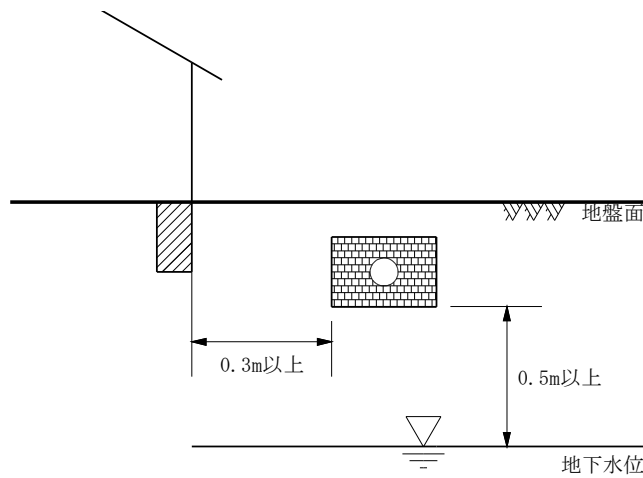
飽和透水係数の概略値

k_0 (mm/s)	10^3	10	10^{-1}	10^{-3}	10^{-5}	10^{-7}
土壌の種類	きれいな砂利	きれいな砂利 まじりの砂	きれいな砂 きれいな砂利 まじりの砂	細砂、シルト、 砂とシルトの混合砂	難透水性土 粘土	

(出典：浸透型流出抑制施設の現地浸透能力調査マニュアル試案（旧）建設省土木研究所(参考))

c 浸透施設と地下水位及び建築物の関係

浸透能力は、地下水位と浸透施設の底面からの距離によって決まることから、その距離が底面から 0.5m 以上離れていれば浸透能力が期待できるものとして浸透施設の設置可能範囲の検討の対象とし、雨水の浸透による建築物等への影響を考慮して、建築物の基礎から 0.3m 以上離して設置する。



浸透施設と地下水位及び建築物の関係

d 斜面近傍の浸透施設設置禁止場所の目安

次に掲げる斜面付近に浸透施設を設置する場合は、浸透施設設置に伴う雨水浸透を考慮した斜面安定性について事前に十分な検討を実施し、浸透施設の可否を判定するものとする。

- ・人工改変地
- ・切土斜面（特に互層地盤や地層の傾斜等に注意する。）とその周辺
- ・盛土地盤の端部斜面部分（擁壁等設置箇所も含む。）とその周辺

また、参考までに斜面部付近の浸透施設の設置禁止区域の目安を示す。（下図参照）

この目安は、斜面高 H は2 m以上、かつ斜面角度 $\theta = 30^\circ$ 以上（関東ロームは $\theta = 35^\circ$ 以上）の場合に適用する。なお、斜面高が2 m以下の場合、のり肩部から1 m以上離すことを目安とする。

斜面近傍の浸透施設設置禁止範囲の目安

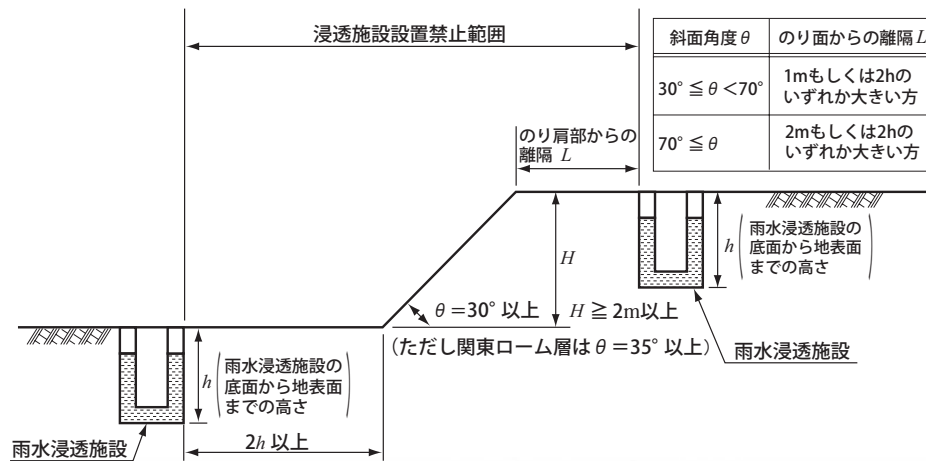


図 3-8 斜面近傍の浸透施設設置禁止範囲の目安

（出典：雨水浸透施設技術指針（案） 調査・計画編）

e 周辺環境への影響

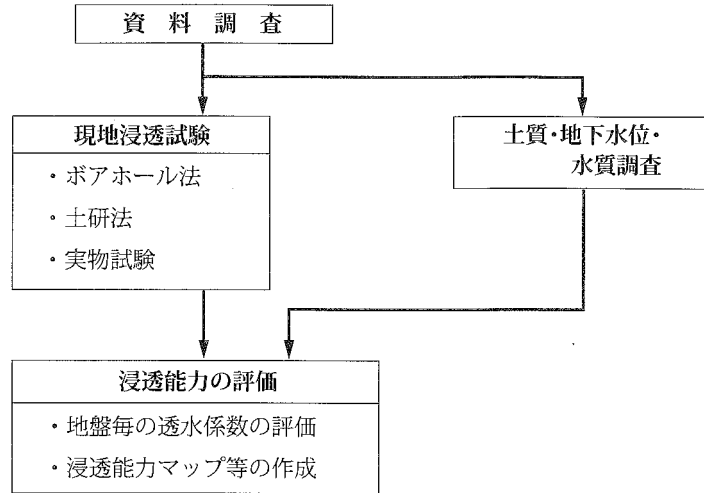
工場跡地や埋立地等で、浸透施設によって汚染物質が拡散されたり地下水の汚染が予想される区域は、設置対象域から除外する。

(カ) 現地浸透試験

浸透施設の計画に当たっては、対象浸透層の浸透能力の定量的評価を行うために、原則として現地浸透試験を行うものとする。現地浸透試験の実施に当たっては、現地踏査を行い、現地の状況を十分把握した上で、測定地点を選定し、測定の内容・方法を検討する。

現地浸透試験は、次に示す調査フローを標準として実施する。なお、現地浸透試験は、地下水位の高い時期に行うことが望ましい。

現地浸透試験の調査フロー

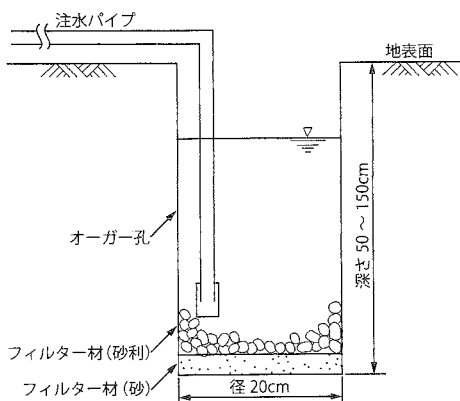


(出典：増補改訂 流域貯留施設等技術指針 (案))

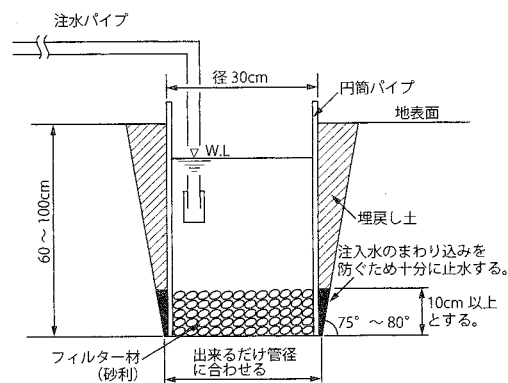
簡易型施設と実物施設を用いた現地浸透試験方法の比較

試験法	簡易型施設		実物試験
	ボアホール法 (円筒型全面浸透)	土研法 (円筒型底面浸透)	
試験施設の概要	①直径20cm強のオーガー孔を利用。 ②浸透面は水面下の全面 (側面と底面)	①適当な大きさのピット掘削後、直径30cmの円筒を建込み埋戻す。 ②浸透面は円筒の底面のみ。	①円筒型あるいは角型マスや矩形トレンチ等が考えられる。 ②浸透面は、碎石と旧地盤との接触部 (間で不織布入る場合あり) で、水位下の全面 (側面と底面)。
施設設置上の得失	①実物施設と比べ掘削土量は著しく少ない。 ②土研法と比べ掘削土量が少ない。 ③土研法と比べ設置が多少容易。 ④浸透面の点検、手入れが困難。 ⑤砂礫、玉石混り堆積層での施設設置は事実上不可能。	①実物施設と比べ掘削土量は著しく少ない。 ②ボアホール法と比べ掘削土量が多い。 ③掘削・埋戻しがあり、設置に多少時間を要す。 ④浸透面の丹念な点検が可能。 ⑤土質による設置上の制約はない。	①簡易型施設と比べ土工量が圧倒的に多い。 ②人力だけでの設置は困難で、土木機械が必要になる。 ③マスや碎石、不織布など資材を多く必要とする。 ④浸透面が広いので丹念な点検に時間を要す。 ⑤土質による設置上の制約はない。
試験法上の得失	①実物施設に比べ注入水量はわずかですむ。 ②側面からの浸透もあり、地盤の鉛直方向、水平方向の平均的な浸透性の把握ができる。 ③2水頭の試験を行うことで、原理的には透水性の異方性 (水平、鉛直方向での違い) が解析できる。	①実物施設に比べ注入水量はわずかですむ。 ②底面からの浸透のため、底面設置位置での鉛直方向のみの浸透性の評価となる。 ③注入水が周囲埋戻し部に回り込むことがある (浸透能力を過大評価することになる。)	①簡易型施設と比べ注入水量が著しく多くなる。 ②施設規模が大きいため、より大きな領域での地盤の浸透性の評価が可能になる。 ③実物施設なので、試験結果をそのまま設計値に利用できる。

試験施設の形状

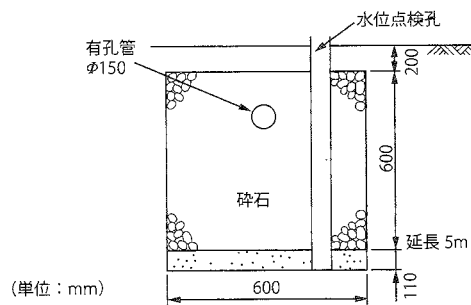
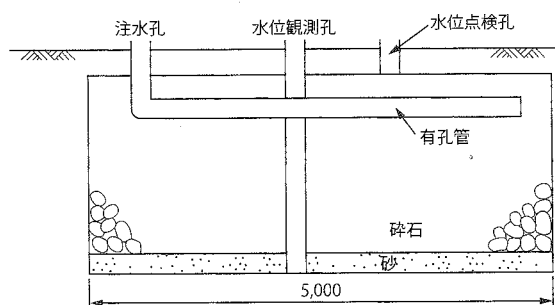


(1)ボアホール法で用いる試験施設



(2)土研法で用いる試験施設

簡易型の試験施設



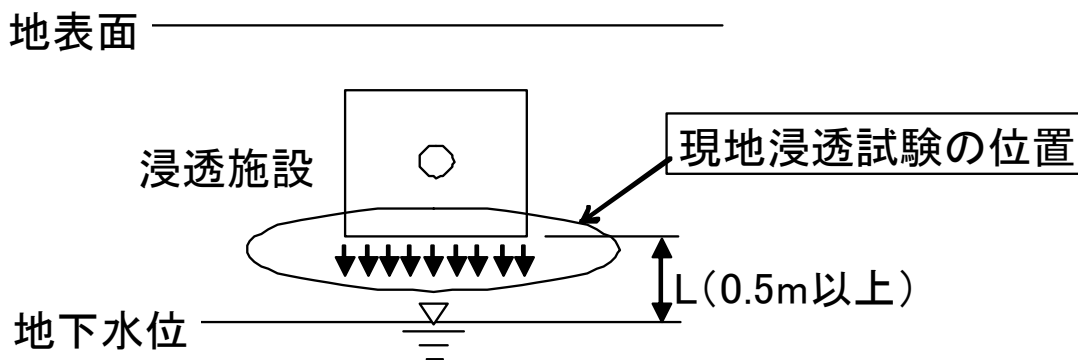
(単位：mm)

実物試験施設の参考(例)

(キ) 浸透能力の評価

浸透能力は地下水位と浸透施設の底面からの距離が0.5m以上ある場合に、浸透能力に影響がないものとして浸透施設の設置可能範囲の調査対象としていることから、現地浸透試験の位置については、計画している浸透施設の底面付近の浸透層を対象に実施することを標準とし、その結果、得られた透水係数を設計に用いることとする。

浸透施設と地下水位の関係



(7) 容量算定式

浸透施設の容量の算定式は次の式による。

a 雨水流入量 r の算定式

$$r = t \times C \times i \times A = \frac{t}{60} \times \frac{a}{t+b} \times C \times A \times \frac{1}{1,000} \times 10,000$$

ただし、 r : 降雨継続時間の総雨水流入量 (m^3)

i : 降雨強度 (mm/hr)

A : 排水面積 (ha)

C : 流出係数

$$i = \frac{a}{t+b} \quad (\text{a, b は定数})$$

b 放流量 q の算定式

$$q = 60 \times q_0 \times t$$

ただし、 q : 時間 t のとき総放流量 (m^3)

q_0 : 放流容量 (m^3/sec)

t : 降雨継続時間 (min)

a' : 浸透施設の底面積 (m^2)

$$q_0 = \frac{1}{1,000} \times k \times a' \times S$$

k : 透水係数 (mm/sec)

S : 安全率

c 貯水量 R (m^3) の算定式

$$R = r - q = \frac{t}{6} \times \frac{a}{t+b} \times C \times A - 60 \times q_0 \times t \quad \dots \dots \dots \textcircled{1}$$

R_{max} のとき $\frac{dR}{dt} = 0$ より①式は、

$$\frac{dR}{dt} = \frac{1}{6} \times \frac{a \cdot b}{(t+b)^2} \times C \times A - 60 \times q_0 = 0 \quad \dots \dots \dots \textcircled{2}$$

貯水量が最大になる時間を $t = t_0$ とすると②式は、

$$t_0 = \sqrt{\frac{a \times b \times C \times A}{360 \times q_0}} - b \quad \dots \dots \dots \textcircled{3}$$

したがって、最大貯水容量 R_0 は①式及び③式より、

$$R_0 = \frac{t_0}{6} \times \frac{a}{t_0 + b} \times C \times A - 60 \times q_0 \times t_0$$

浸透槽（碎石空隙貯留施設）計算例

1 設計条件

排水面積：A=0.9ha

a = 4,500 b = 30（真岡地区 5年確率）

浸透槽底面積：a' = 300 m²

※P178 別表1 降雨強度式（確率5年）一覧表参照

透水係数：k=0.2 mm/sec

安全率：S=0.36 (=0.8×0.9×0.5)

降雨強度：i = $\frac{a}{t+b}$ mm/hr

流出係数：C=0.6

※流出係数の算出手法は P152 参照

2 貯水容量が最大となる時間 t₀ は

$$q_0 = \frac{1}{1,000} \times k \times a' \times S$$

$$= \frac{0.2 \times 300 \times 0.36}{1,000} = 0.0216 (m^3/sec)$$

$$t_0 = \sqrt{\frac{a \times b \times C \times A}{360 \times q_0}} - b$$

$$= \sqrt{\frac{4,500 \times 30 \times 0.6 \times 0.9}{360 \times 0.0216}} - 30 = 66.8 (min)$$

3 最大貯水容量 R₀ は

$$R_0 = \frac{t_0}{6} \times \frac{a}{t_0 + b} \times C \times A - 60 \times q_0 \times t_0$$

$$= \frac{66.8}{6} \times \frac{4,500}{66.8 + 30} \times 0.6 \times 0.9 - 60 \times 0.0216 \times 66.8 = 192.9 (m^3)$$

4 貯留施設内の水深 H は

$$H = \frac{R_0}{a' \times e} = \frac{192.9}{300 \times 0.35} = 1.84 (m) \quad \doteq 1.9 (m)$$

e：空隙率（0.3～0.4を標準）※原則として中間値を使用すること。

単粒度碎石3号（40～30mm）、4号（30～20mm）の使用を標準とする。

(ケ) 小規模開発行為等における設計

市街化調整区域内の開発区域の面積が1,000 m²未満の自己の用に供する開発行為又は敷地の面積が1,000 m²未満の建築行為（新築、増築、改築、用途の変更）にあつては、下記の要件を満足する場合に限り、排水施設の断面の決定及び容量算定を要しないとすることができるものとする。

- a 予定建築物等を新築・増築・改築等行なう場合には、建築物の雨樋等により集水される雨水を処理するために、適切に浸透枳が設置されるような設計がなされていること。
- b 当該排水によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような

構造になっていること。

- c 汚水雑排水は合併処理浄化槽等で適切に処理するものであること。

カ 調整池等の設計

雨水排水を開発区域外に排出するに当たって、放流先の排水能力及び周辺地域への影響等を勘案して必要と認められる場合にあつては、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池を設置するものとし、適切に流量調節が行えるような位置、容量、構造とすること。

(7) 調整池等に関する基準

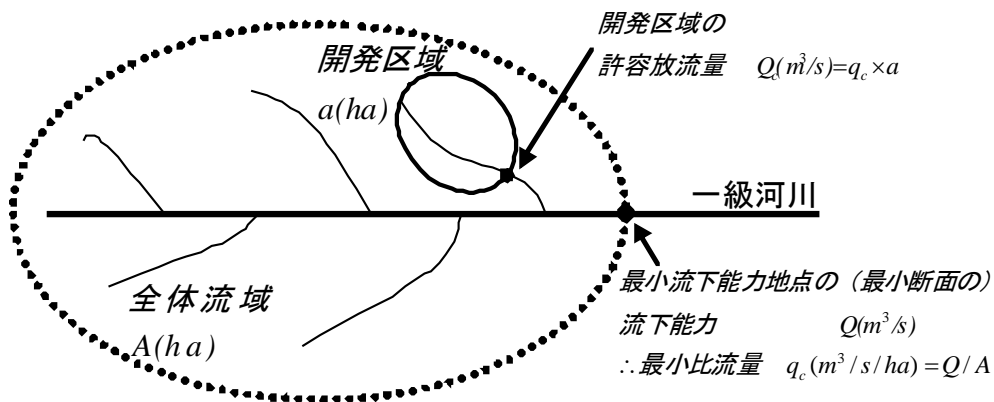
- a フィルダム及び掘込式は「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」（昭和 62 年日本河川協会策定）によること。
- b コンクリートダムは「建設省河川砂防技術基準（案）」（平成 9 年日本河川協会策定）によること。
- c 浸透施設等は、「下水道雨水調整池技術基準（案）」（昭和 59 年日本下水道協会策定）、「防災調節池技術基準（案）」（昭和 62 年日本河川協会策定）、「防災調節池の多目的利用指針（案）」（昭和 62 年日本河川協会策定）、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説」（平成 10 年日本宅地開発協会策定）、「雨水浸透施設技術指針（案）」（平成 18 年雨水貯留浸透技術協会策定）、「流域貯留施設等技術指針（案）」（平成 19 年雨水貯留浸透技術協会策定）、「下水道施設計画・設計指針と解説」（平成 21 年日本下水道協会策定）、「下水道施設の耐震対策指針と解説」（平成 26 年日本下水道協会策定）及び「揚排水ポンプ設備技術基準・同解説」（平成 27 年河川ポンプ施設技術協会策定）によること。

(イ) 設置に関する基準

- a 未改修の水路に雨水を放流する場合

(a) 必要性の判断

開発区域の放流先の水路、河川等の流下能力を（原則として法定河川接続部まで）調査し、最小断面における流下能力地点の最小比流量を算定する。その結果、最小流下能力地点の比流量よりも開発区域の比流量の方が大きい場合は、調整池等の流出抑制施設の設置が必要となる。



* 開発区域の面積に応じた確率降雨に対する流出量と最小断面の流下能力を比較し、
最小流下能力地点の最小比流量を設定する。

- (b) 許容放流量

下流の流下能力調査に基づき最小比流量のポイントを調べ、この比流量と法定河川の比流量を比較し、値の小さい方を許容放流量算定対象の比流量とし、開発区域の許容放流量を決定する。

(c) 流出係数

最小流下能力地点における流域からの流出量を算定する場合の降雨確率は、開発区域の規模に応じた確率とし、流出係数は「表－2 用途別総括流出係数標準値」(P153 参照)を使用(用途が複数存する場合は加重平均)するものとする。

b 法定河川及び改修済の河川、水路等に雨水を放流する場合

既に開発区域の面積に応じた放流地点の許容放流量が設定されているので、区域内からの流出量(開発区域の面積に応じた降雨確率による)と許容放流量を比較して、流出量が上回る場合は流出抑制施設の設置が必要となる。

c 公共下水道に雨水を放流する場合

開発区域が公共下水道の流域内にあり、下水道(公共下水道、都市下水路)に直接放流する場合、流出抑制施設設置の必要性の判断は、開発区域の面積及び下水道の計画降雨確率に係わらず、放流先の下水道管理者との協議による。

(f) 計画基準

a 降雨強度式

調整池の容量の算定に当たっては、開発区域の規模及び地域に応じ、後掲「別表1 降雨強度式(5年確率)一覧表」、及び「別表2 降雨強度式一覧表」を用いること。

なお、森林法の規定により許可を要する場合は、この限りでない。

開発区域の規模による降雨強度式

開発区域の規模	降雨強度式
1 ha 未満	5年確率
1 ha 以上 5 ha 未満	10年確率
5 ha 以上	30年確率

b 洪水調節容量の算定方法は、原則として「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」によること。なお、浸透施設と併用する場合の浸透施設の流出抑制効果は、現況(開発前)の浸透量を浸透させる規模を原則とする。

(g) 調整池等の構造等

調整池等の構造等の技術基準は、前記カ(ア)に掲げる「建設省河川砂防技術基準(案)」、「防災調節池技術基準(案)」、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」、「防災調節池の多目的利用指針(案)」、「流域貯留施設等設計指針(案)」、「雨水浸透施設技術指針(案)」等によること。

なお、土地利用に関する事前協議(大規模開発)及び林地開発に該当する場合は、関係機関と別途協議を行うものとする。

a 調整池等に関する技術細目表

調整池等の構造等の技術基準等を整理した結果、本県では次の表のとおりとする。

調整池等に関する技術細目表

項 目	大規模（5ha 以上）	中規模（1ha 以上5ha 未満）	小規模（1ha 未満）								
確率降雨調整流量 (H. W. L)	30年確率	10年確率 (森林法許可を得る場合、 当該許可基準に準ずる)	5年確率								
洪水流量 (H. H. W. L)	(フィルダム) 1/100 確率×1.2×1.2 (コンクリートダム) 1/100 確率×1.2	30年確率 (森林法許可を得る場合、 当該許可基準に準ずる)	10年確率								
許容放流量	一級河川に接続する地点まで 現地調査を実施。最小断面比流 量と一級河川の比流量を含め た最小比流量を採用。	原則として、一級河川まで現地調査を実施。状況に 応じて、改修された水路まで実施。									
	ネックとなる断面で比流量を算定して比較を行い、最小比流量により決定する。										
算定方法	「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準」(案) 第11条(その2)による。 ただし、比流量が5 m ³ /s/k m ² を越える場合は、第10条(その1)で計算する。										
流出係数	造成部分 0.9 自然部分 0.6 水 面 1.0	工種別、用途別総括流出係数による加重平均により 算出するが森林法許可又は河川課協議を要する場 合はこの限りでない。 【建築物等の敷地として土地利用可能な区域は 0.9とすること】									
洪水吐	「横越流方式」で設置すること を原則とする。	余水吐等の排水塔形式で設置することを原則とす る。ただし、放流先の状況により洪水吐を設置す ることが困難と認められる場合にあっては、調整池容 量の安全度を検討すること。 なお、流域貯留施設等技術指針(案)に示す流域貯 留施設(小堤、浅い堀込式)を設置する場合で、完 全堀込式の場合は余水吐は設けないことができる。									
非越流天端高	H. H. W. L + 0.6m 【防災調節池技術基準(案)第 24条】	H. H. W. L 以上を天端高とす る。 (洪水吐を設置しない場合 は H. W. L 以上を天端高 とする。) フィルダムの場合は余盛を行う。(右表)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>堤高</th> <th>余盛高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5m 以下</td> <td>40 cm</td> </tr> <tr> <td>5~10m</td> <td>50 cm</td> </tr> <tr> <td>10m 以上</td> <td>60 cm</td> </tr> </tbody> </table>	堤高	余盛高	5m 以下	40 cm	5~10m	50 cm	10m 以上	60 cm
堤高	余盛高										
5m 以下	40 cm										
5~10m	50 cm										
10m 以上	60 cm										
天端幅	フィルダム 4m	フィルダム 4m 掘込式等で管理幅を設ける場合、2m以上とする。									

設計堆積土砂量	150 m ³ /ha/year	原則として 150 m ³ /ha/year 条件により 1.5 m ³ /ha/year も可 ※開発区域内がすべて舗装等で覆われ、土砂の流出が想定されない計画内容で、かつ、工事中に仮沈砂池を設ける場合は、最終計画を 1.5 m ³ /ha/year とすることができる。(例えば、分譲開発のようにすべて住宅整備が完了するまでは、分譲区画内から土砂の流出が想定される計画内容として扱うものとする。)
	森林法の許可を得る場合は、200 m ³ /ha/year	
越流方式	自然越流方式 (ポンプアップ方式は原則不可)	
防護柵	調整池の周囲に 1.8m以上の防護柵等の設置を標準とする。【多目的利用指針(案)】	
浸透処理併用	併用のみ条件により可	浸透単独処理も条件により可
オンサイト貯留	オンサイト単独は不可	オンサイト貯留 ^{※1} は、オフサイト貯留 ^{※2} との併用を原則とし、駐車場施設等との多目的利用における条件は、貯留施設と利用施設の両機能を相互に損なわない構造とする。 ※1) 雨が降ったその場所で貯留し雨水の流出を抑制するもので現地貯留という。 ※2) 雨水を集水して貯留し流出を抑制するもので現地外貯留という
	貯留限界水深は、駐車場 10 cm・公園 20 cm・広場等 50cm を原則とし、安全対策を考慮する。 【流域貯留施設等技術指針(案)】	
構造基準	フィルダム	【大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)第17条】に基づく。 大規模な場合は安定計算を実施する。 堤高 15m以上となる場合は、ダム設計基準及び河川構造令による。
	コンクリートダム	【建設省河川砂防技術基準(案)】による。
	積みブロック工	掘込式の場合のみ使用可。
	その他擁壁	土木構造物標準設計を標準とするが、背面土圧を考慮せず単体で安定するものとする。(最大危険時 F s 常時 1.5 地震時 1.2 以上)
水抜穴	掘込式以外は原則設置しないこと。設置する場合は L・W・L+0.5m とし逆流防止弁をつけること。	
維持管理施設	幅 2 m 以上の管理用道路を設置。調整池内にスロープでアクセス出来る構造を標準とする。	

オリフィス	最小断面は 100 c m ² (10 c m×10 c m) 以上を標準とする。
	前面にスクリーンを設置。スクリーンは多面体とし、大きさはオリフィス面積の 20 倍を標準とする。
	スクリーンのメッシュ面積は、オリフィス面積の 1/4 (縦 1/2 横 1/2) の大きさを標準とする。
	オリフィスはステンレス製とし、コンクリートとの接続部分はコーキング等漏水防止措置を行う。
放流管	放流管の管径は、計画放流量に対して自由水面を有する流れとなるよう配慮し、その流水断面積は管路断面積の 3/4 以下として設定することを原則とし、次式により求めるものとする。 ここに、 $D = \left(\frac{n \cdot Q}{0.262 \cdot I^{1/2}} \right)^{3/8}$ D : 管径(m) I : 管路勾配 n : 粗度係数 Q : 計画放流量 (m ³ /s) 最小管径は、管長 50m まで φ 600、50m 以上は φ 1000 を原則とする。
	構造は、ヒューム管等堅固なものとし、原則としてコンクリートで 360° 巻立てとする。
エアーベント (給気管)	必要に応じて(通常はフィルダムの場合)、放流管の入口及び出口に設置。管径 100 mm を標準とする。
流量係数	オリフィス計算 C=0.6 越流頂(洪水吐)計算 C=1.8
その他	調整池流入部には、洗掘防止のための護床工(フトン籠等)を設置すること。 水路等との接続部は、管理者と協議の上、護床工、減勢工、法面保護工等を施工すること。

b 調整池と貯留・浸透施設の併用について

宅地開発に伴い必要となる雨水の流出抑制対策は、従来から調整池が一般的に設置されてきたが、次の条件が満たされていれば、調整池の洪水調節容量は、貯留・浸透施設の流出抑制効果を見込んで計画することができるものとする。

調整池と貯留・浸透施設の併用の適用条件

- ① 設置可能区域は、原則として浸透施設の設置可能区域であること。
- ② 設置場所は、原則として施設の機能の継続性と良好な維持管理が期待できる公共公益施設用地等であること。(公園、緑地、広場、駐車場等)
- ③ 必要に応じて除塵対策を講じること。
- ④ 関係市町と法第 32 条第 2 項に基づく協議が整っていること。
- ⑤ 貯留・浸透施設は「建設省河川砂防技術基準(案)」、「防災調節池等技術基準(案)」、「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)」、「防災調節池の多目的利用指針(案)」、「流域貯留施設等設計指針(案)」、「雨水浸透施設技術指針(案)」に基づいて計画設計されたものであること。
- ⑥ 浸透施設の流出抑制効果は、現況(開発前)の浸透量を浸透させる規模(開発行

為によって失われた自然浸透量を補う浸透量)を原則とする。

c 地下貯留式調整池について

次の条件が満たされていれば、地下貯留式調整池を設置することができるものとする。

地下貯留式調整池の適用条件

- ① 開発区域面積は、原則として5ha未満であること。
- ② 原則として自己の業務のための開発行為であること。
- ③ 設置場所は、原則として貯留機能の継続性と良好な維持管理が期待できる公共
公益施設用地等であること。(公園、緑地、広場、駐車場等)
- ④ 予想される荷重に対して十分な強度があること。
- ⑤ 関係市町と法第32条第2項に基づく協議が整っていること。
- ⑥ 貯留部の点検清掃等のための維持管理施設(検査ピット等)を設置すること。

d 調整池からのポンプ排水について

調整池からの放流は自然放流を原則としているが、次の条件が満たされていれば、ポンプ排水を採用することができるものとする。

調整池からのポンプ排水の適用条件

- ① 開発区域面積は、原則として5ha未満であること。
- ② 原則として自己の業務のための開発行為であること。
- ③ 調整池の容量は、降雨確率30年の降雨強度式を用いて算定した雨水を貯留できる機能を有すること。
- ④ 降雨開始後、自動的に排水できる機能を有すること。
- ⑤ ポンプアップ後の排水はオリフィスを通過させる等、適正な量を放流すること。
- ⑥ 関係市町と法第32条第2項に基づく協議が整っていること。
- ⑦ 揚排水ポンプ設備は、「揚排水ポンプ設備技術基準解説」に基づいて計画設計されたものであること。

参 考

○ 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)

(洪水調節容量の算定方法 その2)

第11条 洪水の規模が年超過確率で、1/30以下のすべての洪水について、宅地開発後における洪水のピーク流量の値を、調整池下流の流過能力の値まで調整とした場合の調整池の洪水調節容量は1/30確率降雨強度曲線を用いて求める次式のVの値を最大とするような容量をもってその必要調節容量とすることができるものとする。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot f \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

V : 必要調節容量 (m³)

f : 開発後の流出係数

A : 流域面積 (ha)

r_c : 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度 (mm/hr)

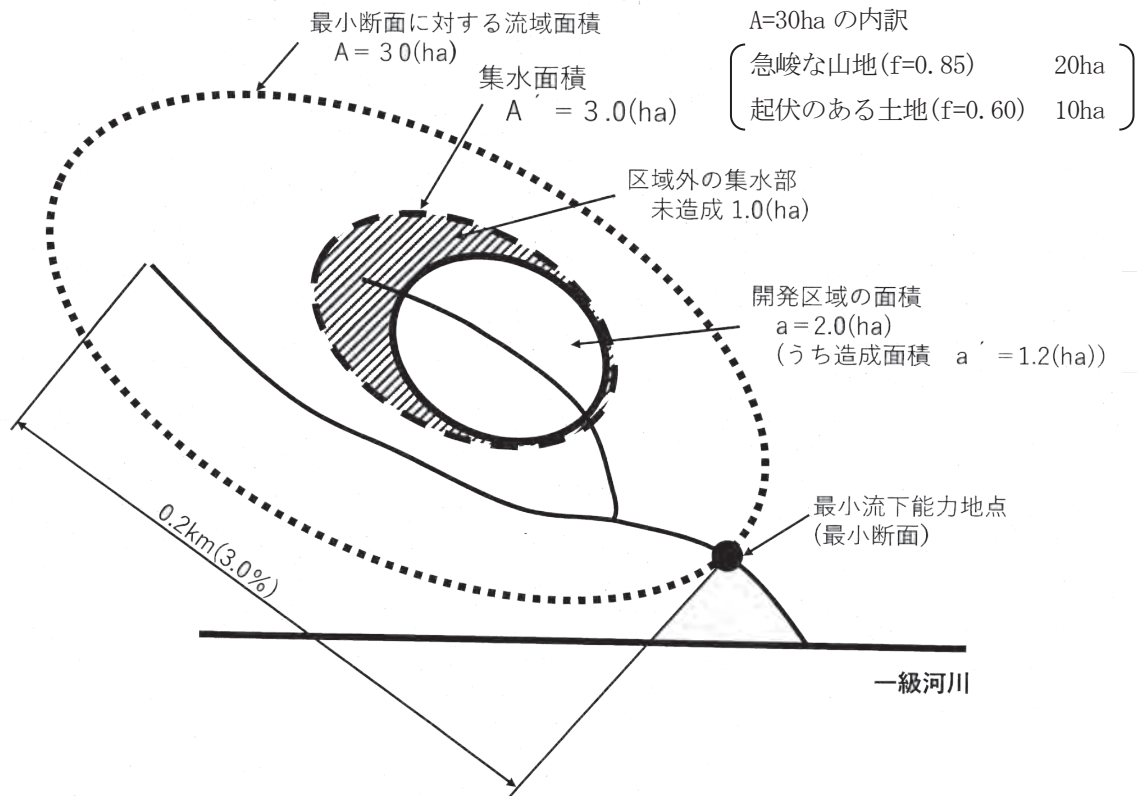
r_i : 1/30確率降雨強度曲線上の任意の継続時間 t_i に対応する降雨強度 (mm/hr)

t_i : 任意の継続時間 (sec)

調整池計算例

(許容放流量の比流量が $5 \text{ m}^3 / \text{S} / \text{km}^2$ 以下の場合)

地区 大田原市



1 放流河川（水路）の流下能力の検討

(1) 洪水ピーク流量の算定

(a) 降雨強度

開発区域の面積は $a = 2.0 \text{ ha}$ であるから、10年確率の降雨強度式（大田原市）より、集水面積 $A' = 3.0 \text{ ha}$ に対する平均降雨強度は、

$$I = \frac{5,400}{t + 30} = \frac{5,400}{8 + 30} = 142.1 (\text{mm/hr})$$

(b) 洪水到達時間

$$t = t_1 + t_2$$

t_1 : 流入時間・・・開発後に対しては一般に5～10分程度

t_2 : $t_2 = 0.36 \times \ell / i^{0.5}$ 流下時間・・・(開発後 土研式の場合)

ℓ : 河道延長 (km)

i : 河道の勾配

等流速法の場合は $t_2 = \frac{1}{60} \cdot \frac{\ell}{V}$

V : 管路及び開水路のマニング式による流速 (m/s)

※ t_2 は各式の計算結果から適用範囲を検討して用いる。

$t_1 = 7(\text{min})$

$t_2 = 0.36 \times 0.2(\text{km}) / 0.030^{0.5} \cong 1(\text{min})$ ここに、 $\ell = 0.2(\text{km}), i = 3\%$

$t = 7 + 1 = 8(\text{min})$

(c) 流出係数

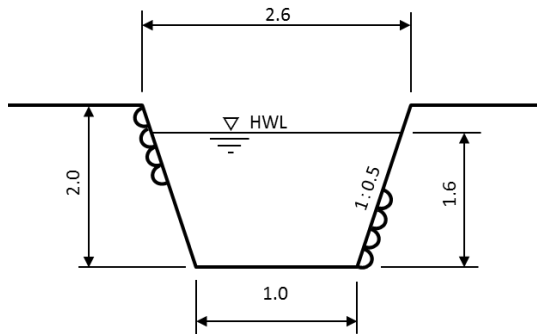
$C = (0.85 \times 20.0 + 0.6 \times 10.0) / 30.0 \cong 0.76$

(d) 合理式による洪水ピーク流量

$$Q_p = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

$$= 1 / 360 \times 0.76 \times 142.1 \times 30.0 \cong 9.0(\text{m}^3 / \text{sec})$$

(2) 最小断面における流下量



流水断面積 $A = (1.0 + 2.6) / 2 \times 1.6 = 2.88(\text{m}^2)$

潤 辺 長 $P = 1.0 + 1.6 \times 1.118 \times 2 = 4.58(\text{m})$

径 深 $R = \frac{A}{P} = \frac{2.88}{4.58} = 0.63(\text{m})$

流 速 $V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$ ここに、n: 粗度係数、R: 径深、I: 河床勾配

$$= \frac{1}{0.03} \times 0.63^{2/3} \times 0.0001^{1/2} = 0.245(\text{m} / \text{sec})$$

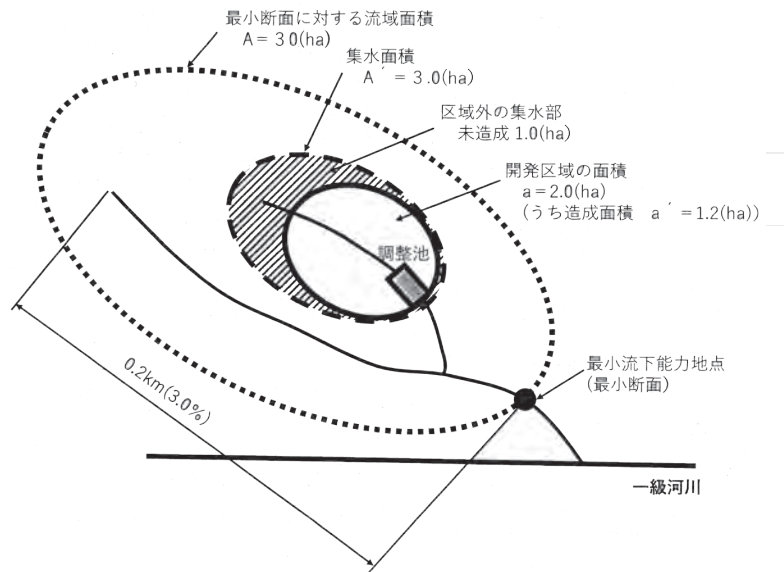
流 量 $Q = A \times V$

$$= 2.88 \times 0.245 = 0.706(\text{m}^3 / \text{sec})$$

洪水ピーク流量 $Q_p = 9.0 \text{ m}^3/\text{sec} > \text{最小断面における流下能力 } Q = 0.706 \text{ m}^3/\text{sec}$ により、

∴調整が必要となる。

2 洪水調整容量の算定



* 開発区域が背後流域（集水面積 $A' = 3.0\text{ha}$ ）を含んでいる例

- (1) 許容放流比流量 (q_c)

$$q_c = \frac{Q}{A} = \frac{0.706}{30} = 0.0235(\text{m}^3 / \text{sec} / \text{ha})$$

(許容放流量の比流量は $5 \text{ m}^3 / \text{S} / \text{km}^2$ 以下である)

A : 最小断面に対する流域面積 (ha)

※放流先となる河川や水路等の流下能力を上回らないように最小比流量を設定する。

- (2) 下流許容放流量 (Q_c)

$$Q_c = q_c \times A' = 0.0235 \times 3.0 = 0.0705(\text{m}^3 / \text{sec})$$

A' : 開発区域内の洪水調整池に対する集水面積 (ha)

- (3) 流出率（暫定施設基準においては流出係数【防災調節池等技術基準（案）】）

$$f_t = \frac{0.9 \times 1.2 + 0.6 \times 1.0 + 0.6 \times 0.8}{3.0} = 0.72 \quad \left(\begin{array}{l} \text{開発区域内（造成部 } 1.2\text{ha } f = 0.9、\text{未造成 } 0.8\text{ha}、f = 0.6） \\ \text{区域外の集水部（未造成 } 1.0\text{ha } f = 0.6） \end{array} \right)$$

3 洪水調整容量の算定

$$V_i = \left(r_i - \frac{r_c}{z} \right) \cdot t_i \cdot f \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

$$\text{ここに、} \quad r_i = \frac{a}{t_i^{n/m} + b} \quad r_c = \frac{360 \cdot Q_c}{f_t \cdot A'}$$

V_i : 容量 (m^3)

r_i : 任意降雨継続時間 t_i の降雨強度 (mm/hr)

r_c : 下流許容放流量に相当する降雨強度 (mm/hr)

t_i : 任意降雨継続時間 (sec) (= $60 \times t_i$ (min)) (sec)

f_t : 流出率 $f_t = 0.72$

A' : 流域面積 (ha) $A' = 3.0$

a 、 b 、 n 、 m : 降雨強度曲線式の定数

Q_c : 下流許容放流量 (m³/sec) $Q_c = 0.0705$

$$r_c = \frac{360 \times Q_c}{f_t \times A'} = \frac{360 \times 0.0705}{0.72 \times 3.0} = 11.75(\text{mm/hr})$$

ここに、 V_i は

$$V_i = \left(\frac{a}{t_i + b} - \frac{r_c}{2} \right) \cdot 60 \cdot t_i \cdot f_t \cdot A \cdot \frac{1}{360} = \frac{a \cdot f_t \cdot A}{6} \cdot \frac{t_i}{t_i + b} - \frac{r_c \cdot f_t \cdot A}{12} \cdot t_i$$

調整池容量を最大とする降雨継続時間は、 $\frac{dV_i}{dt_i} = 0$ により

$$\frac{dV_i}{dt_i} = \frac{a \cdot f_t \cdot A}{6} \cdot \frac{b}{(t_i + b)^2} - \frac{r_c \cdot f_t \cdot A}{12} = 0$$

したがって、

$$t_i = \sqrt{\frac{2 \times a \times b}{r_c}} - b$$

$$t_i = \sqrt{\frac{2 \times 5,400 \times 30}{11.75}} - 30 = 136.1(\text{min})$$

$$V_i = \left(\frac{5,400}{136.1 + 30} - \frac{11.75}{2} \right) \times 60 \times 136.1 \times 0.72 \times 3.0 \times \frac{1}{360} = 1,305(\text{m}^3)$$

