

## 利用上の注意

### (適用範囲)

本便覧は、仙台市を除く本県の管轄区域内における都市計画法の開発許可制度の審査基準を収録したものであり、宮城県知事、石巻市長及び大崎市長が行う許認可について適用される。したがって、仙台市長が行う許認可等については適用されない。

### (記述内容の変更)

本便覧の記述は、平成19年11月30日現在の関係法令、審査基準等に基づいている。したがって、その後に法令改正、審査基準等の改正が行われている場合があるので留意する必要がある。

### (法令等の表記・略号)

本便覧における法令等の条文（波線等の長方形で囲われた文章）は、許認可の際に誤解が生じない範囲内で適宜省略しており、また、法令等の名称についても下表のような略号を使用している。

法	都市計画法（昭和43年法律第100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）
条例	都市計画法施行条例（平成12年宮城県条例第91号）
細則	都市計画法施行細則（平成12年宮城県規則第148号）
指針	開発許可制度運用指針
解説	「最新 開発許可制度の解説」開発許可制度研究会〔編集〕
応答集	「開発許可質疑応答集」開発許可制度研究会
「都計・準都計」 以外の区域	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域

### (用語の定義)

#### 1 基準時

本便覧において「基準時」とは、都市計画法の開発許可制度が当該土地に適用されることとなった期日をいう。

#### 2 項、節

本便覧において「項」とは、章を細分するもの（例えば1-1）をいい、「節」とは項を細分するもの（例えば1-1-1）をいう。



# 目 次

監修のことば

利用上の注意

## 第1章 総 説

---

1-1	開発許可制度の概要	101
1-1-1	開発許可制度の趣旨	101
1-1-2	開発許可制度の概要	101
1-2	本県における都市計画区域の概要	106
1-3	開発許可行政の機構等	109
1-3-1	執行体制（事務委任規則第18条、事務処理の特例に関する条例第2条）	109
1-3-2	知事の権限の委任（法第86条）	111
1-3-3	開発審査会（法第78条）	111
1-4	開発許可制度の改正経過	117

## 第2章 開発許可制度

---

2-1	用語の定義（法第4条）	201
2-1-1	開発行為の定義（法第4条第12項）	201
2-1-2	開発行為（土地の区画形質の変更）の判断事例	204
2-1-3	開発区域の定義（法第4条第13項）	209
2-1-4	建築物、建築（法第4条第10項）	210
2-1-5	仮設建築物等	212
2-1-6	第一種特定工作物、第二種特定工作物（法第4条第11項）	215
2-1-7	公共施設（法第4条第14項）	217
2-1-8	自己用と自己用外	218
2-2	開発行為の許可（法第29条）	219
2-2-1	開発行為の許可（法第29条）	219
2-2-2	開発区域が二以上の区域にわたる場合の取扱い（法第29条第3項）	221
2-3	適用除外となる開発行為（法第29条ただし書）	223
2-3-1	許可を要さない小規模な開発行為（法第29条第1項第1号）	223
2-3-2	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・第2項第1号）	224
2-3-3	公益施設（法第29条第1項第3号・第2項第2号）	225
2-3-4	都市計画事業等（法第29条第1項第4～8号・第2項第2号）	229
2-3-5	公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号・第2項第2号）	230
2-3-6	非常災害時の応急措置（法第29条第1項第10号・第2項第2号）	230
2-3-7	通常管理行為、軽易な行為等（法第29条第1項第11号・第2項第2号）	231
2-4	開発許可申請の手続き（法第30条）	232
2-5	設計者の資格（法第31条）	235

2-6	公共施設の管理者の同意及び協議等（法第32条・法第39条・法第40条）	237
2-6-1	公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条）	239
2-6-2	公共施設の管理（法第39条）	239
2-6-3	公共施設の土地の帰属（法第40条）	240
2-7	許可又は不許可の通知等（法第35条）	242
2-8	許可の条件（法第79条）	242
2-9	国、県等が行う開発許可の特例（法第34条の2）	243
2-10	変更の許可と変更届（法第35条の2）	245
2-11	工事着手届等（条例第6条・条例第7条・条例第9条）	249
2-11-1	工事着手届及び許可標識の掲示（条例第6条・条例第7条）	249
2-11-2	工事中止・再開届（条例第9条）	250
2-12	開発行為の廃止（法第38条）	251
2-13	許可に基づく地位の承継（法第44条・法第45条）	252
2-13-1	一般承継（法第44条）	252
2-13-2	特定承継（法第45条）	253
2-14	工事完了公告前の建築制限（法第37条）	255
2-15	工事完了検査（法第36条）	257
2-15-1	工事完了届（法第36条第1項）	257
2-15-2	工事完了検査及び検査済証の交付（法第36条第2項）	259
2-15-3	工事完了公告（法第36条第3項）	261
2-16	用途地域の定められていない区域における建ぺい率等の制限（法第41条）	262
2-17	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	263
2-18	開発登録簿（法第46条・法第47条）	264

### 第3章 開発許可に係る技術的基準

3-1	開発許可の技術的基準（法第33条）	301
3-2	技術的基準の適用区分	304
3-3	用途地域等との適合性（法第33条第1項1号）	305
3-4	道路に関する基準（法第33条第1項2号）	307
3-4-1	道路幅員の定義	308
3-4-2	開発区域内の道路の配置（令第25条第1号）	309
3-4-3	開発区域内の主要な道路が接続する道路の幅員（令第25条第4号）	310
3-4-4	敷地が接する道路の幅員（令第25条第2号）	312
3-4-5	市街化調整区域での計画（令第25条第3号）	320
3-4-6	歩車道分離（令第25条第5号）	320
3-4-7	構造等（規則第24条第1～7号）	321
3-5	公園、緑地、広場に関する基準（法第33条第1項第2号）	326
3-5-1	配置及び規模（令第25条第6号・第7号）	327
3-5-2	施設及び構造（規則第25条第1～4号）	331
3-6	消防水利に関する基準（法第33条第1項第2号、令第25条第8号）	334
3-7	排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号）	337
3-7-1	排水施設の設計（令第26条第1号）	339
3-7-2	開発区域外排水施設との接続（令第26条第2号）	344

3-7-3	雨水以外の下水の排出（令第26条第3号）	344
3-7-4	排水施設の構造（規則第26条第1～7号）	345
3-8	給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）	347
3-9	地区計画等との整合（法第33条第1項第5号）	349
3-10	公共施設・公益的施設に関する基準（法第33条第1項第6号、令第27条）	350
3-11	宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）	351
3-11-1	地盤沈下等に関する基準（令第28条第1号）	352
3-11-2	崖の上端に続く地盤面（令第28条第2号）	352
3-11-3	切土（令第28条第3号）	353
3-11-4	盛土（令第28条第4号・第5号）	355
3-11-5	のり面保護（令第28条第6号、規則第23条）	358
3-11-6	地下水の排出（令第28条第7号、規則第22条）	361
3-11-7	擁壁の設計・施工上の留意事項等（規則第27条）	362
3-11-8	鉄筋コンクリート造等擁壁	367
3-11-9	練積み造擁壁	375
3-11-10	工事中の防災措置及び状況報告	382
3-12	災害危険区域等（法第33条第1項第8号）	383
3-13	樹木の保存・表土の保全に関する基準（法第33条第1項第9号）	385
3-14	緩衝帯の配置に関する基準（法第33条第1項第10号）	387
3-15	大規模開発における輸送施設（法第33条第1項第11号）	389
3-16	申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）	389
3-17	工事施行者の工事完成能力（法第33条第1項第13号）	390
3-18	関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）	391