4 設計堆積土砂 (V')

$$V' = 150(\text{m}^3/\text{ha}/\text{year}) \times 1.2(\text{ha}) \times 1(\text{year}) + 1.5(\text{m}^3/\text{ha}/\text{year}) \times 3.0(\text{ha}) \times 1(\text{year}) \\ = 184.5(\text{m}^3)$$

※森林法の許可を得る場合には、200(m³/ha/year)

※設計堆積土砂は、土地造成中のものと、土地造成完了後のものについて計画する。

5 総貯水容量

$$V = V_i + V' = 1,305(\text{m}^3) + 184.5(\text{m}^3) = 1,489.5(\text{m}^3)$$

6 オリフィスの設計

$$A_0 = \frac{Q_c}{C \cdot \sqrt{2gH_0}} \\ = \frac{Q_c}{C \cdot \sqrt{2g\{(HWL - LWL) - DL/2\}}}$$

A_0 : オリフィス断面積 (m²) (=DL×BL)

ここに、DL(高さ)、BL(幅)

Q_c : 下流許容放流量 (m³/sec)

H_0 : {(HWL-LWL)-DL/2} (m)

HWL : 調整池の計画高水位 (m)

LWL : オリフィスの敷高 (m)

C : 流量係数 (0.6)

g : 重力加速度 (9.8(m/sec))

$H_0 = 2.0\text{m}$ と仮定すると、(*この計算では簡単のために H_0 は DL/2 を考慮したものと仮定している)

$$A_0 = \frac{0.0705}{0.6 \cdot \sqrt{2 \times 9.8 \times 2.0}} = 0.01877$$

オリフィス断面を正方形とすると、一辺の長さ BL(m)=DL(m)は、

$$BL = \sqrt{A_0} = \sqrt{0.01877} = 0.137m$$

よってオリフィス断面は、0.137m×0.137mとなる。

ここで、下流許容放流量 Q_c 以下となるように検証すると、

$$Q = C \cdot (BL \times DL) \cdot \sqrt{2g \cdot H_0} = 0.6 \times 0.137 \times 0.137 \times \sqrt{2 \times 9.8 \times 2.0}$$

$$= 0.0704(m^3/sec) \leq 0.0705(m^3/sec) = Q_c \quad \text{により OK}$$

7 放流管の設計 (洪水吐又は余水吐を別途設ける場合)

$$D = \left(\frac{n \cdot Q_c}{0.262 \cdot I^{1/2}} \right)^{3/8}$$

ここに、D : 管径 (m)、I : 勾配 (%)、n : 粗度係数

Q_c : 下流許容放流量 (m^3/sec) (排水塔方式の場合は洪水量)

放流管の勾配及び粗度係数をそれぞれ $I=3.0\%$ 、 $n=0.015$ と仮定すると、

$$D = \left(\frac{0.015 \times 0.0705}{0.262 \times 0.03^{1/2}} \right)^{3/8} = 0.244(m)$$

よって、管径Dを $\phi 600(mm)$ とする。

8 設計洪水量 Q_{max} の算定

$$Q_{max} = 1.2 \times Q$$

$$= 1.2 \times \frac{1}{360} \times f \cdot r \cdot A$$

$$= 1.2 \times \frac{1}{360} \times 0.72 \times 150 \times 3.0$$

$$= 1.08(m^3/sec)$$

Q_{max} : 設計洪水流量(m^3/sec)

Q: 年超過確率に対する洪水流量(m^3/sec) (= 30年)

f: 流出係数 (= 0.72)

r: 降雨強度(mm/hr) $r = \frac{7,500}{10 + 40} = 150(mm/hr)$

A: 集水面積(ha) (= 3.0)

9 洪水吐 (余水吐) の設計

$$Q = C \cdot L \cdot H^{3/2}$$

越流幅を $L=3.0m$ とすると、

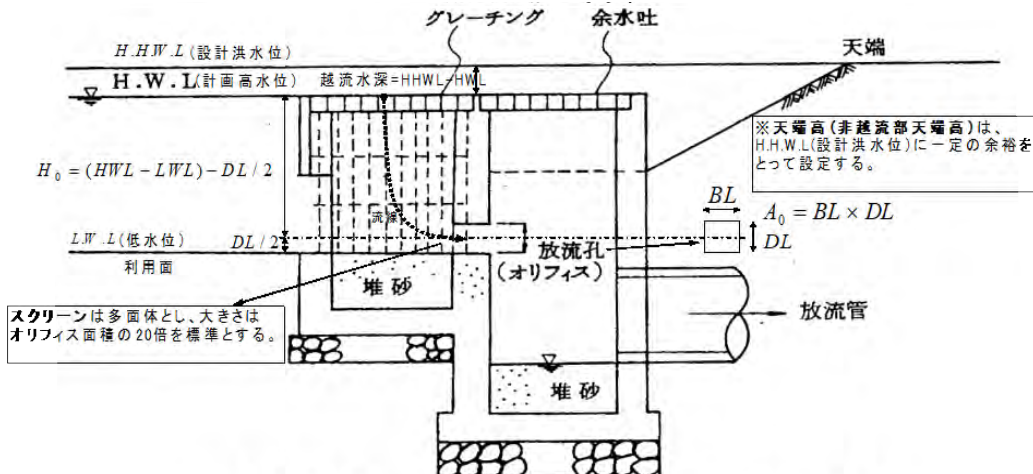
$$H = \left(\frac{Q_{max}}{C \cdot L} \right)^{2/3} = \left(\frac{1.08}{1.8 \times 3.0} \right)^{2/3} = 0.342(m)$$

Q : 設計洪水流量 (m^3/sec)

C : 堰の流量係数 (定数 : 1.8)

L : 越流幅 (m)

H : 越流水深 (m) (=HHWL-HWL)



(余水吐の例) 放流施設の構造の概念図

別表1 降雨強度式(確率5年)一覽表

適用市町村名 (R2.4.1現在)	時間雨量 (R_5)	特性計数 値 (β^{10})	降雨強度 式 (I_5)	降雨強度式による継続時間雨量強度 (mm/hr)								摘 要	
				5分	10分	20分	30分	40分	60分	80分	100分		120分
宇都宮 (旧宇都宮)	62.2	2.16	$\frac{5.790}{t+33}$	152.4	134.7	109.2	91.9	79.3	62.3	51.2	43.5	37.8	気象台の資料による
足利	65.0	2.00	$\frac{6.500}{t+40}$	144.4	130.0	108.3	92.9	81.3	65.0	54.2	46.4	40.6	
佐野 (旧佐野)	65.0	2.25	$\frac{5.850}{t+30}$	167.1	146.3	117.0	97.5	83.6	65.0	53.2	45.0	39.0	
小山・栃木 (旧栃木・旧大平・旧岩舟)・壬生・上三川・下野 (旧南河内、旧石橋、旧国分寺)	60.0	2.25	$\frac{5.400}{t+30}$	154.3	135.0	108.0	90.0	77.1	60.0	49.1	41.5	36.0	
佐野 (旧葛生・旧田沼)・栃木 (旧都賀・旧西方)	60.0	2.11	$\frac{5.700}{t+35}$	142.5	126.7	103.6	87.7	76.0	60.0	49.6	42.2	36.8	
那須塩原 (旧西那須野)・大田原 (旧大田原・旧湯津上)・矢板・さくら (旧喜連川)・那須烏山 (旧南那須)・那珂川 (旧小川)	50.0	2.11	$\frac{4.750}{t+35}$	118.8	105.6	86.4	73.1	63.3	50.0	41.3	35.2	30.6	
芳賀・真岡 (旧真岡・旧二宮)	50.0	2.25	$\frac{4.500}{t+30}$	128.6	112.5	90.0	75.0	64.3	50.0	40.9	34.6	30.0	
さくら (旧氏家)・高根沢・宇都宮 (旧河内・旧上河内)	55.0	2.11	$\frac{5.225}{t+35}$	130.6	116.1	95.0	80.4	69.7	55.0	45.4	38.7	33.7	
那須塩原 (旧黒磯)・大田原 (旧黒羽)・那須烏山 (旧烏山)・那珂川 (旧馬頭)・那須・益子・市貝	45.0	2.25	$\frac{4.050}{t+30}$	115.7	101.3	81.0	67.5	57.9	45.0	36.8	31.2	27.0	
日光 (旧日光・旧藤原・旧栗山)	45.0	2.00	$\frac{4.500}{t+40}$	100.0	90.0	75.0	64.3	56.3	45.0	37.5	32.1	28.1	
那須塩原 (旧塩原)	45.0	2.11	$\frac{4.275}{t+35}$	106.9	95.0	77.7	65.8	57.0	45.0	37.2	31.7	27.6	
日光 (旧今市)・塩谷	50.0	2.00	$\frac{5.000}{t+40}$	111.1	100.0	83.3	71.4	62.5	50.0	41.7	35.7	31.3	
鹿沼 (旧鹿沼、旧栗野)	55.0	2.00	$\frac{5.500}{t+40}$	122.2	110.0	91.7	78.6	68.8	55.0	45.8	39.3	34.4	
日光 (旧足尾)	50.0	1.91	$\frac{5.250}{t+45}$	105.0	95.5	80.8	70.0	61.8	50.0	42.0	36.2	31.8	
栃木 (旧藤岡)	60.0	2.43	$\frac{5.100}{t+25}$	170.0	145.7	113.3	92.7	78.5	60.0	48.6	40.8	35.2	
野木	55.0	2.43	$\frac{4.675}{t+25}$	155.8	133.6	103.9	85.0	71.9	55.0	44.5	37.4	32.2	
茂木	40.0	2.25	$\frac{3.600}{t+30}$	102.9	90.0	72.0	60.0	51.4	40.0	32.7	27.7	24.0	

別表2 降雨強度式一覽表

10年確率				30年確率				100年確率			
適用市町村名 (R2.4.1現在)	時間雨量 R ₁₀	特性計数值 β_{10}	降雨強度式 I ₁₀	適用市町村名 (R2.4.1現在)	時間雨量 R ₃₀	特性計数值 β_{30}	降雨強度式 I ₃₀	適用市町村名 (R2.4.1現在)	時間雨量 R ₁₀₀	特性計数值 β_{100}	降雨強度式 I ₁₀₀
宇都宮 (旧宇都宮・旧上河内)	71.3	2.14	$\frac{6,702}{t+34}$	宇都宮 (旧宇都宮・旧上河内)	83.8	2.13	$\frac{7,880}{t+34}$	宇都宮 (旧宇都宮・旧河内)・上三川・壬生・栃木 (旧西方)・鹿沼 (旧鹿沼)・下野 (旧南河内、旧石橋、旧国分寺)	115	1.77	$\frac{13,225}{t+55}$
足利・佐野 (旧葛生・旧田沼)・栃木 (旧都賀)	75.0	2.00	$\frac{7,500}{t+40}$	足利 野木・栃木 (旧藤岡)	90.0	2.19	$\frac{8,280}{t+32}$	宇都宮 (旧宇都宮・旧河内)・上三川・壬生・栃木 (旧西方)・鹿沼 (旧鹿沼)・下野 (旧南河内、旧石橋、旧国分寺)	115	1.77	$\frac{13,225}{t+55}$
佐野 (旧佐野)・栃木 (旧藤岡)	75.0	2.11	$\frac{7,125}{t+35}$	野木・栃木 (旧藤岡)	85.0	2.32	$\frac{7,480}{t+28}$	宇都宮 (旧宇都宮・旧河内)・上三川・壬生・栃木 (旧西方)・鹿沼 (旧鹿沼)・下野 (旧南河内、旧石橋、旧国分寺)	115	1.77	$\frac{13,225}{t+55}$
栃木 (旧栃木・旧大平・旧岩舟)・小山・上三川・下野 (旧南河内、旧石橋、旧国分寺)・真岡 (旧真岡・旧二宮)・芳賀・那須烏山 (旧烏山・旧南那須)・高根沢・茂木・益子・市貝・壬生・野木	70.0	2.25	$\frac{6,300}{t+30}$	佐野 (旧佐野・旧田沼・旧葛生)・栃木 (旧栃木・旧大平・旧都賀・旧岩舟)・小山・上三川・下野 (旧南河内、旧石橋、旧国分寺)・真岡 (旧真岡・旧二宮)・益子・壬生	85.0	2.19	$\frac{7,820}{t+32}$	鹿沼 (旧鹿沼草久・旧栗野)・日光 (旧今市①・旧日光①・旧足尾)・佐野 (旧葛生①・旧田沼①)	150	1.83	$\frac{16,500}{t+50}$
鹿沼 (旧鹿沼・旧栗野)・宇都宮 (旧河内)・栃木 (旧西方)	70.0	2.11	$\frac{6,650}{t+35}$	鹿沼 (旧鹿沼・旧栗野)・さくら (旧氏家)・高根沢・宇都宮 (旧河内)・茂木・芳賀・栃木 (旧西方)・市貝	80.0	2.11	$\frac{7,600}{t+35}$	芳賀・茂木・益子・真岡 (旧真岡・旧二宮)・高根沢・那須烏山 (旧烏山・旧南那須)・那珂川 (旧馬頭)・市貝	100	2.11	$\frac{9,500}{t+35}$
さくら (旧氏家・旧喜連川)・那珂川 (旧小川)	65.0	2.11	$\frac{6,175}{t+35}$	那須烏山 (旧烏山・旧南那須)・さくら (旧喜連川)・那珂川 (旧馬頭・旧小川)	80.0	2.00	$\frac{8,000}{t+40}$	日光 (旧今市②・旧日光②・旧藤原・旧栗山)	110	1.59	$\frac{14,850}{t+75}$
那須塩原 (旧西那須野)・大田原 (旧大田原・旧黒磯)・那珂川 (旧馬頭)	60.0	2.25	$\frac{5,400}{t+30}$	那須塩原 (旧黒磯・旧西那須野)・大田原 (旧大田原・旧湯津上・旧黒羽)・矢板・那須・塩谷	75.0	2.00	$\frac{7,500}{t+40}$	栃木 (旧栃木・旧大平・旧都賀・旧岩舟・旧藤岡)・佐野 (旧佐野・旧田沼②・旧葛生②)・足利・小山・野木	110	2.67	$\frac{8,800}{t+20}$
那須塩原 (旧黒磯)・那須	55.0	2.25	$\frac{4,950}{t+30}$	那須塩原 (旧黒磯)・那須	70.0	2.00	$\frac{7,000}{t+40}$	那須塩原 (旧塩原)	105	2.11	$\frac{9,975}{t+35}$
日光 (旧日光・旧藤原・旧栗山)	55.0	2.00	$\frac{5,500}{t+40}$	日光 (旧今市)	70.0	2.00	$\frac{7,000}{t+40}$	那須塩原 (旧塩原)	105	2.11	$\frac{9,975}{t+35}$
那須塩原 (旧塩原)	55.0	2.11	$\frac{5,225}{t+35}$	日光 (旧足尾)	70.0	2.11	$\frac{6,650}{t+35}$	矢板・那須塩原 (旧黒磯・旧西那須野)・那珂川 (旧小川)・大田原 (旧大田原・旧湯津上・旧黒羽)・さくら (旧氏家・旧喜連川)・宇都宮 (旧上河内)・那須	130	2.43	$\frac{11,050}{t+25}$
日光 (旧今市)	60.0	2.00	$\frac{6,000}{t+40}$	日光 (旧足尾)	65.0	2.00	$\frac{6,500}{t+40}$	矢板・那須塩原 (旧黒磯・旧西那須野)・那珂川 (旧小川)・大田原 (旧大田原・旧湯津上・旧黒羽)・さくら (旧氏家・旧喜連川)・宇都宮 (旧上河内)・那須	130	2.43	$\frac{11,050}{t+25}$
日光 (旧足尾)	60.0	1.91	$\frac{6,300}{t+43}$	日光 (旧日光・旧藤原・旧栗山)・那須塩原 (旧塩原)	65.0	2.00	$\frac{6,500}{t+40}$	矢板・那須塩原 (旧黒磯・旧西那須野)・那珂川 (旧小川)・大田原 (旧大田原・旧湯津上・旧黒羽)・さくら (旧氏家・旧喜連川)・宇都宮 (旧上河内)・那須	130	2.43	$\frac{11,050}{t+25}$
矢板・塩谷	60.0	2.11	$\frac{5,700}{t+35}$	日光 (旧日光・旧藤原・旧栗山)・那須塩原 (旧塩原)	65.0	2.00	$\frac{6,500}{t+40}$	矢板・那須塩原 (旧黒磯・旧西那須野)・那珂川 (旧小川)・大田原 (旧大田原・旧湯津上・旧黒羽)・さくら (旧氏家・旧喜連川)・宇都宮 (旧上河内)・那須	130	2.43	$\frac{11,050}{t+25}$

6 給水施設に関する基準（第4号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

（給水施設計画）

基準第24条 開発区域内の給水施設計画は、開発区域の規模、給水人口、予定建築物の用途等を勘案して定めるものとし、当該開発区域を給水区域とする市町村の水道事業者等の関係機関とあらかじめ協議を整えたものであるものとする。

2 給水施設は、原則として次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 当該開発区域を給水区域とする市町村の水道事業者が敷設する予定の給水施設であること。

(2) 開発行為者が独自に水源を確保して敷設する水道施設であること。

(3) 当該開発区域を給水区域とする市町村の水道事業者から必要量の上水の供給を受けて、開発行為者自らが行う水道事業の水道施設であること。

3 給水区域は、開発区域全体（当該開発行為の実施により周辺地域に影響を及ぼすと認められる場合にあつては、当該周辺地域を含む。）を対象として計画するものとする。

（計画給水量）

基準第25条 住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為における計画給水量は、計画給水人口と1人当たりの計画給水量とを基礎として定めるものとする。この場合において、計画給水人口及び1人当たりの計画給水量は、それぞれ次の各号に掲げる基準に基づき算定するものとする。

(1) 計画給水人口は、開発区域内の計画人口を基に算定すること。

(2) 計画給水量は、需要に応じた適切な量を基に算定すること。

2 工場その他住宅以外の用に供する目的で行う開発行為における計画給水量は、それぞれの用途に応じた計画給水量を基礎として定めるものとする。

【趣旨】

給水施設に関する基準は、開発区域の規模、給水人口及び予定建築物の用途等を勘案して当該開発区域について想定される需要に応ずる能力及び構造を有する施設を設置することを規定したものである。

【運用上の留意点】

給水施設の設計に当たり、開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業において本基準と同様の施設設計が行われるので、その設計をもって基準に適合しているものとなる。

また、開発区域内に新たに水道を敷設する場合には、水道法又はこれに準じて定められている条例等の基準に適合し、認可等を受けられるものであること。

7 地区計画等との整合（第5号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

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

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

【趣旨】

地区計画等との整合に関する基準は、地区計画等が定められている地域内で行われる開発行為が、当該地区計画等の内容に整合していることを規定したものである。

【運用上の留意点】

「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合、若しくは正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合をいう。

8 公益的施設に関する基準（第6号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

【趣 旨】

公益的施設に関する基準は、開発区域内に必要な公共公益施設が適切に配置することを規定したものである。

【運用上の留意点】

ア 法第 33 条第 6 号の「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者に整備義務が課せられている公共施設の範囲は、法第 33 条第 2 号から第 4 号に規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議の上、用地を確保しておけば足りる。

イ 令第 27 条の「配置されていなければならない」とは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものでなく用地として確保すべきであるという趣旨である。なお、その他の公益施設とは、行政施設（交番、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれにあたる。

9 擁壁等に関する基準（第 7 号）

(開発許可の基準)		
法第 33 条		
(7) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。		
(本表においては、上欄=左欄、下欄=右欄とする)		
宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第 9 条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第 75 条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

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

- (1) 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- (2) 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- (3) 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り

抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

(4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

(5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

(6) 開発行為によつて生じた^{がけ}崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

(7) 切土又は盛土をする場合において、地下水により^{がけ}崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

(排水施設の管^{きよ}渠^{こう}の勾配及び断面積)

規則第 22 条 略

2 令第 28 条第 7 号の国土交通省令で定める排水施設は、その管^{きよ}渠^{こう}の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

(がけ面の保護)

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

(1) 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ^{こう}勾配が同表の中欄の角度以下のもの(本表においては、上欄=左欄、下欄=右欄とし、次号においても同様とする)

土質	擁壁を要しない ^{こう} 勾配の上限	擁壁を要する ^{こう} 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

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

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

3 第 1 項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

規則第 27 条 第 23 条第 1 項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

(1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

(2) 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが 2 メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 142 条（同令第 7 章の 8 の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

(擁壁の設置)

基準第 31 条 開発行為によつてがけが生じる場合にあっては、開発区域及びその周辺地域住民の安全を確保するために宅地防災マニュアル（平成 13 年 5 月 24 日付け国総民発第 7 号）に基づき擁壁を設けるものとする。

【趣 旨】

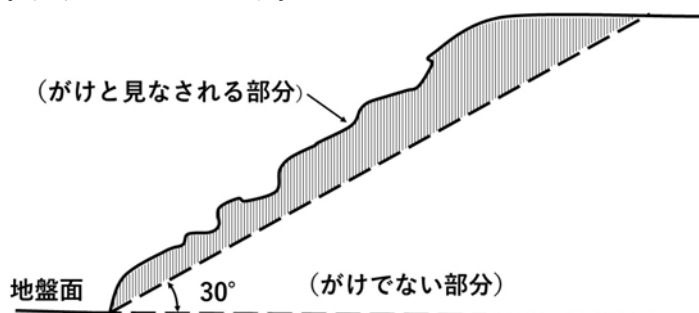
擁壁に関する基準は、開発行為によつてがけが生じる場合に、開発区域内及びその周辺地域住民の安全を確保するため、基準に適合する擁壁を設置することを規定したものである。

なお開発事業に伴うがけ崩れ、土砂の流出等による災害及び地盤の沈下、溢水等の障害を防止するための切土・盛土・のり面の保護、軟弱地盤の対策等についての基本的な考え方及び設計・施工上の留意すべき点についても、宅地防災マニュアル（平成 13 年 5 月 24 日付け国総民発第 7 号）に基づくものとする。

【運用上の留意点】

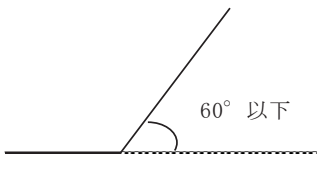
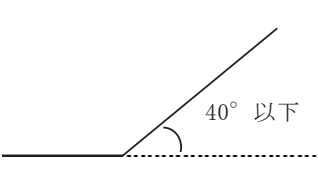
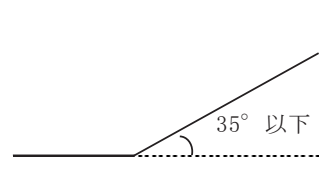
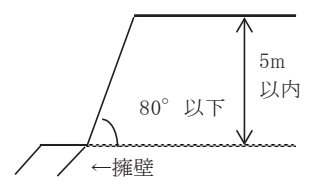
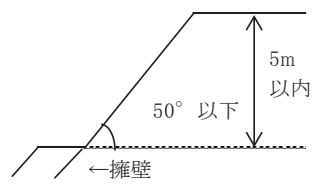
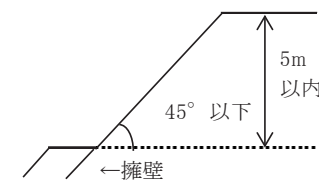
ア がけ

「がけ」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。

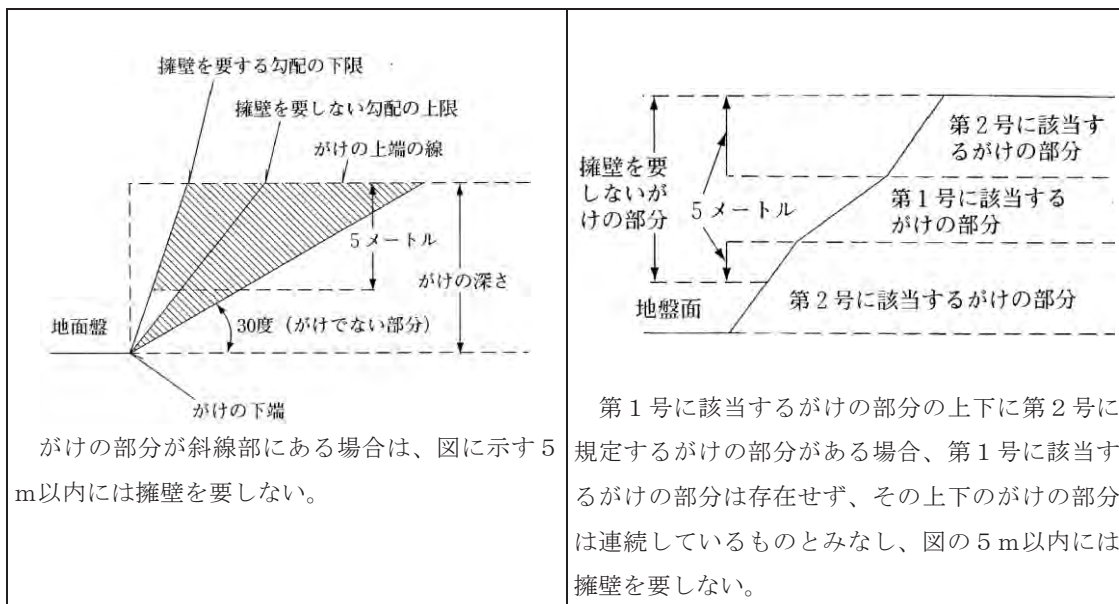


イ 規則第 23 条第 1 項ただし書の規定により、擁壁を必要としないがけ

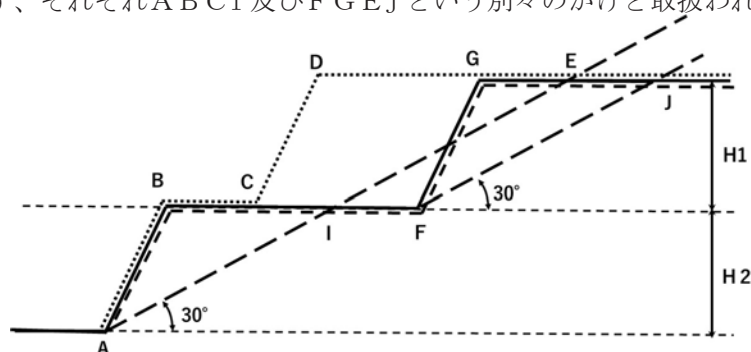
(7) 擁壁の設置を必要としない土質及び勾配（切土をした土地の部分）

	軟岩 (風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	真砂土、関東ローム 硬質粘土、砂利 その他これに類するもの
一号によるがけ			
二号によるがけ			

(イ) 擁壁を要しないがけ又はがけの部分



ウ 規則第 23 条第 2 項の規定により、図に示す A B C D E で囲まれる部分は一体のがけとみなされる。また、上段のがけの下端が F である時は A B C F G E で囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれ A B C I 及び F G E J という別々のがけと取扱われる。



例 ・ A B C D E の場合（上層崖下 C が 30° 線より上）

一体のがけとみなす、がけの高さは H 1 + H 2

・ A B F G E の場合（上層崖下 F が 30° 線より下）

A B I と F G E は 2 つの別のがけ、がけの高さはそれぞれ H 2 及び H 1

エ 適用除外

規則第 23 条第 3 項は、同条第 1 項の規定の適用除外をした規定である。

(7) 「災害の防止上支障がない土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ないとみられる土地をいう。

(4) 「擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合」とは、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等擁壁以外の保護が行われている場合をいう。

オ 擁壁の設置義務のないがけの保護

規則第 23 条第 4 項は、擁壁の設置義務のないがけの保護についての規定であり、擁壁の設置義務がないがけ面についても、風化、地表水による浸食から保護する意味で石張り、芝張り、モルタルの吹付け等により保護する必要がある。

カ 擁壁の設計

(7) 擁壁の構造

擁壁は、材料及び形状により、無筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、練積み造に大別されるが、その選定にあたっては、設置箇所の自然条件、施工条件、周辺への影響等を十分に調査・検討する必要がある。また、義務設置擁壁について特殊な材料又は工法による擁壁を使用する場合は、宅地造成等規制法施行令第 14 条の規定に基づく大臣認定擁壁を使用するものとする。

(4) 擁壁の設計

擁壁は、「宅地防災マニュアル」及び「国土交通省制定 土木構造物標準設計第 2 巻 手引き（擁壁類）」、「道路土工—擁壁工指針」に基づき設計するものとし、その設計にあたっては、擁壁自体の安全性（安定性、部材の応力度等）はもとより、擁壁を含めた地盤全体の安全性についても総合的に検討する必要がある。

設計条件（参考）

擁壁の設計に用いる土質定数は、原則として土質調査・原位置試験に基づき求めたものを使用する。ただし、これによるのがけが適当でない場合や、小規模な開発事業においては、下表 1・2 を用いることができる。

単位体積重量と土圧係数（表 1）

土 質	単位体積重量 (kN/m ³)	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土、又はそれらを多く含む土	16	0.50

基礎地盤と摩擦係数（表 2）

基礎地盤の土質	摩擦係数	備考
岩、岩屑、砂利、砂	0.50	
砂質土	0.40	
シルト、粘土、又はそれらを多量に含む土	0.30	擁壁の基礎の底面から少なくとも 15cm までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。

（出典：宅地防災マニュアルの解説）

基礎地盤の許容応力度は、地盤調査結果に基づいて算出するのが原則とする。地盤調査結果を受けて、擁壁高さ5 m程度以下の工事の場合は下表3の値を用いることができる。

地盤の許容応力度（許容支持力度）（表3）

地盤	長期応力に対する許容応力度 (単位：kN/m ²)	短期応力に対する許容応力度 (単位：kN/m ²)
岩盤	1,000	長期応力に対する許容応力度 のそれぞれの数値の2倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫（れき）層	300	
密実な砂質地盤	200	
砂質地盤（地震時に液状化のお それのないものに限る）	50	
堅い粘土質地盤	100	
粘土質地盤	20	
堅いローム層	100	
ローム層	50	

（出典：宅地防災マニュアルの解説）

〔コンクリートブロック積み等擁壁の設計基準〕

1 設計の考え方

コンクリートブロック積み等擁壁は、下記の事項について検討し、所定の安全率及び基準を満たさなければならない。また、擁壁の設計にあたっては、擁壁の設置地点の諸条件や構造形式などによって、設計に用いる荷重（自重、載荷重、土圧、水圧及び浮力、地震の影響、風、雪等）を適宜選定し、図-1-2を参考に擁壁の安定性及び応力度を算定するものとする。

(1) 安定性の検討

- ① 滑動に対する安定性
- ② 転倒に対する安定性
- ③ 支持地盤の支持力に対する安定性
- ④ 全体の安定性（支持地盤を含む全体としての安定について円弧すべり法などにより検討する。）

(2) 部材の応力度の検討

- ① 躯体の応力度の検討
- ② 基礎工の応力度の検討

(3) 構造細目の検討

- ① 排水工の検討
- ② 付帯設備の検討

(4) 地震の影響を考慮する必要性の検討

- ① 全高が高さ8 mを超える擁壁
- ② 重要な擁壁あるいは復旧が困難な擁壁

2 設計の原則

(1) コンクリートブロック積み擁壁に作用する載荷重は、 5 k N/m^2 程度のものであること。

(2) コンクリートブロック積み擁壁前面の根入れの深さは、岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の高さの100分の20（その値が45 cmに満たないときは45 cm）以上とし、かつ、擁壁には一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁のすべり及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

その他のコンクリート造擁壁の直接基礎の根入れは、地表面から支持地盤までの深さとし、原則として50 cm以上は確保すること。

また、直接基礎の根入れ深さの決定にあたっては、将来予想される地盤の洗掘や掘削の影響を考慮すること。

(3) 擁壁に作用する載荷重は、住宅地においては一般的な戸建て住宅が建てられることを想定し、 $5 \sim 10 \text{ k N/m}^2$ 程度の均等荷重をかけることを標準とし、住宅地以外の土地利用が想定される場合は、実状に応じて適切な載荷重を設定する。

設計に用いる載荷重として活荷重などを考慮するものとし、その値は、一般に 10 k N/m^2 とすること。

(4) 擁壁が曲面又は折面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。

(5) 擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利等で有効に裏込めすること。

(6) 透水マットを使用する場合は「擁壁用透水マット技術マニュアル」によること。

3 擁壁の構造基準

擁壁の構造は、原則として無筋コンクリート造の重力式、鉄筋コンクリート造の突げた式及び次に

掲げる練積み造の基準を標準として設計するものとする。

- (1) 間知石その他の練積み造とする場合には表-1及び図-1-1（宅地造成等規制法施行令）、図-1-2（宅地防災マニュアル）を標準とすること。
- (2) 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック積み造の場合
 - ア コンクリートブロックの4週圧縮強度は18N/mm²以上であること。
 - イ 胴込めに用いるコンクリートの4週圧縮強度は15N/mm²以上であること。
 - ウ コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は2.3以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重量は、壁面1㎡につき350kg以上であること。
 - エ コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつ、その施工が容易なものであること。
 - オ 擁壁の壁体曲げ強度は15N/mm²以上であること。
 - カ 擁壁の勾配及び高さは、表-1及び図-1-1を標準とすること。
 - キ 擁壁高を限度値より5mまで施工するときは、間知石その他の練積み造の擁壁の構造と同等又はそれ以上の構造とすること。
- (3) 擁壁の水抜孔を設けるときは、内径5～10cm程度の水抜管を2～3㎡に一箇所の割合で設けるとし、水抜孔から裏込め土が流出しないように吸い出し防止材等を設置すること。
- (4) 擁壁の伸縮目地は、一般に重力式擁壁などの無筋コンクリート構造物では10m以下、片持ばり擁壁及び控え壁式擁壁などの鉄筋コンクリート構造物では、15～20m間隔に設けるものとし、その位置では鉄筋を切断するものとする。
- (5) 隅角部の補強は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強する。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとする。また、伸縮目地の位置は、2mを超え、かつ擁壁の高さ程度とする。（図-1-3）
- (6) その他
 - ア 重力式擁壁及び鉄筋コンクリート式擁壁、その他の擁壁とする場合の構造基準は、「宅地防災マニュアル」及び「土木構造物標準設計第2巻（平成12年9月）」、「道路土工-擁壁工指針（平成24年7月日本道路協会策定）」によること。
 - イ のり面工・斜面安定工の設計にあたっては、「宅地防災マニュアル」、「道路土工-盛土工指針（平成22年4月日本道路協会策定）」及び「道路土工-切土工・斜面安定工指針（平成21年6月日本道路協会策定）」によること。
 - ウ 目地モルタルを使用する大谷石積み造とする場合には、表-2、3及び図-2による設計例を標準とすること。

図-1-1 コンクリートブロック積み擁壁の標準図

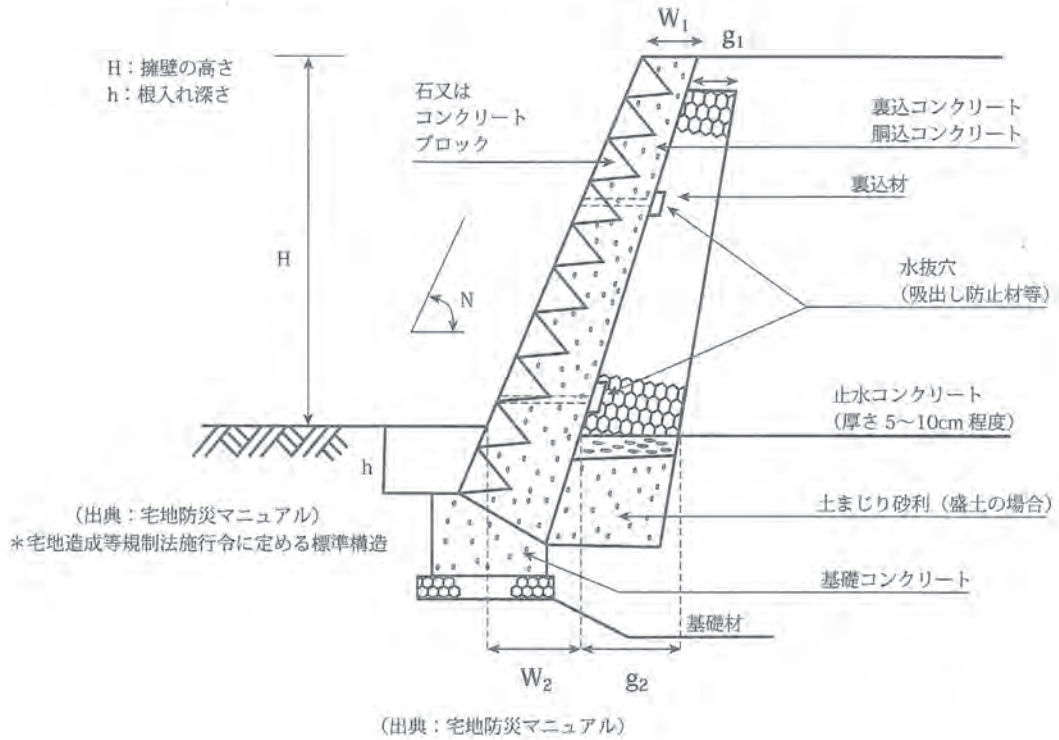
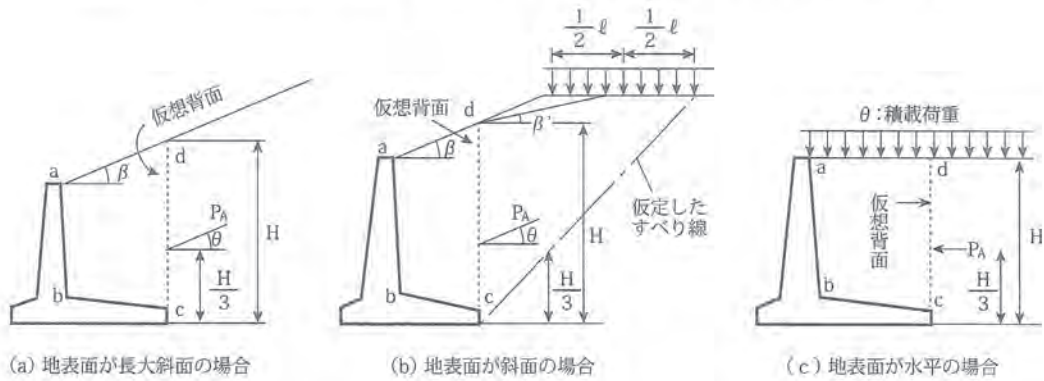


図-1-2 外力の作用位置と壁面摩擦角等(鉛直仮想背面の場合)



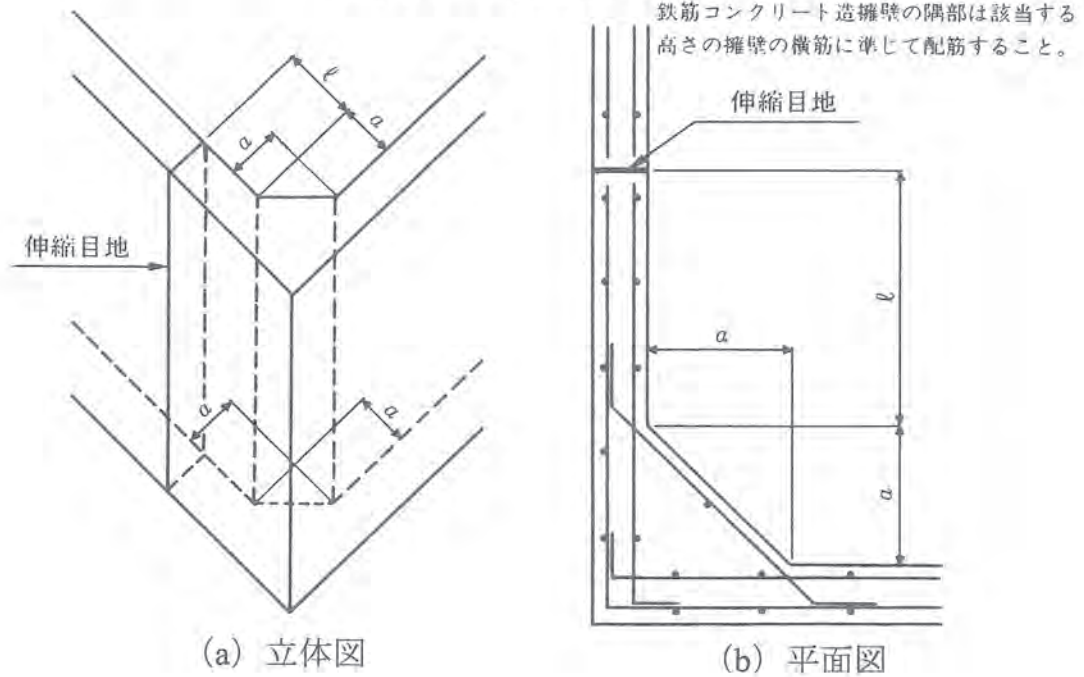
(出典: 宅地防災マニュアルの解説)

表-1 練積造擁壁（石積、間知ブロック積等）の構造（宅地造成等規制法施行令第8条関係）

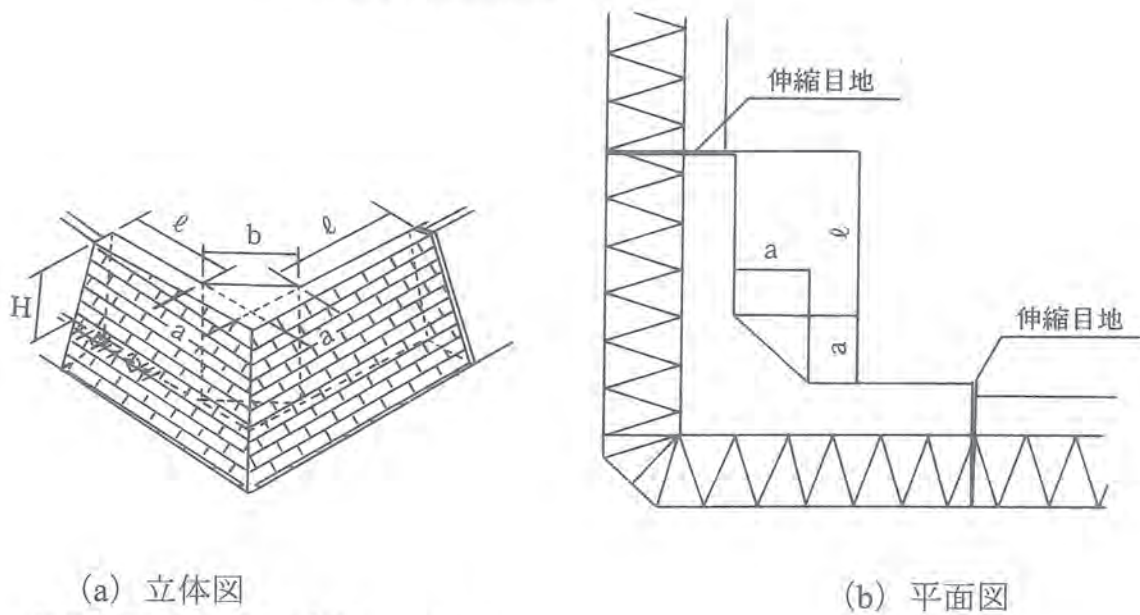
土質	練積造擁壁					裏込礫	
	勾配 (N)	高さ (H)	上端の厚さ (W ₁)	下端の厚さ (W ₂)	根入深さ (h)	上端の厚さ (g ₁)	下端の厚さ (g ₂)
第一種	70° < N ≤ 75° (約3分勾配)	H ≤ 2 m	40 cm以上	40 cm以上	35 cm以上で 0.15H以上	30 cm以上	60 cm以上で 0.2H以上
		2 m < H ≤ 3 m		50			
	65° < N ≤ 70° (約4分勾配)	H ≤ 2 m		40			
		2 m < H ≤ 3 m		45			
	N ≤ 65° (約5分勾配)	3 m < H ≤ 4 m		50			
		H ≤ 3 m		40			
第二種	70° < N ≤ 75° (約3分勾配)	3 m < H ≤ 4 m	40 cm以上	45	35 cm以上で 0.15H以上	30 cm以上	60 cm以上で 0.2H以上
		4 m < H ≤ 5 m		60			
	65° < N ≤ 70° (約4分勾配)	H ≤ 2 m		50 cm以上			
		2 m < H ≤ 3 m		70			
	N ≤ 65° (約5分勾配)	H ≤ 2 m		45			
		2 m < H ≤ 3 m		60			
第三種	70° < N ≤ 75° (約3分勾配)	3 m < H ≤ 4 m	40 cm以上	75	45 cm以上で 0.2H以上	30 cm以上	60 cm以上で 0.2H以上
		4 m < H ≤ 5 m		80			
	65° < N ≤ 70° (約4分勾配)	H ≤ 2 m		40			
		2 m < H ≤ 3 m		50			
	N ≤ 65° (約5分勾配)	3 m < H ≤ 4 m		65			
		4 m < H ≤ 5 m		80			
その他の土質	70° < N ≤ 75° (約3分勾配)	H ≤ 2 m	70 cm以上	85 cm以上	45 cm以上で 0.2H以上	30 cm以上	60 cm以上で 0.2H以上
		2 m < H ≤ 3 m		90			
	65° < N ≤ 70° (約4分勾配)	H ≤ 2 m		75			
		2 m < H ≤ 3 m		85			
	N ≤ 65° (約5分勾配)	3 m < H ≤ 4 m		105			
		4 m < H ≤ 5 m		120			

※裏込礫の厚さについて、切土部は30cm程度の等厚とすることができる。

図-1-3 隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置
(コンクリート造擁壁の場合)



(練積み造擁壁の場合)



擁壁の高さ 3 m 以下のとき $a=50\text{cm}$

擁壁の高さ 3 m を超えるとき $a=60\text{cm}$

伸縮目地の位置 l は、2m を超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

(出典：宅地防災マニュアルの解説)

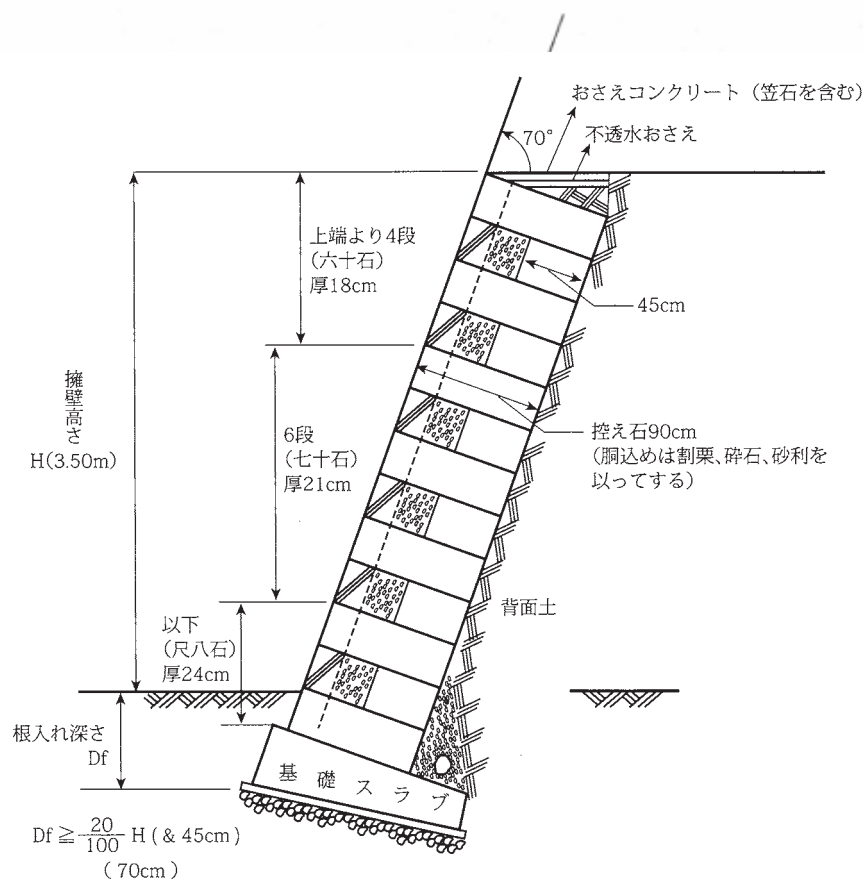
表-2 目地モルタルを使用する大谷石積み造擁壁の構造標準表

擁壁の背面土の 内部摩擦角	擁壁高さ (単位: m)
20° 以上 30° 未満	2.5 以下
30° 以上 40° 未満	3.0 以下
40° 以上	3.5 以下

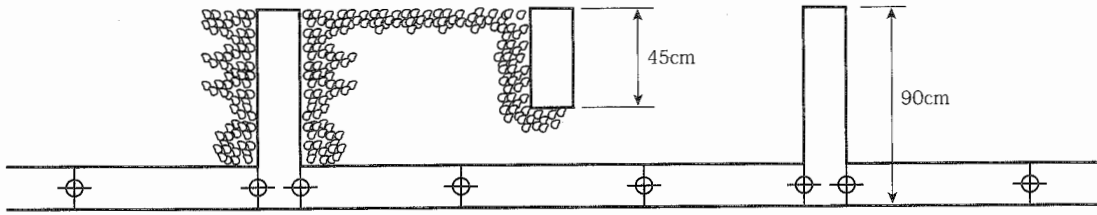
表-3 大谷石の形状寸法と重量

名 称	長 さ	幅	厚 さ	重 量
ロクトウイシ 六十石	900 mm	300 mm	175 mm以上	83 kg以上
ナナトウイシ 七十石	900 mm	300 mm	205 mm以上	96 kg以上
シャクハチイシ 尺八石	900 mm	300 mm	235 mm以上	110 kg以上
シャクカクイシ 尺角石	900 mm	300 mm	295 mm以上	138 kg以上

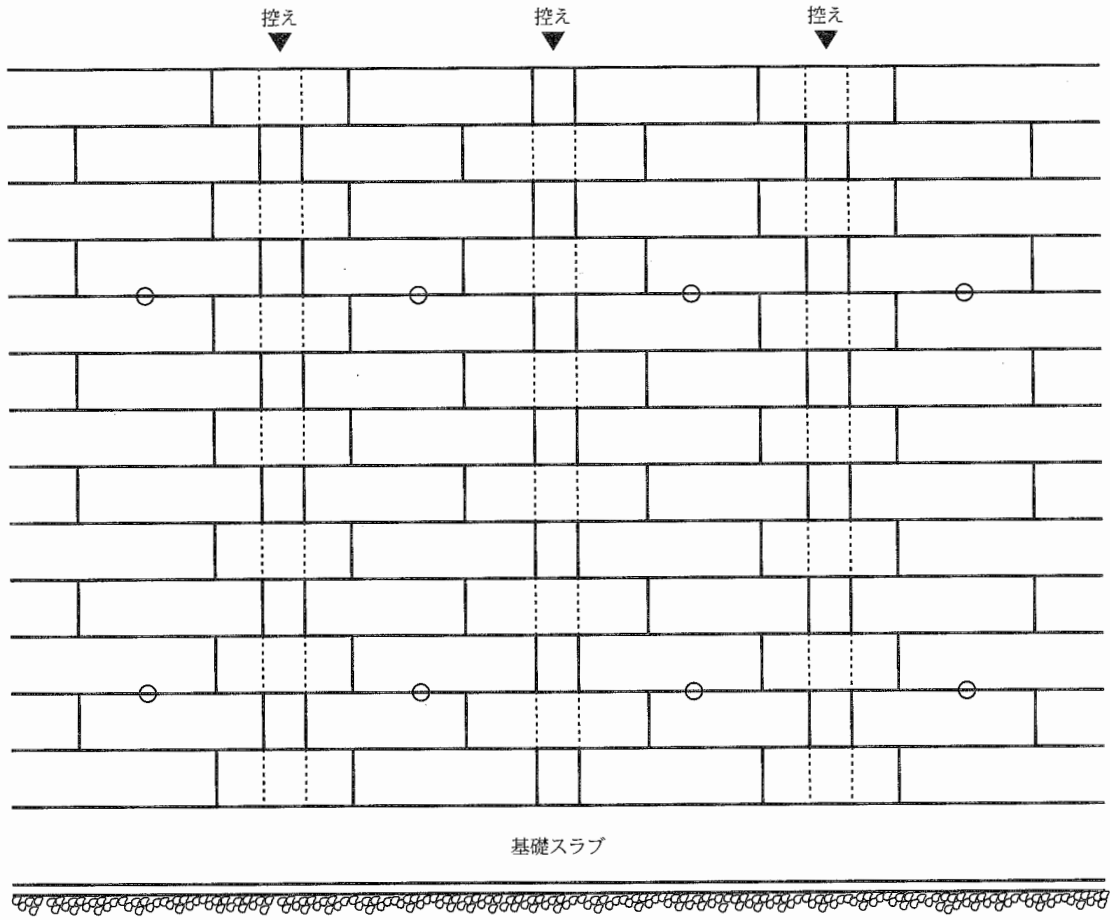
図-2-1 大谷石積み擁壁標準図 (大臣認定擁壁)
断面図(1)



平面図 (2)



正面図 (3)



1. 擁壁高さが3.5m未満の場合には図の上端よりHをとる。
2. 土羽がある場合には土羽の上端を擁壁上端とみなす。

10 災害危険区域等の除外（第8号）

（開発許可の基準）

法第33条

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

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、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（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

（災害危険区域等）

基準第31条の2 法第33条第1項第8号ただし書の規定を適用できるのは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であつて、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (4) 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- (5) 前各号に掲げる場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

【趣旨】

災害危険区域等の除外に関する基準は、開発区域内及び開発区域周辺に、災害による被害をもたらすことを防止することを目的として、開発区域内には、原則として建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域（以下「災害危険区域等」という。）その他政令で定める区域内の土地を含んではならないことを規定している。

本号の適用を受けない開発行為で、災害危険区域等や、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害のおそれのある区域が開発区域に含まれるなどの場合は、申請者が当該地区における災害の危険性について正確に理解した上で、開発行為を行うかを判断するものとする。

11 樹木の保存、表土の保全に関する基準（第9号）

（開発許可の基準）

法第33条

(9) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

（樹木の集団の規模）

規則第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

【趣旨】

樹木の保存、表土の保全に関する基準は、自然環境の保全を図ることにより、良好な都市環境を確保することを目的としている。この場合において、対象となる規模を1haとしたのは、小規模な開発行為であれば環境保全に与える影響が少ないと判断されるからである。

なお、環境保全の態様は開発行為を行う前の状況により異なるため、必ずしもあらゆる開発行為において、同一水準を担保しようとするものではない。

【運用上の留意点】

ア 樹木の保存

- (7) 「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存する場合

を目途とする。

- (イ) 「健全な樹木」とは、次により判断する。
 - a 枯れていないこと。
 - b 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
 - c 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。
- (ウ) 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているのではない。
- (エ) 保存措置を講じないことが「やむを得ないと認められる」のは、次の場合とする。
 - a 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存する場合
 - b 公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
 - c 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
 - d その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

イ 表土の保全

- (ア) 「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいう。
- (イ) 「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。
- (ウ) 「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採取し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。
- (エ) 「土壌の改良」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

12 緑地帯及び緩衝帯の配置に関する基準（第 10 号）

（開発許可の基準）

法第 33 条

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

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

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

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

（緩衝帯の幅員）

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

(緩衝帯の配置)

基準第 32 条 令第 28 条の 3 に規定する騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為には、開発許可の申請時において、工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が開発区域において講じられる場合は、含まないものとすることができるものとする。

2 令第 28 条の 3 ただし書の規定は、次の各号に掲げる場合に適用するものとする。

(1) 幅員の減少 公園、緑地、河川、池、沼、植樹のされた道路又は法面（上りの法面に限る。）に隣接する場合

(2) 配置の免除 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある敷地に隣接する場合

(緩衝帯としての換算)

基準第 33 条 開発区域内の周辺部に残置森林、造成森林等がある場合にあつては、当該森林等を緩衝帯の幅員として換算することができるものとする。

(緩衝帯の境界の明示)

基準第 34 条

緩衝帯は、境界に緑石を設置し、又は境界杭を打設する等によりその区域を明確にするものとする。

【趣 旨】

緑地帯及び緩衝帯の配置に関する基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策の余地を残しておくことを趣旨とするものである。

【運用上の留意点】

開発行為の規模による緩衝帯の幅員（規則第 23 条の 3）

開 発 行 為 の 規 模	緩 衝 帯 の 幅 員
1 ha 以上 1.5ha 未満	4 m
1.5ha 以上 5 ha 未満	5 m
5 ha 以上 15 ha 未満	10m
15 ha 以上 25 ha 未満	15m
25 ha 以上	20m

ア 緩衝帯の配置

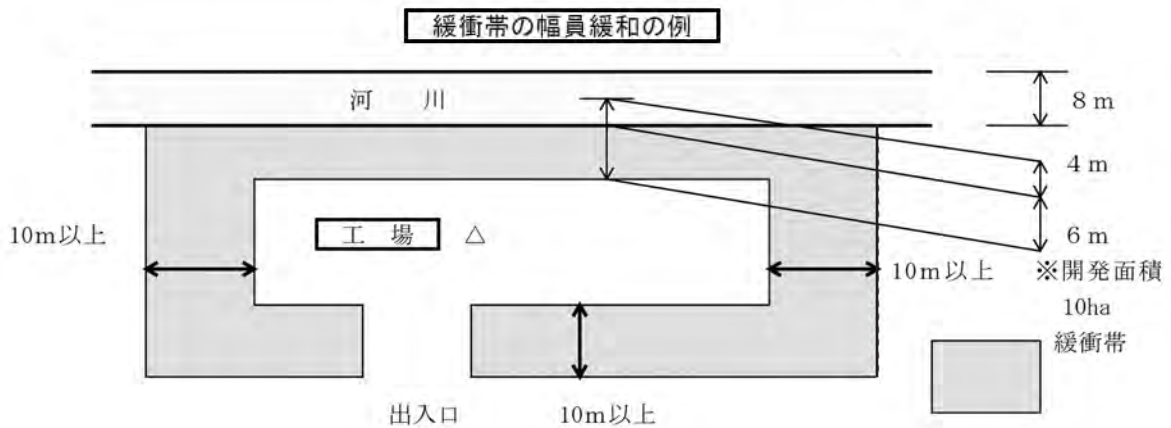
(7) 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを指すものではない。他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まない。

(4) 「騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等」とは、一般的に「工場」をさすが、第一種特定工作物及び第二種特定工作物のうちゴーカート場、サーキット場等周辺に騒音をもたらすおそれのあるものについても該当する。

(9) 基準第32条第1項にあるとおり、開発許可の申請時点において、工場立地法等環境保全のための規制に準拠した対策が開発区域において講じられる場合には、その部分について、緩衝帯の配置を不要とすることができるものとする。なお、この場合の「対策が講じられる」とは、所管部局との調整が整っていることをいう。

イ 緩衝帯の幅員の緩和

(7) 基準第32条第2項第1号の規定により緩衝帯の幅員を減少できるのは、公園、緑地、河川、池、沼、植樹のされた道路又は法面（上り法面に限る。）が隣接する場合とし、その幅員の2分の1を限度に緩衝帯の幅員を減少することができる。



(4) 基準第32条第2項第2号の規定により緩衝帯を免除できるのは、開発区域の土地及び隣接する敷地の用途が騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれがある工場、工業団地等であって、仮に騒音、振動等を発生したとしても、それによって相互に環境の悪化をもたらすとは認められない場合等をいう。なお、当該基準の適用に当たっては、関係権利者の同意を得ることが望ましい。

ウ 緩衝帯としての換算

開発区域内の周辺部に森林法の規定による残置森林、造成森林等がある場合においては、当該森林等が緩衝機能を果たすに十分なものである場合、緩衝帯の幅員に算入することができる。

また、工場立地法の規定による緑地帯、環境施設についても同様とする。

エ 緩衝帯の境界の明示

緩衝帯は公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、境界に縁石を設置し、又は境界杭を打設するなどによりその区域を明確にしておく必要がある。

13 大規模開発における輸送施設（第 11 号）

（開発許可の基準）

法第 33 条

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

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

令第 24 条 法第 33 条第 1 項第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40 ヘクタールとする。

【趣 旨】

40ha 以上の開発行為については、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、必要と認められる場合は、当該開発区域内に鉄道施設用地その他の運輸施設用地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。この場合において、令第 23 条第 4 号の規定により鉄道事業者及び軌道経営者と開発許可申請者とが法第 32 条による協議を行う必要がある。（第 3 章第 1 節参照）

14 申請者の資力信用（第 12 号）

（開発許可の基準）

法第 33 条

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

（申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模）

令第 24 条の 2 法第 33 条第 1 項第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

【趣 旨】

申請者が開発許可どおりに開発行為を完了できるだけの資力的能力があるか及び過去の実績上、開発許可を与えることに問題がないかどうかを確認するための規定である。

【運用上の留意点】

ア 非自己用のすべての開発行為及び 1 ha 以上の自己の業務用の開発行為が対象である。

イ 細則別記様式第 10 号により申告するが、納税証明書、法人登記事項証明書、財務諸表等を添付する必要がある。

なお、事業規模との関連により判断するもので画一的な基準を設けることは困難であるから、必要に応じて所要の書類の提出を求めることもある。

ウ 資金計画書は、法第 30 条第 1 項第 5 号（規則第 15 条第 4 号及び第 16 条第 5 項）により提出すべき書類であるが、本号に規定する資力審査のための書類のひとつでもある。

宅地等の処分収入を過当に見積もっていないかどうか留意して審査することとなる。

15 工事施行者の工事完成能力（第 13 号）

（開発許可の基準）

法第 33 条

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

（工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模）

令第 24 条の 3 法第 33 条第 1 項第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

【趣 旨】

工事施行者に開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力があることを確認するための規定である。

【運用上の留意点】

ア 非自己用のすべての開発行為及び 1 ha 以上の自己の業務用の開発行為が対象である。

イ 細則別記様式第 11 号により申告するが、納税証明書、法人登記事項証明書、事業経歴書のほか、工事施行能力を審査するための工事経歴書、建設業の許可証明書等を添付する必要がある。

ウ 工事の難易度を考慮し、また、過去の工事实績等を勘案して判断することとなる。

16 関係権利者の同意（第 14 号）

（開発許可の基準）

法第 33 条

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

【趣 旨】

開発許可を受けても開発許可を受けた者が当該開発区域内の私法上の権原を取得していない限り開発行為をすることができない。このため、開発行為の施行につき相当程度の見込みがあることを許可の要件とすることによって、無意味な開発許可を制限する等により適切な開発許可を行うための規定である。

【運用上の留意点】

ア 権利者の範囲

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

また、建築物、その他の工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者が該当する。

イ 相当数の同意

「相当数の同意」とは、一般に次の(ア)及び(イ)の双方の要件を満たしている場合をいう。

(ア) 開発行為をしようとする区域内の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ていること。

(イ) 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

なお、関係権利者全員の同意がないまま開発許可を受けても現実的には工事に着手することができないことから、当該開発者は、許可後の紛争の未然防止や円滑な工事着手等のため、関係権利者全員の同意を得る必要がある。

ウ 同意の効果

関係権利者の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものではないため、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ができない。

エ その他

(ア) 開発行為施行同意書は、細則別記様式 12 号による。

(イ) 開発行為施行同意書には、印鑑証明書を添付するものとする。印鑑証明書は、原則として当該同意書作成時のものとする。

(ウ) 妨げとなる権利を有する者については、原則として土地登記事項証明書等により確認するものとする。

第6章 市街化調整区域内における立地等の基準

第1節 開発行為における立地の基準（法第34条）

（開発許可の基準）

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

- (1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- (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（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのもに限る。）に従つて行う開発行為
- (6) 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (7) 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (8) 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (8)の2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに

- 限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (9) 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (10) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- (11) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- (12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- (13) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- (14) 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

【趣 旨】

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、原則として開発行為は認められない。しかし、スプロール対策上許容できる範囲の開発行為については、本条で例外的に許可できる立地基準を規定している。

したがって、市街化調整区域において行う開発行為は、法第 33 条の技術基準に適合するとともに、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可することはできない。

なお、市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為については、当該開発区域の全域に当該基準が適用されることとなる。

1 法第 34 条第 1 号(主として開発区域周辺の居住者の利用に供する公益上必要な施設及び日常生活に必要な物品の販売等の業務を営む店舗等)

(開発許可の基準)

法第 34 条

- (1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

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

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

(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 条第 26 号

- 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

(法第 34 条第 1 号の建築物)

基準第 6 条 法第 34 条第 1 号に規定する建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 対象用途は、別表第 1 に掲げる用途のいずれかに該当することを原則とし、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。
 - (2) 提出する計画書 (別記様式) により、その内容が適正であると認められるものであること。
- 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 m²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 m²以内 (店舗部分の延床面積が 50%以上) であること。

口法第34条第1号の基準

別表第1 (基準第6条関係)

用途	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物の用途	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆう師及び柔道整復師の施術所	ガソリンスタンド	自動車修理工場(ただし、主として自動車の販売展示を行うものを除く。)	農林漁業団体事務所及び農林漁業生活改善施設	公共施設			
						小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園	社会福祉施設等	診療所及び助産所	
位置	次のいずれかに該当するものであること。 (1) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。 (2) 開発区域を含んだ3ha内に、主たる建築物が20戸以上存していること。 (3) 開発区域の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から、1km以内の区域内にあること。								
敷地	500㎡以下。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合は、1,000㎡を上限とする。	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。							
形状	前面道路に開発区域の6分の1以上、又は10m以上接していること。								
建築物	200㎡以下	袋路状の道路は除く。							
道路	形状								

注1)

注2)

注3)

注4)

注5)

注6)

注7)

注8)

「連たん」とは、建築物の敷地間隔が50m以内(1か所に限り60m以内でも可。)にあることをもって判断する。
 建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物については、その用途のみを対象とするものであり、同号に規定する建築物の床面積、作業場の床面積及び原動機の出力は適用しないものとする。
 「ガソリンスタンド」とは、車輛に揮発油、軽油、液化ガス又は水素等の燃料を給油補填等するための施設をいう。
 農林漁業団体事務所については、小規模な支所、出張所等に限る。
 「小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園」とは、学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園をいう。
 「社会福祉施設等」とは、児童福祉法(昭和23年法律第164号)による家庭保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業の用に供する施設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をいう。
 「診療所及び助産所」とは、医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設をいう。
 対象建築物には、住宅(公共施設に併設されるもので知事が別に定めるものを除く。)を併設できないものとする。

法第34条第1号該当の建築物に関する計画書

申請人	住所氏名	予定建築物 (用途)	
位置	集落状況	※位置図に連たん状況等を記入すること。	
	周辺道路	道路幅員	m
敷地	所在面積 (登記簿)	地目	m ²
建築物	構造	m ² 、(実測)	
	延べ床面積	m (敷地の周長 ※敷地の周長は、幅員10m未満の場合のみ記入すること。)	
土地・建築物の所有状況	土地	自己所有・借地 (契約期間 年 月 ~ 年 月まで (年 月)) 所有者の住所氏名	※契約書等の写しを添付すること。
	建築物	自己所有・借家 (契約期間 年 月 ~ 年 月まで (年 月)) 所有者の住所氏名	※契約書等の写しを添付すること。
	(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に店舗等を必要とする理由		
事業計画	(2) 造成及び店舗等の建築・開店に伴う資金計画		
	土地造成費 建築費 (内訳)	自己資金 借入金 (内訳)	千円 千円 千円 千円
	その他 計	その他 計	千円 千円
	※預金残高証明書、融資証明書等を添付すること。		
<p>(3) 営業 (事業) 計画</p> <p>イ 営業 (事業) 内容</p> <p>ロ 取引先 ※仕入先の商品納入証明書等を添付すること。(公共公益施設は添付不要)</p> <p>ハ 営業 (事業) 区域及び対象顧客層等</p> <p>ニ 営業 (事業) 収支計画 (年間予想売上高、営業利益等)</p> <p>ホ 従業員数 人 (うち常勤者 人、パート 人)</p> <p>※法人の場合は、登記事項証明書及び定款等の写しを添付すること。</p>			
資格		有資格者名	申請人との関係
その他			
<p>上記のとおり相違ありません。</p> <p>年 月 日</p> <p>申請人氏名</p>			

【運用上の留意点】

本号は、市街化調整区域においても、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配慮する必要があることから、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業等の業務を営む店舗、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所、ガソリンスタンド、自動車修理工場（以下「店舗等」という。）の建築を目的として行う開発行為について許可し得ることとしたものである。

また、平成19年11月30日に全面施行された改正都市計画法において、これまで、許可が不要であった、学校教育法に規定する学校、社会福祉法による社会福祉事業等及び医療法に規定する医療施設の用に供する施設（以下「公共公益施設」という。）である建築物のうち、主として開発区域周辺の居住者が利用する施設について、市街化調整区域内であっても、本号の規定により許可し得ることとされた。

以下、「A 店舗等」と「B 公共公益施設」について、運用上の留意点を記載する。

A 店舗等

(1) 申請者

ア 申請者は、原則として自己の業務用として店舗等を開業（経営）するものである。ただし、建築物等の所有者と開業者（経営者）が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実に認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。また、基準第6条第1項第2号に規定する別記様式「法第34条第1号該当の建築物に関する計画書」左上の「申請人」欄を「開業者（経営者）」欄と読み替えて、開業者（経営者）が作成するものとし、右下には申請人と開業者（経営者）の両者が連名で証明するものとする。

イ 営業（事業）に際し、他法令等による資格・免許等を必要とする場合には、申請者又は営業（事業）に従事する者が資格・免許等を有するものとする。

(2) 用途

ア 建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物（建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第130条の5の2に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等）については、一般消費者の購買又はサービスの提供を受ける頻度の比較的高い商品を扱う店舗等がこれに該当する。代表的な店舗等の用途を例示すると、次の表のとおりとなる。

《 許可の対象となる店舗等の用途の例 》

1 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

(1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗の例示

飲食料品及び医薬品、衣料品、文房具・書籍、新聞、生花、化粧品などの日用雑貨又は生活必需品を扱う店舗（ただし、楽器、玩具、釣具、宝石、ペット用品、骨とう品、美術品、宗教用具、リサイクルショップ、墓石など、主として一般消費者の購買頻度が低い商品や業務用商品を扱う店舗は除く。）、郵便局。

(2) 食堂の例示

一般食堂、日本料理店、中華料理店、レストラン、そば・うどん店、ラーメン店、カレー店、すし店、ハンバーガー店など、主として注文によりその場所で料理し、飲食させる店舗（ただし、料亭、スナックバー、居酒屋など、主として酒類の提供や遊興飲食させる店舗は除く。）。

(3) 喫茶店の例示

主としてコーヒー、紅茶、清涼飲料などの飲料及び簡易な食事をその場所で飲食させる店舗（ただし、スナックバー、パブなど、主として酒類の提供や遊興飲食させる店舗は除く。）。

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

◇ その他これらに類するサービス業を営む店舗の例示

コインランドリー、DPE取次、CD・ビデオレンタル、写真現像焼付など、主として家庭生活と関連して技能・技術又は施設を提供するサービスを行う店舗（ただし、金融、保険、不動産、人材派遣、各種コンサルタント、カラオケ、動物病院、冠婚葬祭などのサービスを行う店舗は除く。）。

3 (1)洋服店、(2)畳屋、(3)建具屋、(4)自転車屋、(5)家庭電気器具店、(6)その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場を伴うもの

◇ その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場を伴うもの

クリーニング店、農機具販売（修理）店、表具店などの他、1又2に該当する店舗で作業場を伴うもののうち、3(1)から3(5)及び4に該当する店舗等を除くもの。

4 自家販売のために食品製造業を営む(1)パン屋、(2)米屋、(3)豆腐屋、(4)菓子屋、(5)その他これらに類するもの

◇ その他これらに類するもの

惣菜店、持ち帰り弁当屋、宅配ピザ店などの他、1又2に該当する店舗で作業場を伴うもののうち、3及び4(1)から4(4)に該当する店舗等を除くもの。

5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

◇ その他これらに類する施設の例示

ピアノ教室、書道教室、算盤教室、外国語会話教室、編物教室、洋裁教室など、学校教育を除く教育活動、学校教育の補助教育及び教養・技能・技術等を教授する施設。

参 考

◇建築基準法

別表第2（用途地域内の建築物の制限）

(ろ) 項 第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの

2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

3 前2号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

◇建築基準法施行令

第130条の5の2（第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物）

法別表第2（ろ）項第2号及び（ち）項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 1 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
- 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 3 洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 4 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

イ 施行令第130条の5の2に掲げる第二種低層住居専用地域内等に建築することができる店舗、飲食店等については、延床面積が150㎡以内とされているが、本基準においては、その用途のみを対象とするものであり、延床面積は200㎡を上限とする。

なお、施行令第130条の5の2第3号及び第4号に掲げる作業場を伴う建築物については、作業場の床面積は50㎡以下、かつ原動機を使用する場合、その出力の合計は0.75キロワット以下とされているが、自家販売や店頭修理を行うための付帯的な機能と認められるものであれば、作業場の床面積及び原動機の出力については、施行令第130条の5の2第3号及び第4号による制限は適用しないものとする。

(3) 位置

集落要件の50戸連たんについては、当該市街化調整区域の建築物の他、隣接する区域（隣接市町村を含む。）に存する建築物も対象とすることができるものとする。

なお、本書における連たん要件の対象建築物の捉え方については、全て同様の方法によるものとする。

(4) 敷地の規模・形状

ア 前面道路と開発区域の間に水路がある、いわゆる水路跨ぎの敷地については、建築基準法第43条第2項第1号認定又は同項第2号許可及び水路管理者の占有(使用)許可を受け、かつ車両の出入りが容易な土地利用計画であると認められる場合は、前面道路に接しているものと見なすものとする。なお、この場合、接道（占有許可）部分を除く水路部分については、開発区域に含めない計画であっても許可の対象とする。

なお、他の立地基準についても、敷地の形状において接道要件がある場合は同様に取り扱う。

イ 駐車場や資材置き場等のように建築物を建築しない部分についても、予定建築物と密接な関係にあって、当該建築物の敷地と一体として造成又は利用を図る場合は、店舗等業務の用に供する部分と見なし、全体の区域を開発区域とする。

ウ 敷地の規模は、原則として500㎡以下とする。ただし、周辺の土地利用、営業の形態等を個別具体的に勘案し、予定建築物の付帯的な利用に供する駐車場（資材置き場やその他の空地も含む。）の確保等が特に必要と認められる場合には、1,000㎡を上限として認め

る。この場合、許可時に添付する土地利用計画図には、予定建築物の配置だけでなく、駐車場のレイアウト等全体的な土地利用を明記するものとする。

エ 前面道路に 10m以上接することとする基準は、建築基準法第 43 条第 1 項に規定する接道要件に準ずるものであり、道路に接する敷地の部分だけでなく、敷地幅が奥まで常に 10 m以上確保されている必要がある。なお、接道幅の全部について乗入れ工事の施行が承認されるとは限らないので、出入口の設計に当たっては、道路管理者等と十分協議し、調整を図っておく必要がある。

オ 駐車場及び建築物の店舗の出入口が前面道路に面しているなど、建築物の配置は店舗としての利用上十分に配慮されたものとする。

(5) 店舗併用住宅

予定建築物については、日常生活に必要な物品の販売等において管理者が常駐する必要性はないこと等から、原則として許可の対象とはしないものとする。ただし、線引き前から適正に立地する自己用住宅又は法第 29 条若しくは法第 43 条の許可を受けて建築された自己用住宅など、他の基準等に基づいて住宅の立地が認められており、かつ本号の基準を満たす場合は、許可の対象とする。

また、新規に許可を受け建築する専用住宅と本号の基準による店舗等を同時に建築する場合は、一の許可で差し支えないものとするが、店舗等に係る基準と専用住宅に係る基準のそれぞれが適用されることになる。

《 留意事項 》

- ・店舗併用住宅は、申請者（店舗等の経営者）が自らの生活の本拠とし、居住するものとする。
- ・店舗併用住宅の敷地面積は、原則として 500 m²以下とするが、周辺の土地利用、営業の形態等を個別具体的に勘案し、予定建築物の付帯的な利用に供する駐車場（資材置き場やその他の空地も含む。）の確保等が特に必要と認められる場合には、1,000 m²を上限として認める。
- ・店舗併用住宅のうち店舗部分の延床面積は 200 m²を上限とする。また、住宅部分の規模は、敷地面積 500 m²を上限として認められる範囲とする。
- ・店舗併用住宅については、建築基準法上の用途不可分な建築物（店舗併用住宅）と認められるものであれば、別棟であっても許可の対象とする。

(6) 複合店舗

法第 34 条第 1 号に該当する複数の用途を兼ねる店舗等を同一敷地に建築させる場合は、個々の店舗の敷地面積の上限（1,000 m²）の合計ではなく、全体として 1,000 m²を敷地面積の上限とする。

また、建築物については、別棟であっても許可の対象とするが、延床面積の全体の合計は 200 m²を上限とする。

(7) 用途の変更

基準第 6 条に規定する別表第 1 の「用途」欄の同一区分内の用途のみを同一用途として扱うものとする。ただし、施行令第 130 条の 5 の 2 に掲げる第二種低層住居専用地域内に建築することができる店舗、飲食店等の建築物の用途が適用されている店舗等については、各号

内の建築物のみを同一用途として扱うものとする。したがって、同一用途とみなされない場合は、法第 42 条第 1 項ただし書又は法第 43 条に基づく許可が必要となる。

(8) 適用除外

本号に該当するもののうち令第 22 条第 6 号又は同第 35 条第 3 号に規定する許可が不要となる店舗等は、基準第 6 条第 2 項において次のとおり限定されている。

	許 可 不 要 (適 用 除 外) (基準第 6 条第 2 項)	許 可 対 象 (基準第 6 条第 1 項)
用 途	基準別表第 1 の用途欄の建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号の規定により政令で定める建築物のうち、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	基準別表第 1 の用途欄の建築基準法別表第 2 (ろ) 項第 2 号の規定により政令で定める建築物に該当する建築物の用途
事 業 主 体 (申 請 者)	当該市街化調整区域に現に居住している者であって、申請者が自己の業務の用に供するもので、かつ申請者自らが店舗等の経営を行うもの	
敷 地 規 模	100 m ² 以内(令第 35 条第 1 項第 3 号に係る場合を除く。)	原則として、500 m ² 以内(駐車場の確保等特に必要と認められる場合は、1,000 m ² 以内)
延 床 面 積	50 m ² 以内 (店舗部分の延床面積が 50%以上)	200 m ² 以内

B 公共公益施設

(1) 申請者

ア 申請者は、原則として自己の業務用として施設等を運営するものである。ただし、建築物等の所有者と運営者が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に運営できることが确实と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第 33 条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。また、基準第 6 条第 1 項第 2 号に規定する別記様式「法第 34 条第 1 号該当の建築物に関する計画書」左上の「申請人」欄を「運営者」欄と読み替えて、運営者が作成するものとし、右下には申請人と運営者の両者が連名で証明するものとする。

イ 施設設置に際し、他法令等による資格・免許等を必要とする場合には、申請者又は施設の運営に従事する者が資格・免許等を有するものとする(ただし、申請書に資格を証明する書面の添付は不要。)

(2) 用 途

本号の許可の対象となる公共公益施設は、基準別表第 1 に掲げるとおりである。

なお、学校教育法に規定する高等学校、専修・各種学校や医療法に規定する病院等の公共

公益施設については、本号の許可の対象とならないが、位置、規模等からみて周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、地方公共団体の施策の観点から支障がないことについて、当該施設の認可等を所管する関係部局及び当該開発区域を所管する市町村と調整がとれたもの等、その設置が真にやむを得ないものについては、法第34条第14号の規定に基づく許可が可能な場合がある。

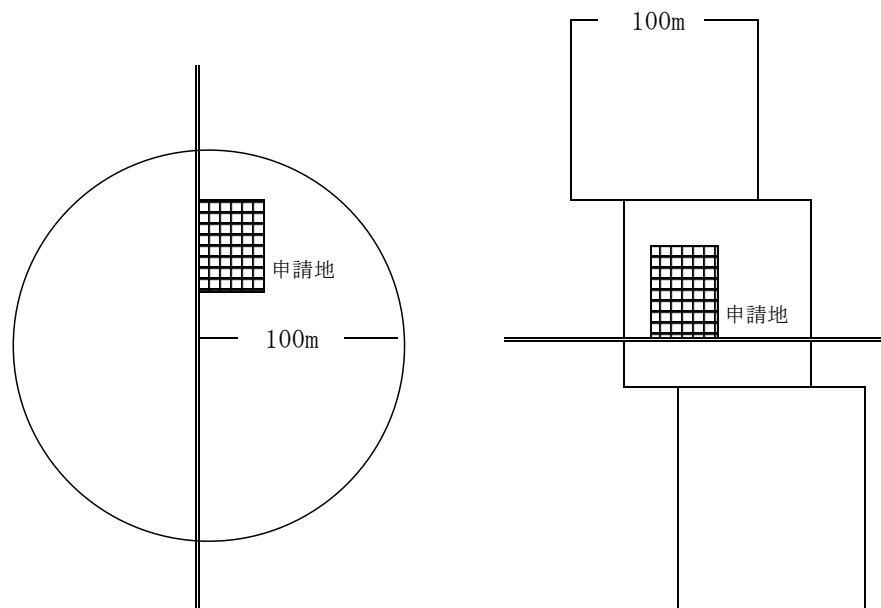
(3) 位置

ア 50戸以上の建築物には車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含めることは差し支えない。（建築物の数はあくまでも「敷地」単位でカウントすることとなる。）

イ 開発区域を含んだ3haの取り方は、申請地が3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの）内に含まれていればよい（中心である必要はない）が、開発区域の全体が3ha内に含まれることが必要である。また、100m×100mの正方形を3ヶ連続させる場合は、これを直列に配置する必要はなく、どのようなつなぎ方でもよい。なお、20戸以上の建築物にカウントできる建築物は、主たる建築物のみであり、車庫、物置その他の附属建築物は含まれない。

また、主たる建築物の一部でも3ha内に存する場合には戸数に算入して差し支えない。

3 ha の取り方の例



(4) 敷地の規模・形状

ア 駐車場等、建築物を建築しない部分についても、予定建築物と密接な関係にあつて、当該建築物の敷地と一体として造成又は利用を図る場合は、業務の用に供する部分として、全体の区域を開発区域とする。

イ 敷地の規模については、当該施設の認可等を所管する関係部局との調整により、必要最小限と認められたものであること。

(5) 施設併用住宅

ア 公共公益施設のうち、医療施設併用住宅であり、住宅の建築がやむを得ないと認められる場合で、医療施設の規模より住宅部分の規模が小さい等の場合においては、許可し得るものとする。

イ 原則として申請者（運営者）が法人の場合は認めないものとする。ただし、実質的に個人経営と判断される場合は、この限りではない。

(6) 診療所の同一敷地内に建築される調剤薬局との取扱い

本号の基準による診療所と同一敷地内に法第 34 条第 14 号（提案基準 23）の基準による調剤薬局を建築する場合は、一の許可で差し支えないものとするが、診療所に係る基準と調剤薬局に係る基準のそれぞれが適用されることになる。

(7) 用途の変更

基準第 6 条に規定する別表第 1 の「用途」欄の公共公益施設の細区分内の用途を同一用途として扱うものとする。従って、同一用途と見なされない場合は、法第 42 条第 1 項ただし書又は法第 43 条に基づく許可が必要となる。ただし、許可不要として適法に建築された社会福祉施設等の公共公益施設の用途変更については、線引き前の建築物と同様に、本章第 3 節の別表「建築物の用途分類表」の中分類内の用途を同一用途として扱うものとする。

(8) 事前協議等

当該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。

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こと。

2 法第 34 条第 2 号（市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

法第 34 条

- (2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（法第 34 条第 2 号の観光資源の有効な利用上必要な建築物）

基準第 6 条の 2 法第 34 条第 2 号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 別表第 1 の 2 に掲げる用途に該当し、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。
- (2) 市町村の観光振興に関する計画等に適合すること及び都市計画上支障がないことについて、当該市町村と協議が整っているものであること。
- (3) 事業計画書等により、その内容が適正であると認められるものであること。

口法第34条第2号の基準

別表第1の2（第6条の2関係）

用途	観光資源の利用のため直接必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊施設又は休憩施設その他これらに類する施設
位置	観光資源の利用形態、観光資源までの距離等からみて観光客の利用が見込まれ、原則として観光資源の所在地を含む市町村の区域内の町又は大字の区域内にある土地であること。
敷規模	500㎡以下。駐車場の確保等特に必要と認められる場合にあつては、1,000㎡を上限とする。 ただし、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宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りでない。
地形	前面道路に開発区域の6分の1以上又は10m以上接していること。
建築物	200㎡以下。 ただし、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宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りでない。
道路	袋路状の道路は除く。

注) 対象建築物には、住宅（宿泊施設に併設されるもので知事が別に定めるものを除く。）を併設できないものとする。

【運用上の留意点】

鉱物資源、観光資源等を有効に利用するためのものについては、国土の均衡ある発展を図るために必要なものであり、また実際上も資源が利用される場所は特定され、無秩序な市街化が図られることも少ないと考えられることから許可し得ることとしたものである。

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採掘、選鉱その他品位の向上、処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの採鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C－鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化調整区域において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、碎石製造業に属する事業に係る建築物等が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

本号は、当然のことながら当該市街化調整区域において産出する原料を使用するものであり、市街化区域では事業ができないもの又は鉱物資源の有効な利用ができなくなり事業活動が困難になるものに適用される。本号に係る建築物等は、鉱物資源の利用形態、産出場所からの距離等を勘案して、当該市街化調整区域への立地がやむを得ないと判断される場合にしか認められない。