#### 第4章 市街化調整区域に係る基準

4-1	市街化調整区域に立地できる建築物等（法第34条、令第36条等の概要）	401
4-1-1	許可不要で立地できる建築物等	402
4-1-2	許可を得て立地できる建築物等	404
4-2	市街化調整区域の開発許可に係る用途の基準（法第34条）	406
4-2-1	公共公益施設、日常生活店舗等（法第34条第1号、令第22条第6号）	406
4-2-2	観光資源等に関連する施設（法第34条第2号）	417
4-2-3	特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第3号）	417
4-2-4	農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号） 農林漁業施設、農林漁業用住宅（令第20条）	418
4-2-5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）	421
4-2-6	中小企業の共同化・活性化（法第34条第6号）	421
4-2-7	既存工場と関連する工場（法第34条第7号）	422
4-2-8	火薬庫（法第34条第8号）	422
4-2-9	沿道サービス施設、火薬類製造所（法第34条第9号）	423
4-2-10	地区計画に適合する施設（法第34条第10号）	425
4-2-11	条例による区域指定内の指定用途以外の建築物（法第34条第11号）	425
4-2-12	条例による区域指定内の指定建築物（法第34条第12号）	426
4-2-13	既存権利者の開発行為（法第34条第13号）	427

4-2-14	その他やむを得ない開発行為（法第34条第14号）	428
4-2-15	市民農園施設の特例（市民農園整備促進法第12条）	457
4-2-16	地方拠点都市地域の特例（地方拠点都市法第31条）	458
4-3	市街化調整区域の建築許可に係る基準（法第42条・法第43条第1項）	459
4-3-1	許可不要の建築物等（法第43条）	459
4-3-2	許可不要の増築、建替又は用途変更（法第42条・法第43条）	461
4-3-3	建築許可の基準（法第43条、令第36条）	470
4-3-4	既存宅地制度について	472
4-4	市街化調整区域の許可等に附する条件（法第41条・法第79条）	475

## 第5章 不服申立て

---

5-1	不服申立ての意義	502
5-2	不服申立人	503
5-3	不服申立ての手続き	505
5-4	審査請求と取消訴訟	510
5-5	不服申立ての特例	510

## 第6章 違反開発行為等に対する処置等

---

6-1	違反是正処理の概要	601
6-2	報告、勧告、援助等（法第80条）	604
6-3	監督処分の対象と内容（法第81条・法第82条）	605
6-4	水道・電気・ガス供給申し込みの承諾に係る保留要請（参考：建設省通達）	607
6-5	代執行（行政代執行法第2条、法第81条第2項）	608
6-6	告発（刑事訴訟法第239条第2項）	608
6-7	罰則（法第91条～第96条）	609

## 第7章 開発許可制度の関連法令及び運用等

---

7-1	開発許可関連法令等	701
7-1-1	開発許可関連法令等の概要	701
7-1-2	開発許可関連法令等一覧	704
7-1-3	許認可項目及び所管課室一覧	705
7-2	開発許可制度の運用	708
7-2-1	開発許可に係る申請等の取扱い	708
7-2-2	開発許可と建築確認申請の取扱い	712
7-2-3	開発許可等と農地転用許可との調整	714
7-3	開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民等との調整に関する事務処理要領マニュアル	715

## 第8章 開発許可申請書等の作成及び手続き

8-1	開発許可申請書等の作成要領	801
8-1-1	開発行為の許可申請（法第29条・法第30条、法第34条の2）	802
8-1-2	開発行為の変更の許可申請等（法第35条の2第2項、規則第28条の3）	810
8-1-3	工事着手の届出（条例第6条、細則第10条）	810
8-1-4	許可標識の掲示（条例第7条、細則第11条）	810
8-1-5	開発行為の中止等の届出（条例第9条第2項・第3項、細則第13条）	811
8-1-6	工事の廃止の届出（法第38条、規則第32条、条例第9条第1項）	811
8-1-7	工事完了公告前の建築等の承認申請（法第37条、条例第8条）	811
8-1-8	地位の承継の承認申請等（法第44条、条例第15条、細則第20条）	812
8-1-9	工事完了の届出（法第36条第1項、規則第29条、細則第14条）	813
8-1-10	建築物の特例の許可申請（法第41条第2項ただし書、条例第11条）	814
8-1-11	予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可申請（法第42条1項ただし書）	815
8-1-12	建築行為等の許可申請（法第43条第1項、第3項）	816
8-1-13	既存の権利者の届出（法第34条第13号、規則第28条、条例第3条）	816
8-1-14	開発行為又は建築等に関する証明書の交付申請（規則第60条）	817
8-1-15	開発登録簿の写しの交付申請等（法第47条第5項）	817
8-1-16	申請函書の凡例一覧	818
8-2	申請の手続き及び窓口等	819
8-2-1	申請の手続きフロー	819
8-2-2	開発許可事務担当窓口	823
8-3	開発許可申請手数料（条例第21条）	826
8-4	諸様式	828

## 第9章 参考資料

9-1	都市計画法施行条例（平成12年宮城県条例第91条）	901
9-2	都市計画法施行細則（平成12年宮城県規則第148号）	907
9-3	開発審査会	912
9-3-1	開発審査会条例（昭和45年宮城県条例第19号）	912
9-3-2	開発審査会運営規則	912
9-3-3	開発審査会の会議の公開に関する要綱	914
9-4	関係例規	915
9-4-1	開発許可制度に係る違反是正処理要領	915
9-4-2	開発許可制度運営協議会設置要綱	921
9-4-3	開発許可制度運営協議会設置要領	923
9-4-4	建築基準法施行規則第1条の3第1項ロ（1）の規定による 開発許可関係規定に係る適合証交付事務取扱要領	924
9-4-5	防災調整池設置指導要綱	929





## 1-3 開発許可行政の機構等

### 1-3-1 執行体制

本県では、許認可事務の迅速な処理と住民サービスの向上を図るため、「事務委任規則」（昭和35年宮城県規則第77号）に基づき開発許可等の事務に係る知事の権限の一部（市街化調整区域を除いた区域における10,000㎡（昭和49年5月1日から平成10年3月31日までは5,000㎡）未満の開発許可等の事務）を土木事務所長に委任している。

また、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づく「事務処理の特例に関する条例」（平成11年宮城県条例第54号）により開発許可等の事務を平成12年4月1日から石巻市に、平成20年4月1日から大崎市に移譲している。

本県における開発許可担当課については、8-2-2を参照のこと。

#### <事務委任規則>

（平成20年4月1日施行）

##### 第18条（土木事務所長）

土木事務所長に、次に掲げる事務を処理する権限を委任する。

三十四 都市計画法（昭和43年法律第100号）の施行に関する次のこと。ただし、イ及びハにあっては石巻市及び大崎市の区域に係るものを除く。

イ 都市計画区域内（市街化調整区域を除く。）、又は準都市計画区域内における開発区域の面積が1万㎡未満の開発行為に係る法第29条第1項の規定による許可、第34条の2の規定による協議の承認、及び第36条の規定による工事完了の検査。