参 考

日本標準産業分類（平成 25 年 10 月版）

大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業

中分類－05 鉱業、採石業、砂利採取業

小分類－051 金属鉱業（金・銀鉱業、鉛・亜鉛鉱業、鉄鉱業等）

052 石炭・亜炭鉱業（石炭鉱業（石炭選別業を含む）、亜炭鉱業）

053 原油・天然ガス鉱業（原油鉱業、天然ガス鉱業）

054 採石業、砂・砂利・玉石採取業（採石業、砂・砂利・玉石採取業等）

055 窯業原料用鉱物鉱業（耐火粘土鉱業、ドロマイド鉱業、石灰石鉱業等）

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

ア 申請者

申請者は、自己の業務用として施設等を設置し、経営（営業）するものとする。

また、申請に当たっては、事業計画の審査について1号店舗の申請手続きを準用し、基準第6条第1項第2号に規定する別記様式（計画書）を提出するものとする。

イ 観光資源

観光資源の対象範囲については広く捉えるが、市町村の観光振興に関する計画等に位置付けられているものを対象とする。ただし、農村風景など、その対象エリアが広大なものは対象としない。また、本県においては、特定の限られた地域にのみ温泉が湧出するわけではないため、温泉は観光資源には該当しないものとして取り扱う。

ウ 対象施設

観光資源の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設

その他これらに類する施設で客観的に判断して必要と認められるものが該当する（例：宿泊施設、食事施設、案内施設、土産物産店、体験施設等）。なお、本号は、観光資源の利用を目的とした建築物等に適用されるため、原則、ヘルスセンター、遊園地等観光資源と称するもの自体や別荘は本号に該当しない。ただし、市街化調整区域に現に存在する古民家等であって、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を観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等へ用途変更をする場合は、本号に該当するものとする。

なお、開発区域を管轄する市町村の観光振興に寄与するとともに、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村の意見が付されたものであることが要件となる。

※ 許可の際の建築物等の用途は、「観光施設（宿泊施設）」等、必ず観光施設と記載する。

エ 併用住宅

予定建築物については、宿泊施設を除き管理者が常駐する必要性はないこと等から、原則として許可の対象とはしないものとする。ただし、線引き前から適法に立地する自己用住宅又は法第 29 条若しくは法第 43 条の許可を受けて建築された自己用住宅など、他の基準等に基づいて住宅の立地が認められており、かつ本号の基準を満たす場合は、許可の対象とする。

《併用住宅の特例》

小規模な宿泊施設については、通常、管理者が常駐するものと考えられるため、他の基準等に基づいて住宅の立地が認められていない場合でも、申請者が次の要件（(ア)～(エ)）を満たし宿泊施設に常駐する合理的な理由がある場合には、原則として許可の対象とする。この場合、住宅部分の延床面積は、宿泊施設の規模（200 ㎡以下）より小さい規模に限り、宿泊施設とは別途認める。なお、申請者が居住する住宅と用途上併用するものであることが要件であるため、一般には住宅と同一棟である場合に該当するが、別棟の場合であっても併用と認められるものであれば許可可能である。

(ア) 申請者が宿泊施設併用住宅を建築し、申請者の居住の用に供するものであること。なお、申請者以外の者が継続して宿泊施設に常駐する場合には、当該者の居住の用に供するものと判断されるため、原則として認められない。

(イ) 市街化調整区域（建築物を建築しようとする土地を含む大字に限る。）に通算して 15 年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域内の複数の場所に居住していても差し支えないが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字内における居住実績に限る。

(ウ) 通算 15 年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認するが、都市計画法上適法な住宅に限られる。

(エ) 申請者（経営者）が法人の場合は原則として該当しないが、代表者が申請者の要件を満たし、かつ、実質的に個人企業と判断できる場合は法人の申請を認める。ただし、長期居住者である個人と法人の連名による申請とする。

なお、個人企業に該当するか否かの判断は、法人の資本金額や役員、出資者等から総合的に判断するものとする。

オ 使用者の変更の制限

上記エに定める「併用住宅の特例」において認められる併用住宅は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという事実に着目し、自己業務用建築物として許可するものであるので、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は本号により許可することとなる。

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

3 法第 34 条第 3 号（特別の気象条件（温度、湿度、空気等）を必要とする事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で政令で定めるもの）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

〔運用上の留意点〕

本号に基づく政令が未制定であるため、本号により許可されるものはない。

4 法第 34 条第 4 号（一定の農林漁業の建築物又は農林水産物の処理等施設）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

〔運用上の留意点〕

本号は、市街化を抑制し、農林漁業の施策を引き続き行っていく市街化調整区域においては、法第 29 条第 1 項第 2 号と同様の趣旨から適用除外とされない農林漁業に係る建築物等についても許可を得ることにより立地できるようにしたものである。

(1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外の建築物（第 4 号前段）

令第 20 条第 1 号から第 4 号までに掲げる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が 90 m² を超えるもの（90 m²以下は適用除外）が該当する。

法第 29 条第 1 項第 2 号と本号の相違については、前者は基本的に農業等を業として営む者が直接農業等の用に供する建築物を想定しているのに対し、後者はそれ以外の農業等の用に供する建築物を想定している。例えば、農業協同組合が、自己の組合員の農業の用に供するために建築する建築物（カントリーエレベーター、ライスセンター等）は本号により許可を必要とする。

なお、本号はあくまで直接農業の用に供する施設が対象であるため、農産物の直売所等商業の範疇に入るものについては、本号による許可の対象とはならない。

(2) 農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物（第 4 号後段）

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等としては、当該市街化調整区域（基本的には申請地のある市町村内）における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

本号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含む。

なお、処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等については、原材料となる農産物等又は貯蔵する農産物等のうち、当該市街化調整区域（基本的には申請地のある市町村内）で生産したものが量的又は金額的に 5 割以上であり、かつ、当該市街化調整区域で処理、貯蔵又は加工（原則として 1 次的加工が対象）する必要がある場合にのみ認められる。

5 法第 34 条第 5 号（特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(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（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第 2 条第 3 項第 3 号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第 2 号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

〔運用上の留意点〕

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成 5 年法律第 72 号）に基づき農林業等活性化基盤整備計画を作成した市町村は、所有権移転等促進計画を定めるが、当該計画に定める利用目的に従つて整備される農林業等活性化基盤施設に係る

開発行為が、本号に該当する。

なお、本県において、同法に基づき農林業等活性化基盤整備計画を作成した市町村のうち、市街化調整区域を有し、本号の規定を適用できる可能性があるのは旧田沼町及び旧葛生町の2町である。

参 考

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（抄）

（定義等）

第2条

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

- (1) 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業
 - イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置
 - ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置
 - ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置
 - ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置
 - ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置
- (2) 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業
- (3) 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の促進を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）
- (4) 農林業その他の事業を担うべき人材の育成及び確保その他農林業その他の事業の活性化を促進するために必要な事業

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施行規則（抄）

（農林業等活性化基盤施設）

第1条 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（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

- (1) 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- (2) 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- (3) 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
 - イ 農林業体験施設
 - ロ 教養文化施設
 - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
 - ニ 休養施設
 - ホ 宿泊施設
- (4) その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
 - イ 工場

ロ 商業施設

6 法第 34 条第 6 号（中小企業の事業の共同化等のための建築物の建築又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

〔運用上の留意点〕

本号は、独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成 14 年法律第 147 号）に基づく高度化資金等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つて助成を行うことが明らかな場合にのみ適用される。

7 法第 34 条第 7 号（市街化調整区域における既存工場等の関連工場又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

〔運用上の留意点〕

本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内に建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものである。

「現に」とは、許可しようとする時点である。

「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の 5 割以上を原料又は部品として納入している場合であつて、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の 5 割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいう。

すなわち、単に経営者が同じであるとか、出資者が同じであるという点に着目した関連ではなく、具体的な生産活動上の関連を判断基準とする。従つて、経営者の異なる下請関係の工場又は同一経営者による一貫作業の一部とみなす工場などは該当するが、既存の工場自体の増設は本号に該当しない。

「事業活動の効率化」とは、既存の事業の質的改善又は事業の量的拡大が図られることをいう。また、質的改善の有無は、当該市街化調整区域内に立地することにより、密接な関連を有する事業にとって輸送コスト等に著しい差異があるか否かにより判定する。

8 法第 34 条第 8 号（市街化調整区域における危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

（危険物等の範囲）

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

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

〔運用上の留意点〕

本号は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 12 条に定める火薬庫を対象としたものであるが、保安距離の確保等の点から市街化区域に設けることは立地上不適当なものとの考えから、市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとしたものである。

9 法第 34 条第 8 号の 2（市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(8) の 2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

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

〔運用上の留意点〕

本号は、災害被災リスクの高い区域内からの移転を促進するため、市街化調整区域にある災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等の建築等を目的として行う開発行為を許可し得ることとしたものである。

その趣旨から、従前と同一の用途であって、原則として従前とほぼ同一の開発区域の面積及び予定建築物の延床面積で、かつ、従前と同一の市町村内の土地に移転するものを許可の対象とする。

10 法第 34 条第 9 号（前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なもの

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等）

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

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

（法第 34 条第 9 号の建築物）

基準第 7 条 令第 29 条の 8 第 1 号に規定する建築物又は第一種特定工作物は、別表第 2 に掲げるドライブイン若しくはコンビニエンスストア又はガソリンスタンドに係る要件のいずれかを満たすものであるとともに、事業計画書等によりその内容が適正であると認められるものでなければならない。

□法第34条第9号の基準

別表第2（基準第7条関係）

項 目	休 憩 所		ガソリンスタンド
	ド ラ イ ブ イ ン	コンビニエンスストア	
定 義	自動車運転者及び同乗者に飲食物（主としてアルコール飲料を提供する施設を除く。）を提供し、休憩させるための飲食店	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする小規模な店舗（延床面積200㎡以下）で、原則として年中無休で24時間営業を行うもの	車輛に揮発油、軽油、液化ガス又は水素等の燃料を給油補填等するための施設
位 置	道 路	開発区域は、車道幅員が6メートル以上の国道、県道又は市町村道と接していること（この場合の車道とは、車道、副道及び停車帯（乗合自動車停車帯を除く。））。	
	集 落 要 件	—————	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。
敷 地	規 模	1,000㎡以上5,000㎡以下	500㎡以上2,500㎡（開発区域が車道幅員9メートル以上の国道、県道又は市町村道と接している場合には、5,000㎡）以下
	形 状	前面道路に12m以上接していること。	
土 地	建 築 物	1 当該施設の管理の用に供する部分の面積は、施設の維持管理上必要最小限の規模とすること。 2 次に掲げる目的のスペースを含まないこと。 (1) 住宅 (2) 宿泊施設 (3) 遊戯・娯楽施設 (4) 物品販売施設（コンビニエンスストアを除く。）	
		客席は主として明るく開放的なものとし、20席以上を確保していること。	運転者等が常時利用することができる便所を設置すること。
利 用	駐 車 場	開発区域内に、客席2につき1台以上の駐車スペースを確保すること。	1 運転者等が駐車して休憩でき、かつ大型車が駐車できる十分なスペースを確保すること。 2 騒音等周辺の環境等に十分配慮された設計であること。
	そ の 他	開発区域内外の交通安全に十分に配慮した土地利用であること。	

注) 「連たん」とは、建築物の敷地間隔が50m以内（1か所に限り60m以内でも可。）にあることをもって判断する。

〔運用上の留意点〕

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、一定の限られた範囲内に立地することによりその機能を果たすことができる建築物等について許可し得ることとしたものである。

(1) 令第29条の8第1号の建築物等（沿道サービス施設）

ア 申請者

(ア) 申請者は、原則として自己の業務用として施設等を設置し、経営（営業）するものとする。ただし、予定建築物の所有者が経営者以外の場合であっても、施設等の貸借契約に基づき、施設等が継続的かつ適正に経営できることが確実と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合、貸店舗となるため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うことになる。

また、申請に当たっては、事業計画の審査について1号店舗の申請手続きを準用し、基準第6条第1項第2号に規定する別記様式（計画書）を提出するものとする。なお、貸店舗の場合は、左上の「申請人」欄を「開業者（経営者）」欄と読み替えて、開業者（経営者）が作成するものとし、右下には申請人と開業者（経営者）の両者が連名で証明するものとする。

(イ) 施設等の営業に際し、他法令等による資格・免許等を必要とする場合には、申請者又は店舗の営業に従事する者が資格・免許等を有するものとする。

イ 位置

令第29条の8第1号に規定する「道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる」とは、比較的交通量が多く、かつ、長距離の区間を結ぶ幹線道路の円滑な交通を確保するために設けられたものと解釈されるので、開発区域は、車道幅員6m以上の国道、県道又はこれらに準ずる主要な市町村道の沿道とする。

ここでは、本号の趣旨である円滑な交通の確保という点から、道路幅員ではなく、車両の交通の用に供する部分である車道幅員と規定されている。

なお、乗合自動車停車帯として特別の目的をもって整備された部分を車道幅員に含めることはできない。

ウ 敷地の規模・形状

(ア) 敷地の面積は、ドライブイン、コンビニエンスストアは、1,000㎡以上5,000㎡以下、ガソリンスタンドは、500㎡以上2,500㎡以下（ただし、開発区域が車道幅員9m以上の国道、県道又は市町村道と接している場合には、500㎡以上5,000㎡以下）とするが、駐車場や資材置き場等のように建築物を建築しない部分についても、予定建築物と密接な関係にあつて、当該建築物の敷地と一体として造成又は利用を図る場合は、店舗等業務の用に供する部分と見なし、全体の区域を開発区域とする。この場合、許可時に添付する土地利用計画図には、予定建築物の配置だけでなく、駐車区画を含む駐車場のレイアウト等全体的な土地利用を明記することとする。

(イ) 敷地の形状は、前面道路に面するく形（長方形）や正方形であることが望ましいが、道路の形状や周辺の土地利用状況から見て、その機能が十分発揮でき、かつ、現在及び将来の土地利用上支障がないと認められる形状であれば差し支えないものとする。ただ

し、奥行距離が一様でないものや通路部分が著しく長い旗竿形状など、著しく不整形な敷地については、基準第4条第2号の規定（開発区域が概ね整形である等合理的な土地利用を図る上で支障がないもの）に適合しないものとして扱う。

- (ウ) 出入口は、原則として1箇所とするが、分離（2箇所設置）をする必要があると認められる施設（ガソリンスタンドや大型貨物車の出入りする施設等）の場合は、出入口相互の間隔を5m以上空けるものとする。前面道路に12m以上接することとする基準は、建築基準法第43条第1項に規定する接道要件に準ずるものであり、道路に接する敷地の部分だけでなく、敷地幅が常に12m以上確保されている必要がある。なお、接道幅の全部について乗入れ工事の施行が承認されるとは限らないので、出入口の設計に当たっては、道路管理者等と十分協議し、調整を図っておく必要がある。

エ 建築物

施設の建築物の規模については、コンビニエンスストアは、200㎡以下に制限されているが、それ以外の施設は、建築基準法に基づく本県の市街化調整区域内の建蔽率（60%）及び容積率（200%）の範囲内とし、施設の管理の用に供する部分については、当該施設の規模・構造等を考慮し、その維持管理のために必要な最小限のスペースとする。また、社会通念上、施設の主たる機能とは言えない住宅、宿泊施設及び遊戯・娯楽施設及び物品販売施設（コンビニエンスストアを除く）は設置することができない。ただし、物品販売については、独立した専用のスペースを有さず、レジスター等の一角で附帯業務として行う場合は、この限りではない。

オ 各施設ごとの取扱い

(ア) 休憩所（ドライブイン）

- a 主としてアルコール飲料を提供する施設（バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ、居酒屋、料亭等）は許可の対象とならないため、ステージや宴会スペースの設置は認められない。また、客席は個室等閉鎖的な構造ではない開放的な設備であること。
- b 駐車スペースは、車両や人の通行上の安全を確保する観点から、道路（車道又は歩道）から直接駐車する形態（車両の方向転換ができない、いわゆる突っ込み型の駐車区画）ではないこと。
- c 敷地に住宅が隣接する場合、出来るだけ住宅地側に駐車スペースを配置しないなど、遮音対策を講じることが望ましい。

(イ) 休憩所（コンビニエンスストア）

- a 用途は、原則として、日本標準産業分類による細分類5891「コンビニエンスストア」に該当するものであり、かつ、原則として、年中無休で24時間営業を行うものとする。
- b 建築物は、売場に附属する事務室及び倉庫等のスペースを含め延床面積を200㎡以下とする。
- c 運転者及び同乗者が自由に利用できる便所を設置すること。
- d 大型車が2台以上駐車できるスペースを確保すること。
- e 敷地に住宅が隣接する場合、住宅地側に駐車スペースを配置しないこと。ただし、敷地が住宅地内にあるなど立地上やむを得ない場合は、遮音壁等を設置するなど遮音対策を講じること。

f 駐車スペースは、車両や人の通行上の安全を確保する観点から、道路（車道又は歩道）から直接駐車する形態（車両の方向転換ができない、いわゆる突っ込み型の駐車区画）ではないこと。

(ウ) ガソリンスタンド

本号で認められるガソリンスタンドでの車両の修理は、沿道を通ずる車両のための応急的なものに限られるため、車検機能までは認められない。

なお、併設する修理場については、次のとおり取扱うこととする。

a 修理場の規模等

ガソリンスタンドの付随・付帯的な建築物の範囲とし、延床面積は概ね 50 m²以下であること。

管理施設と同一棟、別棟のいずれの方式も可とするが、用途上は、あくまでもガソリンスタンドの付随・付帯的な建築物であることから、原則として建築基準法上用途上不可分な建築物であること。従って、消防法等関係法令上、ガソリンスタンドの区域内への建築が認められた建築物であっても、建築基準法上独立した建築物（用途上可分な建築物）と判断される場合は、付随・付帯的な建築物の範囲を超えるものとして扱うものとする。

b 修理の範囲

道路通行車両の応急的な修理のみに限定されることから、給油所に通常併設されると考えられる簡易な自動車の保守点検整備（ライト類、ワイパーブレード、タイヤ、バッテリー、ブレーキ・エンジンオイルの交換等）を行う程度の作業場を想定している。従って、道路運送車両法に規定する自動車整備業や板金塗装のための事業場は、許可の対象とならない。

(2) 令第 29 条の 8 第 2 号の建築物

令第 34 条第 8 号に規定する火薬庫と同様、保安距離の確保等の観点から、市街化区域での立地が困難な火薬類の製造所である建築物を対象とする。

11 法第 34 条第 10 号（地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該計画内容に適合する建築物又は第一種特定工作物）

（開発許可の基準）

法第 34 条

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

〔運用上の留意点〕

本号は、地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該計画に定められた内容に適合する建築物等の建築等の目的で行う開発行為を許可し得ることとしたものである。これは、当該計画において地区施設

の配置及び規模が定められており、認められる建築物の用途も限定されていること等によるものである。よって、本号は、開発行為の内容が当該計画の内容に正確に一致している場合に限り適用される。

なお、平成19年11月30日に全面施行された改正都市計画法で、市街化調整区域内の大規模開発（本県では条例により5ha以上）に係る開発許可基準（旧法第34条第10号イ）が廃止されたため、市街化調整区域内での大規模な開発行為については、原則として許可できなくなった。ただし、市町が都市計画の手続きを経て定めた地区計画の区域内においては、本号の規定に基づき許可が可能となる。

12 法第34条第11号（県の条例で指定した区域内において行う一定の用途のもの）

（開発許可の基準）

法第34条

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

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

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

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

(趣旨)

条例第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項及び第34条第11号の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(指定区域)

条例第2条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域（以下この条において「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であって、原則として令第29条の9各号に掲げる区域を含まないもののうち、知事が指定するものとする。

- (1) 連たんしている建築物の敷地相互間の距離がおおむね50メートル以内であること。
- (2) 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続していること。

2 指定区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとする。

3 指定区域の指定は、市町村長の申出により行うものとする。

4 知事は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、栃木県開発審査会の意見を聴かなければならない。

5 知事は、指定区域を指定する場合には、その旨及びその区域を告示しなければならない。

6 指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。

7 第3項から前項までの規定は、指定区域の指定の解除及びその区域の変更について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる用途)

条例第3条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものは、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物の用途以外の用途とする。

【運用上の留意点】

本号は、平成12年の法改正（平成13年5月施行）により、本条に新たに追加され、都道府県知事等が条例で指定する土地の区域内においては、条例で定める用途以外の建築物の建築等を目的とした開発行為を許可し得るとしたものである。

本県では、都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（平成15年栃木県条例第42号）を制定し、平成16年1月1日から施行している。また、本条例に基づく指定区域の指定に当たって、市町村が指定申出案を作成する際の運用指針（県ホームページ参照）を定めている。

県の条例の対象となる地域は、市街化調整区域のうち、栃木県知事が開発許可を行っている市町の区域であり、令和4年4月1日現在、2町8区域において区域指定がなされており、県土整備部都市計画課及び指定区域の存する町において、区域指定図を縦覧に付すほか、県のホームページにも指定区域の位置図等を掲載している。

指定区域（2町8区域）

上三川町（4区域）、野木町（4区域）

なお、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、小山市及び下野市については、各市において条例

を制定している。（真岡市は条例制定なし）

(1) 区域指定の要件

ア 下記の区域を含まないこと。

- (ア) 災害危険区域
- (イ) 地すべり防止区域
- (ウ) 急傾斜地崩壊危険区域
- (エ) 土砂災害警戒区域
- (オ) 浸水被害防止区域
- (カ) 浸水想定区域のうち、洪水等が発生した場合に住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- (キ) 農振農用地等の優良農地、保安林、災害のおそれのある土地など政令で除外すべき土地とされた土地の区域（令第8条第1項第2号）

○ 都市計画法施行令第8条第1項第2号

- ロ 溢水、^{いつ}湛水、^{たん}津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保全し、水源を^{かん}涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

なお、これら以外の区域を条例指定区域から除外することを妨げるものではない。

イ おおむね50以上の建築物の敷地がおおむね50m以内の間隔で連たんする土地の区域で、かつ自治組織等において一体的に機能しているなど同一の集落として認められる区域であること。

ウ 道路の基準

- (ア) 指定する区域の土地の相当部分が、原則として幅員4m以上の道路に接していること。
- (イ) 区域内の主要な道路は、原則として幅員6m以上の道路であること。

(2) 区域指定内で建築できる建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）の項（第二種低層住居専用地域）に掲げる建築物の建築を目的とした開発行為が可能となる。なお、法第34条各号又は法第43条に該当し、許可が得られた建築物の建築は妨げないものとする。

〈第二種低層住居専用地域で建築可能な主な建築物〉

- ・住宅（専用住宅、共同住宅）
- ・店舗面積が150㎡以内の日用品店舗、理髪店等のサービス業店舗及び学習塾等

- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（ろ）
- 1 （い）項第 1 号から第 9 号までに掲げるもの
 - (1) 住宅
 - (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
 - (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
 - (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
 - (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 - (6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
 - (7) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業（個室付浴場業を除く。））
 - (8) 診療所
 - (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
 - 2 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - 3 前 2 号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

13 法第 34 条第 12 号（県の条例で定めた区域、目的又は予定建築物等の用途に適合するもの）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(12) 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

令第 29 条の 10 法第 34 条第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

【運用上の留意点】

本号は、平成 12 年の法改正により追加されたものであるが、本県では条例が未制定であるため、本号により許可されるものはない。

14 法第 34 条第 13 号（既存権利者の開発行為）

（開発許可の基準）

法第 34 条

(13) 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

（既存の権利者の届出事項）

規則第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- (4) 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

【運用上の留意点】

本号は、線引き時において既に一定の目的を有して市街化調整区域に土地を所有する等の権利を有している者まで一律に開発行為を制限することは好ましくないとの趣旨で、経過措置的に設けられたものである。

(1) 開発の目的

「自己の居住若しくは業務の用に供する建築物」については、第 2 章第 7 節（開発許可申請料）を参照。

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

(2) 配偶者の取扱い

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的に係る建築物の建築をしようとする（建築確認申請者である）場合は、当該配偶者が法第 29 条（又は法第 43 条第 1 項）の許可申請を行うことができる。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類（住民票の写し等）を許可申請書の添付

書類である既存の権利を証する書類に含めて添付しなければならない。

(3) 土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者

ア 権利の種類

本号でいう「土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者」とは、借地権（賃貸借、使用貸借）又は地上権を有していた者は該当するが、抵当権、先取特権等を有していた者は該当しない。

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

イ 農地法第5条の許可等

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前に当該許可を受けている必要がある。

これは、農地に関する所有権その他の権利の変動の効力は当該許可があつてはじめて生ずるためである。

しかし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち、届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬機法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあっては、関係機関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。

ウ 既存の権利を証する書類（規則第17条第1項第5号）

本号の規定により許可を受けようとする場合には、許可申請者が市街化調整区域に指定された際（指定の前日までに）に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならない。

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

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

(4) 届出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6月以内に、「既存の権利者の届出書（細則別記様式第14号）」により、次の事項（規則第28条）を知事に届け出なければならない。

ア 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

イ 土地の所在、地番、地目及び地積

ウ 届出をしようとする者が権利を有していた目的

エ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の書類と内容

(5) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得る。届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできること

をいう。開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない。

なお、権利者が届出のとおり建築した後は、属人性が解除されたものとして取り扱う。

15 法第 34 条第 14 号（第 1 号から第 13 号までのもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て許可することができるもの）

（開発許可の基準）

法第 34 条

（14）前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

法第 34 条第 1 号から第 13 号までの立地基準は、ある程度類型的・個別的な内容の規定になっているが、本号の規定は抽象的・一般的な内容であるため、公正な判断が必要となる。そのため、本号に係る許可については、あらかじめ第三者的機関である開発審査会の議を経ることとされており、市街化を促進せず、かつ、市街化区域で行うことが困難又は不相当なものを、許可し得るとしたものである。

本号については、開発審査会提案基準において、開発審査会付議の基準を定めており、その運用における留意点は以下のとおりである。

なお、以下の基準には法第 43 条が適用されるものも含むため、令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る議案について、「予定建築物」とあるのは「建築物」、「開発区域」とあるのは「建築物を建築しようとする土地」と読み替えて適用する。

□法第 34 条 14 号に係る基準（栃木県開発審査会運営規程）

（提案基準）

第 4 条 知事等が審査会に法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホに係る議案を提出する場合の提案基準は、別表に定めるところによる。

別表に定める提案基準一覧

- 1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅
- 2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅
- 3 線引き前から親族が所有する土地における住宅
- 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
- 5 自己用住宅の敷地拡張
- 6 既存宅地の確認を受けた土地における住宅
- 7 地区集会所等
- 8 農家民宿
- 9 都市農村交流施設
- 10 社寺仏閣及び納骨堂
- 11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物
- 12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等
- 13 地域振興のための工場等
- 14 大規模な流通業務施設
- 15 工場等の敷地拡張
- 16 市街化区域内にある工場の隣接する市街化調整区域への敷地拡張

- 17 研究施設
- 18 従業員住宅
- 19 小規模管理施設
- 20 レクリエーション施設等
- 21 介護付き有料老人ホーム
- 22 介護老人保健施設
- 23 調剤薬局
- 24 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為
- 25 収用対象事業の施行に伴う建築物
- 26 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転
- 27 既存建築物の建替え等
- 28 建築物の用途変更等
- 29 市町等が所有する建築物の用途変更

上記各基準ごとの許可要件及び運用上の留意点は、下記のとおりである。

1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅	(包括)
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p style="margin-left: 20px;">ア 50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域内であること。</p> <p style="margin-left: 20px;">イ 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m×100m の正方形を 3 ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。</p> <p>(2) 申請者は、市街化調整区域（開発区域を含む大字又は当該大字に隣接する大字に限る。）に通算して 15 年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。</p> <p>(4) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。</p> <p>(5) 開発区域の面積は、500 ㎡以下であること。</p> <p style="text-align: right;">（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）</p>	

※（包括）とは、開発審査会包括承認事案であることを示す。

【運用上の留意点】

市街化調整区域内においては、従前から居住していた世帯が分化発展するものとして、従来より分家住宅の建築が認められてきたが、これは線引き前から所有していた土地に限るなど、線引き時の権利を前提とする制度であった。

本基準は、これをより一般化し、当該市街化調整区域で生まれ育った者など、長期間（15 年以上）の居住実績があれば住宅建築を認めることとしたものである。ただし、建築できる土地は、一定の集落性のある土地に限られる。

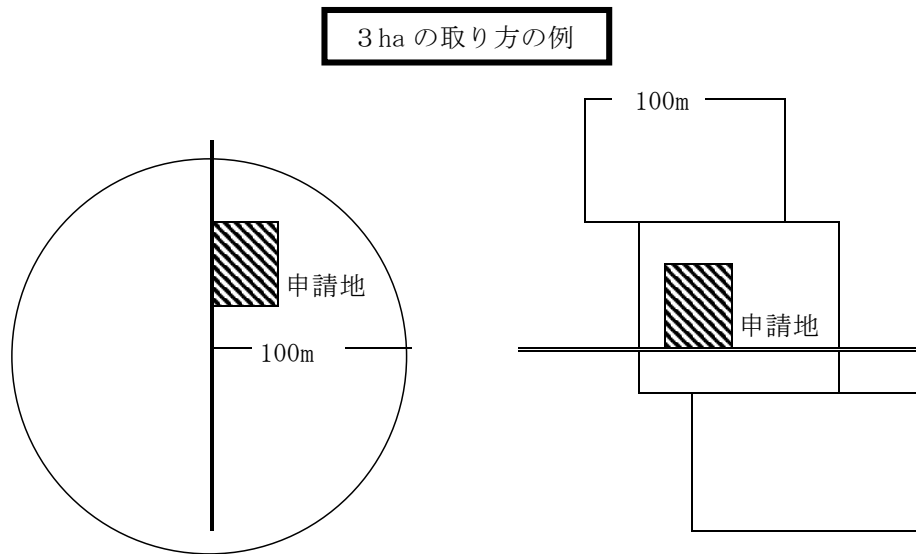
① 開発区域

- a 本基準(1)のアの「50 以上の建築物」には車庫、物置その他の附属建築物は含まないが、工場、学校等住宅以外の建築物を含めることは差し支えない。（建築物の数はあくまでも「敷地」単位でカウントすることとなる。）

b 本基準(1)のイの「開発区域を含んだ3ha」の取り方は、申請地が3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの）内に含まれていればよい（中心である必要はない）が、開発区域の全体が3ha内に含まれることが必要である。また、100m×100mの正方形を3ヶ連続させる場合は、これを直列に配置する必要はなく、どのようなつなぎ方でもよい。なお、20以上の建築物にカウントできる建築物は、主たる建築物のみであり、車庫、物置その他の附属建築物は含まれない。

また、主たる建築物の一部でも3ha内に存する場合には戸数に算入して差し支えない。

c 開発区域の土地の所有要件は問わないことから借地であっても差し支えないが、長期にわたって安定的に権利を確保できる土地であること。



② 申請者の要件

- a 市街化調整区域に通算15年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域の複数の場所に居住実績がある場合も該当するが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字又は当該大字に隣接する大字内における居住期間に限られる。
- b 「大字名」に代わって「町名」をとっている市町村においては、「大字」を「町」と読み替えて適用する。
- c 通算15年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認することとするが、都市計画法上適法な住宅での居住に限られる。

③ 住宅の必要性

予定建築物は、申請者自らが生活の本拠として使用するものであることから、現在、居住している住居が借家である場合や、結婚その他独立して世帯を構成する場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合に限って許可ができる。また、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となる。

なお、市街化区域と市街化調整区域に区域区分した趣旨から、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきであると考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

④ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという実績に着目して許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯の世帯主の3親等以内の親族（現に世帯主と同居及び生計を一にしている者又は過去に世帯主と同居及び生計を一にしていた者に限る。）が、当該世帯主が居住している住宅の敷地内又はその隣接地において行うものであること。
- (2) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
- (3) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。
- (4) 開発区域の面積は、500㎡以下であること。

(最終改正：平成17年4月1日)

【運用上の留意点】

本基準は、市街化調整区域内に存する自己用住宅の敷地内で、その世帯の子ども等の住宅を建築する場合が該当する。

① 市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯

- a 自己用住宅を所有する世帯とは、自ら居住する住宅を現に所有する世帯であればよく、当該住宅の敷地は借地であっても差し支えない。また、線引き前からの住宅に限らず、開発許可等を受けて建築された自己用住宅も含まれるが、都市計画法上適法な住宅に限られる。
- b 自己用住宅には、線引き前からの店舗併用住宅等も含まれる。
- c 自己用住宅の所有者は、世帯主でなくても世帯構成員であればよい。

② 申請者の要件

世帯主と生計を一にしていた事実の確認については、申請者が世帯主と同居していた際の年齢等を勘案して判断すること。未成年時に同居の事実が無く、成年時以降に初めて同居した者等の場合は、その事情等について十分に調査し、確認すること。

③ 開発区域

- a 隣接地において開発行為を行う場合は、借地であっても差し支えないが、長期にわたって安定的に権利を確保できる土地であること。
- b 従前から存する住宅と新規に建築する住宅との敷地分割が、接道の関係等で困難な場合等には、隣接地を含めて敷地とすることも認められる。
- c 世帯の所有する住宅の敷地の一部と重複して開発区域を設定する場合は、既存の住宅の土地利用に支障がないものであること。なお、その際、開発区域の上限面積（500㎡）は、新規に建築する住宅について申請する区域面積で判断する。
- d 敷地の拡張を伴わずに、線引き前からの住宅の敷地内で建築を行う場合は、法第43条の規定に基づく建築許可となる。

④ 住宅の必要性

予定建築物は、申請者自らが生活の本拠として使用するものであることから、現在、居住している住居が借家である場合や、結婚その他独立して世帯を構成する場合等社会通念に照らして新規に住宅を建築することがやむを得ないと認められる場合に限り許可できる。また、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となるが、相続等やむを得ない事由があるものとして認められる場合は、この限りでない。

なお、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきと考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

⑤ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯からその敷地内又はその隣接地において独立をする等の事情に着目して許可するものであるので、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

3 線引き前から親族が所有する土地における住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、次のすべての要件に該当するものであること。

ア 線引き前から引き続き申請者の親族（民法第 725 条に定める親族をいう。）が所有する土地であること。ただし、農用地利用の合理化のための交換により取得した等の特段の理由がある場合は、この限りでない。

イ 現在、申請者の 3 親等以内の血族が所有している土地又は申請者が所有している土地（直近の所有者が申請者の 3 親等以内の血族である場合に限る。）であること。

ウ おおむね 20 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。ただし、当該地域に申請者又は申請者の父母若しくは祖父母（申請者と現に住居及び生計を一にしている者又は過去に住居及び生計を一にしていた者に限る。）が適当な土地を所有していない場合は、この限りでない。

(2) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

(3) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(4) 開発区域の面積は、500 ㎡以下であること。

(最終改正：令和 2 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

従来の分家住宅の基準に代わるものとして、「提案基準 1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅」を設けたが、50 戸連たん等の集落性の高い土地に限定されているため、本基準は、こうした集落性のない土地であっても、線引き前から所有する土地であれば住宅建築を認めようとするものである。ただし、20 戸連たん地内の土地があれば、当該土地を優先することとしている。

① 開発区域

a 開発区域は、おおむね 20 以上の建築物が連たんする区域であることを原則とする。ただし、当該要件を満たす区域内に、①申請者本人 ②申請者の父母 ③申請者の祖父母（申請者と現に住居及び生計を一にしている者又は過去に住居及び生計を一にしていた者に限る。）のいずれもが適当な土地を所有していない場合に限って、当該要件を満たさない土地であっても申請を認めるものである。なお、その場合であっても、集落性のある土地を優先するとともに、農地を転用する場合にあつては、農業振興等に支障がない土地を選ぶよう努める必要がある。

b おおむね 20 以上の建築物が連たんする区域については、集落性のある地域へ立地を誘導することがその趣旨であることから、集落性が認められる地域であれば、連たんする建築物の数等については、柔軟に取り扱うこととして差し支えない。

c 開発区域の土地は、線引き前から引き続き申請者の親族（民法第 725 条に定める親族をいう。）が所有していなければならないが、親族間の所有権の移動は、相続のみに限定するものではない。

d 基準(1)のア「農用地利用の合理化のための交換により取得した等」とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づく交換及び土地改良事業による換地処分により取得した土地等が該当する。また、農地法（第 3 条によるものに限る。）により交換された農地であっても、交換後適正に農地と

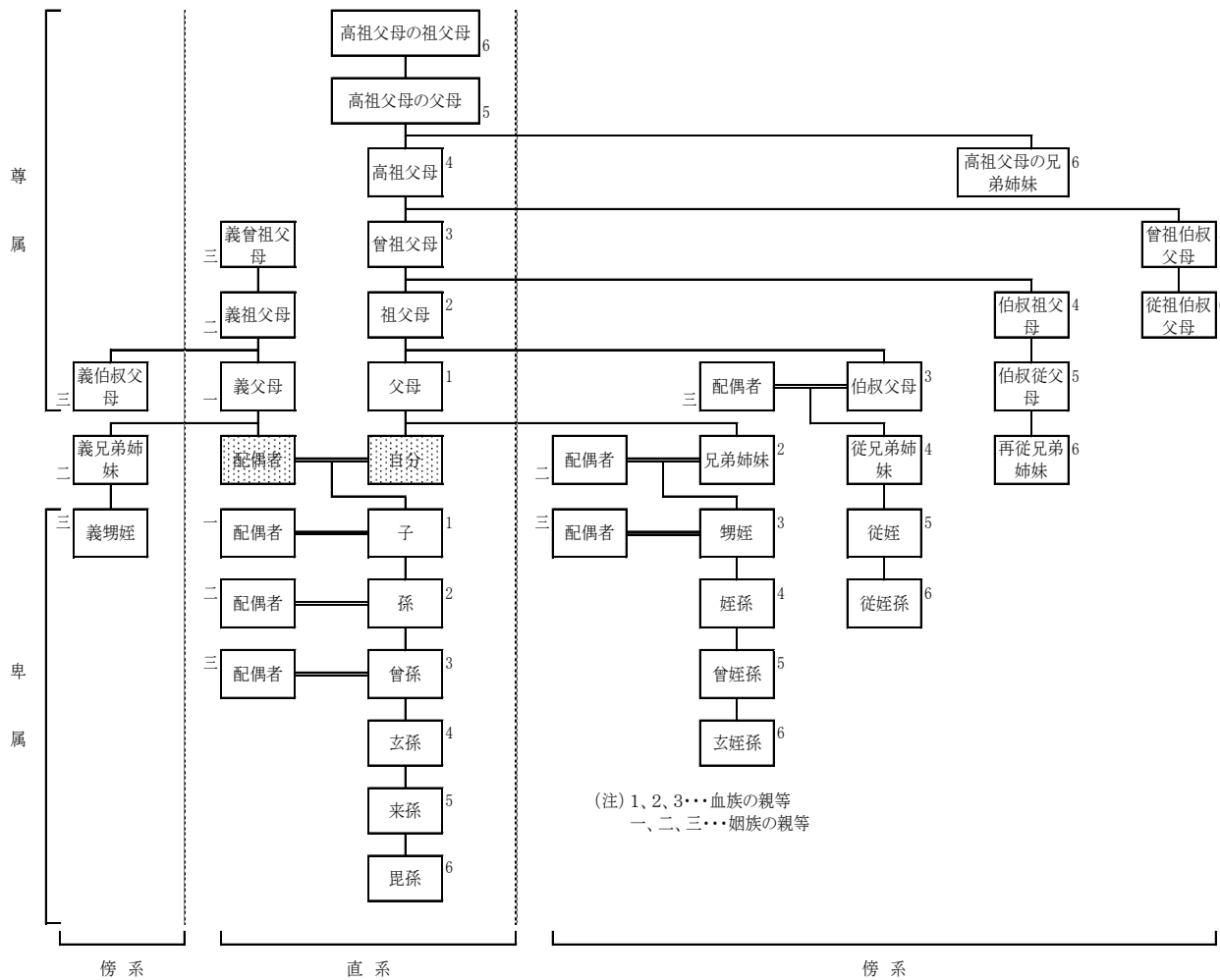
して利用したことが認められ、同法に基づく農地転用の許可を受けられる見込みのあるものは、これに含まれる。

参 考

民法第 725 条 次に掲げる者は、これを親族とする。

- 1 6 親等内の血族
- 2 配偶者
- 3 3 親等内の姻族

親 族 図



② 住宅の必要性

予定建築物は、申請者自らが生活の本拠として使用するものであることから、現在居住している住居が借家である場合や、結婚その他独立して世帯を構成する場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合に限られる。また、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となる。

なお、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきと考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

③ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者の親族が線引き前から市街化調整区域内に土地を所有していること等の事情に着目して許可するものであるので、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

④ 開発区域

親族が所有する土地が 500 ㎡を超える場合で、申請の際に 500 ㎡以下に分割する場合には、真にやむを得ない合理的な事情がある場合を除き、旗竿状の形状とすることは認められない。

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

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地が、次のいずれかに該当する位置に存するものであること。
 - ア 当該土地の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から 1 km 以内の区域内にあること。
 - イ 当該土地は、50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。
- (2) 建築物を建築しようとする土地は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から継続して宅地であること。
 - イ 建築基準法に基づき建築の確認を受けて建築された専用住宅が、過去に 10 年以上存していたことが確認できる宅地であること。
- (3) 建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。
- (4) 建築物を建築しようとする土地の面積は、500 ㎡以下であること。
- (5) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(最終改正：令和 2 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

市街化区域に隣接・近接する区域や、既存集落内において線引き前から引き続き宅地である土地、又は、過去に適法な専用住宅が建築されていた土地における自己用住宅の建築を認めるものである。

① 開発区域の位置

線引きの線から 1 km の範囲に申請地のすべてが入っていること、又は、建築物の敷地が 50m 以内の間隔（1 か所に限り 60m 以内）で 50 以上連続して存している地域に申請地が入っていることが必要である。

② 宅地要件

a 基準(2)アに該当する場合は、線引き前から継続して宅地であることを次のいずれかに基づき証明する必要がある。

ア 線引き前から土地の登記事項証明書の地目が宅地であること。

イ 線引き前から固定資産課税台帳の評価が宅地であること。

ウ 線引き前に、農地法、宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を目的とする許認可を得、線引き前に宅地造成が完了していること。

エ 法第 34 条第 13 号の届出済で、線引き前に宅地造成が完了していること。

オ 公的機関により線引き前から宅地であったことが証明されること。

なお、土地登記簿上の地目変更の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合や、農地法等の許認可は得ているが、宅地造成が完了しているかどうかの判断が微妙な場合等には、航空写

真を裏付資料として参考とすることができる。ただし、航空写真のみでの判断は原則として行わない。また、非農地証明は農地でないことを証明したものであり、宅地であることの証明とはならない。

- b 基準(2)イに該当する場合は、閉鎖登記簿、建築確認済証、開発(建築)行為許可書等により、過去10年以上適法な専用住宅が存していたことを証明する必要がある。

なお、基準(2)イは、既に建築物を除却した宅地においては、法第34条第14号の提案基準28「建築物の用途変更等」に基づく用途変更が不可能となり、新たに既存敷地内に建築物を建築することが困難になること等を考慮し設定したものであることから、本基準に基づき許可できる専用住宅は1つの敷地に対し1棟のみである。したがって、例えば、農家住宅等の1つの広大な面積を有する敷地を分割した上での複数建築物の許可は認められないものである。

③ 住宅の必要性

現在居住している住居が借家である場合等社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合に限り、かつ、申請者及びその配偶者が他に持家がないことが要件となる。

なお、申請者又はその配偶者が市街化区域内に建築に適した土地を保有している場合は、当該土地への建築を優先すべきと考えられるため、原則として市街化調整区域への住宅の立地は認められない。

④ その他

本基準の趣旨は、既に宅地造成された土地における自己用住宅の建築を認めるものであることから、原則、開発行為が伴うものは認められない。

5 自己用住宅の敷地拡張

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 線引き前から存する自己用住宅又は開発許可若しくは建築許可(既存宅地の確認(旧都市計画法第43条第1項第6号の規定による既存宅地の確認をいう。以下同じ。)を含む。)を受けて建築した自己用住宅の建替え等のために行う敷地の拡張であること。
- (2) 拡張しようとする土地は、従前の土地に隣接する土地であること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。
- (4) 開発区域の面積は、既存の敷地を含めて500㎡以下であること。

(最終改正：平成17年4月1日)

【運用上の留意点】

線引き前から存する自己用住宅又は許可を受けて建築された住宅について、建替え等のために敷地拡張を行うことを認めるものである。

① 自己用住宅

- a 市街化調整区域内の自己用住宅(開発許可の適用除外で建築された住宅(農家住宅等)を除く。)全てが対象となる。よって、線引き前の住宅を新たに取得した場合や線引き後に開発許可等を得て建築した住宅であっても自己用住宅であれば該当する。
- b 従前の敷地及び拡張後の敷地については、共に借地であっても差し支えない。
- c 自己用住宅には、専用住宅以外の店舗併用住宅等も含まれる。

② 開発区域

拡張しようとする土地は、従前の土地の隣接地であり、かつ、道路、水路等の地形・地物で分断されていないことが必要である。ただし、水路・認定外道路等については、付け替え等により位置を変

更し、隣接地と一体的な利用が図れる場合は、この限りでない。

③ 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、従前の用途と同一とする。よって、従前が「分家住宅」等属人性のある住宅であったものは、敷地拡張後も引き続き「分家住宅」等となり属人性は継続される。同様に、従前の用途が属人性のない「専用住宅」等であった場合は、引き続き属人性の無い「専用住宅」等となる。

※ 許可書の予定建築物には、従前の用途（「分家住宅」、「専用住宅」等）が記載されることとなる。

6 既存宅地の確認を受けた土地における住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域は、既存宅地の確認を受けた土地であること。
- (2) 予定建築物の用途は、専用住宅又は共同住宅であること。

(最終改正：平成 17 年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

既存宅地確認制度は、平成 13 年に廃止されたが、自己用の建築物に限り、5 年間の経過措置期間が設けられていた。本基準は、既に確認を受けた土地であれば、非自己用であっても、住宅の建築行為又は開発行為を行うことを認めるものである。

本基準の対象となる土地は、平成 12 年の改正前の法第 43 条第 1 項第 6 号又は改正法附則第 6 条第 2 項の規定に基づき既存宅地の確認を受けた土地である。

また、本基準の対象となる予定建築物は、専用住宅（分譲を含む。）又は共同住宅（長屋住宅を含む。）であり、自己用・非自己用は問わない。

〔旧法第 43 条第 1 項第 6 号に基づく既存宅地制度〕

旧法第 43 条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

(6) 次に掲げる要件に該当する土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

旧審査基準第 12 条 法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による確認は、次の各号に該当する場合に行うものとする。

(1) 確認を受けようとする土地の全部が市街化区域と市街化調整区域の境界線から 1 km 以内の区域にあること。

(2) 確認を受けようとする土地は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 当該土地を含む 3 ha の区域内に 50 以上の建築物が存していること。

イ 建築物の敷地が 50m 以内（一か所に限り 60m 以内である場合を含む。）の間隔で 50 以上連続して

存している地域内にあること。

(3) 確認を受けようとする土地は、市街化調整区域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その区域が拡張される前（以下「線引き前」という。）から現在に至るまで継続して宅地であることが次のいずれかに基づき確認できるものであること。

ア 線引き前から土地登記簿の地目が宅地であること。

イ 線引き前から固定資産課税台帳の評価が宅地であること。

ウ 線引き前に、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）、宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）、建築基準法等に基づく許認可を得ており、かつ、線引き前に宅地造成が完了していること。

エ 法第 34 条第 9 号の届出がなされており、かつ、線引き前に宅地造成が完了していること。

オ 公的機関により線引き前から宅地であったことが証明されること。

(4) 確認を受けようとする土地は、建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項に規定されている道路（線引き後に位置指定を受けた道路を除く。）に面していること。

2 予定される建築物の用途、規模等については、周辺の土地利用の現況又は隣接し、若しくは近接する市街化区域の用途地域と整合が図られるものとする。

7 地区集会所等

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は、地区集会所等準公益的な施設であること。

(2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。

(3) レジャー的な施設等、地区集会所等以外の目的と併用されるものでないこと。

(最終改正：平成 17 年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域に居住する者の属する町内会等が使用するための集会所等の建築を認めるものである。

① 開発区域

開発区域は、できるだけ集落性のある土地を選定することとし、その面積は必要最小限のものとする。

② 建築物を建築した後の管理

当該建築物の建築後、その資産（不動産）が市町村や自治会に帰属される等、継続的に適正な管理が行われるものであること。

8 農家民宿

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の3親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。
- (2) 申請者は、農林漁業者であること。
- (3) 建築物は、旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物であって、申請者の居住する住宅と併用するものであること。
- (4) 簡易宿所営業の許可を受けるに当たって旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用を受けることが確実であり、客室の延床面積が33㎡未満であること。

(最終改正：令和2年4月1日)

【運用上の留意点】

農林漁業者が自宅の空き室等を利用し、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業として農家民宿を開設することを認めるものである。

① 建築物を建築しようとする土地

本基準は、申請者が居住する住宅の敷地内に限って許可するものであるため、原則として法第43条に基づく建築許可にのみ適用されるものである。（なお、法第29条の規定に基づき開発許可を得て建築された自己用住宅の敷地内の場合は、法第42条第1項ただし書の許可となり、当基準が準用される。）

② 自己用住宅との併用

農家民宿は、申請者が居住する住宅と用途上併用するものであることが要件であるため、一般には住宅と同一棟である場合に該当する。ただし、別棟の場合であっても、併用と認められるものであれば許可可能である。なお、本基準に基づく許可を得た後に、自己用住宅部分の機能を廃止し、簡易宿所等の単独用途にすることは認められない。

※ 許可の際の建築物の用途は、必ず併用住宅となる。

③ 旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用

旅館業法施行規則第5条第1項第4号の規定により「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第2条第5項に規定する農林漁業体験民宿業に係る施設であって、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）がその居宅において営むもの」に該当する場合には、簡易宿所営業の面積要件（客室の延床面積33㎡（旅館業法第3条第1項の許可の申請に当たって宿泊者の数を10人未満とする場合には、3.3㎡に当該宿泊者の数を乗じて得た面積）以上）が緩和される。

農家民宿の設置に際して、旅館業法に基づく簡易宿所営業の許可が必要となるので、申請者は所管の健康福祉センターと許可の見込みについて、申請前に十分協議を行うとともに、旅館業法施行規則第5条第1項第4号の適用についても、十分協議を行うこと。

④ 使用者の変更の制限

本基準は、農林漁業者が自宅の空き室等を利用して農林漁業体験民宿業を営むことに着目して許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

9 都市農村交流施設

(包括※)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請者は、農業者若しくはこれらの者の組織する団体（以下「農業者等」という。）又は市町（農業者等が管理運営するものに限る。）であること。
- (2) 事業内容は、農業者等が、原則として当該市街化調整区域において生産された農産物又はこれらを原材料として製造され、若しくは加工された物を直接販売等するものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの又はこれらを兼ねるもの（これらに附属する用途を含む。）であること。
 - ア 観光農園
 - イ 農産物直売所
 - ウ 農村レストラン
 - エ 農産物加工体験施設
- (4) 当該施設の立地について、当該市街化調整区域内の農村地域の活性化に資するものであり、かつ、その開発区域を管轄する市町の都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長の意見が付されていること。
- (5) 開発区域は、前面道路にその周長の6分の1以上、又は10m以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。
- (6) 開発区域の面積は、上記(3)の予定建築物の用途が単独の場合にあつては1,000㎡以下、複数の場合にあつては5,000㎡以下とすること。ただし、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律に基づき策定された事業計画（以下「農山漁村活性化計画」という。）によるものである場合は、この限りでない。
- (7) 予定建築物の延床面積は、上記(3)の予定建築物の用途が単独の場合にあつては200㎡以下、複数の場合にあつては500㎡以下とすること。ただし、農山漁村活性化計画によるものである場合は、この限りでない。

(制定：令和2年4月1日)

(包括※) 予定建築物の用途が単独のものに限る。

【運用上の留意点】

市街化調整区域内の農村地域の活性化を図るため、農業者等が当該市街化調整区域において生産した農産物等を用いて行う観光農園や農産物直売所等の都市農村交流施設を建築することを認めるものである。

① 申請者

本基準(1)の「農業者」は個人である農業従事者のほか、法人（農業者が主たる構成員又は出資者となっている法人）も含まれる。

また、「これらの者の組織する団体」には、農業協同組合、集落営農組織等のほか、任意組織も含まれる。

開発区域の建築物等の所有者と都市農村交流施設の運営者が異なる場合であっても、所有者及び運営者がともに本基準(1)の申請者たる要件を満たしており、かつ、貸借契約等に基づき、継続的かつ適正に経営できることが確実に認められるものについては、所有者と運営者との連名の申請でもって許可の対象とすることができるものとする。なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。

② 対象農産物

本基準(2)の「原則として当該市街化調整区域において生産された農産物又はこれらを原材料として製

造され、若しくは加工された物」とは、当該市街化調整区域（基本的には申請地のある市町）内で生産されたもの（製造品（加工品）の場合は使用した原材料としての使用）が量的又は金額的に5割以上であることをいうものであること。

また、本基準(3)の複数の用途を兼ねる場合にあっては、その用途毎に上記使用割合を満たしていること。

③ 予定建築物の定義（本基準(3)）

a 観光農園

農業者等が観光客等に、ほ場において自ら生産した農産物の収穫等の一部農作業を体験させ又は鑑賞させ代金を得る事業のための施設であって、具体的には次に掲げるものをいう。

- ・観光農園の受付
- ・休憩所（トイレを含む）
- ・更衣所

b 農産物直売所

農業者等が本基準(2)の農産物又は当該農産物を原材料として製造され、若しくは加工されたものを販売する施設をいう。

c 農村レストラン

農業者等が本基準(2)の農産物を原材料として調理して提供する施設をいう。

d 農産物加工体験施設

農業者等が観光客等に本基準(2)の農産物を原材料として製造若しくは加工する作業を体験させる施設をいう。

e これらに附属する用途

都市農村交流施設に附属して行われる小規模の加工（一次加工に留まらない）、販売、飲食コーナー、当該施設の管理事務所等をいう。なお、本基準(3)の用途に附属するものであるため、必要最小限の用途及び規模とすること。

また、附属として認められるか否かは当該施設の実態や附属用途の独立性等を考慮し判断する。

※ 許可の際の建築物の用途は「都市農村交流施設（農産物直売所、農村レストラン）」等、個別の用途も記載する。

④ 開発区域の規模

開発区域には、その用途に応じ必要な駐車場を確保することとし、それを踏まえた上で本基準(6)の面積を上限に必要最小限のものとする。

⑤ 予定建築物の規模

予定建築物の規模にあっては本基準(7)の面積を上限に必要最小限のものとする。

⑥ 農山漁村活性化計画

本基準(6)及び(7)の「農山漁村活性化計画」とは、単に活性化計画を策定するのみではなく、農山漁村振興交付金の交付対象計画として決定されることを要する。

また、地元市町が主体的に計画を進めるものについて認める趣旨であることから、活性化計画の主体に地元市町が参画しないものは認められない。

⑦ 添付書類

許可申請に当たっては、別紙（事業計画書様式）を添付することとする。

(事業計画書様式)

都市農村交流施設 事業計画書				
(注1) 申請人	住所			
	氏名			
(注2) 位置等	所在			
	地目		面積	
	周辺道路名		道路幅員	
(注3) 建築物	用途	構造・階数等	延床面積	
事業計画	(1) 営業内容 (注4)			
	(2) 資金計画			
	支出 (経費)		収入 (資金調達)	
	土地造成費 建築費 () 計	自己資金 補助金 () 計	※預金残高証明書、融資証明書等を添付すること。	
	(3) 収支計画 (月間売上高、純利益等について)			

○使用材料の割合について（年間計画）

1 観光農園

品目	体験内容	ほ場の所在地及び面積

2 農産物直売所、農村レストラン、農産物加工体験施設（注5）

(1) 当該市街化調整区域内で生産された農産物

使用する品目（主なもの）	仕入先（産地）	使用量	仕入金額
合計		①	②

(2) (1)の区域以外で生産された農産物

主な品目	主な仕入先（産地）	使用量	仕入金額
		③	④

(3) 当該市街化調整区域内で生産された農産物の使用割合

（量）① / (①+③) × 100	%⑤
（金額）② / (②+④) × 100	%⑥

⑤又は⑥が50%以上となること。

(注1) 申請人が法人である場合は定款、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すること。

申請人（申請人が団体の場合は構成員）が農業者であることがわかる書面を添付すること。

(注2) 借地、借家の場合は、契約書等の写しを添付すること。

(注3) 予定建築物が複数棟ある場合は、各欄において棟毎の内容を記載し、延床面積は最後に合計を記載すること。

予定建築物の用途が複数ある場合は、全ての用途を記載すること。

(注4) 予定建築物の用途が複数ある場合は、全体の施設概要を記載するとともに、用途毎の内容を併せて具体的に記載すること。

(注5) 予定建築物の用途が複数ある場合は、用途毎に(1)～(3)欄を作成すること。

10 社寺仏閣及び納骨堂

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域に居住する住民の日常の宗教的生活に必要な建築物の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの（休憩施設、宿泊施設を除く。）であること。
 - ア 地域的性格の強い鎮守、社、地藏堂等の建築物
 - イ 宗教法人の行う儀式のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等の施設
- (3) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布状況等に照らし、特に当該地に立地する合理的事情の存するものであること。
- (4) 開発区域の面積及び予定建築物の規模は、宗教活動上の必要に照らし最小限のものであること。

(最終改正：平成 17 年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域に居住する住民の日常の宗教的生活に必要な建築物を認めるものである。

① 立地の合理的事情（必要性）

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものである。このため、信者名簿、信者分布図、これまでの活動内容等を基に、当該市街化調整区域に居住する信者を対象としたものかどうか、申請地への立地がやむを得ないかどうかを判断することになる。したがって、全国の信者を対象とした宗教施設や主として市街化区域に居住する信者を対象とする宗教施設は認められない。

② 開発区域の面積、建築物の規模及び構造等

当該施設は、当該市街化調整区域に居住する住民を対象とした施設であるから、信者数、宗教活動の内容・頻度等を考慮したうえで、敷地・建築物の規模は必要最小限の限定的なものに限られる。

また、本基準は、当該市街化調整区域という限定的な地域を対象としているため、宗教活動上直接的には必要であるとは判断できない宿泊施設・休憩施設や宗教的儀式を伴わない集会の用に供する施設は該当しない。

11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の3親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。
- (2) 申請者は、市街化調整区域（建築物を建築しようとする土地を含む大字に限る。）に通算して15年以上居住している者であること。
- (3) 建築物は、次のいずれかに該当するものであって、申請者の居住する住宅と併用するものであること。
 - ア 建築基準法施行令第130条の3各号に該当する建築物
 - イ 騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない作業所
- (4) 建築物は、申請者の自己の業務の用に供するものであること。
- (5) 建築物の延床面積は、50㎡以下であること。

(制定：平成 17 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

市街化調整区域内に長期間居住する（過去に居住していた者を含む。）者に対し、居住する住宅の敷地内において、申請者が自己の生計を立てるために小規模な事業を行うための住宅併用業務用建築物を認めるものである。

① 建築物を建築しようとする土地

本基準は、申請者が居住する住宅の敷地内に限って許可するものであるので、法第 43 条に基づく建築許可にのみ適用されるものである。（なお、法第 29 条の規定に基づき開発許可を得て建築された自己用住宅の敷地内の場合は、法第 42 条第 1 項ただし書の許可となり、当基準が準用される。）

② 自己用住宅

申請者が居住する住宅は、申請者又は申請者の 3 親等以内の親族が所有する住宅であれば、線引き前住宅等を購入して居住している場合や新たに法第 43 条の建築許可等を得て建築された住宅も該当する。なお、「提案基準 1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅」等の許可基準に該当し、新たに自己居住用住宅を建築した場合は、当該住宅における居住実績が通算 15 年に満たなくても当該市街化調整区域の大字内に居住実績が 15 年以上あれば本基準に該当する。

③ 申請者の要件

- a 市街化調整区域に通算 15 年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域内の複数の場所に居住していても差し支えないが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字内における居住期間に限られる。
- b 通算 15 年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認するが、都市計画法上適法な住宅に限られる。
- c 「大字名」に代わって「町名」をとっている市町村においては、「大字」を「町」と読み替えて適用する。
- d 申請者は、自己業務用建築物を建築する者となるが、併用する自己用住宅の所有者が申請者と異なる場合は、自己用住宅の所有者との連名での申請となる。
- e 申請者（経営者）が法人の場合は原則として該当しないが、代表者が申請者の要件を満たし、かつ、実質的に個人企業と判断できる場合は法人の申請を認める。ただし、長期居住者である個人と法人の連名による申請とする。

なお、個人企業に該当するか否かの判断は、法人の資本金額や役員、出資者等から総合的に判断するものとする。

また、創業に当たり、業の許可が必要なものであって、法令等により最低限の事業規模が定められているもの、例えば、役員数や保有車両台数等の規定により多数の雇用者数が必要となるもの等については、個人企業の範囲とは認められないものとする。

④ 建築物の用途

- a 基準(3)のアの「建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に該当する建築物」とは、第一種低層住居専用地域内において住宅と兼用できる用途であり、該当する主な用途は以下のとおりである。なお、同条各号の規定では動力が制限されているが、本基準の適用の際には、動力の上限については審査しない。

ア 事務所

イ 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

ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店等のサービス業を営む店舗

エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等

オ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋等

カ 学習塾、華道教室、囲碁教室等

キ 美術品等のアトリエ、工房

なお、上記のイ～カまでの具体的な用途等については、法第 34 条第 1 号の日用品店舗で認められる用途等（第 6 章第 1 節の 1 の A の (2) 《許可の対象となる店舗等の用途の例》参照）に準じて取扱うものとする。

- b 基準(3)のイの「騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない作業所」は、原則として準工業地域内で建築することができる工場の用途が該当する。
- c 許可後の予定建築物の用途変更については、a のア～キ及びbの相互の範囲を越えた用途変更は再度許可を要するものとして取り扱う。（事務所→日用品店舗：許可必要、日用品店舗→食堂：許可不要）

⑤ 自己用住宅との併用

自己業務用建築物は、申請者が居住する住宅と用途上併用するものであることが要件であるため、一般には住宅と同一棟である場合に該当する。ただし、別棟の場合であっても、併用と認められるものであれば許可可能である。なお、本基準に基づく許可を得た後に、自己用住宅部分の機能を廃止し、自己業務用建築物の単独用途にすることは認められない。

※ 許可の際の建築物の用途は、「事務所併用住宅」「店舗併用住宅」等、必ず併用住宅となる。

⑥ 既存建築物の用途変更

既存の建築物の一部を用途変更する場合（居室の 1 室を事務所にする場合等）についても、建築物を建築する場合と同様の取扱いとする。

⑦ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという実績に着目し、自己業務用建築物として許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m×100m の正方形を 3 ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。
- (2) 申請者は、市街化調整区域（開発区域を含む大字に限る。）に通算して 15 年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であり、定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事業を営むものであること。
- (3) 予定建築物の用途は、申請者の自己の業務の用に供する工場、事務所であって、騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのないものであること。
- (4) 開発区域の面積は、1,000 m²以下であること。

(最終改正：令和 2 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

市街化調整区域内に長期間居住する（過去に居住していた者を含む。）者に対し、居住する集落内において、申請者が定年退職等の事情により、自己の生計を立てるために小規模な事業を新規に営むために必要な工場等を建築することを認めるものである。

① 開発区域

開発区域を含んだ 3 ha の取り方は、申請地が 3 ha（半径 100m の円又は 100m×100m の正方形を 3

ヶ所連続させたもの)内に含まれていればよい(中心である必要はない)が、開発区域の全体が3ha内に含まれることが必要である。また、100m×100mの正方形を3ヶ連続させる場合は、これを直列に配置する必要はなく、どのようなつなぎ方でも良い。

なお、20以上の建築物にカウントできる建築物は、主たる建築物のみであり、車庫、物置、その他の附属建築物は含まれない。また、主たる建築物の一部でも3ha内に存する場合には戸数に算入して差し支えない。

② 申請者の要件

- a 市街化調整区域に通算15年以上の居住実績がある者が対象である。なお、転居等により市街化調整区域の複数の場所に居住していても差し支えないが、居住実績としてカウントできるのは、開発区域を含む大字内における居住期間に限られる。
- b 通算15年以上の居住実績は、住民票、戸籍附票等により確認するが、都市計画法上適法な建築物での居住に限られる。
- c 「大字名」に代わって「町名」をとっている市町村においては、「大字」を「町」と読み替えて適用する。
- d 申請者(経営者)が法人の場合は原則として該当しないが、代表者が申請者の要件を満たし、かつ、実質的に個人企業と判断できる場合は法人の申請を認める。ただし、長期居住者である個人と法人の連名による申請とする。

なお、個人企業に該当するか否かの判断は、法人の資本金額や役員、出資者等から総合的に判断するものとする。

また、創業に当たり、業の許可が必要なものであって、法令等により最低限の事業規模が定められているもの、例えば、役員数や保有車両台数等の規定により多数の雇用者数が必要となるもの等については、個人企業の範囲とは認められないものとする。

③ 事業の要件

- a 本基準は、定年、退職等の理由により、自己の生計の維持が困難になる場合にのみ、継続して生計の維持を可能とするための事業に限り立地を認めるものであるため、予定建築物は自己の業務の用途に供するものに限られる。
- b 新規に事業を営むことの判断は、以下の例により行うものとする。
 - 現在事業所等に従事している者が退職し、独立して事業を営む場合
(前事業所の退職事情及び申請者の生活維持のための起業であることの確認が必要)
 - 従前会社等に勤務していた者が定年等により退職し、新たに事業を起こす場合
 - △ 以前別の場所で事業を営んでいた者が、事情により廃業した後に、申請地において新たに別の事業を起こす場合(従前の事業についての廃業の事実の確認、従前地において起業できない理由、さらには新たな事業との関連性がないこと等の確認が必要。)
 - × 現在別の場所で事業を営んでいるが、今般申請地に事業所を移転する場合

④ 建築物の用途

「騒音、振動、臭気が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない建築物」には、原則として準工業地域内で建築できる事業の用途が該当する。

ただし、当該事業を行うことにより、著しく大型車の交通量が増加し、周辺の環境に悪影響を及ぼすことが予想されるものについては慎重に取り扱うものとする。

⑤ 使用者の変更の制限

本基準は、申請者が市街化調整区域内において長年居住しているという実績に着目し、自己業務用建築物として許可するものであるため、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

13 地域振興のための工場等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 開発区域は、地域振興を図る必要があるものとして知事があらかじめ指定した市町村内であること。
- (2) 申請に係る工場等が、次のすべての要件に該当すること。
 - ア 業種は原則として次のいずれかに該当するものであること。
医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等
 - イ 予定建築物の用途は、工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟を含む。）であること。
 - ウ 事業内容自体が技術先端的なものであり、当該工場等の立地が地域振興に寄与するものであることについて、地元市町村の意見が付されていること。
- (3) 開発区域の面積は5ha未滿であること。
- (4) 申請者は、開発行為についてあらかじめ開発区域を管轄する市町村と十分に協議し、その同意が得られているものであること。
- (5) 次に掲げる地域、地区等が開発区域に含まれないこと。
 - ア 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
 - イ 森林法に基づく保安林又は保安施設地区
 - ウ 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護地区
 - エ 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地区
 - オ 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区
- (6) 当該指定市町村の市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次のいずれかに該当する等当該市街化調整区域内に立地することについて、相当の合理的な理由があること。
 - ア 開発区域周辺の労働力を必要とすること。
 - イ 清浄な空気・水、自然緑地等の優れた自然環境を必要とすること。
 - ウ 高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要であること。

(最終改正：平成17年4月1日)

【運用上の留意点】

人口が減少し、かつ、産業が停滞している地域の振興を図るため、先端的な事業を行う工場又は研究所の建築を認めるものである。

① 指定市町村

本基準(1)の「知事があらかじめ指定した市町村」とは、次の市町村を指すものである。

- a 足利市
- b 栃木市（旧栃木市・旧藤岡町・旧都賀町・旧岩舟町）
- c 佐野市（旧佐野市・旧田沼町・旧葛生町）
- d 小山市
- e 真岡市（旧二宮町）
- f 下野市（旧石橋町、旧国分寺町）
- g 野木町
- h 高根沢町

合計 6市2町（指定当時 4市10町）

② 対象となる工場の要件

本基準(2)のウ「事業内容自体が技術先端的なものであること」については、統一的な基準を示すことは困難であるため、個別事案ごとに判断するものとする。

③ 開発区域に含まれない土地

本基準(5)の「次に掲げる地域、地区等が開発区域に含まれない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

④ 開発区域の選定

本基準(6)の「当該指定市町村の市街化区域内に適地がない」については、当該市町村内にある工業系用途地域に立地できる適地がないことを明らかにすることが必要である。

⑤ 土地利用計画

開発区域には、緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に配置することにより、周辺環境等への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図れるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

14 大規模な流通業務施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 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のうち、同条第6項に規定する特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供する施設であること。

イ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。

ウ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であって、上記(1)ア又はイに該当するものであること。

(2) 上記(1)ア又はイに該当する建築物にあつては、積載重量5 t以上の貨物自動車が一平均延べ20回以上発着すると地方運輸局長が認めたものであること。

(3) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 四車線以上の国道、県道等の沿道に30m以上接した区域であること。この場合、一方向の主要幹線に至るまでの区間において四車線以上の道路として供用開始されていること。

イ 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から500m以内（上記(1)ウに該当する建築物にあつては、5 km以内）の距離であつて、幅員9 m以上の国道、県道等に30m以上接した区域であること。この場合、当該区域から高速自動車国道のインターチェンジに至るまでの区間において幅員9 m以上が確保されていること。

(4) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。

(5) 開発区域周辺の道路交通に支障を来さないよう道路管理者等との協議に基づき適切な措置が講じられていること。

（最終改正：令和2年4月1日）

〔運用上の留意点〕

四車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道のインターチェンジ周辺に立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設を認めるものである。

① 開発許可申請前の事前審査

本基準(1)に該当する施設を設置しようとする者は、開発許可申請前に、申請要件（貨物自動車運送事業法又は倉庫業法に基づく事業認可等の有無、施設の妥当性及び積載量5t以上の貨物自動車の発着回数等）を満たすことを確認するため、「市街化調整区域における大規模な流通業務施設の立地に係る事前審査事務取扱要領」に基づき事前審査を受けることとする。

そのため、あらかじめ、地方運輸局長と十分な調整を行っておくことが必要である。

② 開発区域

a 本基準(3)のアの「四車線以上の国道、県道等」とは、一方向の主要幹線に至るまでの区間において四車線以上の道路として供用開始されている道路をいうものであるが、平成19年4月改正前の基準において、暫定的に四車線未満で供用開始され、知事が指定した道路についても、本基準に該当するものとする。

b 本基準(3)のアの「主要幹線」とは、原則として、幅員9m以上の国道、県道等をいう。

c 本基準(3)の「30m以上接した区域」とは、5t以上の貨物自動車、直接、四車線以上の国道、県道等（本基準(3)イに該当する場合は、幅員9m以上の道路）と円滑に通行ができるものとして、道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた開発区域（敷地）をいう。ただし、次のいずれかに該当する場合は「接した区域」とみなすものとする。

i 前面道路と開発区域の間に水路がある、いわゆる水路跨ぎの敷地であって、建築基準法第43条第2項第1号認定又は同項第2号許可及び水路管理者の占用（使用）許可を受け、かつ、車両の通行が容易な土地利用計画であり、道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた場合。

なお、この場合、接道（占用許可）部分を除く水路部分については、開発区域に含めない計画であっても許可の対象とする。

ii 高規格道路又は交差点等の陸橋であるため、直接、四車線以上の国道、県道等との通行ができない区域（敷地）であるが、当該道路の側道として供用されている道路に30m以上接し、5t以上の貨物自動車、当該開発区域と円滑に通行ができるものであって、道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた場合。

iii 開発区域が、四車線以上の国道、県道等と30m以上接するものであるが、当該国道、県道等との接続が道路管理者もしくは警察との協議により認められないため5t以上の貨物自動車が直接通行できない区域（敷地）で、当該開発区域に接する他の9m以上の幅員を有する周辺道路を経由して、四車線以上の国道、県道等に容易にアクセスでき、当該周辺道路の道路管理者が他の車両の通行等に支障を来さないと認めた場合。

d インターチェンジの周辺に立地する場合は、当該インターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から500m以内（本基準(1)のウに該当する建築物にあっては5km以内）の距離に開発区域の過半が存していなければならない。なお、インターチェンジの一般道路への出入口から開発区域までの距離を測る際の起点は、高速自動車国道への導入路・退出路（ノーズ）が一般道路と明確に分岐する拠点とする。

③ 開発区域に含まれない土地

「農用地区域内農地等保全すべき土地」とは、次のa～eを指すものであること。

a 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

b 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

c 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護区

d 自然環境保全法に基づく原生自然観光保全地区

e 都市緑化法に基づく特別緑地保全地区

なお、「当該区域には、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

④ 使用者の変更の制限

本基準は、「積載重量5 t以上の貨物自動車が一平均延べ20回以上発着すると地方運輸局長が認めたもの」等を許可の要件としていることから、原則として許可を受けた者以外の者が使用することはできない。

したがって、過去に大規模流通業務施設として許可した者の使用者の変更については、法第42条第1項ただし書許可を要することになるが、使用者が変更となる以外に当初許可の内容と全く変更の無いものについては、許可に当たっての審査会への協議は不要とする。

市街化調整区域における大規模な流通業務施設の立地に係る事前審査事務取扱要領

(目的)

第1条 この要領は、市街化調整区域において大規模な流通業務施設の設置を計画する者（以下「計画者」という。）が開発許可申請を行う際に、申請要件の確認を行うための事前協議の取扱いについて定めることにより、円滑な事務手続きを進めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要領における大規模な流通業務施設とは、栃木県開発審査会運営規程第4条別表第14の(1)に規定する次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 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のうち、同条第6項に規定する特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供する施設（以下「一般貨物自動車運送施設」という。）。
- (2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫（以下「倉庫」という。）。
- (3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（以下「物流総合効率化法」という。）第4条第1項の規定により認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であって、上記(1)又は(2)に該当するもの（以下「特定流通業務施設」という。）。

(運輸局等との協議)

第3条 計画者は、県と事前協議をする前に、関東運輸局又は栃木運輸支局（以下「運輸局等」という。）等と十分協議を行うとともに、関係市町村とも調整を図るものとする。

(申請書の提出)

第4条 計画者は、次の各号に定める時期に、「大規模流通業務施設に関する事前審査申請書（別紙様式1）」（以下「申請書」という。）を県に2部提出し、事前協議を行うものとする。

- (1) 一般貨物自動車運送施設及び倉庫については、計画者が運輸局等との事前協議が概ね終了したとき。
- (2) 特定流通業務施設については、計画者が運輸局と総合効率化計画の認定に係る事前協議が概ね終了したとき。

(申請書の添付書類)

第5条 申請書には、次の各号に定める資料を添付するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 土地利用計画図
- (3) 排水施設計画図
- (4) 公図写し
- (5) 土地登記事項証明書（写しでも可）
- (6) 建築物平面図
- (7) 建築物立面図

（運輸局等への発着回数への照会）

第6条 県は、一般貨物自動車運送施設及び倉庫に係る申請書の提出があった際には、その内容について審査を行うものとする。当該施設の立地が都市計画法上支障がないと認められるものについて、積載量5 t以上の貨物自動車の発着回数が一日平均延べ20回以上あるか、運輸局等へ照会するものとする。

ただし、一般貨物自動車運送施設については、運輸局等から県に対し、都市計画法に係る照会通知が届いた後に照会するものとする。

（事前協議後の手続き）

第7条 県は、前条に基づく照会について、運輸局等から回答があった場合には、その結果について計画者あて文書にて通知するものとする。

2 前項の回答により認定が得られた場合には、計画者は、開発行為許可申請書を県に提出するものとする。

（運輸局等からの照会）

第8条 県は、特定流通業務施設に係る申請書の提出があった際には、その内容について審査を行うものとする。

2 総合効率化計画の認定にあたり、運輸局等から物流総合効率化法第4条第8項に基づく意見聴取があった場合には、前項の審査をもとに都市計画法上の扱いについて回答することとする。

（計画認定後の手続き）

第9条 特定流通業務施設の計画者は、運輸局から総合効率化計画を認定する旨の回答を受けた場合には、その写しを添えて、開発行為許可申請書を県に提出するものとする。

附 則

この要領は、平成23年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から適用する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から適用する。

別記様式 1

大規模流通業務施設に関する事前審査申請書

年 月 日

栃木県知事 様

申請者 住所

氏名

市街化調整区域における大規模流通業務施設に係る開発行為について、次のとおり事前審査を申請します。

1 開発行為の目的	ア 一般貨物自動車運送事業用施設 イ 倉庫業用施設 ウ 特定流通業務施設							
2 開発区域の所在地								
3 幹線道路等の名称								
4 開発区域の面積 (単位㎡)	地 目	宅地	田	畑	山林	雑種地	その他	合 計
	公簿面積							
	実測面積							
5 土地所有等の状況								
6 建築物の概要	用 途							
	延床面積							
	構 造							
7 土地利用計画	道 路	管理者等との協議					放流先	
		排水施設	雨水				放流同意	
	雑排水 し尿							
	消防水利							
8 法 32 条同意・協議								
9 関係法令	貨物自動車運送事業法				倉庫業法			
	物流総合効率化法				農地法			
	森林法				その他			
10 事業概要	(主な取扱貨物、主な取引先等)							

(添付書類) ①位置図 ②土地利用計画図 ③排水施設計画図 ④公図写し
⑤土地登記事項証明書 (写しでも可) ⑥建築物平面図 ⑦建築物立面図

15 工場等の敷地拡張

(包括※)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建替え等を行おうとする工場等が、次のいずれかに該当するものであること。ただし、建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び第3号、（り）項第2号及び第3号の各号に掲げる建築物を除く。
 - ア 線引き前から存する既存工場等
 - イ 法第29条又は法第43条の許可（既存宅地の確認を含む。）を受け市街化調整区域内に建築された許可工場等（直近許可後5年以上経過したものに限る。）
 - ウ 地方公共団体等が開発した工業団地等内に建築された工場等
- (2) 工場等の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。
- (4) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。
- (5) 従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の3倍以下、かつ、5ha未満であること。
- (6) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。
- (7) 工場等の敷地拡張が、地元市町村の産業振興に寄与するものであること。

(最終改正：平成31年4月1日)

(包括※) 開発面積が1,000㎡以下のものに限る。

【運用上の留意点】

工場等が建替え等を行うために敷地拡張を行うことを認めるものである。

① 対象工場等

本基準の許可対象となる「工場等」には、倉庫、事務所等も含まれる。

事業活動に伴って生じるやむを得ない事情による敷地拡張を認めるとの本基準の趣旨から、申請者については、一定期間以上工場等において事業活動を継続して行っていることを要する。

対象工場等には地方公共団体が開発した工業団地等に建築された工場等も含む。

② 拡張の理由

敷地を拡張するやむを得ない理由としては、以下のことが想定される。

- a 工場等の存する地区及び周辺の工業団地の不整備等により進出が困難なこと。
- b 市街化区域に進出することが困難または不適当な事情が存すること。
- c 公害防止、操業安全の確保、労働安全衛生法の遵守等他法令で必要とされている場合、または事業の効率化等のために施設の整備が必要とされること。
- d 労働力の確保の観点から、当該地域での拡張が必要とされること。

③ 拡張しようとする土地

拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地であること。ただし、拡張しようとする土地が従前の敷地と小規模な水路や道路で分断されている場合であっても、周辺の土地利用や交通量等を総合的に勘案し、実質的に一体的な土地利用が可能と判断されるものについては、当該基準に適合するものとして取り扱う。

④ 開発区域の面積

開発区域の面積は、従前の敷地と拡張しようとする土地を合わせた全体面積とする。

なお、本基準(1)のイの許可工場等の開発区域の面積については、当該場所に立地された直近許可時の面積を基準に3倍以下（5ha未満の範囲内）とする。

ただし、当初許可基準において上限面積があるものについては、当該基準を超えた拡張は認められ

ない。

⑤ 土地利用計画

敷地拡張に伴い、緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に配置することにより、周辺環境等への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図れるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

16 市街化区域内にある工場の隣接する市街化調整区域への敷地拡張

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 建替え等を行おうとする工場及びその敷地は、次のすべての要件に該当するものであること。

ア 市街化区域内の工業系の用途地域に工場敷地の全部（従前の敷地）が存すること。

イ 当該地において5年以上の操業実績がある工場であること。

(2) 工場の建替え等に当たり、市街化調整区域内に立地しても計画的な市街化を図る上で支障とならないものであること。

(3) 工場の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。

(4) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。

(5) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地（市街化調整区域内）で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。

(6) 従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地面積の2倍以下であること。

(7) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。

(8) 工場の敷地拡張が、地元市町村の産業振興に寄与するものであること。

（制定：平成21年4月1日）

【運用上の留意点】

本基準は、市街化区域に立地している企業（工場）が事業活動に伴い生じるやむを得ない事情により敷地拡張を行おうとする際、周辺の土地利用上、当該市街化区域内での敷地拡張等が困難な場合に、隣接する市街化調整区域への敷地拡張を認めるものである。

① 対象工場及びその敷地

本基準の許可対象となる工場とは、日本標準産業分類（平成25年10月改訂）の大分類「E－製造業」に係る工場をいう。

また、市街化区域内の工業系の用途地域（工業専用地域、工業地域又は準工業地域）に工場敷地の全部（従前の敷地）が存し、当該地において5年以上の操業実績がある工場であることを要する。

ここでいう「従前の敷地」とは、市街化区域内の工業系の用途地域にあり、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工場敷地で、都市計画法上適法なものをいう。

② 計画的な市街化

「市街化調整区域内に立地しても計画的な市街化を図る上で支障とならないものであること」とは、例えば、将来的に市街化区域への編入が見込まれる場合、当該市町村の都市計画マスタープランに工業的な土地利用をする地域として位置づけられている場合、県又は市町村の交通施設や排水施設等の公共施設の整備計画に支障がない場合などをいう。

ただし、周辺の土地利用上、市街化区域内で敷地拡張等が可能な場合には、計画的な市街化を図る上で、当該市街化区域内での敷地拡張等を優先すべきであることから、本基準は適用されず、周辺の

土地利用上、市街化区域内での敷地拡張等が困難な場合（当該工場敷地の隣接地が既に他社の工場等の敷地となっているなど）に限られる。

③ 拡張の理由

敷地を拡張するやむを得ない理由としては、公害防止、操業安全の確保、労働安全衛生法の遵守等他法令で必要とされる場合又は事業の効率化等のため施設の整備が必要である場合等が該当するものである。

④ 拡張しようとする土地

拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地であること。ただし、拡張しようとする土地が従前の敷地と小規模な水路、道路、緩衝帯で分断されている場合であっても、当該水路、道路、緩衝帯を付け替えられる場合や、実態として一体的な土地利用が可能な場合については、当該基準に適合するものとして取り扱う。この場合の開発区域については、従前の敷地を含めた全体区域となり、一体的な土地利用が図られているものであること。

⑤ 開発区域の面積

従前の敷地を含めた開発区域の面積は、従前の敷地の面積の2倍以下とするものである。

⑥ 土地利用計画

敷地拡張に際して既存の工場の緩衝帯、排水施設及び広場等を適切に利用することにより、周辺環境への配慮及び敷地全体の有効な土地利用が図れるよう計画されていることを要する。なお、駐車場については、敷地内において必要な台数が適切に配置されていることを原則とする。

17 研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

(制定:昭和46年11月26日)

【運用上の留意点】

本基準は、研究対象が市街化調整区域に存在し、あるいは、当該市街化調整区域における特別な自然条件等を必要とするような研究を行うため、当該市街化調整区域でなければ研究の成果が得られないような場合に、市街化調整区域での研究施設の建築を認めるものである。

18 従業員住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 既存事業所等において業務に従事する者のための住宅、寮等の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の規模が、事業所の就業人数に比して過大なものでないこと。
- (3) 予定建築物を建築しようとする者が事業主であること。
- (4) 開発区域が著しく離れていないものであること。ただし、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ホの許可を受けて建築された事業所等にあつては、当該事業所の敷地と一体的な土地であるか、又は隣接する既存集落に隣接近接する土地であること。
- (5) 当該市街化調整区域に建築することについて、やむを得ない事由があること。

(最終改正：令和 2 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

本基準は、市街化調整区域にある既存事業所等において業務に従事する者のための住宅、寮等について、既存事業所の敷地内もしくは隣接する既存集落内等に建築することを認めるものである。

19 小規模管理施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物は、駐車場、資材置き場等建築物の建築を主たる目的としない土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設であること。
- (2) 建築物の延床面積の合計は、30 m²以下であること。
- (3) 管理施設を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(最終改正：平成 17 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

本基準は、建築物を主たる目的としない土地利用を行うための最低限必要な管理施設である建築物の建築を認めるものである。

① 被管理施設の要件

露天の駐車場、資材置場等建築物の建築を主たる目的としない土地（以下「被管理施設」という。）の利用を行うための必要最小限の管理施設を対象とするものである。

② 管理施設の必要性

関係他法令において、管理施設の設置が義務づけられている等、管理施設を設置しなければならないやむを得ない事由が必要である。また、被管理施設の規模、内容等から判断して、必要最小限の建築物の敷地、規模、構造とする。