ロ 第32条の規定による公共施設（県道並びに知事が管理する一般国道及び河川に限る。）の管理者の同意。ただし、河川については、第4号に掲げる事項に係る開発行為の場合に限る。

ハ イに係る第35条の2の規定による変更許可、第37条第1号の規定による建築等の承認、第41条の規定による建ぺい率等の制限及び建築の許可、第42条第1項の規定による予定建築物等以外の建築物の許可並びに第45条の規定による地位承継の承認

ニ 第65条第1項の規定による土地の形質の変更等の許可及び同条第3項において準用する第42条第2項の規定による協議。ただし、市町村が施行する都市計画事業地内に係るものを除く。

ホ 第80条第1項の規定による報告等の徴収、勧告及び助言（イ、ハ及びニの許可及び承認を受けた者に係るものに限る。）

ヘ 第81条の規定による監督処分（イ、ハ及びニの許可及び承認を受けた者に係るものに限る。）

ト 第82条第1項の規定による立入検査（ヘの監督処分に係るものに限る。）

#### <地方自治法>

##### 第252条の17の2（条例による事務処理の特例）

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。（略）

#### <事務処理の特例に関する条例>

（平成20年4月1日施行）

##### 第1条（趣旨）

この条例は、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、知事の権限に属する事務の一部を市町村が処理することとすることに関し必要な事項を定めるものとする。

##### 第2条（市町村が処理する事務の範囲）

次の表の左欄に掲げる事務は、それぞれ同表の右欄に掲げる市町村が処理することとする。

事 務	市 町 村
<p>二十五 都市計画法（以下この項において「法」という。）、都市計画法施行令（以下この項において「政令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下この項において「省令」という。）、都市計画法施行条例（平成12年宮城県条例第91号。以下この項において「条例」という。）並びに法及び条例の施行のための規則に基づく事務のうち、次に掲げるもの</p> <p>イ 法第29条第1項及び第2項の規定による許可</p> <p>ロ 法第34条第13号の規定による届出の受理</p> <p>ハ 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項において準用する場合を含む。）</p> <p>ニ 法第35条の2第1項から第3項までの規定による許可等</p> <p>ホ 法第36条の規定による届出の受理等</p> <p>ヘ 法第37条第1号の規定による承認</p> <p>ト 法第38条の規定による届出の受理</p> <p>チ 法第41条の規定による指定等（法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。）</p> <p>リ 法第42条の規定による許可等</p> <p>ヌ 法第43条第1項及び第3項の規定による許可等</p> <p>ル 法第45条の規定による承認</p> <p>ヲ 法第46条の規定による調製等</p> <p>ワ 法第47条第1項の規定による登録（法第34条の2第2項及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。）</p> <p>カ 法第47条第2項から第5項までの規定による附記等（法第34条の2第2項において準用する場合を含む。）</p> <p>ヨ 法第79条の規定による条件の付加（イ、ハ、ニ、ヘ、チ、リ、ヌ及びルに掲げる許可等（以下この項において「開発許可等」という。）に係るものに限る。）</p> <p>タ 法第80条第1項の規定による報告の徴収等（開発許可等に係るものに限る。）</p> <p>レ 法第81条第1項から第3項までの規定による監督処分等（開発許可等に係るものに限る。）</p> <p>ソ 法第82条第1項の規定による立入検査（開発許可等に係るものに限る。）</p> <p>ツ 政令第42条第3項の規定による掲示（開発許可等に係るものに限る。）</p> <p>ネ 省令第38条の規定による閲覧所の設置等</p> <p>ナ 条例第6条第1項の規定による届出の受理</p> <p>ラ 条例第9条第1項及び第2項の規定による届出の受理</p> <p>ム 条例第15条第1項の規定による届出の受理</p> <p>ウ イからムまでに掲げるもののほか、法及び条例の施行に係る事務のうち、規則に基づく事務であって別に規則で定めるもの</p>	<p>石 巻 市 大 崎 市</p>

### 第3条（適用除外）

前条の表の左欄に掲げる事務で二以上の市町村の区域に係るものについては、同条の規定は適用しない。

### 1-3-2 知事の権限の委任（法第86条）

#### 法第86条（都道府県知事の権限の委任）

都道府県知事は、第3章第1節の規定によりその権限に属する事務で臨港地区に係るものを、令で定めるところにより、港湾局長に委任することができる。

本条は、開発許可に関する事務で臨港地区に係るものを、令第44条に定めるところによって、港湾局長に委任することができることとしたものである。

### 1-3-3 開発審査会（法第78条）

#### 法第78条（開発審査会）

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

- 2 開発審査会は、委員5人又は7人をもって組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
  - 一 破産者で復権を得ない者
  - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
  - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
  - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、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。

#### 令第43条（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

法第78条第8項の令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

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

## <開発審査会条例>

(平成12年4月1日施行)

### 第1条(趣旨)

この条例は、都市計画法第78条第8項の規定に基づき、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

### 第1条の2(組織)

開発審査会は、委員7人をもつて組織する。

### 第2条(委員の任期)

委員の任期は、2年とする。ただし委員が欠けた場合における補欠の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

### 第3条(会長)

開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、開発審査会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

### 第4条(会議)

開発審査会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 開発審査会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 開発審査会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

### 第5条(委任)

この条例に定めるもののほか、開発審査会の運営に関し必要な事項は、会長が開発審査会にはかつて定める。

## <開発審査会の会議の公開に関する要綱>

(平成19年11月30日施行)

### 第2条(会議の公開)

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに係る議案(情報公開条例第8条第2号又は第3号の規定に該当するものを除く。)の会議は、公開とする。

2 都市計画法第50条第1項に規定する審査請求に係る会議は、同条第3項の規定による口頭審理の部分を除き、非公開とする。

## <情報公開条例>

(平成18年4月1日施行)

### 第8条(行政文書の開示義務)

実施機関は、開示請求があつたときは、開示請求に係る行政文書に次の各号に掲げる情報のいずれかが記録されている場合を除き、開示請求者に対し、当該行政文書を開示しなければならない。

一 (略)

二 個人に関する情報(事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)であつて、特定の個人が識別され、若しくは識別され得るもの又は特定の個人を識別することはできないが、公開することにより、なお個人の権利利益が害されるおそれがあるもの。ただし、次に掲げる情報を除く。

イ 法令の規定により又は慣行として公開され、又は公開することが予定されている情報

ロ 当該個人が公務員等(国家公務員法(昭和22年法律第120号)第2条第1項に規定する国家公務員(独立行政法人通則法(平成11年法律第103号)第2条第2項に規定する特定独立行政法人及び日本郵政公社の役員及び職員を除く。)、独立行政法人等(独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律(平成13年法律第140号)第2条第1項に規定する独立行政法人等をいう。以下同じ。))の役員及び職員、地方公務員法(昭和25年法律第261号)第2条に規定する地方公務員

並びに地方独立行政法人及び公社の役員及び職員をいう。)である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職、氏名及び当該職務遂行の内容に係る部分

- 三 法人その他の団体(国、独立行政法人等、地方公共団体、地方独立行政法人及び公社を除く。以下「法人等」という。)に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であつて、公開することにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益が損なわれると認められるもの。ただし、事業活動によって生じ、又は生ずるおそれのある危害から人の生命、身体、健康、生活又は財産を保護するため、公開することが必要であると認められる情報を除く。

開発審査会は、開発許可制度の執行に係る下記1に掲げた審議事項の審査を行う地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関である。

なお、開発審査会は、都道府県と指定都市等にも設置することとされているので、知事はその権限に属する事務の一部を市町村長等に移譲した場合(本県では石巻市、大崎市に移譲)にあつても、以下の1の事務については県の開発審査会が処理することとなる。

## 1 開発審査会の審議事項

開発審査会が処理する事項は次のとおりである。なお、本県では開発審査会への附議等を後掲の「開発審査会附議等要領」に基づき行っている。

### (1) 開発行為の許可(法第34条第14号該当)の審査

開発許可の基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるためのもの(法第33条)と市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準(法第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条の規定では、第1号から第14号までのいずれかに該当しないと許可してはならないこととされているが、第14号に該当する開発行為については、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものは、あらかじめ開発審査会の議を経た上で許可することとされている。

なお、本規定は、ゴルフ場等の第二種特定工作物には適用されない。

### (2) 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号ホ該当)の審査

市街化調整区域においては、市街化を抑制するという趣旨から、新たな開発行為を伴わない既存の宅地においても建築物等の新築、建替、用途の変更が規制されており、許可の基準は開発行為の例(法第33条、第34条)に準じて令第36条で定められている。

なお、令第36条第3号ホに該当するものにあつては、法第34条第14号と同様に開発審査会の議を経て許可することとされている。

### (3) 法第50条の規定による不服申立ての審査

次に該当する処分及びこれに係る不作為並びに違反した者に対する監督処分についての審査請求については、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が処理することとされている。

- ① 第29条第1項若しくは第2項(開発行為の許可)
- ② 第35条の2第1項(変更の許可)
- ③ 第41条第2項ただし書(建築物の建ぺい率等の指定)
- ④ 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)
- ⑤ 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)
- ⑥ 第81条第1項(監督処分)

### (4) 土地区画整理法第9条第2項(個人施行の施行認可基準)、第21条第2項(組合施行の施行認可基準)の規定による案件の審査

市街化調整区域内の土地が土地区画整理事業の施行区域に編入される場合は、その区域内で行われる開

発行為が法第34条各号のいずれかに該当すると認められるときでないことと認めなければならないこととされている。したがって、法第34条第14号該当で認可するときは、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 組織・委員（開発審査会条例）

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関してすぐれた経験と知識を有する7名の委員で構成されている。

開発審査会の組織、運営に関しては、法律、法令に定めがあるもののほか、開発審査会条例に定められている。

## 3 会議の公開（開発審査会の会議の公開に関する要綱）

開発審査会の会議は原則公開で行われているが、個人情報又は事業情報を含む議案に係る会議及び不服申し立て審査に係る会議（法第50条第3項の規定に基づき実施される公開による口頭審理を除く。）は非公開となっている。

### <開発審査会への附議等要領>

平成10年	7月16日	第264回	開発審査会
平成12年	9月20日	第280回	開発審査会
平成12年10月	11日	第281回	開発審査会
平成19年	9月20日	第321回	開発審査会

#### 第1 目的

本要領は、開発許可等事務の適正で公正な執行に資することを目的として、開発審査会へ附議等をする際の事務処理について必要な事項を定める。

#### 第2 用語の定義

##### (1) 提案基準

法第29条第1項の開発許可、法第34条の2第1項の協議、法第43条第1項の許可又は法第43条第3項の協議について、法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホに通常該当するものとして開発審査会が定める基準

##### (2) 報告基準

許可申請に係る計画が本基準に適合することを知事が確認することをもって開発審査会の議を経たものと開発審査会が認めた基準

##### (3) 予備審査

許可申請が予定される計画について、法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホに該当するか否かに関して開発審査会が行う予備的な審査

#### 第3 附議等

(1) 知事及び石巻市長（以下「知事等」という。）は、許可申請に係る計画が提案基準に該当する場合は、開発審査会に附議するものとする。

(2) 知事等は、許可申請に係る計画が報告基準に該当する場合は許可処分をし、直近の開発審査会にその旨を報告するものとする。

(3) 知事等は、開発審査会に附議し許可処分をしたものについては、直近の開発審査会にその旨を報告するものとする。

(4) 宮城県土木部建築宅地課長及び石巻市建設部長（以下「課長等」という。）は、相談者から予備審査の願出（付-39参照）があった場合は、開発審査会に予備審査を依頼するものとする。