なお、管理施設という性格上、作業所、営業所、店舗等としての使用は認められない。また、管理人等が緊急時に宿直できる程度のもを除き、宿泊施設の設置も認められない。

③ その他

被管理施設の面積に関する下限はないが、防犯や管理等の管理施設を必要とする一定以上の規模が前提となる。このため、被管理施設全体の土地利用等も勘案しながら、管理施設の必要性を判断する

必要があることから、申請に当たっては、被管理施設全体を含めた土地利用計画の提出を求めるものとする。

20 レクリエーション施設等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物の建築を目的としたものであること。
- (2) 予定建築物の用途が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって、必要最小限不可欠な施設である建築物
 - イ キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないと認められるものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物
 - ウ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物
 - エ 第二種特定工作物に該当しない1 ha 未満の運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設される最小限不可欠な施設である建築物

(最終改正：平成17年4月1日)

【運用上の留意点】

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物の建築を認めるものである。

① 予定建築物の用途

- a 面積にかかわらず第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に係る管理施設等〔本基準(2)のイ〕

造成を伴わないキャンプ場、スキー場等は、その面積にかかわらず第二種特定工作物に該当しない。そのため、これらの管理上又は利用上必要な施設を市街化調整区域に立地するためには、法第29条又は法第43条の許可が必要となる。

- b 第二種特定工作物の敷地内に建築する宿泊施設〔本基準(2)のウ〕

第二種特定工作物の場合、必要最小限の管理施設はその附属施設として認められ、本体の許可のみで立地することが可能であるが、宿泊施設については附属施設とは認められないため、別途許可が必要になる。

本基準については、第二種特定工作物の利用目的及び利用者の属性から宿泊施設が不可欠であり、かつ、市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であることが許可の最低条件となるが、本県においては、従来から宿泊施設は原則として認めていない。

- c 1 ha 未満の運動・レジャー施設に係る管理施設等〔本基準(2)のエ〕

第二種特定工作物は、面積1 ha 以上の運動・レジャー施設が該当するため、1 ha 未満のものは第二種特定工作物に当たらない。

このため、本基準は、第二種特定工作物に該当すれば別途許可の必要がない管理施設等運動・レジャー施設（墓園を含む。）の運営に必要な最小限の附属施設についても、市街化調整区域においては、法第43条に基づく建築等の制限がかかるため、許可により建築を認める趣旨である。ただ

し、附属施設として、運営に直接必要と認められない宿泊施設、店舗、従業員寮、託児所等の建築物は許可の対象とならない。

21 介護付き有料老人ホーム

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、県福祉部局及び住宅部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。
 - ア 老人福祉法第 29 条第 1 項に基づく届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「栃木県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合するもの。
 - イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅（状況把握及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）であって、同法第 23 条の規定により老人福祉法第 29 条第 1 項から第 3 項までの規定が適用されないもの。
- (2) 当該施設は、介護保険法第 70 条第 1 項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第 78 条の 2 第 1 項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある(1)ア又はイに該当する施設であること。
- (3) 居住の権利形態は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (4) 当該施設の機能、運営上の観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
- (5) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50 以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m × 100m の正方形を 3 ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。
- (6) 開発区域の面積は、必要最小限なものであること。
- (7) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
- (8) 当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。

（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域において、介護付き有料老人ホームを建築することを認めるものである。

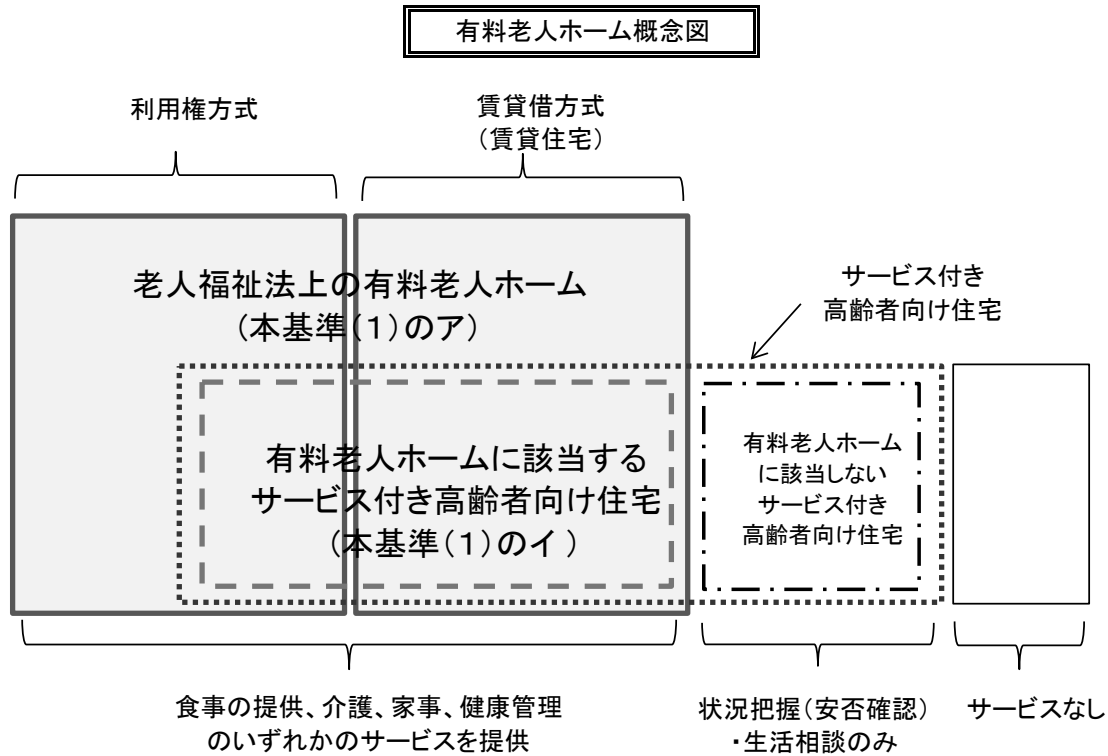
① 予定建築物の用途

許可の対象となる「介護付き有料老人ホーム」とは、介護保険法第 70 条第 1 項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第 78 条の 2 第 1 項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある「有料老人ホーム（本基準(1)に該当するもの）」である。

本基準(1)のとおり「有料老人ホーム」に該当するものが二つあるのは、平成 23 年 4 月の高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者住まい法」という。）の改正（平成 23 年 10 月 20 日施行）により、従来から許可対象としていた本基準(1)のアの「有料老人ホーム」に加え、(1)のイの「サー

サービス付き高齢者向け住宅（状況把握及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）」についても「有料老人ホーム」に該当することとなったためである。

なお、状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスのみを行うサービス付き高齢者向け住宅は、老人福祉法上の有料老人ホームに当たらないので、許可対象とならないことに留意する。



〔高齢者住まい法第23条〕

サービス付き高齢者向け住宅の登録をしている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。

- 有料老人ホームを設置しようとする場合の事業内容の届出(老人福祉法第29条第1項)
- 有料老人ホームの届出内容の変更、事業の廃止・休止の届出(同法第2項・第3項)

② 開発許可申請前の事前調整

本基準の適用に当たっては、本基準(1)に規定する施設が、確実に設置・運営される見込みがあることが必要であることから、開発許可申請前に、当該施設を設置する市町村及び次のとおり県関係部局と十分に調整を行うものとする。

a 本基準(1)のア

「栃木県有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合する」とは、開発許可申請前に、「栃木県有料老人ホーム設置運営指導要綱」に基づく事前協議が終了したものであることをいい、当該施設を設置しようとする者は、県福祉部局と当該要綱に基づく事前協議を行うことが必要である。

なお、開発許可申請に当たっては、県福祉部局から交付された「有料老人ホーム設置計画事前協議済書」の写しを申請書に添付することとする。

b 本基準(1)のイ

「高齢者住まい法第5条第1項の規定に基づく登録が見込まれる」とは、県住宅部局及び福祉部

局との事前相談が終了したものであることをいい、当該施設を設置しようとする者（以下「設置予定者」という。）は、県福祉部局及び住宅部局と、当該施設の登録見込みについて事前相談を行うことが必要である。

なお、設置予定者は、当該事前相談がおおむね終了した時期に、別添「介護付き有料老人ホームに関する事前審査申請書（別紙様式）」を県都市計画課に2部提出し、開発許可申請について事前審査を受けるものとする。（開発許可申請書の提出時期については、設置予定者に対し別途連絡する。）

c 本基準(2)（a及びb共通）

「介護保険法第70条第1項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第78条の2第1項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある」とは、市町村が行う当該事業所の運営を行う事業者の公募により選定されることが必要である。

なお、開発許可申請に当たっては、当該公募の選定結果を示した通知の写しを申請書に添付することとする。

③ 申請者の要件

申請者は、原則として自己の業務用として介護付き有料老人ホームを開設（経営）するものである。

ただし、建築物等の所有者と開設者（経営者）が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に運営ができることが確実と認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。

なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。

④ 居住の権利形態

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームの居住形態は、「利用権方式」、「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」に限られることから、これら以外の居住の権利形態を採用するものは許可の対象とならない。

⑤ 市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由

当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があることや、当該市街化調整区域の住民を主に入居対象とするような場合が考えられるが、施設の機能、運用上の観点から、個別に総合的に判断するものであること。

⑥ 開発区域の位置

a 利用者の利便性を考慮し、集落性のある場所を選定すること。

b 本基準(5)における建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含まれないが、工場、学校等住宅以外の建築物を除外するものではない。（建築物の数はあくまでも「敷地」単位で数えることとなる。）

⑦ 開発区域の規模及び敷地の形状

a 開発区域の規模については、福祉部局・住宅部局との調整の上、必要最小限の面積とすること。

b 開発区域は、原則として旗竿の形状とはしないこと。

⑧ 開発区域から除外すべき土地

「農用地区域内農地等保全すべき土地」とは、次のa～eを指すものであること。

a 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

b 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

c 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護区

d 自然環境保全法に基づく原生自然観光保全地区

e 都市緑化法に基づく特別緑地保全地区

なお、本基準(7)の「当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全

すべき土地が含まれていない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

⑨ 市町村長の承認の確認

本基準(8)の「その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないこと」の確認については、開発審査会に付議する前に、②cの「当該公募の選定結果を示した通知」とは別に、開発許可権者が当該市町村に対し照会を行うものとする。

⑩ 添付書類

開発許可申請に当たっては、栃木県開発許可等審査基準第6条第1項第2号に規定する事業計画書(別記様式)を添付することとする。

その場合、「法第34条第1号該当の建築物に関する計画書」を「介護付き有料老人ホームに関する計画書」と書き換えること。また、非自己用の建築物となる場合には、左上の「申請人」欄を「開設者(経営者)」欄と読み替えて、開設者(経営者)が作成するものとし、右下には、申請人と開設者(経営者)の両者が連名で証明するものとする。

⑪ 開発許可後の手続き

本基準により許可を受けた場合には、建築基準法第6条第1項に基づく確認済証の交付を受けた段階で、本基準(1)のアに該当するものにあつては「届出」、同イに該当するものにあつては「登録」の手続きを必ず行うものとする。(手続きは、工事完了届を提出する前に完了していること。)

(別記様式)

介護付き有料老人ホームに関する事前審査申請書

年 月 日

栃木県知事

様

申請者 所在地

名称

市街化調整区域における介護付き有料老人ホームに係る開発（建築）行為について、次のとおり事前審査を申請します。

1 開発行為の目的	有料老人ホーム（提案基準 21 の（1）のイに該当するもの）							
2 開発区域の所在地								
3 幹線道路等の名称								
4 開発区域の面積（単位㎡）	地 目	宅地	田	畑	山林	雑種地	その他	合 計
	公簿面積							
	実測面積							
5 土地所有等の状況								
6 建築物の概要	用 途							
	構 造							
7 土地利用計画	道 路	管理者等との協議						
	排水施設	雨水				放流先		
		雑排水 し尿				放流同意		
	消防水利							
8 法 32 条同意・協議								
9 関係法令	①特定施設入居者生活介護事業所の指定見込みの状況 ②農地法 ③森林法 ④その他							
10 事業概要								

(添付書類) ①位置図 ②土地利用計画図 ③排水施設計画図 ④公図写し

⑤土地登記事項証明書（写しでも可） ⑥建築物平面図 ⑦建築物立面図

22 介護老人保健施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設であって、県福祉部局によって、開設が確実に許可される見込みのあるものであること。
- (2) 予定建築物の規模は、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものであること。
- (3) 当該施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。
- (4) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。
 - イ 開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。
- (5) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。
- (6) 当該施設の立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長から承認を受けたものであること。

（最終改正：令和2年4月1日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域において、介護老人保健施設を建築することを認めるものである。

① 予定建築物の用途

本基準(1)において、「開設が確実に許可される見込みのあるもの」とは、県福祉部局及び当該施設を設置する市町村との事前協議が終了したものであること。

なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、法第34条第1号による許可の対象となるものであること。

※社会福祉法第2条第3項第10号：生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業

② 開発許可申請前の事前調整

本基準の適用に当たっては、当該施設が確実に設置・運営される見込みがあることが必要であることから、当該施設を設置しようとする者（以下「設置予定者」という。）は、開発許可申請前に、県福祉部局及び当該施設を設置する市町村と十分な調整を行っておくことが必要である。

なお、設置予定者は、当該事前協議がおおむね終了した時期に、別添「介護老人保健施設に関する事前審査申請書（別紙様式）」を県都市計画課に2部提出し、開発許可申請について事前審査を受けるものとする。（開発許可申請書の提出時期については、設置予定者に対し別途連絡する。）

③ 申請者の要件

申請者は、原則として自己の業務用として介護老人保健施設を開設（経営）するものである。

ただし、建築物等の所有者と開設者（経営者）が異なる場合であっても、建築物等の貸借契約に基づき、継続的かつ適正に運営ができることが確実に認められるものについては、許可の対象とすることができるものとする。

なお、この場合は、自己の業務用とは認められないため、法第33条に基づく技術基準の適用及び許

可申請手数料の額は、非自己用の建築物として取り扱うこととなる。

④ 市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由

当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があることや、当該市街化調整区域の住民を主に入居対象とするような場合が考えられるが、施設の機能、運用上の観点から、個別に総合的に判断するものであること。

⑤ 開発区域の位置

本基準(4)における建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含まれないが、工場、学校等住宅以外の建築物を除外するものではない。(建築物の数はあくまでも「敷地」単位で数えることとなる。)

⑥ 開発区域の規模及び敷地の形状

a 開発区域の規模については、福祉部局と調整の上、必要最小限の面積とすること。

b 開発区域は、原則として旗竿の形状とはしないこと。

⑦ 開発区域から除外すべき土地

「農用地区域内農地等保全すべき土地」とは、次の a～e を指すものであること。

a 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域

b 森林法に基づく保安林又は保安施設地区

c 自然公園法に基づく特別地域又は特別保護区

d 自然環境保全法に基づく原生自然観光保全地区

e 都市緑化法に基づく特別緑地保全地区

なお、「当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていない」とは、本開発計画を理由に農用地区域等からの除外の手続きを行うものではなく、あらかじめ、農用地区域内農地等となっていない土地であることを要する。

⑧ 市町村長の承認の確認

本基準(6)の「その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないこと」の確認については、開発審査会に付議する前に、開発許可権者が当該市町村に対し照会を行うものとする。

⑨ 添付書類

開発許可申請に当たっては、栃木県開発許可等審査基準第6条第1項第2号に規定する事業計画書(別記様式)を添付することとする。

その場合、「法第34条第1号該当の建築物に関する計画書」を「介護老人保健施設に関する計画書」と書き換えること。また、非自己用の建築物となる場合には、左上の「申請人」欄を「開設者(経営者)」欄と読み替えて、開設者(経営者)が作成するものとし、右下には、申請人と開設者(経営者)の両者が連名で証明するものとする。

(別記様式)

介護老人保健施設に関する事前審査申請書

年 月 日

栃木県知事 様

申請者 所在地
名 称

市街化調整区域における介護老人保健施設に係る開発（建築）行為について、次のとおり事前審査を申請します。

1 開発行為の目的	介護老人保健施設							
2 開発区域の所在地								
3 幹線道路等の名称								
4 開発区域の面積 (単位㎡)	地 目	宅地	田	畑	山林	雑種地	その他	合 計
	公簿面積							
	実測面積							
5 土地所有等の状況								
6 建築物の概要	用 途							
	構 造							
7 土地利用計画	道 路	管理者等との協議						
	排水施設	雨水				放流先		
		雑排水し尿				放流同意		
	消防水利							
8 法 32 条同意・協議								
9 関係法令	①農地法 ②森林法 ③その他							
10 事業概要								

- (添付書類) ①位置図 ②土地利用計画図 ③排水施設計画図 ④公図写し
⑤土地登記事項証明書（写しでも可） ⑥建築物平面図 ⑦建築物立面図

23 調剤薬局

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 予定建築物の用途は、主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤する薬局であって、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第4条第1項の規定に基づく開設許可が確実に認められるものであること。
- (2) 健康保険法第65条の規定に基づく保険薬局の指定が確実に認められるものであること。
- (3) 開発区域は、前面道路にその周長の6分の1以上、又は10m以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。
- (4) 開発区域の面積は、500㎡以下であること。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合にあっては、1,000㎡を上限とする。
- (5) 予定建築物の延床面積は、200㎡以下であること。

(最終改正：令和2年4月1日)

【運用上の留意点】

主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤する薬局を認めるものである。

- ① 事業内容
 - a 許可の対象となる薬局は、医師の処方せんに基づき薬剤師が医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する薬局である。したがって、一般用医薬品及び医療用品を小売りする薬局は対象外であるが、独立したスペースを有さず、当該薬局の一角に棚等を設けて付随的に販売する場合はこの限りでない。
 - b 申請者については、個人、法人を問わないが、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律に基づく薬局開設許可申請者とは同一であること。
- ② 建築物の規模等
建築物は1棟で、原則として平屋建てとする。また、薬局の附属施設として事務所、便所、更衣室等が想定されるが、当該薬局の規模、構造を考慮し、その維持管理のために必要最小限の規模とする。
- ③ 調剤薬局の同一敷地内に建築される診療所との取扱い
本号の基準による調剤薬局と同一敷地内に法第34条第1号の基準による診療所を建築する場合は、一の許可で差し支えないものとするが、調剤薬局に係る基準と診療所に係る基準のそれぞれが適用されることになる。
- ④ その他
開発許可申請に当たっては、あらかじめ、保健所（県健康福祉センター）及び関東信越厚生局栃木事務所と事前協議を行うことが必要である。

24 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為

土地区画整理事業の施行された土地の区域内における開発行為であること。

(制定：昭和46年11月26日)

【運用上の留意点】

市街化調整区域における土地区画整理事業の施行区域内において、新たに区画形質の変更を行い、建築物を建築すること等を認めるものである。

なお、予定建築物の用途は、原則として土地区画整理事業の事業計画において定められた土地の利用目的や周辺の土地利用に適合するものとする。

25 収用対象事業の施行に伴う建築物

(包括※)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請者が所有する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならないと起業者が判断した場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物のためのものであること。
- (2) 開発区域は、既存の建築物の存する土地と同一の市町村内又は隣接する市町村内にあること。
- (3) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。
- (4) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の1.5倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合であって、開発区域の面積が500㎡に満たない場合は500㎡を上限とする。）
- (5) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の1.5倍を上限とする。）。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。
- (6) 予定建築物は、既存の建築物の移転又は除去を承諾した日から1年以内に建築されるものであること。
- (7) 都市計画法上適法な建築物の移転であること。

(最終改正：平成17年4月1日)

(包括※) 予定建築物の用途が専用住宅又は専用住宅以外であって開発区域が1,000㎡以下のものに限る。

【運用上の留意点】

建築物が収用対象事業の施行により収用移転又は除去しなければならないと起業者が判断した場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物を認めるものである。

① 許可の対象建築物

- a 許可の対象となる建築物は、原則として土地収用法第3条に規定する事業の施行により、「構外移転」が必要となるものであって、起業者が発行した収用対象事業に伴う物件移転等補償証明書中の移転補償工法が、構外再築等既存の敷地の中では処理できない旨の証明が出ていることが条件となる。

この場合、申請者は、当該建築物の所有者となるため、借家人は該当しないが、借地であっても建築物の所有権を有していれば該当する。

なお、上記内容の証明が出ている場合であっても、市街化調整区域に移転せざるを得ない合理的理由がなければ、本基準は適用されない。

- b 対象となる建築物のうち、当初の立地の際、都市計画法上何らかの違法がある建築物は、都市計画法上当該地に存することができないものであり、許可の対象とすることはできない。

② 開発区域（移転先）

移転先は、収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならない建築物の存する土地と同一の市町村内又は隣接する市町村内の土地であり、建築物の用途、規模等を勘案し、周辺の土地利用及び環境の保全上支障がない土地でなければならない。

③ 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、従前の用途と同一とする。よって、従前が「分家住宅」等属人性のある住宅であったものは、移転後も引き続き「分家住宅」等となり属人性は継続される。同様に、従前の用途が属人性のない「専用住宅」等であった場合は、引き続き属人性の無い「専用住宅」等となる。

※ 許可書の予定建築物には、従前の用途（「分家住宅」、「専用住宅」等）が記載されることとなる。

④ 開発面積及び延床面積

移転後の開発面積及び建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であることを原則とするが、必要と認められる場合には1.5倍を上限とする。ただし、許可基準において開発面積または延床面積に上限が設けられているもの（法第34条第1号該当の店舗等）については、当該上限規模の範囲内での移転を原則とする。

⑤ 移転の時期

本基準によって、市街化調整区域へ移転する場合には、起業者が発行した収用対象事業に伴う物件移転等補償証明書中「補償契約年月日」の日から1年以内に建築工事に着手されなければならない。

⑥ 事前調整

本基準の適用にあたっては、敷地の位置、形状及び面積並びに予定建築物の用途、規模及び構造に制限があるため、用地交渉等の段階で許可権者と十分な事前調整が必要となる。

26 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 市街化調整区域に存する建築物が次の理由により移転するものであること。

ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

イ 地すべり等防止法第24条第1項の規定による勧告に応じた関連事業計画に基づく移転

ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第26条第1項の勧告に基づく移転

エ 建築基準法第10条の命令に基づく移転

オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからエまでと同等と認められる移転

(2) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。

(3) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の1.5倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合であって、開発区域の面積が500㎡に満たない場合は500㎡を上限とする。）。

(4) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の1.5倍を上限とする。）。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。

（最終改正：令和2年4月1日）

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域にある災害危険区域等に存する建築物の移転を認めるものである。

① 対象となる区域

本基準(1)のア～エにおいて対象となる区域は、次のとおりである。

ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転

a 建築基準法第39条第1項に基づき地方公共団体が条例で指定した災害危険区域

本県では、栃木県建築基準条例第4条に規定があり、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項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域を指す。

- b 建築基準法第 40 条第 1 項に基づき地方公共団体が条例で建築を制限している区域
本県では、栃木県建築基準条例第 6 条に規定する「がけ」を指す。
 - c 土砂災害防止法第 9 条に基づき知事が指定した土砂災害特別警戒区域
 - イ 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の規定による勧告に応じた関連事業計画に基づく移転
地すべり等防止法第 3 条第 1 項の規定による地すべり防止区域
 - ウ 土砂災害防止法第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
土砂災害防止法第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - エ 建築基準法第 10 条の命令に基づく移転
区域の定義はない。(保安上危険な建築物等が対象。)
- ② 予定建築物の用途・規模等
本基準(2)～(4)の運用については、「提案基準 25 取用対象事業の施行に伴う建築物」を参考とする。

27 既存建築物の建替え等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 既存建築物又は許可建築物の建替え又は増築で従前と規模・構造が著しく異なるものであること。
- (2) 従前の敷地の範囲内で行われるものであること。
- (3) 従前の建築物の用途と同一であること。

(最終改正:平成 17 年 4 月 1 日)

【運用上の留意点】

既存建築物又は許可建築物の建替え又は増築であって、従前と規模・構造が著しく異なる場合の許可基準を定めるものである。

① 対象となる建築物の建替え等

建築物の用途の変更を伴わない改築・増築は、許可を要しないものとされている(第 43 条)が、従前の建築物と規模・構造が著しく異なる場合には、従前の建築物と同一棟、別棟を問わず「新築」として許可が必要となる。

a 許可対象となる規模

建替え又は増築後の延床面積が、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える場合がこれに該当する。

なお、建築物の延床面積に上限が定められているもの(法第 34 条第 1 号該当の店舗等)については、当該上限面積を超えた建替え又は増築は認められない。

また、自己用の専用住宅の規模については、建蔽率及び容積率の上限まで許可なく増築することが可能である。

b 許可対象となる構造

建替え又は増築後の構造が、従前と著しく異なる場合がこれに該当する。

(例:平屋建て→3階建て)

② 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、従前の用途と同一とする。よって、従前が「分家住宅」等属人性のある住宅であったものは、許可後も引き続き「分家住宅」等となり属人性は継続される。同様に、従前の用途が属人性のない「専用住宅」等であった場合は、引き続き属人性の無い「専用住宅」等となる。

※ 許可指令書における予定建築物等は、従前の用途（「分家住宅」、「専用住宅」等）が記載されることとなる。

28 建築物の用途変更等

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 次のいずれかに該当する建築物の専用住宅への用途変更又は建築物の使用の変更であること。
 - ア 法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可を受けた次の建築物の専用住宅への用途変更
 - (ア) 店舗併用住宅
 - (イ) 申請者の居住の用に供する専用住宅
 - (ウ) 自己の居住の用に供する専用住宅
 - (エ) (ア)～(ウ)に掲げるもの以外の建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された次の建築物の専用住宅への用途変更
 - (ア) 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものとして建築された農家等住宅
 - (イ) (ア)に掲げるもの以外の建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可を受けた建築物のうち、次の属人性のある建築物の使用の変更
 - (ア) 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物として許可を受けた住宅併用業務用建築物
 - (イ) 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等として許可を受けた建築物
- (2) 用途変更等の事由は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 上記(1)のア(ア)～(ウ)、イ(ア)及びウについては、次のいずれかに該当するものであること。
 - (ア) 許可を受けた者又は生計維持者の死亡、破産、競売、通勤が不可能と認められる転勤等の真にやむを得ない事由が認められるものであること。
 - (イ) 許可後 10 年以上適法に使用したものでやむを得ない事由が認められるものであること。
 - (ウ) 現在専用住宅として使用されている建築物で、建築後 20 年以上が経過し、かつ、現在の居住者が 10 年以上使用している建築物の安全上又は衛生上支障があると認められるものの建替え等であること（平成 17 年 3 月 17 日前に建築されたものに限る。）。
 - イ (1)のア(エ)及びイ(イ)については、(2)のア(ウ)に該当するものであること。
- (3) 上記(1)ウ(イ)の申請人は、建築物を自己用として使用するものであること。

(最終改正：平成 30 年 4 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

許可を受け又は適用除外として建築された都市計画法上適法な建築物のやむを得ない事情による専用住宅（賃貸住宅としての使用も可）への用途変更、属人性のある建築物の使用の変更等を認めるものである。

① 許可の対象建築物

- a 本基準(1)のア(イ)には、現行提案基準「1 市街化調整区域内に長期居住する者のための住宅」、「2 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅」、「3 線引き前から親族が所有する土地における住宅」並びに、平成 17 年 4 月 1 日改正以前の基準に基づき許可を受けた分家住宅、既存住宅の敷地内における本家世帯構成員のための住宅、既存集落内の自己用住宅、知事があらかじめ指定した

大規模既存集落内における開発行為（自己用住宅、分家住宅）等で許可を受けた申請者のみに使用が認められた属人性のある自己用住宅が該当する。

- b 本基準(1)のア(ウ)には、現行提案基準「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」等で許可を受けた属人性のない自己用住宅が該当する。当該住宅は、自己用に限定されているため、賃貸住宅として使用する場合は、本基準による許可が必要となる。この場合、本基準(2)のア(ア)の「許可を受けた者」は「使用者」に読み替えるものとする。
- c 本基準(1)のイ(ア)の農家等住宅については、原則として建築確認の際に規則第 60 条証明等により適切に処理された農家等住宅が対象となる。
- d 本基準(1)のイ(イ)には、線引き前から存在する専用住宅以外の建築物の他、線引き後に建築された建築物で、原則として建築確認の際に規則第 60 条証明等により適切に処理された建築物が該当する。
- e 本基準(1)のウ(ア)には、現行提案基準「11 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物」で許可を受けた住宅併用業務用建築物が該当する。
- f 本基準(1)のウ(イ)には、現行提案基準「12 市街化調整区域内に長期居住する者のための小規模工場等」で許可を受けた建築物及び平成 17 年 4 月 1 日改正以前の基準に基づき許可を受けた知事があらかじめ指定した大規模既存集落内における開発行為（小規模工場等）が該当する。
- g 取用対象事業建築物については、原則として取用前の建築物の用途や属人性を引継いでいることから、例えば、取用移転した分家住宅は、申請者の居住の用に供する専用住宅(属人性のあるもの)であるため、使用者の変更や賃貸住宅として使用する場合は本基準による許可が必要となる。
- h 本基準に掲げた建築物以外で、属人性のある建築物として許可を受けたものの用途変更については、用途変更の事由等を勘案し、法第 34 条第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 項ホ（やむを得ないもの）として開発審査会に付議又は協議することにより許可できるかどうか判断することになる。
- i 店舗併用住宅については、店舗等に係る基準と専用住宅に係る基準のそれぞれが適用されることになるので、それぞれの要件を満たす場合は、店舗併用住宅の賃貸物件への用途変更は可能である。この場合、新規に許可を取得する場合と同様、一の許可で差し支えないものとする。
- j 線引き前から存在する専用住宅の使用の変更や賃貸住宅として使用する場合は、本基準に基づく用途変更は不要である。

② 用途変更の事由

a 真にやむを得ない事由がある場合 [本基準(2)のア(ア)]

真にやむを得ない事由としては、許可を受けた者又は生計維持者の死亡、病気や破産等により生計の維持が困難、競売あるいは通勤が不可能と認められる転勤などの事情により転居を余儀なくされた場合が該当する。また、市町が運営する空き家バンク等に登録された専用住宅の他、市町が把握している空き家（専用住宅）を取得する場合も該当するものである。

競売については、競落後（所有権移転後）の申請とならざるを得ないが、一旦競落された物件を競売を事由に永続して認めることは運用上適当でないため、競売を事由とした申請人になりうる者は、原則として①専用住宅として直接競落した者、②競落した不動産業者から直接に買い受ける者（買い受けた者）とする。

遠隔地への通勤を理由とする場合には、勤務先等の証明等により、距離、時間等により個別に判断することとする。

b 適正使用期間が 10 年以上ある場合 [本基準(2)のア(イ)]

この場合には、当該建築物を使用しないことのできない事由の存在を前提に認めるものである。具体的には、破産には至らないが経済的な困窮、事業経営が困難になった場合等が挙げられる。

c 真にやむを得ない事由や適正使用期間が 10 年ない場合 [本基準(2)のア(ウ)]

老朽化等により建替えや大幅な修繕等を伴う場合に認めるものである。

③ 申請人の要件

本基準(1)のウ(イ)の申請人は、建築物を自己用として使用する者に限るが、その他の申請人はこの限りでない。

④ 敷地面積

専用住宅については、敷地面積を原則として 500 m²（農家等住宅の専用住宅への用途変更にあつては 1,000 m²）以下を基準に、必要最小限の面積とすること。

⑤ その他

本基準により許可を受けた後は、属人性はないものとする。このため、その後の所有権移転は制限の対象とならない。なお、平成 30 年 3 月 31 日までに本基準等に基づき、専用住宅（自己用）に用途変更した建築物については、平成 30 年 4 月 1 日以降、専用住宅（賃貸住宅としても使用可）として取り扱うものとする。

また、技術基準の適合に関し、対象建築物が戸建て住宅である場合は、当該地が既に開発済み地における建築物の用途変更であること等を考慮し、賃貸目的であっても、法第 42 条第 1 項ただし書の許可に基づく用途変更等にあつては、基準第 10 条第 1 項の規定に基づく法第 33 条第 1 項第 2 号及び第 4 号の適用については、「自己の居住の用に供する住宅」として取り扱う。加えて、法第 42 条第 1 項ただし書の許可又は法第 43 条の許可に基づく用途変更等にあつては、基準第 10 条第 1 号の規定に基づく法第 33 条第 1 項第 3 号又は令第 36 条第 1 項第 1 号イの適用については、以下の要件を満たす場合に限り、排水施設の断面の決定及び容量算定を要しないとすることができるものとする。

- a 建築物の雨樋等により集水される雨水を処理するために、適切に浸透枳が設置されるような設計がなされていること。
- b 当該排水によって開発区域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となっていること。
- c 汚水雑排水は合併浄化槽等で適切に処理するものであること。

通 知

都計第 172 号
平成 30 (2018) 年 8 月 2 日

関係土木事務所長 様

都市計画課長

市街化調整区域における住宅宿泊事業の取扱いについて

このことについては、平成 30 (2018) 年 6 月 13 日付け都計第 96 号都市計画課長通知により、当分の間の取扱いについて通知したところですが、今般、別添のとおり国土交通省都市局都市計画課の見解が示されました。つきましては、今後も引き続き下記のとおり取り扱われますよう通知します。

記

○基本的な考え方

住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業が行われる住宅は、既存の用途（住宅、共同住宅等）から変更がないものとして差し支えないこととする。ただし、使用者が限定されている（属人性を有する）建築物において事業を実施する際は、所要の手続きを要する場合がある。

建築物の種類	家主居住型※1	家主不在型※2
属人性有り	属人性が維持される民泊事業形態 ならば許可（手続き）不要	専用住宅への用途変更を要する。（認められない場合は使用不可）
属人性無し	許可（手続き）不要	許可（手続き）不要

※1 家主居住型 個人の生活の本拠である（原則として住民票がある）住宅であり、提供日に住宅提供者も泊まっていること。

※2 家主不在型 個人の生活の本拠でない、又は個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること。

29 市町等が所有する建築物の用途変更

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 用途変更を行おうとする建築物は、現に市町等が所有するものであって、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から存する建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を受けて建築された建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された建築物
- (2) 当該建築物の全部又は一部が、所有する市町等の公共施設等総合管理計画等において、用途廃止又は用途廃止とすることが望ましいと位置付けられているものであること。
- (3) 申請者は、当該建築物の所有者であること。
- (4) 当該建築物の変更後の用途は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がないこと。
 - イ 当該建築物が存する市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであること。
 - ウ 集客性の高い施設には該当しないこと。ただし、当該建築物が存する市町の都市計画マスタープラン等に位置付けられたものについてはこの限りではない。
- (5) 当該建築物の所有者が当該建築物の存する市町と異なる場合は、上記(4)に該当するものであることについて、当該市町長の意見書が付されていること。
- (6) 用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則として行わないこと。ただし、やむを得ない理由から増改築を行う場合にあっては、従前の延床面積の 1.5 倍を上限とする。

(制定：平成 31 年 1 月 1 日)

〔運用上の留意点〕

市街化調整区域内の廃校舎をはじめとした市町等が所有する既存建築物の利活用促進を図ることを目的に用途変更を認めるものである。

① 対象建築物

対象となる建築物は、現に市町等が所有する建築物であって、適法に建築・使用されたものであり、当該建築物の全部又は一部が、所有する市町等の公共施設等総合管理計画や個別施設計画等において、用途廃止又は用途廃止とすることが望ましいと位置付けられている必要がある。なお、ここで言う市町等とは、県や市町のほか、県又は市町がその組織に加わっている一部事務組合又は広域連合も含むものである。

② 申請者

まちづくりの主体は、基礎自治体である市町村であることから、事業の質、事業実施の確実性、まちづくり上の方針・計画等との整合性を担保することを目的に、申請者は建築物の所有者である市町等とする。なお、建築物の所有者が当該建築物の存する市町と異なる場合は、当該市町長の意見書を添付することにより、当該市町のまちづくり上の方針・計画等との整合性を担保することとする。

また、申請者が法第 34 条の 2 第 1 項の規定に基づく開発許可の特例の対象者である場合は、法第 43 条第 3 項の規定に基づく協議の手続きを進めるにあたり、開発審査会へ協議した上で協議を成立させることとなる。

③ 変更後の用途

変更後の用途は、周辺の市街化を促進するおそれがない等、市町の都市計画の観点から支障がない

ものであって、地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであると、当該建築物が存する市町が認めるものとする。

なお、市街化調整区域の趣旨を鑑みると、商業施設、観光施設等集客性の高い施設への用途変更は原則認められないが、あらかじめ当該建築物が存する市町の総合計画や都市計画マスタープランに位置付けられたものであれば、用途変更の許可をしても差し支えないものとする。

また、申請者は、道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺公共施設への影響等について十分考慮しなければならない。

④ 建築物の増改築

用途変更に伴う開発行為や当該建築物の増改築は、原則として行わないものとする。ただし、やむを得ない理由により用途変更に伴う増改築を行わざるを得ない場合は、従前の延床面積の1.5倍を上限に増改築を認めることとする。なお、この場合であっても、開発行為は伴わないものに限るものとする。

⑤ その他

社会経済情勢の変化等により、本提案基準による用途変更許可取得後に更なる用途変更が必要となった場合、民間等への貸し付けにより引き続き市町等が当該建築物を所有しているならば、用途変更の許可申請の都度、本提案基準を用いることができるものとする。ただし、民間等への売却後に用途変更を行う場合、当該建築物の所有者は市町等ではないので本提案基準を用いることはできない。

16 他法令による開発許可の特例等

(1) 開発許可の特例規定があるもの

① 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）

（開発許可の特例）

法第 10 条の 7 第 10 条の 4 の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第 10 条の 2 第 4 項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従つて行われる都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（同法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、第 10 条の 4 第 1 項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従つて行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第 4 条第 11 項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

② 市民農園整備促進法（平成 2 年法律第 44 号）

（都市計画法の特例）

法第 12 条 認定開設者が認定計画に従つて整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域（都市計画法第 7 条第 1 項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第 34 条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市若しくは同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(都市計画法の特例の対象となる建築物)

施行令第5条 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 1 休憩施設である建築物
- 2 農作業の講習の用に供する建築物
- 3 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
- 4 管理事務所その他の管理施設である建築物

③ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）

(開発許可等の特例)

第31条 基本計画においては、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10項に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

- 2 基本計画において、前項に規定する事項が定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるときは、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。
- 3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。
- 4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合において、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

④ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）

(市街化調整区域内における開発行為の許可の特例)

第28条 第5条第3項第4号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第8項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた開発区域（同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第 5 条第 3 項第 4 号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第 43 条第 1 項許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

⑤ 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化・地産地消法）（平成 22 年法律第 67 号）

（都市計画法の特例）

第 14 条 市街化調整区域内において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

（農林水産物等の販売施設）

施行令第 2 条 法第 5 条第 8 項（法第 6 条第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める農林水産物等の販売施設は、その敷地である土地の区域の周辺における農林漁業の振興に寄与するとともに、当該区域の周辺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を生ずるおそれがないものとして農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設とする。

六次産業化・地産地消法施行令第 2 条の規定に基づき農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設を定める告示（平成 23 年 2 月 28 日付け農林水産省・国土交通省告示 1 号）

第 2 条 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律施行令第 2 条の農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

1 農林漁業者等が農林水産物等及びその加工品を主として一般消費者に販売する事業であって、次のいずれにも該当するものの用に供するために法第 5 条第 1 項の認定を受けようとする農林漁業者等（当該農林漁業者等が団体である場合にあつては、その構成員等を含む。）が整備するものであること。

イ 農林水産物等及びその加工品の年間売上高又は年間販売数量（以下この号及び次号において「年間売上高等」という。）のうちに農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が、20 パーセント以下であること。

ロ 農林水産物等及びその加工品の年間売上高等のうち農林漁業者等が自らの生産に係る農林水産物等をその不可欠な原材料として用いて生産する加工品以外の農林水産物等の加工品の年間売上高等の占める割合が、5パーセント以下であること。

2 農林水産物等の年間売上高等のうち当該施設の用に供する土地を含む市街化調整区域（当該土地が所在する市町村（特別区を含む。以下この号において同じ。）の区域及び同一都道府県内の当該市町村に隣接する市町村の区域に限る。）における生産に係る農林水産物等の年間売上高等の占める割合が、70パーセント以上であること。

3 売場面積（同一敷地内において2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その売場面積の合計。次号において同じ。）が、200平方メートル以下であること。

4 床面積（同一敷地内において2以上の建築物の建築又は用途の変更を行う場合にあっては、その床面積の合計）から売場面積を除いた面積が、当該売場面積の50パーセント以下であること。

地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律の運用について（平成23年3月29日農林水産省・国土交通省）

第3 都市計画法の特例関係

1 特例の趣旨

市街化調整区域内において、農林水産物等の販売施設の建築の用に供する目的で行う開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は市街化調整区域内において農林水産物等の販売施設を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して農林水産物等の販売施設とする行為（以下「建築行為」という。）については、本来であれば、同法第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定により、開発審査会の議を経ることが必要であるが、法第14条に規定する同法の特例により、当該各行為が令第2条に規定する農林水産物等の販売施設に係るものである場合であって、都道府県知事（指定都市、中核市又は特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、その長。3及び4並びに第6の2において同じ。）が、当該各行為が当該開発行為をする土地又は当該建築行為に係る法第5条第3項の施設の敷地である土地の区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めて同意をするときに限り、開発審査会の議を経ることを不要とするものである。

なお、この特例は、都市計画法第33条第1項各号又は都市計画法施行令第36条第1項第1号及び第2号に掲げる基準に係る審査までを省略するものではない。

2 特例の対象施設

この特例の対象となる農林水産物等の販売施設（以下「対象施設」という。）は令第2条に規定されており、具体的には、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律施行令第二条の農林水産大臣及び国土交通大臣が定める農林水産物等の販売施設を定める件（以下「告示」という。）第2条各号に掲げる要件に該当する施設とされている。

この特例の対象とならない農林水産物等の販売施設又はレストラン等の飲食店、農林水産物処理加工施設その他の農林水産物等の販売施設以外の施設が併設され、一体として整備されると認められる農林水産物等の販売施設は、対象施設ではないため、その整備として行われる開発行為又は建築行為については、それぞれ都市計画法第34条各号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号に掲げる基準に係る審査を個別に行う必要がある。

また、告示第2条各号は、あくまで対象施設の要件を定めているものであり、都市計画法第34条第14号又は都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に係る審査基準として、開発行為又は建築行為に係る農林水産物等の販売施設の規模、販売内容等について数値等を設定した基準が既に定められているとき又はこれを定めようとするときに、当該数値が告示第2条各号に掲げる数値に合致するように当該基準を定め、又はこれを変更すべきものとして誘導する趣旨のものではない。