**第4 開発審査会への附議等の事務の流れ**

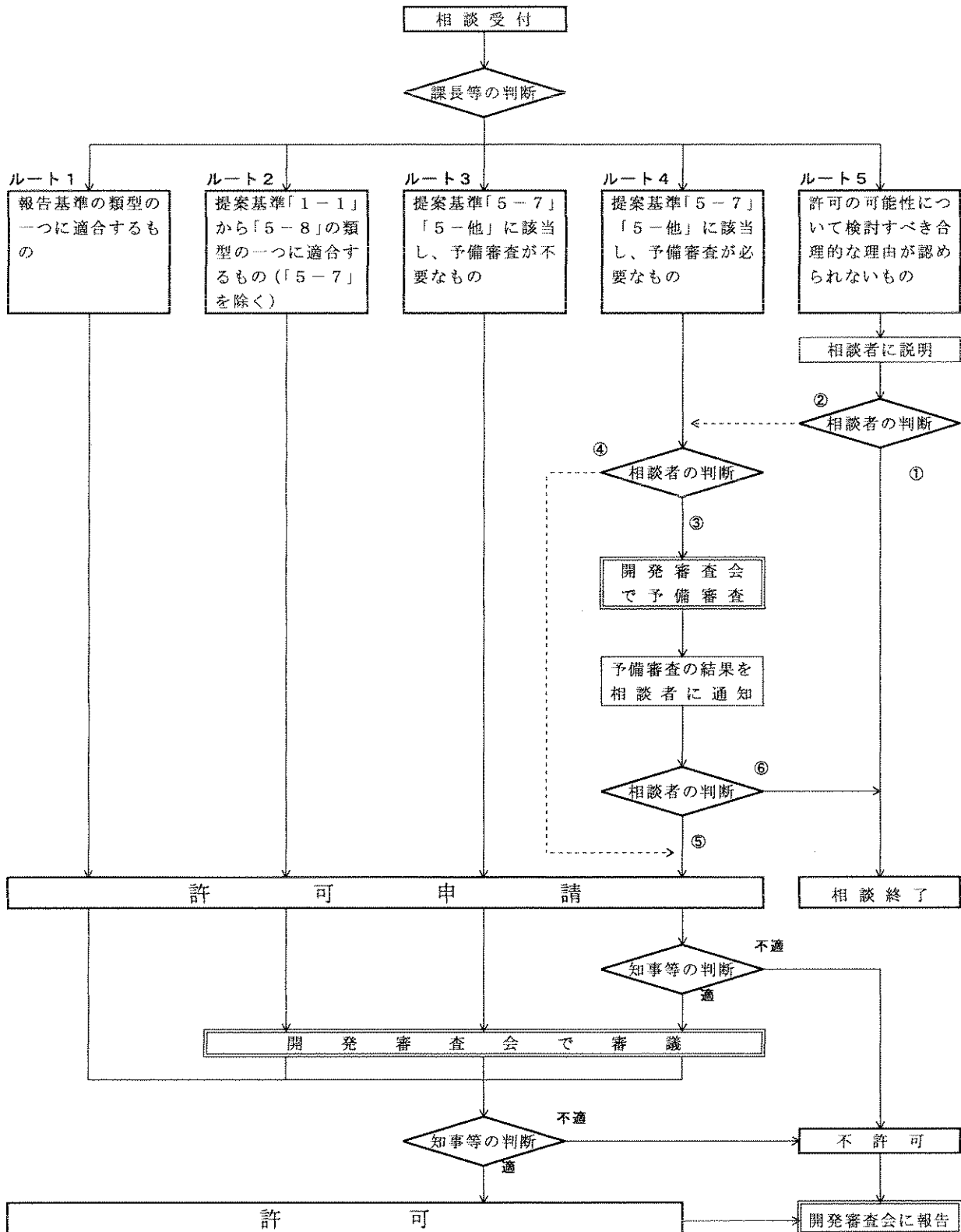
開発審査会への附議等の事務の流れは、別図（図1－4参照）のとおりとする。

**第5 様式の指定**

開発審査会への附議等に用いる文書の様式は、別表（略）のとおりとする。

**第6 法第42条第1項ただし書に基づく許可**

法第42条第1項ただし書に基づく許可で、施行令第36条第1項第3号ホに規定する建築物等に該当するものとして知事等が許可しようとする場合、開発審査会は知事等の求めに応じ意見を述べるものとする。なお、その事務の流れは、別図（図1－4参照）に準じるものとする。



は、開発審査会の審議等を示す。

- 注) ① 相談者が納得した場合  
 ② 相談者が不服の場合  
 ③ 相談者が許可の可能性について事前に打診したい場合  
 ④ 相談者が申請を急ぐ場合  
 ⑤ 相談者が申請を選択した場合  
 ⑥ 相談者が申請を断念した場合

図 1-4 開発審査会への附議等のフロー



## 1-4 開発許可制度の改正経過

開発許可制度の改正経過は、次のとおりである。

### 1 昭和49年改正

開発許可制度は、昭和44年6月に施行されて以来5年を経過した昭和49年、その間の開発の動向に鑑み、大幅な改正が行われた。これは、開発行為の規制の適正化を図り、さらに一層良好な都市環境の確保を期することとしたものであって、その主な内容は次のとおりである。

#### (1) 開発許可制度の適用区域の拡大（附則第4項から第8項）

都市計画法による開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域を担保するものであるが、市街化区域及び市街化調整区域の制度が、当分の間大都市等に係る一定の都市計画区域に限って適用されていることとされており、したがって開発許可制度もいわゆる線引き都市計画区域においてのみ適用されてきたのを、非線引き都市計画区域にも開発許可制度が適用されることとなった。

この場合、原則として線引き都市計画区域における開発行為等の規制と同様の規制を行うこととした。ただ、非線引き都市計画区域は、市街化調整区域のような市街化を抑制するような区域とは異なるので法第34条の準用がなされない等、若干の制度上の差異が設けられている。また、未線引き都市計画区域において、許可を必要とする開発行為は、その規模が原則として3,000㎡以上のものに限られている。

#### (2) 開発行為の範囲の拡大（法第4条第11項・第12項）

従来、開発許可制度においてその開発行為が規制を受けるのは建築物に係るものに限られており、したがって建築物とはされない「工作物」に係る開発行為は何ら規制を受けなかったわけである。

しかし、当時の土地利用の推移に鑑み、災害防止、環境保全等の観点からこれら工作物に係る開発行為の規制が要請されるに至り、開発行為の段階から規制を行う必要がある工作物が法律及び政令で定められた。

この工作物は、周辺の地域の環境の悪化をもたらす第一種特定工作物（コンクリートプラント、危険物の貯蔵又は処理施設等）と大規模な第二種特定工作物（ゴルフコース、運動・レジャー施設等）に分かれる。第二種特定工作物は、その設置される態様から、直接市街化の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域の許可基準（法第34条）は適用しないこととされている。

#### (3) 開発許可基準の改正（法第33条第1項第9号・第10号）

都市地域の拡大に伴い、当時の宅地開発は平坦部から丘陵地へと進んでおり、また、土木機械の発達から大規模な宅地造成が行われ、開発地の地形をほとんど残さないような開発例が随所に見受けられるに至った。

そのような状況から、良好な自然環境を形成している樹木及び表土の保全等を図ることへの要請に応えるため、開発行為において既存の植生を可能な限り保存させるため許可の基準が改正され、これらの事項が追加された。

#### (4) 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加（法第43条第1項第5号）

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分は、道路等の地形地物を境界として定められる場合が多い。このため、市街化調整区域となった土地であってもかなりの集落が存することも希な例ではない。このような集落が市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活圏を一にする場合等は、その集落内の既存宅地についてまで一律に市街化調整区域に関する制限を適用することは必ずしも現実的とはいえないので、そのような既存宅地で都道府県知事の確認を受けたものにおいては、建築物の建築等について都道府県知事の許可を必要としないこととされた。

#### (5) 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加（法第34条第7号・第8号及び令第29条の2、第29条の3）

開発許可制度は、本来市街化区域及び市街化調整区域を担保するものであり、市街化調整区域において

は原則として開発は認めないこととするが、新たにスプロールのおそれがないものに限って例外的に開発行為を認めている。この場合、個々の事例により市街化のおそれのないもので市街化区域において建築等を行うことが困難又は著しく不相当と考えられるものについては、その申請の都度、開発審査会に諮ったうえで許可している。これらのうち、従来の取扱いからしてその都度、開発審査会に諮ることを省略する開発行為を定め、その手続きの合理化が図られた。

## 2 昭和55年改正

都市計画法改正、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）の施行に伴い地区計画制度及び沿道整備計画制度が導入され、地区計画及び沿道整備計画（以下「地区計画等」という。）が定められている地域において開発行為を行う場合の基準が開発許可基準に追加された。（法第33条第1項第5号）

地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として届出・勧告制をとることにより、その計画を担保している。しかし、当該土地の区画形質の変更について開発許可が必要な場合は、これら届出・勧告制度を適用除外とする代わりに開発許可基準に地区計画等に関する基準を設けて、開発許可の段階で地区計画等の計画内容を実現しようとするものである。

なお、その後制度化された集落地域整備法（昭和62年法律制定）に基づく集落地区計画、都市再開発法に基づく再開地区計画（昭和63年同法改正）、及び都市計画法に基づく住宅地高度利用地区計画（平成2年同法改正）の定められている地域における開発行為についても、その内容がこれらの計画に即していることが必要とされた。

## 3 昭和58年改正

地域の实情に即した開発許可制度の運用を図るため令第31条が改正され、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」については区域及び目的又は種別を限り、地域の实情に応じて5ha以上20ha未満として、市街化調整区域における計画的な開発の面積要件を緩和することとされた。（令第31条）

「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」とは、①主として地域住民の居住の用に供するもの、人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的導入及び定着を図ることを目的とするもの。②地域の経済社会活動の活性化、発展等に著しく寄与すると認められるものをいう。

## 4 昭和62年改正

農業の生産条件と都市環境との調和のとれた整備を計画的に推進するため、都市計画及び農業振興地域整備計画に係る特例、双方の計画を調整するための基本方針の策定等の措置を講じることを目的として集落地域整備法（昭和62年法律制定）が創設された。

これに伴い、開発許可制度も集落地区整備計画に適合して行われる開発行為については、市街化調整区域における開発許可の基準に適合するものとする改正が行われた。（法第33条第1項第5号）

## 5 平成4年改正

先の地価高騰に対応した総合的な土地政策の一環として土地利用計画制度の充実、また、最近の都市化の進展に対応して良好な市街地の環境を整備し、都市の秩序ある発展を図るということから、都市計画法の改正が行われた。

開発許可制度においても、市街化区域内農地等の宅地化を始めとした市街化の進展、無秩序な市街化の進行に対応して、一定の市街化区域における開発許可の規制対象規模の引き下げ、開発許可の技術的基準の見直しが図られた。

主な改正点は次のとおりである。

(1) 開発許可の規制対象規模の引き下げ（令第19条第2項第2号）

近畿圏整備法にいう既成都市区域及び近郊整備区域に全部又は一部が含まれる市町の区域にあっては令で定める規模を500㎡とされた。

(2) 開発許可の技術的基準の改正（法第33条）

自己の業務に用に供する開発行為について、開発区域の周辺に交通渋滞等の支障を生じることのないよう、従来の適用のなかった道路、公園等の公共空地の基準（第2号）、給水施設の基準（第4号）、公共公益施設の基準（第6号）を適用することとされた。

また、ゴルフコース等の大規模な自己用の開発行為が工事中の倒産により、中断、放置され、災害の危険を及ぼしている事例が生じていることに鑑み、このような危険を未然に防止し、周辺の安全を確保するために、中断による災害を引き起こすおそれのある1ha以上の大規模な開発行為については、自己用であっても、申請者の資力信用に関する基準（第12号）、及び工事施行者の能力に関する基準（第13号）を適用することとされた。

第二種特定工作物に係る基準の適用については、周辺に与える影響を考慮して、建築物及び第一種特定工作物と同様の取扱いとされた。

さらに、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について、令第25条第2号を適用する際に、必ずしも合理的とはいえない場合も生じていた。このような状況に対応するため、ただし書の規定を置き、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、通行の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物の敷地に接して配置されていれば足りることとされた。

(3) 変更の許可等の規定の整備（法第35条の2）

開発行為の変更の許可については、従来、法令上規定がなく、許可を要する範囲、申請手続き等について各都道府県に任されていたが、今回の改正において変更の許可に係る規定の整備が行われ、事務処理の合理化が図られることとなった。

(4) 監督処分規定の拡充整備（法第81条第1項第1号・第4項・第5項）

近年、違反した物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れようとする事例が見受けられ、都市計画法上必要な行為制限の実効性が損なわれている事態を招いていることから、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分が行われることとなった。

また、監督処分が課されている物件について、事情を知らずに取引関係に入った第三者が不測の損害を被ることを防止するため、監督処分に係る公示制度が新たに導入された。

## 6 平成6年改正

政令指定都市以外の都市で規模能力が比較的大きい都市（中核都市）について、その事務権限を強化し、できる限り住民に身近で行政を行うことができるようにするための改正が行われた。

## 7 平成10年改正

良好な居住環境の確保を図りつつ郊外型住宅建設の促進、地区の活性化等を図るため、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域を拡大し、これまでの大規模計画開発地域だけでなく小規模な開発を誘導する区域においても策定を促進するとともに、地区計画に適合する行為を開発許可対象に追加することとされた。

## 8 平成11年改正

地方分権の推進を図るため、地方分権推進法第8条に基づき政府が作成した「地方分権推進計画」に従い、機関委任事務制度の廃止及びそれに伴う事務区分の再編成、国の関与等の見直し、地方公共団体の行政体制の整備確立等に係る改正が行われた。

主な改正点は次のとおりである。

(1) 開発許可事務等の自治事務化

- (2) 開発許可事務等を特例市（人口20万人以上の市を申出に基づき指定）に移譲
- (3) 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
- (4) 開発許可手数料に関する規定（第49条）の削除（開発許可手数料については地方公共団体の条例で定める。）
- (5) 建設大臣に対する再審査請求制度の廃止（第50条第4項）
- (6) 開発審査会の委員の数「7人」を「5人又は7人」に改正
- (7) 都道府県知事の権限の委任の制度を廃止（第86条）

## 9 平成12年改正

制度発足から30年を経過した都市計画制度について、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度とするため全般にわたって見直しが行われ、新たな制度枠組みを構築するための改正が行われた。

開発許可制度に関する主な改正点は次のとおりである。

- (1) 都市計画区域外における開発許可制度の導入
- (2) 開発行為についての公共施設管理者等の同意・協議の観点を明確化
- (3) 技術的基準に係る地方公共団体の条例による強化・緩和規定の付加及び最低敷地規模に関する規制規定の付加
- (4) 市街化調整区域内における開発許可制度の見直し
  - ① 既存宅地制度の廃止
  - ② 市街化区域に近接し市街化が進行している区域について、条例で区域及び制限用途を定め、許可対象とすることができる制度が創設された。
  - ③ 開発審査会の議を経て市街化調整区域で許可されてきた定型的なものは、区域、用途等を条例で定め、許可対象とすることができる制度が創設された。

## 10 平成16年改正

良好な景観の形成に資する施策を総合的に講じるため、景観法が施行されたことに伴い、景観計画区域内において、開発許可基準の上乗せを行うことが可能となった。

## 11 平成18年改正（平成18年9月30日施行）

大規模に谷を埋めた盛土造成地での地震被害を受け、宅地造成に係る耐震性を確保するための技術基準が明確化された。

## 12 平成18年改正（平成19年11月30日施行）

モータリゼーションの進展等を背景として、都市の無秩序な拡散が加速化し、高齢者等が病院などの公共施設に歩いて行くことができなくなるといった問題や、中心市街地の社会資本が有効利用されない一方で郊外では新規の公共投資が必要になるといった公共投資の非効率性、環境負荷の増大などの問題に対応するため、都市構造に広域的に大きな影響を与える大規模集客施設（法律では「特定大規模建築物」と定義）や公共施設について、その立地に際し都市計画の手続を経ることを通じて、地域の判断を反映させた適切な立地を確保する目的で都市計画法が改正された。

開発許可制度に関する主な改正点は次のとおりである。

- (1) 公共施設に関する開発許可制度の導入  
開発許可不要で立地できていた、社会福祉施設、医療施設、学校について、開発許可が必要となった。  
また、国、都道府県等が行う開発行為についても、原則、開発協議が必要となった。
- (2) 市街化調整区域内における大規模開発制度（第34条10号イ）の廃止