※ 法第42条に配慮規定もあり。(2)の③参照)

⑥ 地域再生法（平成17年法律第24号）

（開発許可等の特例）

第17条の22 市街化調整区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において第17条の17第1項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

(2) 配慮規定のあるもの

① 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

第 5 条 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第 1 項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第 6 項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

② 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）

（都市計画法等による処分についての配慮）

第 21 条 国の行政機関の長又は都道府県知事は、特定認定総合効率化計画に記載された事業（以下「特定認定総合効率化事業」という。）の実施のため都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該認定総合効率化事業の用に供する特定流通業務施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

③ 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域農林水産物の利用促進に関する法律（六次産業化・地産地消法）（平成 22 年法律第 67 号）

（地域の農林水産物の利用の促進に必要な基盤の整備）

第 42 条 国及び地方公共団体は、地域の農林水産物の利用の取組を効率的かつ効果的に促進するため、直売所（農林水産物及びその加工品（以下この章において「農林水産物等」という。）をその生産者等が消費者に販売するため、生産者等その他の多様な主体によって開設された施設をいう。以下この章において同じ。）その他の地域の農林水産物の利用の促進に寄与する農林水産物の生産、加工、流通、販売等のための施設等の基盤の整備に必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

2 国の行政機関の長又は都道府県知事は、土地を促進計画の趣旨に適合する直売所の用に供するため、農地法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該直売所の設置の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

④ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（地域未来投資促進法）（平成 19 年法律第 40 号）

（地域経済牽引事業の用に供する施設の整備についての配慮）

第 17 条 国の行政機関の長又は都道府県知事は、承認地域経済牽引事業（承認地域経済牽引事業計画に従って行われる地域経済牽引事業をいう。以下同じ。）であって、同意土地利用調整計画に適合するとして第 13 条第 5 項又は第 9 項の規定による確認又は同意がされたものの実施のため農地法、都

市計画法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、土地利用調整区域における当該承認地域経済牽引事業の用に供する施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするものとする。

⑤ 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）

（都市計画法等による処分についての配慮）

第 17 条の 55 国の行政機関の長又は都道府県知事は、前条第 7 項（同条第 8 項において準用する場合を含む。次条において同じ。）の規定により公表された既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された農村地域等移住促進区域内における農村地域等移住者による既存住宅の取得等のため、都市計画法その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該既存住宅の取得等の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

第2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）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

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

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

（予定建築物等以外の建築等の許可申請）

細則第20条 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第20号の予定建築物等以外の建築等許可申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、前条第2項各号に掲げる図面を添付しなければならない。

（法第42条第1項ただし書の許可）

基準第10条 法第42条第1項ただし書に規定する開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合とは、当該申請地が市街化調整区域以外の区域のうち用途地域の定めがない区域であるときは第1号に該当する場合とし、市街化調整区域であるときは第1号に該当し、かつ、第2号から第4号までのいずれかに該当する場合とする。

(1) 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する技術基準並びに周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないと認められるものであること。

(2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること。

(3) 当該申請地が条例第2条第1項に規定する指定区域内に存する場合にあつては、条例第3条に規定する用途に該当しないものであること。

(4) 法第34条第14号に該当する場合にあつては、あらかじめ開発審査会の協議を経たものであること。

〔運用上の留意点〕

第4章第8節を参照のこと。

第3節 市街化調整区域における建築等の制限（法第43条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (3) 仮設建築物の新築
 - (4) 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (5) 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 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

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

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

- (1) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
 - (2) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
- （開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

イ 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

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

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

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

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

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第 34 条 法第 43 条第 1 項に規定する許可の申請は、別記様式第 9 による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

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

ればならない。

図面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

【趣 旨】

法第 29 条において市街化調整区域における開発行為を規制しているが、この条文だけでは土地の区画形質の変更を伴わない建築行為については、規制されない。すなわち、線引き前に既に土地の区画形質の変更が完成し、宅地になっている状態の土地において、建築物を建築する場合には、法第 29 条は適用されない。しかし、スプロールの弊害を除去し、良好な街づくりを達成するためには、この建築行為についても規制しなければ線引きを十分担保することはできない。そのため、本条で建築行為についても規制することとしたものである。

なお、平成 19 年 11 月 30 日に全面施行された改正都市計画法において、第 3 項が追加され、従前は許可が不要であった「国又は都道府県等」が行う建築物の新築等について、都道府県知事（許可権者）との協議が成立することをもって本条第 1 項の許可があったものとみなすこととされた。

【運用上の留意点】

1 許可の概要

(1) 制限の対象となる建築行為

ア 建築物が存在しない敷地（既に宅地になっているもの）に新たに建築物を建築する場合

※ただし、既に建築物が解体済みであったとしても、除却前の建築物が存していたことが確認でき、当該建築物が直近の固定資産税評価証明書に記載されている場合は、改築に準じて取り扱う。

イ 線引き前から存する建築物又は法第 43 条の許可を受けて建築した建築物の敷地内で、次表のいずれかに該当する建築行為（増築、改築、用途の変更）を行う場合

※以下の建築物については、線引き前の建築物と同様に取り扱う。

①既存宅地の確認を受けて適法に建築された建築物

②許可不要として適法に建築された社会福祉施設等の公共公益施設である建築物

項目	線引き前の建築物	法第 43 条の許可を受けて建築した建築物
用途	<ul style="list-style-type: none"> 線引き時の用途が、別表「建築物の用途分類表」の中分類の範囲を越えて変更になる場合 ※ 併用住宅の用途変更の取扱いは(注1)のとおり。	<ul style="list-style-type: none"> 許可時の用途と異なる場合 属人性のある建築物について、使用者を変更する場合 ※ 併用住宅の用途変更の取扱いは(注1)のとおり。 ※ 許可基準に応じて別途用途変更の取扱いがあるものについては、各立地基準を参照。
規模	<ul style="list-style-type: none"> 従前(注2)の延床面積の1.5倍を超える場合 ただし、自己用の専用住宅の場合を除く。	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の延床面積が許可時(許可後の適法な増改築の面積を含む)の延床面積の1.5倍を超える場合 ただし、自己用の専用住宅の場合を除く。 <ul style="list-style-type: none"> 許可時の要件に適合しないこととなる場合 (例:法第34条第1号に規定する店舗併用住宅(平成17年改正前の基準に基づくもの)で、店舗割合が規定の割合を満たさなくなる建替) ※ 許可時の延床面積に上限がある場合(注3)でその上限を超える場合も法第43条の制限となるが、一般には許可ができない。
構造	<ul style="list-style-type: none"> 従前の構造と著しく異なる場合 (例:平屋建て→3階建て) 	<ul style="list-style-type: none"> 許可時の構造と著しく異なる場合 (例:平屋建て→3階建て)

※変更後の用途、規模、構造とも現行の立地基準に適合する必要がある。

(注1) 併用住宅の用途変更の取扱いは次のとおりとする。

	線引き前の建築物	法第 43 条の許可を受けて建築した建築物
用途	<ul style="list-style-type: none"> それぞれの単独用途にする場合は許可不要 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として制限の対象となるが、法第43条の許可(併用住宅の許可)の時点で、単独用途でも許可が認められたもの(例:13号届出等)について、それぞれの単独用途にする場合については許可不要 法第34条1号の店舗併用住宅(平成17年改正前の基準に基づくもの)等、住宅単独では許可が認められなかったものについて、住宅の単独用途とする場合については許可が必要
規模	<ul style="list-style-type: none"> 事業系の単独用途にする場合には、事業単独の従前の床面積の1.5倍以内であれば許可不要 	<ul style="list-style-type: none"> 事業系の単独用途にする場合には、事業単独の従前の床面積の1.5倍以内であれば許可不要

(注2) 従前の延床面積とは、原則として改築・増築する直近の面積とする。ただし、都市計画法上適法に増改築がなされてきたものであること。

(注3) 上限規模のある建築物については次のとおり。

- ① 法第34条第1号の店舗（200㎡以下）
- ② 法第34条第2号の観光施設（原則200㎡以下）
- ③ 法第34条第9号の休憩所のうち、コンビニエンスストア（200㎡以下）
- ④ 提案基準8「農家民宿」（客室33㎡未満）
- ⑤ 提案基準9「都市農村交流施設」（原則200㎡（500㎡）以下）
- ⑥ 提案基準11「自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物」（50㎡以下）
- ⑦ 提案基準19「小規模管理施設」（30㎡以下）
- ⑧ 提案基準23「調剤薬局」（200㎡以下）

別 表

建 築 物 の 用 途 分 類 表

用途変更にあつては、単にその外形上から判断するのではなくその建築物の使用形態を含めて総合的に判断するものである。

※線引き前の建築物については、線引き時の用途が本表の中分類を越えて変更になる場合に用途変更となる。

区	分	例	示
大分類	中分類	細分類	
住宅	専用住宅 共同住宅	1戸建住宅 共同住宅、長屋建住宅、寄宿舎、寮	
公益施設	学校等	A	幼稚園、小中学校、高等学校
	〃	B	大学、各種学校
	社会教育施設		図書館、博物館、公民館、美術館、体育館
	医療施設		病院、診療所、老人保健施設
	社会福祉施設		保育所、老人ホーム
	公共公益施設	A	交番、市役所出張所、公共団体庁舎
	〃	B	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	〃	C	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
	宗教施設		神社、寺院
商業施設等	日用品店舗等		日用品店舗（飲食店含む。）、日用品修理加工、日用サービス店舗
	その他の店舗等		上記以外の物品販売店等（大規模なもの等）
	事務所		
	歓楽施設	A	マージャン屋、パチンコ店、射的場
	〃	B	劇場、映画館
	〃	C	待合、料亭
	〃	D	キャバレー、舞踏場
	〃	E	特殊浴場
	宿泊施設		ホテル、旅館
	倉庫		流通業務用倉庫、一般倉庫
運動施設		競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場	
観光施設		展望台、休憩所	
駐車場、車庫			
農林漁業施設	農林漁業施設	A	令第20条の建築物
	〃	B	農林水産物貯蔵施設
	〃	C	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設		
	工場 火薬類製造貯蔵所		

(注) 幼保連携型認定こども園は、学校と社会福祉施設との複合的な用途を持つ施設であるため、許可不要として適法に建築された幼稚園又は保育所から移行する場合は、中分類を超える変更として取り扱う。

《用途変更の例》

事務所を改築（又はその使用形態を変更）して社会福祉施設にする場合は、本表の区分中分類の事務所から社会福祉施設への変更となるため、許可対象となる。

(2) 許可要件

ア 立地要件

令第 36 条第 1 項第 3 号イ、ロ、ハ、ニ及びホにおいて、市街化調整区域における立地基準を定めているが、これは、開発行為における立地基準である法第 34 条と同様の内容である。

イ 技術要件

令第 36 条第 1 項第 1 号において、建築許可の際の技術基準(排水施設及び宅地の安全性)を定めている。

2 令第 36 条第 1 項第 3 号ホ(都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経て許可することができるもの)

令第 36 条第 1 項第 3 号イ、ロ、ハ及びニについては、ある程度類型的個別的な内容の規定になっているが、同号ホの規定は抽象的一般的内容であるため、公正な判断が必要となる。そのため、同号ホに係る許可については、法第 34 条第 14 号と同様に、あらかじめ第三者的機関である開発審査会の議を経ることとされており、開発審査会提案基準において、開発審査会への付議の基準を定めている。

※ 開発審査会提案基準については、本章第 1 節を参照

3 適用除外

次に該当する建築行為等は適用除外にされているので許可を要しない。

(1) 法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物の建築等(法第 43 条柱書)

第 2 号 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設

第 3 号 公益上必要な施設

(2) 都市計画事業の施行として行う建築行為等(法第 43 条第 1 項第 1 号)

(3) 非常災害時の応急措置として行う建築物の建築等(法第 43 条第 1 項第 2 号)

(4) 建築基準法第 85 条第 2 項及び同条第 5 項に規定する仮設建築物の新築(法第 43 条第 1 項第 3 号)

(5) 一定の開発行為が行われた土地の区域内における建築行為等(法第 43 条第 1 項第 4 号、令第 34 条)

ア 都市計画事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

イ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

ウ 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

エ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

オ 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における建築行為等

カ 旧住宅地造成事業法(施行法第 7 条第 1 項)の許可を受けて行った開発行為の区域内における建築行為等(本県該当なし)

(6) 通常管理行為、軽易な行為(法第 43 条第 1 項第 5 号、令第 35 条)

ア 既存建築物の敷地内における車庫、物置等附属建築物の建築

イ 用途の変更を伴う改築

用途の変更を伴う改築又は建築行為を伴わない用途変更でその改築又は用途の変更に係

る床面積の合計が 10 m²以内のもの

- ウ 市街化調整区域内に居住する者の自営する日常生活品の販売店舗等で延べ面積が 50 m²以内のもの（業務用部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50%以上のものに限る。）の新築
- エ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

4 国又は都道府県等が行う建築行為（第 3 項）

(1) 都道府県知事（許可権者）との協議を要する者

ア 国及び国とみなされる者

(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) 協議の手続き

国又は都道府県等が行う一定の建築行為については、国の機関又は都道府県等と都道府県知事（許可権者）と協議をするだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。

本県では、法第 43 条第 3 項の規定に基づく協議について、第 1 項の許可の場合に準じて審査を行うこととしている。このため、協議に当たっては、原則として、本節 1 から 3 までに記載した事項を踏まえて、許可の要否、立地の適否を判断することとなる。

第7章 その他

第1節 都市計画法施行細則（昭和45年8月5日栃木県規則第62号）

（趣旨）

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の施行については、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「政令」という。)及び都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)に定めるもののほか、この規則に定めるところによる。

（申請書等の経由及び提出部数）

第2条 法、省令及びこの規則の規定により知事に提出する申請書又は届出書(開発行為等の規制に係るもの(以下「開発許可申請書等」という。))及び第4条の規定によるものを除く。(以下「申請書等」という。))は、当該申請又は届出に係る土地の区域(以下「施行地区」という。)を管轄する土木事務所長を経由しなければならない。

2 前項の場合において、施行地区が2以上の土木事務所にわたるときはそれぞれの土木事務所長を経由しなければならない。

3 申請書等の提出部数は、正本1部並びに施行地区を管轄する市町村及び土木事務所の数の副本とし、開発許可申請書等の提出部数は、正本1部及び施行地区を管轄する市町村の数の副本とする。

（意見書）

第3条 法第17条第2項の規定により知事の作成する都市計画の案に対する意見を申し述べようとする者は、別記様式第1号の意見書1部を、知事に提出しなければならない。

2 法第26条第1項の規定により知事に意見を申し述べようとする者は、別記様式第2号の意見書1部を、知事に提出しなければならない。

（土地の試掘等の許可申請書及び許可証）

第4条 法第26条第1項の規定により土地の試掘等の許可を受けようとする者は、別記様式第3号の土地の試掘等許可申請書1部を知事に提出しなければならない。

2 法第27条第2項に規定する知事の許可証の様式は、別記様式第4号とする。

（身分証明書の様式）

第5条 法第27条第1項に規定する身分を示す証明書の様式は、別記様式第5号とする。

2 法第27条第2項に規定する身分を示す証明書の様式は、別記様式第6号とする。

3 法第82条第2項に規定する身分を示す証明書の様式は、別記様式第7号とする。

（損失補償の協議）

第6条 法第28条第2項の規定により損失補償について知事に協議しようとする者は、別記様式第8号の損失補償に関する協議申立書1部を知事に提出しなければならない。

（設計説明書の様式）

第7条 省令第16条第2項に規定する設計説明書の様式は、別記様式第9号とする。

2 前項の設計説明書には、実測図に基づく公共施設の新旧対照図で縮尺1,000分の1以上のものを添付しなければならない。

（開発行為許可申請書の添付図書）

第 8 条 法第 30 条第 1 項の申請書には、同条第 2 項に規定する書面及び省令第 17 条に規定する図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当該開発区域の土地の登記事項証明書
- (2) 法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する申請者の資力及び信用に関する申告書(別記様式第 10 号)
- (3) 法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する工事施行者の能力に関する申告書(別記様式第 11 号)
(開発行為施行同意書の様式)

第 9 条 省令第 17 条第 1 項第 3 号に規定する、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の様式は、別記様式第 12 号とする。

(設計者の資格を証する書類の様式)

第 10 条 省令第 17 条第 1 項第 4 号に規定する設計者の資格を証する書類の様式は、別記様式第 13 号とする。

(既存の権利者の届出)

第 11 条 法第 34 条第 13 号の規定により既存の権利を届け出ようとする者は、別記様式第 14 号の届出書を知事に提出しなければならない。

(開発行為の変更の許可申請)

第 11 条の 2 法第 35 条の 2 第 2 項の申請書の様式は、別記様式第 14 号の 2 とする。

2 前項の申請書には、省令第 28 条の 3 に規定する図書のほか、第 8 条第 1 号から第 3 号までに掲げ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。

(開発行為の変更の届出)

第 11 条の 3 法第 35 条の 2 第 3 項の規定による届出は、別記様式第 14 号の 3 の開発行為変更届出書によらなければならない。

(工事着手届)

第 12 条 法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定により開発行為の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、速やかに、別記様式第 15 号の工事着手届により、その旨を知事に届け出なければならない。

(標識の掲示)

第 13 条 法第 29 条第 1 項又は第 2 項の規定により開発行為の許可を受けた者は、許可を受けた日から工事完了の日まで当該開発区域の主要な取付道路の付近その他の工事現場の見やすい場所に、別記様式第 16 号の開発許可済標識を掲示しなければならない。

(工事完了届出書の添付書類)

第 14 条 省令第 29 条の工事完了届出書には、工事完了図を、同条の公共施設工事完了届出書には、公共施設工事完了図を添付しなければならない。

2 前項の図面は、次の表に定めるところにより作成したものとする。

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺
工 事 完 了 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並びに公益的施設の位置	1,000 分の 1 以上

公共施設工事完了図	当該届出に係る公共施設の位置及び形状	1,000 分の 1 以上
-----------	--------------------	------------------

(公告の方法)

第 15 条 省令第 3 条、第 10 条、第 31 条及び第 40 条に規定する公告並びに省令第 48 条の告示は、栃木県公報に登載することにより行なうものとする。

(建築制限等の解除の許可)

第 16 条 法第 37 条第 1 号の建築制限等の解除の承認を受けようとする者は、別記様式第 17 号の建築制限等解除承認申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図面を添付しなければならない。

- (1) 方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示した付近見取図
 - (2) 当該敷地の位置及び建築物等の配置状況を明示した敷地位置図で縮尺 1,000 分の 1 以上のもの
 - (3) 建築物等の平面図及び立面図で縮尺 200 分の 1 以上のもの
- (開発行為廃止届出書の添付書類)

第 17 条 省令第 32 条の開発行為に関する工事の廃止の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当該開発区域の現況写真図
 - (2) 開発行為を廃止した後における当該土地の利用計画を示す図書
- (費用負担の協議)

第 18 条 法第 40 条第 3 項の規定により、県に費用負担を求めようとする者は、別記様式第 18 号の費用負担に関する協議申立書 1 部を知事に提出しなければならない。

2 前項の申立書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当該土地の登記事項証明書
 - (2) 当該土地の位置及び区域を明示する実測図で、縮尺 500 分の 1 以上のもの
- (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)

第 19 条 法第 41 条第 2 項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第 19 号の建築物特例許可申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を、添付しなければならない。

- (1) 第 16 条第 2 項第 1 号から第 3 号までに掲げる図面
 - (2) 敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置を明示した敷地現況図で縮尺 500 分の 1 以上のもの
- (予定建築物等以外の建築等の許可申請)

第 20 条 法第 42 条第 1 項ただし書の許可を受けようとする者は、別記様式第 20 号の予定建築物等以外の建築等許可申請書を、知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、前条第 2 項各号に掲げる図面を添付しなければならない。

(許可に基づく地位の承継の届出)

第 21 条 法第 44 条の規定により、被承継人が有していた地位を承継した者は、すみやかに、別記様式第 21 号の地位承継届出書によりその旨を知事に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、当該許可に基づく地位を承継したことを証する書類を添付しなければな

らない。

(開発行為の承継申請)

第 22 条 法第 45 条の規定により、開発許可に基づく地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、別記様式第 22 号の開発行為承継承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の書類を添付しなければならない。

(1) 第 8 条第 2 号に掲げる書類

(2) 開発許可を受けた者から必要な権原を取得したことを証する書類

(開発登録簿の調書の様式)

第 23 条 省令第 36 条に規定する開発登録簿の調書の様式は、別記様式第 23 号とする。

(市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の制限)

第 23 条の 2 法第 52 条の 2 の規定により、市街地開発事業等予定区域の区域内における土地の形質の変更又は建築物の建築若しくは工作物の設置に係る許可を受けようとする者は、別記様式第 23 号の 2 の許可申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 附近見取図

(2) 配置図で縮尺 500 分の 1 以上のもの

(3) 平面図で縮尺 200 分の 1 以上のもの

(4) その他参考となるべき事項を記載した図書

(土地買取りの申出)

第 24 条 法第 56 条第 1 項の規定により、知事に対して土地買取りの申出をしようとする者は、別記様式第 24 号の土地買取り申出書 1 部を知事に提出しなければならない。

(都市計画事業地内の建築等の許可の申請)

第 25 条 法第 65 条第 1 項の規定により、都市計画事業地内における建築物の建築又は工作物の設置に係る許可を受けようとする者は、別記様式第 25 号の許可申請書を、同項の規定により土地の形質の変更又は物件の設置若しくは堆^{たい}積に係る許可を受けようとする者は、別記様式第 26 号の許可申請書を知事に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図面を添付しなければならない。

(1) 付近見取図

(2) 配置図で縮尺 500 分の 1 以上のもの

(3) 平面図で縮尺 200 分の 1 以上のもの

(4) その他参考となるべき事項を記載した図書

(開発行為又は建築に関する証明願)

第 26 条 省令第 60 条の規定により、開発行為又は建築に関する証明書の交付を求めようとする者は、別記様式第 27 号の開発行為又は建築に関する証明願 2 部を知事に提出しなければならない。

(その他の添付書類)

第 27 条 法、省令及びこの規則の規定により知事に提出する申請書、届出書その他の書類には、この規則に定めるもののほか、知事が必要と認める書類又は図書を添付しなければならない。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(栃木県都市計画法等施行細則の廃止)

- 2 栃木県都市計画法等施行細則(昭和 39 年栃木県規則第 89 号)は、廃止する。

附 則(昭和 47 年規則第 87 号)

- 1 この規則は、昭和 47 年 10 月 1 日から施行する。

- 2 この規則施行前になされた申請、届出その他の手続でこの規則施行の際まだ処理がなされていないものの処理については、なお従前の例による。

附 則(昭和 50 年規則第 31 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、昭和 50 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 1 条の 2 に第 12 号の 2 を加える改正規定は、昭和 50 年 10 月 1 日から施行する。

(栃木県手数料規則の一部改正)

- 2 栃木県手数料規則(昭和 25 年規則第 84 号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(昭和 59 年規則第 33 号)

この規則は、昭和 59 年 6 月 1 日から施行する。

附 則(平成元年規則第 15 号)

この規則は、平成元年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 5 年規則第 49 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 8 年規則第 17 号)

この規則は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 12 年規則第 88 号)

この規則は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 12 年規則第 151 号)

この規則は、平成 13 年 1 月 6 日から施行する。

附 則(平成 13 年規則第 48 号)

この規則は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

附 則(平成 15 年規則第 33 号)

この規則は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 17 年規則第 6 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 19 年規則第 63 号)

この規則は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則(平成 21 年規則第 23 号)

この規則は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年規則第 30 号)

この規則は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 3 年規則第 2 号)

この規則は、令和3年4月1日から施行する。
別記様式 (略)

第2節 都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例

(平成15年10月16日栃木県条例第42号)

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項及び第34条第11号の規定に基づき、開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(技術的細目に定められた制限の緩和)

第1条の2 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和について環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない区域として知事が指定する市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の22第1項の中核市及び法第33条第6項に規定する事務処理市町村を除く。）の区域（以下この条において「指定区域」という。）内において行う開発行為については、同号の技術的細目に定められた制限のうち、同号に規定する開発区域の面積の最低限度は、1ヘクタールとする。

- 2 指定区域の指定は、市町村長の申出により行うものとする。
- 3 知事は、指定区域を指定する場合には、その旨及びその区域を告示しなければならない。
- 4 指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。
- 5 前3項の規定は、指定区域の指定の解除について準用する。

(指定区域)

第2条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域（以下この条において「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であつて、原則として令第29条の9各号に掲げる区域を含まないもののうち、知事が指定するものとする。

- (1) 連たんしている建築物の敷地相互間の距離がおおむね50メートル以内であること。
- (2) 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続していること。
- 2 指定区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとする。
- 3 指定区域の指定は、市町村長の申出により行うものとする。
- 4 知事は、指定区域を指定しようとするときは、あらかじめ、栃木県開発審査会の意見を聴かななければならない。
- 5 知事は、指定区域を指定する場合には、その旨及びその区域を告示しなければならない。
- 6 指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。
- 7 第3項から前項までの規定は、指定区域の指定の解除及びその区域の変更について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる用途)

第3条 法第34条第11号の開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものは、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ろ）項に掲げる建築物の用途以外の用途とする。

附 則

この条例は、平成16年1月1日から施行する。

附 則（平成 19 年条例第 53 号）

この条例は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則（令和元年条例第 23 号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和 4 年条例第 号）

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

第3節 栃木県開発許可等審査基準（平成9年5月30日栃木県告示第380号）

第1章 総則

（趣旨）

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可等については、関係法令等に定めるところによるほか、この基準によるものとする。

（関係法令の略称）

第2条 この基準においては、都市計画法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）、都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（平成15年栃木県条例第42号）及び都市計画法施行細則（昭和45年栃木県規則第62号）をそれぞれ法、令、規則、条例及び細則という。

（開発許可等の申請）

第3条 土地利用に関する事前指導要綱（昭和50年5月1日付け公告）、その他法令等による調整を要する開発行為等のうち、法に基づく開発許可等の申請前に調整を要するものについては、原則として、当該調整終了後に開発許可等の申請をするものとする。

第2章 一般基準

（土地利用に関する基準）

第4条 土地利用計画は、次の各号の要件を満たすものでなければならない。

- （1）都市活動の機能性並びに都市生活の安全、利便及び快適性の増進を図るとともに、自然環境及び歴史的資産の保全との調和に配慮したものであること。
- （2）県及び市町村の土地利用に関する計画等に適合するものであるとともに、開発区域の形状が概ね整形である等合理的な土地利用を図る上で支障がないものであること。
- （3）開発区域の周辺に、既存の公共施設又は公共施設に関する整備計画等がある場合にあっては、これらに適合するものであること。
- （4）開発行為により新たに公共施設が設置される場合にあっては、当該施設の適切な維持管理について、当該施設の管理者となるべき者と協議が整っていること。

第5条 主として住宅地の分譲を目的として行う開発行為にあっては、次の各号の要件を満たすものでなければならない。

- （1）1宅地の敷地面積は、原則として、用途の定められた土地の区域にあっては150㎡、用途の定められていない土地の区域にあっては200㎡以上であること。
- （2）街区を設計する場合においては、原則として、その短辺が幹線道路に接することなく、かつ、長辺の長さは住宅用地にあっては160m、商業用地にあっては140m以下となるものであること。

2 主として分譲を目的として行う開発行為にあっては、分譲後の良好な環境を確保するため、原則として、地区計画を定め、又は建築協定若しくは緑化協定を締結するよう努めるものとする。

第3章 立地基準等

（法第34条第1号の建築物）

第6条 法第34条第1号に規定する建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

- （1）対象用途は、別表第1に掲げる用途のいずれかに該当することを原則とし、その位置、敷

地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。

(2) 提出する計画書（別記様式）により、その内容が適正であると認められるものであること。

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。

（法第34条第2号の観光資源の有効な利用上必要な建築物）

第6条の2 法第34条第2号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物は、次の各号に該当するものでなければならない。

(1) 別表第1の2に掲げる用途に該当し、その位置、敷地、建築物及び道路については、同表に規定するそれぞれの要件を満たすものであること。

(2) 市町村の観光振興に関する計画等に適合すること及び都市計画上支障がないことについて、当該市町村と協議が整っているものであること。

(3) 事業計画書等により、その内容が適正であると認められるものであること。

（法第34条第9号の建築物）

第7条 令第29条の8第1号に規定する建築物又は第一種特定工作物は、別表第2に掲げるドライブイン若しくはコンビニエンスストア又はガソリンスタンドに係る要件のいずれかを満たすものであるとともに、事業計画書等によりその内容が適正であると認められるものでなければならない。

（法第37条第1号の建築等の承認）

第8条 法第37条第1号に規定する支障がないと認める場合とは、次の各号に該当する場合とする。

(1) 公益的施設を先行的に建設する必要があるときその他完了前に建築物の建築又は特定工作物の建設をしなければならない合理的理由があること。

(2) 開発行為が許可どおりに行われることが確実であると認められるものであること。

(3) 開発許可に係る道路及び調整池等の公共施設が概ね完了していること。

(4) 当該建築又は建設に係る工事により災害の生じることのないよう防災措置が講ぜられていること。

（法第41条第2項ただし書の許可）

第9条 法第41条第2項ただし書の許可は、建築基準法（昭和25年法律第201号）の建築物の建蔽率等の制限の例外の運用に準じて行うものとする。

（法第42条第1項ただし書の許可）

第10条 法第42条第1項ただし書に規定する開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認める場合とは、当該申請地が市街化調整区域以外の区域のうち用途地域の定めがない区域であるときは第1号に該当する場合とし、市

街化調整区域であるときは第1号に該当し、かつ、第2号から第4号までのいずれかに該当する場合とする。

- (1) 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する技術基準並びに周辺の土地利用の現況を勘案して支障がないと認められるものであること。
- (2) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は特定工作物等に該当するものであること。
- (3) 当該申請地が条例第2条第1項に規定する指定区域内に存する場合にあっては、条例第3条に規定する用途に該当しないものであること。
- (4) 法第34条第14号に該当する場合にあっては、あらかじめ開発審査会の協議を経たものであること。

第11条及び第12条 削除

第4章 技術基準

(道路の幅員)

第13条 この基準において「道路の幅員」とは、車道、歩道、側溝、植樹帯等によって構成される道路の区域のうち、道路一端の路肩、側溝等であって車輛等の通行の可能な部分から他端の同部分までをいうものとする。

(開発区域が接する道路の幅員)

第14条 令第25条第2号ただし書の規定による道路の幅員は、開発区域の規模に応じ次の表のとおりとする。

開発区域の規模	道 路 の 幅 員		
	都市計画区域内	都市計画区域外	
		住 宅 地	そ の 他
0.5ha 未満	4.0m以上	/	/
0.5ha 以上 1.0ha 未満	5.0m以上		
1.0ha 以上 5.0ha 未満	6.0m 以上	5.5m以上。ただし、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令(昭和45年政令第320号)による幅員とすることができる。	6.0m以上。ただし、宿泊施設等の建築を目的とした開発行為にあっては、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令による幅員とすることができる。
5.0ha 以上	9.0m以上。ただし、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上と	6.5m以上	9.0m以上。ただし、大型車の交通が少ないこと、歩道が設置されていることその他歩行者の安全が確保される場合に限り、6.5m以上と

	することができる。		することができる。
--	-----------	--	-----------

- 2 令第25条第4号に規定する車両の通行に支障がない道路とは、開発区域の規模及び開発行為の主たる目的に応じ次の表のとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員			
	都市計画区域内		都市計画区域外	
	住宅地	その他	住宅地	その他
0.5ha未満	4.0m以上	4.0m以上	/	/
0.5ha以上 1.0ha未満		5.0m以上		
1.0ha以上 5.0ha未満	5.5m以上	6.0m以上	5.5m以上。ただし、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令による幅員とすることができる。	6.0m以上。ただし、宿泊施設等の建築を目的とした開発行為にあっては、道路の交通の状況等により支障がないと認められる場合に限り、市町村等の道路計画による幅員又は計画交通量に基づく道路構造令による幅員とすることができる。

- 3 第1項及び前項の規定にかかわらず、所定幅員に満たない部分について拡幅することが著しく困難な場合であって、交通安全上の対策が施されているときは、拡幅することが著しく困難である部分が橋りょう、トンネル、踏切等については当該部分の幅員が所定幅員の9割以上確保されている場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

- 4 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の面積が1ha未満のものにあっては、第2項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる要件に該当する場合に限り、当該道路の所定幅員を満たすものとみなす。

- (1) 幅員4.0m以上の区間の延長が全延長の9割以上であること。
 - (2) 幅員4.0mに満たない区間の幅員が3.6m以上であり、かつ、当該区間の延長が1箇所当たり35m以下であること。
 - (3) 幅員4.0mに満たない区間が主要な交差点から20m以上離れていること。
- (取付道路の幅員)

第15条 開発区域内の主要道路に接続する取付道路の幅員は、原則として当該主要道路の幅員以上とする。

(道路の配置計画)

第16条 開発区域内の道路の配置は、開発区域の規模、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案して、主要道路、区画道路等により適切に計画するものとする。

(主要道路の幅員)

第 17 条 開発区域内の主要道路の幅員は、開発区域の規模に応じ、次の表のとおりとする。

開発区域の規模	道路の幅員
1.0ha 未満	6.0m以上
1.0ha 以上 5.0ha 未満	6.5m以上
5.0ha 以上 10.0ha 未満	9.0m以上
10.0ha 以上	12.0m以上

2 幅員 9 m 以上の道路にあっては、原則として 2 m 以上の歩道を設置するものとする。

第 18 条 削除

(小幅員区画道路の幅員)

第 19 条 令第 25 条第 2 号に規定する小区間で通行上支障がない場合とは、次の各号に該当する場合とする。

- (1) 概ね延長 120m 以内の主要道路又は区画道路によって囲まれた区域の中の小区間の道路であること。
- (2) 当該道路を経由する通過交通が生じない形状のものであること。
- (3) 原則として、主要道路に直接接続していないこと。

(道路の構造)

第 20 条 道路の構造に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

- (1) 道路の路面は、アスファルトコンクリート舗装等とし、安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造であること。
- (2) 道路の横断勾配は、原則として 1.5% 以上 2.0% 以下であること。
- (3) 道路の側溝は、次の要件を満たしていること。
 - ア 断面積は、路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できるものであること。
 - イ 構造は、道路土工要綱(平成 21 年日本道路協会策定)、道路土工・カルバート工指針(平成 22 年日本道路協会策定)及び土木構造物標準設計(平成 12 年 9 月 1 日付け建設省技調発第 136 号)によること。
 - ウ 道路の側溝を道路の幅員に含める場合にあっては、対象とする輪荷重に耐えられる構造の蓋版を布設し、10m 以下の間隔で取外しの容易なグレーチングを設けること。
- (4) 街渠の構造は、道路土工要綱、道路土工・カルバート工指針及び土木構造物標準設計によること。
- (5) 開発区域内において新設しようとする道路が相互に、又は既存の道路と同一平面において交差する場合において、安全かつ円滑な通行の確保を図るため必要があるときにあっては、当該交差部の隅を等辺に切り取ること。
- (6) 交通の安全を図るため必要がある場合においては、防護柵、照明施設等の交通安全施設を設けること。
- (7) 幅員 3 m 以上の歩道には、歩行者の快適性を高め道路景観の向上を図るため、原則として植樹帯を設けること。

(公園、緑地又は広場)

第 21 条 令第 25 条第 6 号ただし書の規定を適用できるのは、予定建築物の用途が住宅であると

きは第1号に該当する場合、予定建築物の用途が住宅以外であるときは次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 開発区域から250m以内に概ね2,500㎡以上の公園が設けられている場合であって、河川、鉄道、幹線道路等に妨げられることなく利用できる状態にあること。

(2) 敷地が一であり、建築物の周囲に防災上有効かつ十分な空地が確保されていること。

(公園の形状等)

第22条 公園は、その規模に応じ、1,000㎡以上のものにあつては2面以上道路に接するものとし、1,000㎡未満のものにあつては2面以上道路に接するよう努めるものとする。

(公園等としての換算)

第23条 調整池、森林等で次の各号に該当する場合にあつては、それぞれ当該調整池等を公園、緑地又は広場として換算することができるものとする。

(1) 調整池 構造、安全対策及び管理が適切であるとともに、当該調整池を公園、緑地又は広場として利用することが相互の機能上支障がないものと認められる場合

(2) 森林等 構造物の設置及び造成（下草刈り等通常の管理行為と認められるものを除く。）を伴わず、かつ、当該森林等を公園、緑地又は広場として利用することが相互の機能上支障がないものと認められる場合

(給水施設計画)

第24条 開発区域内の給水施設計画は、開発区域の規模、給水人口、予定建築物の用途等を勘案して定めるものとし、当該開発区域を給水区域とする市町村の水道事業者等の関係機関とあらかじめ協議を整えたものであるものとする。

2 給水施設は、原則として次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 当該開発区域を給水区域とする市町村の水道事業者が敷設する予定の給水施設であること。

(2) 開発行為者が独自に水源を確保して敷設する水道施設であること。

(3) 当該開発区域を給水区域とする市町村の水道事業者から必要量の上水の供給を受けて、開発行為者自らが行う水道事業の水道施設であること。

3 給水区域は、開発区域全体（当該開発行為の実施により周辺地域に影響を及ぼすと認められる場合にあつては、当該周辺地域を含む。）を対象として計画するものとする。

(計画給水量)

第25条 住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為における計画給水量は、計画給水人口と1人当たりの計画給水量とを基礎として定めるものとする。この場合において、計画給水人口及び1人当たりの計画給水量は、それぞれ次の各号に掲げる基準に基づき算定するものとする。

(1) 計画給水人口は、開発区域内の計画人口を基に算定すること。

(2) 計画給水量は、需要に応じた適切な量を基に算定すること。

2 工場その他住宅以外の用に供する目的で行う開発行為における計画給水量は、それぞれの用途に応じた計画給水量を基礎として定めるものとする。

(調整池等の設置)

第26条 雨水排水を開発区域外に排出するに当たって、放流先の排水能力及び周辺地域への影響等を勘案して必要と認められる場合にあつては、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池等を設置するものとする。

2 調整池等に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

- (1) フィルダム及び堀込式 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）（昭和 62 年日本河川協会策定）によること。
- (2) コンクリートダム 建設省河川砂防技術基準（案）（平成 9 年日本河川協会策定）によること。
- (3) 浸透施設等 下水道雨水調整池技術基準（案）（昭和 59 年日本下水道協会策定）、防災調節池技術基準（案）（昭和 62 年日本河川協会策定）、防災調節池の多目的利用指針（案）（昭和 62 年日本河川協会策定）、宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針の解説（平成 10 年日本宅地開発協会策定）、雨水浸透施設技術指針（案）（平成 18 年雨水貯留浸透技術協会策定）、流域貯留施設等技術指針（案）（平成 19 年雨水貯留浸透技術協会策定）、下水道施設計画・設計指針と解説（平成 21 年日本下水道協会策定）、下水道施設の耐震対策指針と解説（平成 26 年日本下水道協会策定）及び揚排水ポンプ設備技術基準・同解説（平成 27 年河川ポンプ施設技術協会策定）によること。

3 調整池等の容量は、開発区域の規模に応じた確率降雨強度式により算定するものとする。
（浸透施設の設置）

第 27 条 開発区域の面積が 1 ha 未満の開発行為で、開発区域の周辺の状況及び河川、水路等の配置状況により排水管渠を公共水域に接続することが困難と認められる場合にあっては、前条第 1 項の規定にかかわらず、雨水排水を浸透施設により開発区域内において処理することができるものとする。

2 浸透施設に関する基準の技術的細目は、次のとおりとする。

- (1) 設置箇所は、土壤汚染地域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及びそれらの周辺地でないこと。
- (2) 雨水を浸透させることによって法面、擁壁等の安全性が損なわれないこと。
- (3) 浸透施設の計画地点において土質調査等を実施し、その結果により設計を行うこと。
- (4) 土質調査等による地下水位が浸透面から原則として 0.5m 以上下位に位置すること。
- (5) 浸透施設の設計に当たっては、適切な安全率を用いること。
- (6) 浸透施設の容量は、5 年確率降雨強度式により算定すること。
（排水施設計画の原則）

第 28 条 開発区域内の排水施設（排水管渠、マンホール、開渠及びますをいう。）の計画は、開発区域周辺の状況、開発区域の規模、形状、降水量等を勘案して定めるものとし、県又は市町村が周辺の状況を考慮して排水施設を一体的に整備する必要があると認めた場合にあっては、これに適合するものとする。

2 下水の排除方法は、原則として分流式とする。

（排水施設の設計）

第 29 条 計画雨水量及び計画汚水量の算定並びに排水施設の設計に当たっては、下水道施設計画・設計指針と解説及び下水道施設の耐震対策指針と解説によるものとする。

（終末処理施設の設計）

第 30 条 終末処理施設における処理方式は、次の各号に掲げる事項を考慮して定めるものとする。

- (1) 流入下水の水量及び水質

- (2) 放流水域の水質の許容限度
 - (3) 放流水域の現在及び将来の利用状況
 - (4) 処理水の利用計画
 - (5) 処理場の立地条件、建設費、維持管理費及び操作の難易
 - (6) 法令等に基づく規制
- 2 終末処理施設は、下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）第 6 条に規定する放流水の水質の技術上の基準に準拠した処理施設であることを原則とする。ただし、処理施設の規模その他の事情によりやむを得ないと認められる場合にあっては、この限りでない。
- 3 終末処理施設的设计基準は、下水道施設計画・設計指針と解説及び下水道施設の耐震対策指針と解説によるものとする。
- 4 終末処理施設からの放流水は、下水道法施行令、排水基準を定める省令（昭和 46 年総理府令第 35 号）及び水質汚濁防止法に基づく排水基準を定める条例（昭和 47 年栃木県条例第 6 号）に定める水質の基準を満たすものでなければならない。

（擁壁の設置）

第 31 条 開発行為によって崖が生じる場合にあっては、開発区域及びその周辺地域住民の安全を確保するために宅地防災マニュアル（平成 13 年 5 月 24 日付け国総民発第 7 号）に基づき擁壁を設けるものとする。

（災害危険区域等）

第 31 条の 2 法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書の規定を適用できるのは、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- (2) 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- (3) 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- (4) 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- (5) 前各号に掲げる場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

（緩衝帯の配置）

第 32 条 令第 28 条の 3 に規定する騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為には、開発許可の申請時において、工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が開発区域において講じられる場合は、含まないものとする。

2 令第 28 条の 3 ただし書の規定は、次の各号に掲げる場合に適用するものとする。

- (1) 幅員の減少 公園、緑地、河川、池、沼、植樹のされた道路又は法面（上りの法面に限る。）に隣接する場合
- (2) 配置の免除 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある敷地に隣接する場合（緩衝帯としての換算）