### 13 本県における開発許可制度の経過

昭和43年	6月15日	都市計画法	公布
昭和44年	6月14日	都市計画法	施行
昭和45年	8月31日	仙塩広域都市計画区域の区域区分の決定	仙塩広域都市計画区域に開発許可制度が適用される
昭和45年	12月25日	石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域の区域区分の決定	石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域に開発許可制度が適用される
昭和49年	5月1日	市街化調整区域を除いた区域における5,000㎡未満の開発許可等及び法第43条（令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニに係るものに限る。）の建築許可等の事務が土木事務所長に委任される	
昭和49年	6月1日	改正都市計画法	公布
昭和50年	3月31日	法第43条（令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニに係るものに限る。）の建築許可等の事務委任が廃止される	
昭和50年	4月1日	改正都市計画法	施行
		非線引き都市計画区域に開発許可制度が適用される	
		特定工作物が開発許可制度の対象となる	
		既存宅地の確認制度が設けられる	
平成10年	4月1日	市街化調整区域を除いた区域における10,000㎡未満の開発許可等の事務が土木事務所長に委任される	
		既存宅地の確認事務が土木事務所長に委任される	
平成12年	4月1日	石巻市における開発許可等の事務が石巻市長に移譲される	
平成12年	5月19日	改正都市計画法	公布
平成13年	5月18日	改正都市計画法	施行
		都市計画区域外に開発許可制度が適用される	
		既存宅地の確認制度が廃止される	
平成18年	5月17日	既存宅地に関する緩和措置期間が終了する	
平成18年	5月31日	改正都市計画法	公布
平成19年	11月30日	改正都市計画法	施行
		国、県等に開発許可制度が適用される	
		学校、医療施設、社会福祉施設に開発許可制度が適用される	
平成20年	4月1日	大崎市における開発許可等の事務が大崎市長に移譲される	



2-3-3 公益施設（法第29条第1項第3号・第2項第2号）

法第29条ただし書（適用除外）

1 ……略……ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして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

2 （略）

二 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

令第21条（適正かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

法第29条第1項第3号の令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一～三十 （略） 表2-6を参照

表2-6に掲げる一定の公益上必要な建築物等に係る開発行為は、都市計画区域の内外を問わず公益上不可欠なものであって、ほとんどが国若しくは地方自治体又はこれらに準ずる法人が設置主体であり、また、設置についての管理法が定められている等、都市や地域社会に弊害を生ずるおそれが少ないので適用除外とされている。

平成18年の法改正により、社会福祉施設、医療施設、学校は法第29条第1項第3号から除外され、開発許可が必要となった。

表 2-6 令第 21 条に定める公益施設

○印は該当する例、×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
令第 21 条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ----- ×：サービスエリア内の売店	道路法(2条1項) 道路運送法 (2条8項)	道路課
	2	河川法の河川施設	河川管理施設	河川法	河川課
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野球場、運動場、プール、植物園、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法 (2条2項)	都市計画課
	4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道及び軌道法の軌道若しくは無軌道電車の事業施設	駅舎、停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 (2条1項、5項) 軌道法	
	5	石油パイプライン事業の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法 (5条2項2号)	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 ----- ×：貸し切りバス用施設	道路運送法 (3条1号イ)	
		貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業	特別積合せ貨物用施設 *1 (貨物積下し場、倉庫)	貨物自動車運送事業法 (2条2項)	
		自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	一般自動車ターミナル	自動車ターミナル法 (2条5項)	
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設、厚生施設	港湾法 (2条5項) 漁港漁場整備法 (3条)	港湾課 漁港漁場整備課
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内の侵食防止施設、管理施設	海岸法 (2条1項)	
	9	航空法の公共飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル、待合所、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	空港臨空地域課
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所	気象業務法	
	11	郵便事業の用に供する施設	郵便事業株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設 ----- ×：郵便局株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設	郵政民営化法	
12	電気通信事業法の認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設	電話局、電気通信施設	電気通信事業法		
13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法		



法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令	備 考
令第21条	14	電気事業法の電気事業用電気工作物を設置する施設	一般電気事業及び卸電気事業のための発電所、変電所、送電所、配電所	電気事業法 (2条1項9号) (2条1項16号)	
		ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製*1  ×：事務所、営業所、サービスステーション 大口ガス事業用施設	ガス事業法 (2条13項)	
15		水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設	取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設	水道法 (3条2項・4項) 工業用水道事業法 (2条6項)	企業局 工業用水道事務所
		下水道法の公共下水道流域下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場  ×：事務所、営業所	下水道法 (2条3～5号)	下水道課
16		水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	河川課
17		図書館法の図書館	図書館	図書館法 (2条1項)	生涯学習課
		博物館法の博物館	博物館	博物館法 (2条1項)	生涯学習課
18		社会教育法の公民館	公民館	社会教育法 (20条)	生涯学習課
19		職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設及び職業能力開発大学校	国、地方公共団体、独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する 職業能力開発校、職業能力短期大学校、 職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校、職業能力開発大学校	職業能力開発促進法 (15条の6 3項) (27条1項)	産業人材・雇用対策課
20		墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律 (2条7項)	食と暮らしの安全推進課
21		と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場	と畜場法 (3条2項) 化製場等に関する法律 (1条2項・3項)	食と暮らしの安全推進課
			×：魚介類及び鳥類の処理場		
22		廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設  ×：産業廃棄物処理施設	廃掃法 浄化槽法 (2条1号)	廃棄物対策課
23		卸売市場法の卸売市場	中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法 (2条3項・4項)	食産業・商業振興課
24		自然公園法の公園事業施設	宿舍、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法 (2条4号・6号)	自然保護課

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備施設及び改良住宅	住宅地区改良法 (2条1項)	住宅課
	26	国、県、市町村及び一部事務組合等の施設 *2	研究所、試験所、体育館、研修センター	地方自治法	市町村課
			×：学校教育法による学校、専修学校、各種学校（26号イ）	学校教育法	
			×：社会福祉法による社会福祉施設 更生保護事業法による更生保護施設（26号ロ）	社会福祉法 更生保護事業法	
			×：医療法による病院、診療所、助産所（26号ハ）	医療法	
			×：国が設置する本庁舎、県庁舎、市町村役場、警察庁舎（26号ニ）		
			○：国等が設置する河川事務所、ダム事務所、交番		
			×：宿舎（26号ホ）		
		○：国等が設置する河川事務所、ダム事務所、交番等のための宿舎			
	27	日本原子力研究開発機構の事業施設	日本原子力研究開発機構の事業施設	日本原子力研究開発機構法 (17条1項1～3号)	
28	水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等の水資源開発施設	水資源機構法 (2条2項)		
29	宇宙航空研究開発機構の事業施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設 ロケット追跡施設	宇宙航空研究開発機構法 (18条1項1～4号)		
30	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		新エネルギー・産業技術総合開発機構法 (15条1項1号) 石油代替エネルギー法 (11条3号)		

\*1 貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物用施設

特別積合せ貨物用施設については、運輸局へ照会を行い特別積合せ貨物である旨の回答が得られれば適用除外となる。

\*2 市町村の事業用建築物

体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は、令第21条第26号に該当する。ただし、市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場は、これに該当しない。また、公営住宅もこれに該当しない。

2-3-7 通常の管理行為、軽易な行為等（法第29条第1項第11号・第2項第2号）

法第29条ただし書（適用除外）

1 ……略……ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で令で定めるもの

2 （略）

二 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

令第22条（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）

法第29条第1項第11号の令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡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%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㎡以内であるもの