第 33 条 開発区域内の周辺部に残置森林、造成森林等がある場合にあっては、当該森林等を緩衝帯の幅員として換算することができるものとする。

(緩衝帯の境界の明示)

第34条 緩衝帯は、境界に縁石を設置し、又は境界杭を打設する等によりその区域を明確にするものとする。

(開発区域が都市計画区域外にある場合等の取扱い)

第35条 次の各号のいずれかに該当する場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上知事が支障がないと認めるときは、知事が別に定めるところにより、この章に規定する基準の一部を適用しないことができる。

(1) 開発区域が都市計画区域外にある場合

(2) 市町村（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又は市町村が設置団体である地方開発事業団を含む。）が開発行為を行う場合

附 則

- 1 この基準は、平成9年8月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成11年4月1日から適用する。ただし、別表第1の規定は、平成11年7月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成13年5月18日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成14年4月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成14年10月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成15年4月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成16年1月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成17年4月1日から適用する。ただし、改正前の基準別表第1に掲げる医療、サービス業に該当するものに係る改正後の基準別表第1の規定にあつては、平成17年7月1日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成19年11月30日から適用する。
- 2 この基準の適用に関し必要な経過措置は、知事が別に定める。

附 則

- 1 この基準は、平成 21 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成 27 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

- 1 この基準は、令和 2 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

附 則

この基準は、公布の日から適用する。

附 則

- 1 この基準は、令和 4 年 4 月 1 日から適用する。
- 2 この基準の適用の際現に申請がなされているものについては、なお従前の例による。

口法第34条第1号の基準

別表第1 (第6条関係)

用途	建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物の用途	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆう師及び柔道整復師の施術所	ガンリントラック	自動車修理工場(ただし、主として自動車の販売展示を行うものを除く。)	農林漁業団体事務所及び農業生活改善施設	公共施設	
	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。				小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園	社会福祉施設等	診療所及び助産所
位置	次のいずれかに該当するものであること。 (1) 50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。 (2) 開発区域を含んだ3ha内に、主たる建築物が20戸以上存していること。 (3) 開発区域の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から、1km以内の区域内にあること。						
敷地	500㎡以下。ただし、駐車場の確保等に必要と認められる場合は、1,000㎡を上限とする。						
地形	前面道路に開発区域の6分の1以上、又は10m以上接していること。						
建築物	200㎡以下						
道路	袋路状の道路は除く。						

- 注1) 「連たん」とは、建築物の敷地面積が50m以内(1か所に限り60m以内でも可。)にあることをもって判断する。
 注2) 建築基準法別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物については、その用途のみを対象とするものであり、同号に規定する建築物の床面積、作業場の床面積及び原動機の出力は適用しないものとする。
 注3) 「ガンリントラック」とは、車輛に揮発油、軽油、液化ガス又は水素等の燃料を給油補填等するための施設をいう。
 注4) 農林漁業団体事務所については、小規模な支所、出張所に限る。
 注5) 「小学校、中学校、義務教育学校及び幼稚園」とは、学校教育法(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の用に供する施設、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉施設等(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の用に供する施設、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉施設等(昭和22年法律第164号)による更生保護事業法(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をいう。
 注7) 「診療所及び助産所」とは、医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項に規定する診療所及び同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設をいう。
 注8) 対象建築物には、住宅(公共施設に併設されるもので知事が別に定めるものを除く。)を併設できないものとする。

口法第34条第2号の基準

別表第1の2（第6条の2関係）

用途	観光資源の利用のため直接必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊施設又は休憩施設その他これらに類する施設
位置	観光資源の利用形態、観光資源までの距離等からみて観光客の利用が見込まれ、原則として観光資源の所在地を含む市町村の区域内の町又は大字の区域内にある土地であること。
敷規模	500㎡以下。駐車場の確保等に必要と認められる場合にあつては、1,000㎡を上限とする。 ただし、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宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りではない。
地形	前面道路に開発区域の6分の1以上又は10m以上接していること。
建築延床面積	200㎡以下。 ただし、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宿泊施設等への用途変更の場合は、この限りではない。
道路形状	袋路状の道路は除く。

注) 対象建築物には、住宅（宿泊施設に併設されるもので知事が別に定めるものを除く。）を併設できないものとする。

□法第34条第9号の基準

別表第2（第7条関係）

項 目	休 憩 所		ガソリンスタンド
	ド ラ イ ブ イン	コンビニエンスストア	
定 義	自動車運転者及び同乗者に飲食物（主としてアルコール飲料を提供する施設を除く。）を提供し、休憩させるための飲食店	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売りする小規模な店舗（延床面積200㎡以下）で、原則として年中無休で24時間営業を行うもの	車輻に揮発油、軽油、液化ガス又は水素等の燃料を給油補填等するための施設
位 置	道 路	開発区域は、車道幅員が6メートル以上の国道、県道又は市町村道と接していること（この場合の車道とは、車道、副道及び停車帯（乗合自動車停車帯を除く。））。	
	集 落 要 件	—————	50戸以上の建築物が連たんしている集落内の土地であること。
敷 地	規 模	1,000㎡以上5,000㎡以下	500㎡以上2,500㎡（開発区域が車道幅員9メートル以上の国道、県道又は市町村道と接している場合には、5,000㎡）以下
	形 状	前面道路に12m以上接していること。	
土 地	建 築 物	1 当該施設の管理の用に供する部分の面積は、施設の維持管理上必要最小限の規模とすること。 2 次に掲げる目的のスペースを含まないこと。 (1) 住宅 (2) 宿泊施設 (3) 遊戯・娯楽施設 (4) 物品販売施設（コンビニエンスストアを除く。）	
		客席は主として明るく開放的なものとし、20席以上を確保していること。	運転者等が常時利用することができる便所を設置すること。
利 用	駐 車 場	開発区域内に、客席2につき1台以上の駐車スペースを確保すること。	1 運転者等が駐車して休憩でき、かつ大型車が駐車できる十分なスペースを確保すること。 2 騒音等周辺的环境等に十分配慮された設計であること。
	そ の 他	開発区域内外の交通安全に十分に配慮した土地利用であること。	

注) 「連たん」とは、建築物の敷地間隔が50m以内（1か所に限り60m以内でも可。）にあることをもって判断する。

別記様式（第6条関係）

法第34条第1号該当の建築物に関する計画書

申請人	住所 氏名	予定建築物 (用途)	(3) 営業 (事業) 計画
位置	集落状況	※位置図に連たん状況等を記入すること。	イ 営業 (事業) 内容
敷地	周辺道路	道路幅員	ロ 取引先 ※仕入先の商品納入証明書等を添付すること。
	所在	地目	ハ 営業 (事業) 区域及び対象顧客層等
建築物	面積 (登記簿)	m ² 、(実測)	ニ 営業 (事業) 収支計画 (年間予想売上高、営業利益等)
	前面道路に接する幅員 ※敷地の周長は、幅員 10m未満の場合のみ記入すること。	m (敷地の周長)	ホ 従業員数 人 (うち常勤者 人、パート 人)
土地・建築物の所有状況	構造		※法人の場合は、登記事項証明書及び定款等の写しを添付すること。
	延べ床面積	m ² 、(うち作業場の延べ床面積 m ²)	営業 (事業) 上必要とする資格名
土地	自己所有・借地 (契約期間 年 月 月まで (年 月 月))	所有者の住所 氏名	有資格者名
	自己所有・借家 (契約期間 年 月 月まで (年 月 月))	所有者の住所 氏名	申請人との関係
建築物	自己所有・借家 (契約期間 年 月 月まで (年 月 月))	所有者の住所 氏名	資格
(1) 付近の状況説明及び当該市街化調整区域に店舗等を必要とする理由			その他
(2) 造成及び店舗等の建築・開店に伴う資金計画			
土地造成費	千円	自己資金	上記のとおり相違ありません。
建築費 (内訳)	千円	借入金 (内訳)	
その他計	千円	その他計	年 月 日
※預金残高証明書、融資証明書を添付すること。			申請人氏名

第4節 国等が行う開発行為等に係る協議に関する要綱

(趣旨)

第1条 国又は都道府県等が栃木県と行う都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為等に係る協議の手續等については、関係法令等に定めるところによるほか、この要綱の定めるところによる。

(手續)

第2条 国の機関又は都道府県等（法第34条の2第1項で規定する都道府県等をいう。以下同じ。）が行う法第34条の2第1項の規定による協議（法第35条の2第4項の規定により準用する場合を含む。）は、法第29条第1項若しくは第2項の許可又は法第35条の2第1項の変更許可に係る申請手續の例により行うものとする。

2 国の機関又は都道府県等が行う法第43条第3項の規定による協議は、同条第1項の許可に係る申請手續の例により行うものとする。

3 前2項の規定により協議をする場合において、知事が支障がないと認めるときは、添付書類の一部を省略させることができる。

(審査)

第3条 知事は、前条第1項又は第2項の協議があった場合には、法第29条第1項若しくは第2項の開発許可又は法第43条第1項の許可に準じて審査を行うものとする。

(委任)

第4条 この要綱に定めるもののほか、国又は都道府県等が栃木県と行う法に基づく開発行為等に係る協議の手續等に関し必要な事項は、知事が別に定める。

附 則

この要綱は、平成19年11月30日から実施する。

第5節 許可申請書等の様式

規則別記様式第2

開発行為許可申請書	
都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 栃木県知事 様 申請者 住 所 氏 名	※手数料欄 栃木県収入証紙を貼付し消印はしないでください。
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称
	2 開発区域の面積 ㎡
	3 予定建築物等の用途
	4 工事施行者の住所氏名
	5 工事着手予定年月日 年 月 日
	6 工事完了予定年月日 年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの 自己の業務の用に供するもの その他のものの別
	8 法第34条の該当号及び該当する理由
	9 その他必要な事項
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 許可に付した条件	
※ 許可番号	年 月 日 第 号

- 備考 1 ※のある欄は記入しないでください。
 2 法第34条の該当号及び該当する理由の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。
 3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。

規則別記様式第2の2

開発行為許可申請書	
<p>都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。</p> <p>年 月 日</p> <p>栃木県知事 様</p> <p>申請者住所</p> <p>氏名</p>	<p>※手数料欄 栃木県収入証紙を貼付し消印はしないでください。</p>
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称
	2 開発区域の面積 ㎡
	3 予定建築物等の用途
	4 工事施行者の住所氏名
	5 工事着手予定年月日 年 月 日
	6 工事完了予定年月日 年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの 自己の業務の用に供するもの その他のものの別
	8 その他必要な事項
※ 受付番号	年 月 日 第 号
※ 許可に付した条件	
※ 許可番号	年 月 日 第 号

備考 1 ※のある欄は記入しないでください。

2 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。

細則別記様式第 14 号の 2

開発行為変更許可申請書		
都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 年 月 日 栃木県知事 様 申請者 住 所 氏 名		※手数料欄 栃木県収入証紙を貼付し消印はしないでください。
区 分	変 更 前	変 更 後
開発行為の変更の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m ²
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者の住所氏名	
	5 法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	6 その他必要な事項	
開発許可の許可番号	年 月 日 第 号	
変更の理由		
※ 受付番号	年 月 日 第 号	
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可番号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 ※のある欄は記入しないでください。
 2 法第 34 条の該当号及び該当する理由の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。
 3 その他必要な事項の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。
 4 開発行為の変更の概要（その他必要な事項の欄に記入した事項を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

開発行為に関する設計説明書

設計の方針							
工区計画	工区名	工区面積	着手予定年月日	完工予定年月日			
開発区域内の土地の概況	区域区分		用途地域		その他の地域地区		
	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の都市計画区域 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> その他の区域						
土地の現況	宅地	農地	山林	公共施設用地	その他	合計	
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
	比率	%	%	%	%	%	
土地利用計画	宅地用地	公共施設用地	公益施設用地	その他	合計		
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²		
	比率	%	%	%	%		
公共施設の整備計画	道路用地	排水施設用地	公園・緑地等用地	その他	合計		
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²		
	比率	%	%	%	%		
公益施設の整備計画	施設名						
	面積	m ²	m ²	m ²	m ²		
	比率	%	%	%	%		

工 事 の 設 計	街 区	街区数	街区	最大街区 面積	m ²	街区最長 辺長	m	
		最大区画 面積	m ²	最小区画 面積	m ²	平均区画 面積	m ²	
		予定建築 物名						
		区画数	区画					
	道 路	幅員	延長	面積	路面仕上			
		m	m	m ²				
		m	m	m ²				
	排 水 施 設	種類						
		材料						
		形状						
		寸法						
		こう配		放流先				
		し尿処理						
	消 防 水 利 設 計	消防水利						
		給水施設						
		地盤						
擁壁								
そ の 他 の 施 設 計								
事業費								
その他参考となる事項								

付表 1

公 共 施 設 の 管 理 者 等 一 覧 表									
従前の公共施設の有無				有・無	新設の公共施設の有無				有・無
新旧対照 図に付し た番号	従前の公共施設			新設の公共施設				同意又 は協議 の別(結 果)	摘 要
	名 称	管 理 者 名	廃止・付 替・拡幅 等の別	名 称	管 理 予 定者	帰 属 予 定者	新設・付 替・拡幅 等の別		
<p>1 開発区域の公共施設について全て記入して下さい。</p> <p>2 名称は、道路、水路、公園等種別ごとに記入して下さい。</p> <p>3 従前の公共施設について、管理者と所有者が異なる場合は、()内に所有者名を記入して下さい。</p> <p>4 同意又は協議の別について、()内に同意の場合は有・無、協議の場合は成立・協議中の別を記入して下さい。</p> <p>5 摘要欄には、公共施設の面積を記入して下さい。また、同一物件に権利者が2名以上いる場合についても摘要欄にその旨記入して下さい。</p>									

付表 2

付替に係る公共施設の新旧一覧表

					付替に係る新旧 公共施設の有無		有 無
従前の公共施設			付替に係る公共施設			付替え後にお ける従前の公 共施設用地の 帰属	摘 要
名 称	新 旧 対 照 図に 付 した 番号	土 地 所 有 者	名 称	新 旧 対 照 図に 付 した 番号			
<p>注1 法第40条第1項の規定による公共施設の付替えをする場合に記入してください。</p> <p>2 付替えに係る公共施設欄には、従前の公共施設に対応する公共施設の名称及び番号を記入してください。</p>							

規則別記様式第3

資 金 計 画 書

1 収支計画

(単位 千円)

	科 目	金 額
収 入	処 分 収 入 宅 地 処 分 収 入 補 助 負 担 金 自 己 負 資 金 借 入 金 ○ ○ ○ 計	
支 出	用 地 費 工 事 費 整 地 工 事 費 道 路 工 事 費 排 水 施 設 工 事 費 給 水 施 設 工 事 費 ○ ○ ○ 附 帯 工 事 費 事 務 入 金 利 息 借 入 金 利 息 ○ ○ ○ 計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

		年 度	年 度		年 度	計
支 出	事 業 費 用 地 費 工 事 費 附 帯 工 事 費 事 務 費 借 入 金 利 息 ○ ○ ○ 借 入 償 還 金 ○ ○ ○ 計					
収 入	自 己 資 金 借 入 金 ○ ○ ○ 処 分 収 入 宅 地 処 分 収 入 ○ ○ ○ 補 助 負 担 金 ○ ○ ○ ○ ○ ○ 計					
借入金の借入先						

細則別記様式第 10 号

申請者の資力及び信用に関する申告書						
						年 月 日
栃木県知事		様		許可申請者 住 所 氏 名		
都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号に規定する申請者の資力及び信用について、次のとおり申告します。						
設立年月日	年 月 日		資 本 金	千円		
法令による登録等						
従業員数						
前年度事業量			資 産 総 額			
前年度納税額						
主たる取引金融機関						
工事監理者住所氏名						
役員略歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他	
			歳	年		
			歳	年		
			歳	年		
			歳	年		
			歳	年		
宅地造成経歴	工 事 名	工事施行者名	工事施行場所	面 積	許認可番号 年 月 日	着工、完了年月
注 1 法令による登録等については、宅地建物取引業法による免許、建築士法による建築士事務所登録、建設業法による建設業者登録等について記入してください。						
2 添付書類						
(1) 法人税又は所得税の納税証明書						
(2) 法人の登記事項証明書(個人の場合は履歴書)						
(3) 財務諸表(直前事業年度のもの)						

細則別記様式第 11 号

工事施行者の能力に関する申告書						
						年 月 日
栃木県知事		様		工事施行者 住 所 氏 名		
都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する工事施行者の工事施行能力について、次のとおり申告します。						
設 立 年 月 日	年 月 日		資本金	千円		
法令による登録等						
従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計		
	人	人	人	人		
前年度納税額	法人税又は所得税		千円	事業税	千円	
主たる取引金融機関						
建設業法第 26 条による主任技術者住所氏名						
技 術 者 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他	
			歳	年		
			歳	年		
			歳	年		
宅 地 造 成 工 事 等 施 行 経 歴	注文主名	元請下請別	工事施行場所	面 積	許認可年月日	完成年月
<p>注 1 法令による登録等については、建設業法による建設業者登録、建築士法による建築士事務所登録等について記入してください。</p> <p>2 添付書類</p> <p>(1) 法人税又は所得税の納税証明書</p> <p>(2) 法人の登記事項証明書(個人の場合は履歴書)</p> <p>(3) 事業経歴書</p>						

細則別記様式第 12 号

<p style="margin: 0;">開 発 行 為 施 行 同 意 書</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 0;">開発行為施行者 住 所 氏 名</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">様 権利者 住 所 氏 名</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">㊟</p> <p style="margin: 0;">私が権利を有する次の物件について、都市計画法の規定に従い開発行為を行うことに同意します。 なお、当該物件が公共施設の用に供する土地になった場合についても、異議ありません。</p>				
物件の種類	所在地及び地番	面 積	権利の種類別	摘 要
計				

付 表

開発区域内権利者一覧表							
物件の 種 類	所在地及び地番	権利者の氏 名又は名称	地 積 (㎡)	権利の 種 別	登記簿 地 目	同意の 有 無	摘 要
計							
<p>注 1 物件の種類欄は、土地建物等の種別を記入して下さい。</p> <p>2 権利の種類欄は、所有権、抵当権等の別を記入して下さい。</p> <p>3 同意の有無欄は、その旨を記入し、協議中の場合は、その経過を示す説明書を添付して下さい。</p> <p>4 共有地等同一物件に権利者が2人以上いる場合は、摘要欄にその旨を記入して下さい。 また、()書きで持分も記入して下さい。</p>							

細則別記様式第 13 号

設計者の設計資格に関する申告書					
栃木県知事		様		年 月 日	
設計者 住 所 氏 名					
年 月 日生					
都市計画法第 31 条に規定する設計資格について、次のとおり申告します。					
建 築 よ 士 の 法 資 等 格	資 格 内 容		取得年月日	登録又は合格番号	
	<input type="checkbox"/> 技 術 士 (部門) <input type="checkbox"/> 一級建築士 <input type="checkbox"/> そ の 他 ()				
学 歴	学 校 名	学部学科名	所 在 地	修 業 年 限	
実 務 経 歴	勤 務 先	所 在 地	職 名	在職期間 (合計 年 月)	
				年 月から 年 月まで	
設 計 経 歴	事業主体	工事施行者	施行場所	面 積	許認可番号 年 月 日
				m ²	年 月 日第 号
都市計画法施行規則第 19 条の該当資格				<input type="checkbox"/> 1 号 <input type="checkbox"/> 2 号	イ、ロ、ハ、ニ、ホ、ヘ、ト
注 1 □印のある欄は、該当事項の□内にレ印をつけ、1号該当の場合はイ～トの該当事項を○で囲んでください。 2 学歴欄は、設計資格に関係ある学歴を記入してください。 3 実務経歴及び設計経歴欄は、宅地開発に係るもののみを記入してください。 4 建築士法等による資格の証明書、卒業証明書等を添付してください。					

細則別記様式第 14 号

表

都市計画法第 34 条第 13 号の規定による届出書			
栃木県知事		年 月 日	
様		届出者 住 所	
		氏 名	
都市計画法第 34 条第 13 号の規定により、次のとおり届け出ます。			
1	届出者の職業 (法人にあつては、業務内容)		
2 届出を する 土地	所 在 及 び 地 番		
	地 目 及 び 地 積	地 目	地 積 m ²
		農地転用許可番号 年 月 日 第 号	
3	使 用 目 的	自己の居住用、自己の業務用()	
4	権利の種類及び内容	所有権、所有権以外の権利() 内容()	
5	工事着手及び完了予定年月日	年 月 日から 年 月 日	
6	備 考		
裏面をよく読んで記入してください。			

裏

〔記入上の注意〕	
1 欄	内容を具体的に記入すること(自己用の住宅を建築する場合は、書く必要はありません。)
2 欄	届出の土地が農地又は採草放牧地であった場合は、農地転用許可年月日、番号を記入すること。
3 欄	該当項目を○でかこみ、業務用の場合は、その内容を()内に具体的に書くこと。
4 欄	該当項目を○でかこみ、所有権以外の権利の場合は、()内にその権利の名称を記入すること。 また、内容については、権利の取得年月日、所有権以外の権利の場合には、土地所有者の住所氏名についても記入すること。
〔注意〕	
1	この届出によって都市計画法による開発行為(土地造成等)の許可又は建築の許可を受けたことにはなりません。 したがって、開発行為又は建物を建築しようとする前に開発行為許可申請又は建築物の新築等の許可申請をしてください。
2	この許可を受ける際には、区域区分決定の日までに表記の権利を有していたことを証する書類が必要です。
3	区域区分決定の日から5年以内に開発行為又は建築行為をしなれば、建築物が建てられなくなります。

細則別記様式第 14 号の 3

開 発 行 為 変 更 届 出 書		年 月 日
栃木県知事		様
		届出者 住 所 氏 名
都市計画法第 35 条の 2 第 3 項の規定により、開発行為の変更をしたので、次のとおり届け 出ます。		
開発許可年月日・番号	年 月 日 第 号	
変 更 に 係 る 事 項	変 更 後	
	変 更 前	
変 更 の 理 由		

細則別記様式第 15 号

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">工 事 着 手 届</p> <p style="margin: 10px 0 0 600px;">年 月 日</p> <p style="margin: 10px 0 0 150px;">栃木県知事 様</p> <p style="margin: 10px 0 0 450px;">届出者 住 所 氏 名</p> <p style="margin: 10px 0 0 150px;">開発行為に関する工事に着手したので、都市計画法施行細則第 12 条の規定により届け出ます。</p>			
開発許可年月日・番号	年 月 日 第 号		
開発区域に含まれる地域の名称			
工事着手年月日			
工 事 監 理 者	住所・氏名		
	連絡場所	電 話	
	資格・免許等		
工 事 施 行 者	住所・氏名		
	連絡場所	電 話	
	主 任	住所・氏名	
	技術者	資格・免許等	

細則別記様式第 16 号

開 発 許 可 済	
許可年月日番号	年 月 日 第 号
許 可 を 受けた者	住 所 電 話
	氏 名
工 事 施 行 者	住 所 電 話
	氏 名
	現場管理者
開発区域に含まれる地域の名称及び地番	
工 事 期 間	
注 この開発行為について、詳細な内容を知りたい方は、 に備えてある開発登録簿をごらんください。	

↑
25 c m
↓

← 35 c m →

備考 材質は耐水ベニヤ板、プラスチック板等耐水性のあるものとし、表面は白地とすること。
 注の空欄には「栃木県県土整備部都市計画課」と記入すること。

規則別記様式第4

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

栃木県知事 様

届出者 住 所
氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日 第号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

備考 ※印のある欄は記入しないこと

規則別記様式第5

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

栃木県知事 様

届出者 住 所
氏 名

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 年 月 日 第号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

備考 ※印のある欄は記入しないこと

規則別記様式第 6

開発行為に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

栃木県知事

印

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市計画法第 29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- 3 許可を受けた者の住所及び氏名

規則別記様式第 7

公共施設に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

栃木県知事

印

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市計画法第 29 条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域
又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設
- 4 許可を受けた者の住所及び氏名

規則別記様式第 8

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

栃木県知事 様

届出者 住 所
氏 名

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日 第 号）
を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日 年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

細則別記様式第 17 号

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">建 築 制 限 等 解 除 申 請 書</p> <p style="text-align: right; margin: 10px 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 10px 0;">栃木県知事 様</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">申請者 住 所 氏 名</p> <p style="margin: 10px 0;">都市計画法第 37 条第 1 号の規定により、開発行為の工事完了の公告以前に次のとおり建築物等を建築又は建設したいので、承認を申請いたします。</p>					
開発許可年月日・番号					
建築物等の敷地の位置					
建築物等の構造					
敷地面積	㎡	建築面積	㎡	延べ床面積	㎡
開発行為の工事完了前に建築又は建設しようとする理由					
※ 許可年月日・番号					
※ 許可に付した条件					
※印の欄は、記入しないでください。					

細則別記様式第 18 号

<p style="margin: 0;">費用負担に関する申立書</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">年 月 日</p> <p style="margin: 0;">栃木県知事 様</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">費用負担を求める者</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">住 所</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">氏 名 ㊟</p> <p style="margin: 0;">都市計画法第 40 条第 3 項の規定により、次のとおり費用の負担を求めたいので、申立てします。</p>				
1 開発許可年月日番号	年 月 日 第 号			
2 費 用 の と 負 担 を 土 地 求 め	所在及び地番	地 目	地 積	
3 負担を求めようとする額	円	4 2の土地の取得に要すべき費用の額	円	
5 4 の 積 算 内 訳	所在及び地番	地 積	単 価	金 額
			円	円
	計			
<p>注 1 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分によりその現況を記載すること。</p> <p>2 「地積」の欄には、土地登記簿に登記された地積を記載すること。実測地積が知れているときは、当該実測地積を地積欄にかっこ書きで併記すること。</p>				

細則別記様式第 19 号

建築物特例許可申請書			
都市計画法第 41 条第 2 項ただし書の規定により、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建築についての制限の特例許可を申請します。		※ 手数料欄 栃木県収入証紙を貼付し、消印はしないでください。	
栃木県知事		年 月 日	
様 申請者 住所 氏 名			
建築物の敷地の位置	市 町 番地 (郡) 村		
敷地面積	㎡	建築面積	㎡
		知事の定める制限	
建蔽率	%	%	
建築物の高さ	m	m	
建築物の外壁又は柱の面から前面道路の境界線までの距離	m	m	
道路の幅員	m	m	
その他の制限			
建築物の用途			
工事種別	新築、増築、改築、移転、用途変更		
申請の理由			
その他必要な事項			
※ 許可年月日・番号			
※ 許可に付した条件			
備考 1 ※印のある欄は、記入しないでください。 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物を建築することについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載してください。			

細則別記様式第 20 号

予定建築物等以外の建築等許可申請書	
<p>都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定により、予定建築物等以外の建築物の新築(改築、用途の変更)又は特定工作物の新設の許可を申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>栃木県知事 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住 所 氏 名</p>	<p>※ 手数料欄</p> <p>栃木県収入証紙を貼付し、消印はしないでください。</p>
開発許可年月日・番号	年 月 日 第 号
土地の所在地、地番、地目、面積	
予定建築物等の用途	
変更後の建築物の用途	
変更の理由	
※ 許可年月日・番号	
※ 許可に付した条件	
備考 ※印のある欄は、記入しないでください。	

規則別記様式第9

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

都市計画法第43条第1項の規定により、 の許可を申請します。 年 月 日 栃木県知事 様 申請者住所 氏名		建築物 第一種特 定工作物	の 新築 改築 用途の変更 新設	※手数料欄 栃木県収入証紙を貼付し、消印はしないでください。
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をし ようとする建築物の存する土地又は第一種特定 工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地 目及び面積			
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物 又は新設しようとする第一種特定工作物の用途			
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存 の建築物の用途			
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物 又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34条第1号から第10号まで又は令第36条第1 項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第 一種特定工作物に該当するかの記載及びその理 由			
5	その他必要な事項			
※ 受付番号	年 月 日 第 号			
※ 許可に付した条件				
※ 許可番号	年 月 日 第 号			
備考	1 ※のある欄は記載しないこと。 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種 特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、 その手続きの状況を記載すること。			

細則別記様式第 21 号

地 位 承 継 届 出 書	
年 月 日	
栃木県知事	様
承継人 住 所 氏 名 電 話	
開発	
都市計画法第 44 条の規定により、 許可に基づく地位を承継したので、都市計画法施行 建築	
細則第 21 条第 1 項の規定により、次のとおり届け出ます。	
許 可 番 号	年 月 日 第 号
被 承 継 人	住 所
	氏 名
承 継 の 原 因	
承 継 年 月 日	年 月 日

備考 法人登記事項証明書、戸籍謄本、相続放棄受理証明書、遺産分割協議書等承継したことを証する書類を添付すること。

細則別記様式第 22 号

開発行為承継承認申請書	
<p>都市計画法第 45 条の規定により開発許可を受けた地位の承継の承認を申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>栃木県知事 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住 所 氏 名</p>	<p>※手数料欄</p> <p>栃木県収入証紙を貼付し、消印はしないでください。</p>
許 可 番 号	年 月 日 第 号
被 承 継 人	住 所
	氏 名
承 継 年 月 日	
承 継 の 事 由	

細則別記様式第 27 号

開発行為又は建築等に関する証明願					
年 月 日					
栃木県知事		様			
住所					
申請者					
氏 名					
<p>建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を申請したいので、次のことについて都市計画法の規定に適合している旨の証明を願います。</p>					
建築物等に関する事項	敷地の所在及び地番				
	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> その他の都市計画区域 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> その他の区域	用途地域		
	開発許可等の年月日及び番号	年 月 日 年 月 日 年 月 日	第 号() 第 号() 第 号()		
	都市計画法第 41 条による制限の内容				
	建築等の計画の概要	開発行為	有 無 (m ²)		
		用途		敷地面積	
		工事の種別		建築面積	
その他必要事項					
※					

※の欄は、記入しないでください。

細則別記様式第 23 号

開 発 登 録 簿

登 録 番 号		市町村名	
------------	--	------	--

〔調書〕

開 発 許 可	許 可 番 号		許 可 を 受 け た 者 の	住 所			
	許 可 年 月 日		住 所 氏 名	氏 名			
承 継	承 認 番 号		承 継 し た 者 の 住 所	住 所			
	承 認 年 月 日		氏 名	氏 名			
当 初	開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 及 び 地 番			区 域	市街化区域 市街化調整区域 その他の都市計画区域 準都市計画区域 その他の地域		
				地域地区			
				総面積		工区 面積	
				工区数			
許 可	予 定 建 築 物 等 の 用 途						
	法第 41 条 の 規 定 に よ る 制 限 の 内 容						
	開 発 許 可 に 付 し た 条 件 の 内 容						
	法第 81 条 第 1 項 の 規 定 に よ る 処 分 の 有 無 内 容						
	工 事 着 手 、 完 了 予 定 年 月 日	着 手 予 定 年 月 日		完 了 予 定 年 月 日			
	工 事 施 行 者	住 所		氏 名			
変 更 許 可	変 更 許 可 番 号	変 更 許 可 年 月 日	変 更 の 内 容				
工 事 完 了 検 査	工 区 名	工 事 完 了 公 告 年 月 日	摘 要 (公 共 施 設 の み の 場 合 は 、 そ の 名 称)				
備 考							

栃木県開発登録簿閲覧規則別記様式第2号

※ 受 付 欄	整理 番号		※ 手数料欄 栃木県収入証紙を貼付し、消印はしないでください。
開発登録簿の写し交付申請書 年 月 日 栃木県知事 様 申請者 住 所 氏 名 都市計画法第47条第5項の規定に基づき、下記により開発登録簿の写しの交付を受けたいので申請します。 記			
1 開発許可年月日および番号		年 月 日 番号	
2 開発許可を受けた者の氏名			
3 開発区域の地名、地番			
4 申請の理由			
5 交付申請枚数		調書 枚、土地利用計画図 枚	

備考 ※印のある欄は、記載しないこと。

第6節 参考法令等

土地利用に関する事前指導要綱

総合政策部地域振興課所管

〔 施行：昭和50年5月1日 〕
〔 最終改正：令和2年12月1日 〕

第1 目的

この要綱は、県土の総合的かつ計画的な利用を促進するため、大規模に県土を利用する場合の事前の指導に関し、必要な事項を定めることにより、国土利用計画法及び個別の土地利用の規制に関する法令の一体的な運用を図ることを目的とする。

第2 定義

この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地売買等の契約とは、国土利用計画法第14条第1項に規定する「土地売買等の契約」をいう。
- (2) 開発事業とは、住宅、工場、レクリエーション施設、牧場、資材置場等（以下「建築物等」という。）の用に供する目的で行う一団の土地における土地の区画形質の変更又は建築物等の用途の変更に関する事業をいう。

第3 適用

この要綱は、5ヘクタール（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地にあっては、2ヘクタール）以上の土地について開発事業を行おうとする場合又は当該開発事業を行おうとする土地（国土利用計画法に基づく規制区域、監視区域又は注視区域内の土地に限る。）について土地売買等の契約をしようとする場合に適用する。

第4 適用除外

この要綱は、前項の規定にかかわらず、開発事業が次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

- (1) 法令により土地利用上の調整が行われ策定された計画に基づき実施される事業
- (2) 市町村の庁舎、学校又は保育所の設置を目的とする事業であって、知事と土地利用上の調整が図られているもの
- (3) 非常災害のために必要な応急措置として行う事業
- (4) その他法令等の規定により土地利用上の調整を図ることが義務付けられている事業であって、特に知事が認めたもの

第5 指導基準

この要綱に基づく指導は、次に掲げる基準により行うものとする。

- 1 土地の利用目的が、土地利用に関する次に掲げる計画に適合するものであること。
 - (1) 栃木県重点戦略「とちぎ元気発信プラン」
 - (2) 市町村振興計画
 - (3) 市町村土地利用調整基本計画
 - (4) 栃木県土地利用基本計画
 - (5) 都市計画、農業振興地域整備計画、地域森林計画、自然公園計画並びに自然及び緑地環境保全地域に関する保全計画

- (6) その他法令の規定に基づき特定の区域の土地につき一定の利用を促進又は禁止している計画
- 2 土地の利用目的が、地域の健全な発展に貢献し、地域住民の生活に支障を及ぼさないものであること。
 - 3 土地の利用目的が、道路、水道その他の公共施設又は学校その他の公益的施設の整備の予定からみて不適當なものでないこと。
 - 4 土地の利用目的が、公共、公益的施設の整備の予定がない地域に係るものにあつては、土地を利用する者がこれらの整備計画を有していること。
 - 5 土地の利用目的に伴い想定される需要に応じられる量の用水の確保の見通しがあること。
 - 6 土地の利用目的が、周辺の自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存上不適當なものでないこと。
 - 7 土地の利用目的が、治山、治水等災害の防止上不適當なものでないこと。
 - 8 土地の利用目的に伴い排出される環境汚染物質の量、排出先に及ぼす影響の程度、その防除対策及びその効果等からみて不適當なものでないこと。
 - 9 土地の利用目的が、地方公共団体の行財政に支障を及ぼさないものであること。
 - 10 土地売買等の契約に係る予定対価が、国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）に基づく地価水準に対して妥當なものであること。
 - 11 開発区域に次に掲げる地域等を含む場合は、土地の利用目的が、当該地域等の指定の趣旨からみて不適當なものでないこと。
 - (1) 自然環境保全法に基づく自然環境保全地域の特別地区又は自然環境の保全及び緑化に関する条例（昭和 49 年栃木県条例第 5 号）に基づく指定地域
 - (2) 自然公園法に基づく特別地域（第 1 種を除く。）又は栃木県立自然公園条例（昭和 33 年栃木県条例第 11 号）に基づく特別地域
 - (3) 都市計画法に基づく風致地区
 - (4) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）に基づく鳥獣保護区の特別保護地区
 - (5) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）及び栃木県文化財保護条例（昭和 38 年栃木県条例第 20 号）に基づく指定区域
 - (6) 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）に基づく河川区域又は河川保全区域
 - (7) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）に基づく砂防指定区域
 - (8) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
 - (9) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に基づく地すべり防止区域
 - (10) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
 - (11) 宅地造成等規則法（昭和 36 年法律第 191 号）に基づく宅地造成等規制区域
 - (12) 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）に基づく土地改良事業計画区域
 - (13) 農地法（平成 27 年法律第 229 号）に基づく農地区分により原則として転用が禁止されている農地
 - (14) 森林法に基づく樹根及び表土の保全その他森林の保全に関する指定地域又はこれに準

ずる地域

- (15) その他法令に基づく特定事業、施設等の整備に係る土地の区域
- 12 原則として当該開発区域に次に掲げる地域等を含まないものであること。
- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域
 - (2) 森林法に基づく保安林又は保安施設地区
 - (3) 自然公園法に基づく第1種特別地域又は特別保護地区
 - (4) 自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域
 - (5) 都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）に基づく緑地保全地区
 - (6) 生産緑地法（昭和49年法律第68号）に基づく生産緑地地区
- 13 事業者の過去の実績が良好であり、かつ、信頼度の高いものであること。

第6 指導手順

1 知事との協議

第3の場合に該当して、土地売買等の契約又は開発事業を行おうとする者（以下「開発事業者等」という。）は、別記様式第1号（添付書類及び提出部数を含む。）により市町村長を経由して、あらかじめ、知事に協議するものとする。

2 市町村長の意見

市町村長は、1による協議書を受理したときは、別記様式第2号により意見を付して速やかに知事に送付するものとする。

3 知事の通知

知事は、市町村長から協議書及び意見書の送付を受けたときは、土地利用対策委員会に付議し、前項の指導基準にのっとり検討を行うとともに、その結果を、市町村長を経由して開発事業者等に通知するものとする。

この場合において、知事は、開発事業者等への通知に着工期限等の条件を付することができる。

4 市町村長との協定の締結

この要綱に基づき協議が整った土地について、開発事業を実施しようとするときは、原則として当該市町村長と開発事業者等との間で、適正な開発事業の実施、災害の防止、工事完了後の施設の管理等につき協定を締結するものとする。

5 指導の所掌

この要綱に基づく指導及び審査の主たる担当課は別表のとおりとする。

第7 協議の効力

前項第3号の規定により条件として付された着工期限内に開発事業者等が工事に着手しないときは、この要綱に基づく協議は、その効力を失う。ただし、知事がやむを得ないと認めるときは、着工期限を延長又は猶予することができる。

第8 協議の取下げ

1 知事への届出

開発事業者等は、協議書（知事との協議が整っていないものに限る。以下この項において同じ。）を取り下げようとするときは、市町村長を経由して書面によりその旨を知事に届け出るものとする。

2 取下げの擬制

提出から3年を経過した協議書は、取り下げられたものとみなす。ただし、知事は、協議を継続する必要があると認めるときは、一定の期間を定めて協議の期間を延長することができる。

3 取り下げの指導

知事は、第5の項の指導基準への適合の状況等を考慮して必要があると認めるときは、提出から経過した期間にかかわらず、開発事業者等に対し、協議書の取り下げを指導することができる。

4 知事の通知

第2号本文の規定により協議書が取り下げられたものとみなされたとき又は同号ただし書の規定により協議の期間を延長したときは、知事は、開発事業者等及び市町村長にその旨を通知するものとする。

第9 開発計画の変更

第6の規定は、協議が整った開発計画の変更について準用する。ただし、開発計画の変更が次の各号のいずれにも該当する場合には、あらかじめ、知事に届け出ることによって、当該手続に代えることができる。

- 1 開発区域内及びその周辺の地域に与える影響が変更前と比べ概ね変わるものではないと認められる場合
- 2 開発区域を減少する場合であって、減少部分の面積の割合が、当初の開発区域の面積の10パーセント未満であるとき

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和50年5月1日から施行する。
- 2 大規模開発事業指導要綱（昭和47年10月11日公告）は、廃止する。

(経過措置)

- 3 この要綱の施行前に、大規模開発事業指導要綱に基づき協議が整った開発事業にあつては、この要綱により協議が整ったものとみなす。
- 4 この要綱の施行前に、大規模開発事業指導要綱に基づき、市町村長あて協議された大規模開発事業であつて、事業実施の適否につき未回答のものについては、なお従前の例による。

(以下附則略)

別記様式 (略)

別表 (略)

第7節 開発許可制度の窓口・問い合わせ先一覧

1 栃木県

相談（審査）窓口	所管市町	電話番号
都市計画課開発指導担当	矢板市、さくら市、那須烏山市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町、壬生町、野木町、塩谷町、高根沢町、那須町及び那珂川町	028-623-2466 2467

※ 開発許可等申請等受付は以下の市町窓口となりますが、開発許可等に係る相談（審査）は行いませんのでご注意ください（申請手続きは第2章第4節を参照してください）。

市町名	申請・届出受付窓口	住所
矢板市	都市整備課計画担当	矢板市本町5番4号
さくら市	都市整備課都市計画係	さくら市氏家2771番地
那須烏山市	都市建設課都市計画グループ	那須烏山市大金240番地
上三川町	都市建設課都市計画係	上三川町しらさぎ一丁目1番地
益子町	建設課都市計画係	益子町大字益子2030番地
茂木町	企画課企画係	茂木町大字茂木155番地
市貝町	建設課都市計画係	市貝町大字市塙1280番地
芳賀町	都市計画課都市計画係	芳賀町大字祖母井1020番地
壬生町	都市計画課都市計画係	壬生町大字壬生甲3841番地1
野木町	都市整備課都市開発係	野木町大字丸林571番地
塩谷町	建設水道課	塩谷町大字玉生741番地
高根沢町	都市整備課管理係	高根沢町大字石末2053番地
那須町	建設課都市計画係	那須町大字寺子丙3番地13
那珂川町	建設課	那珂川町馬頭555番地

栃木県の開発許可に関するホームページアドレス

<https://www.pref.tochigi.lg.jp/shakaikiban/machi/kaihatsukyoka/index.html>

2 許可権限を有する市（中核市・事務処理市）

団体名	担当課・所名	電話番号	区分
宇都宮市	都市整備部都市計画課	028-632-2566	中核市
足利市	都市建設部都市計画課	0284-20-2168	事務処理市
栃木市	都市建設部都市計画課	0282-21-2444	
佐野市	都市建設部都市計画課	0283-20-3100	
鹿沼市	都市建設部都市計画課	0289-63-2215	
日光市	建設部都市計画課	0288-21-5102	
小山市	都市整備部都市計画課	0285-22-9234	
真岡市	建設部都市計画課	0285-83-8153	
大田原市	建設水道部都市計画課	0287-23-8758	
那須塩原市	建設部都市計画課	0287-62-7048	
下野市	建設水道部都市計画課	0285-32-8909	

※ 中核市： 都市計画法に基づき開発に関する事務について県と同等の権限を有しており、独自に審査基準等を定めている。

事務処理市： 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に基づき開発に関する事務を行っており、各市が独自に審査基準を定めている。

栃木県開発許可事務の手引

令和4(2022)年4月

発行：栃木県県土整備部都市計画課
〒320-8501 宇都宮市塙田 1-1-20
TEL028(623)2466