- (1) 通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものが適用除外とされている。
- (2) 第1号の仮設建築物については、2-1-5を参照のこと。
- (3) 第2号の附属建築物とは、既存建築物の補助的機能を持つ用途上不可分の関係にある建築物をいう。例えば、規模及び機能から既存住宅に付属する物置は本号に該当する。
- (4) 第3号は、既存建築物と用途上不可分の関係にある建築物の増築（床面積10㎡以内）又は特定工作物の増設（築造面積10㎡以内）に伴う開発行為である。
- (5) 第2号の附属建築物の建築、第3号の増築、増設については敷地増部分の制限規定がないが、敷地増とする場合の面積は当該建築物を建築するための必要最小限度の面積とする。  
なお、市街化調整区域内で敷地増を伴う建築行為を行う場合は、第2号又は第3号の規定に該当することにより開発許可が不要であっても、別途法第43条の建築制限の対象となる。
- (6) 第4号及び第5号は、既存建築物等の改築に伴う開発行為である。
- (7) 第6号は、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て適用除外としたものである。本号の詳細については4-2-1を参照のこと。

**法第30条（許可申請の手続）**

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、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他規則で定める事項

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規則で定める図書を添付しなければならない。

**規則第15条（開発許可の申請書の記載事項）**

法第30条第1項第5号の規則で定める事項は、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1ha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。

- 一 工事着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、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
- 三 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
- 四 資金計画

**規則第16条（開発許可の申請）**

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、別記様式第二又は別記様式第二の二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。

表 （略）

- 5 前条第4号の資金計画は、別記様式第三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記名押印又は署名をしなければならない。

**規則第17条（開発許可の申請書の添付図書）**

法第30条第2項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図

- 三 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
- 四 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
- 五 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っては、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
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000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。

**条例第2条（開発許可の申請書の添付図書）**

- 法第30条第1項の申請書には、同条第2項に規定する図書のほか、細則で定めるところにより、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- 一 法第33条（同条第1項第14号を除く。）に規定する基準に適合していることを示す図書
  - 二 市街化調整区域内において開発行為をしようとする場合にあっては、法第34条各号（第13号を除く。）のいずれかに該当することを示す図書
  - 三 開発区域及び開発行為に関する工事をしようとする区域の面積を算出した図面
  - 四 開発許可を受けようとする者及び工事施行者の住民票の写し（法人である場合にあっては、登記事項証明書）
  - 五 開発区域及び開発行為に関する工事をしようとする区域に含まれる土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条第1項の地図又はこれに準ずる図面（以下「公図」という。）の写し
- 2 法第30条第2項に規定する公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面及び公共施設を管理することとなる者等との協議の経過を示す書面、規則第16条第2項の設計説明書、規則第17条第1項第3号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類並びに同項第4号に規定する設計者の資格を有する者であることを証する書類については、細則で定めるところにより作成しなければならない。
  - 3 第1項の規定にかかわらず、知事が住民基本台帳（昭和42年法律第82号）第30条の8第1項の規定により第1項第4号に規定する開発許可を受けようとする者及び工事施行者に係る本人確認情報を利用するときは、住民票の写しを添付することを要しない。

本条は、開発許可の申請手続き等について規定したものである。

なお、詳細については、8-1-1を参照のこと。

**1 「工区」の設定**

開発区域を分割して段階的に完了させる必要がある開発行為を行う場合には、開発区域の中に「工区」を設定して申請をすることができる。この場合、工事完了は工区単位で取り扱うものとして、完了した工区については法第37条の建築制限が解除される。

なお、工区の設定にあたっては、不測の事態により既に完了した工区に関連する公共施設等が未整備のまま放置されることがないように、工区ごとに公共施設の設計が許可基準に適合している必要がある。

## 2 予定建築物

開発許可申請にあたっては、必ず予定建築物等の用途及び敷地の形状が確定している必要がある。予定建築物等の用途は、法第33条及び第34条に規定される開発許可基準への適合性判断の根拠となるものであり、具体的な記載が求められるので、住宅と研究施設といった複合開発や特定工作物の開発で併設建築物を伴うときは、原則として、予定されているすべての建築物又は特定工作物を記載しなければならない。

また、予定建築物等の敷地の形状も法第33条の基準に適合しているか否かの判断の根拠となるため、設計は街区のみでなく、個々の敷地の形状まで確定する必要がある。

## 3 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力の如何によって工事中の防災措置あるいは工事の結果などに差異が発生することに鑑み、審査の対象とされたものである。したがって、原則として許可時点で工事施行者は決定されていなければならない。

## 4 法第32条同意、協議の図書

開発行為に関係がある既存の公共施設がある場合には、許可申請書に当該公共施設の管理者の同意を得たことを証する書面を添付しなければならない。

また、開発行為により新たに設置される公共施設がある場合には、当該公共施設を管理することとなる者との協議の経過を示す書面を添付しなければならない。(2-6-1を参照)

## 5 申請の取下げ

許可申請者は申請後、許可になるまでの間は取下げの届出をすることにより申請を取下げることができる。

なお、許可後に工事を一時中止する場合又は開発行為を廃止する場合の手続きは、取下げではなく、それぞれ工事中止又は開発行為の廃止となる。(2-11-2及び2-12を参照)

**法第31条（設計者の資格）**

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規則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、規則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。

**規則第18条（資格を有する者の設計によらなければならない工事）**

法第31条の規則で定める工事は、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事とする。

**規則第19条（設計者の資格）**

法第31条の規則で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、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）による第二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）による一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。）を終了した者
  - 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る者
- 二 開発区域の面積が20ha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られたものであること。

本条は、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるもの、あるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正をきすため設計者についての資格を規定したものである。すなわち、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事を実施するため必要な図面及び仕様書は、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。

この資格は建築士のように国家試験によって与えられる独自の資格ではなく、一定の学歴と経験を有する者に与えられる資格である。資格の内容については、表2-7のとおりである。

表 2-7 設計者の資格

資 格	資格を要する設計		根 拠		開発区域の面積が 20ha以上のもの (規則第19条第2号)
	規則	告示	規則	告示	
イ 大学（短期大学を除く。）で①の課程を修めて卒業後、③の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	○	—			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を作成した経験を有する者 *2
ロ 短期大学において①の修業年限3年の課程（夜間部は除く。）を修めて卒業後、③の技術に関して3年以上の実務の経験を有する者	○	—			
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①の課程を修めて卒業後、③の技術に関して4年以上の実務の経験を有する者	○	—			
ニ 高等学校、中等教育学校、旧中等学校において①の課程を修めて卒業後、③の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	○	—			
ホ 技術士法による第二次試験のうち②の部門に合格した者で、③の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	○	—			
ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、③の技術に関して2年以上の実務の経験を有する者	○	—			
ト ③の技術に関する7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、登録講習機関が実施する講習を終了した者 *1	○	—			
チ 国土交通大臣が上記イからトに掲げた者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者	—	○			

① 土木、建築、都市計画及び造園に関する課程

② 建設、上下水道、衛生工学の部門

③ 宅地開発に関する技術

「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいう。すなわち、単なる図面のトレース、土木機械の運転は含まれない。

\*1 財団法人全国建設研修センターの行う宅地造成技術講習

(講習を受講して所定の考査に合格すると修了証書が授与される。)

\*2 「設計に係る設計図書を作成した経験を有する者」とは、単独で設計図書の作成を行った経験を有する者のほか、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者も含む。



2-6-1 公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条）

法第32条（公共施設の管理者の同意等）

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。

令第23条（開発行為を行なうについて協議すべき者）

開発区域の面積が20ha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（開発区域が40ha未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第2号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

本条は、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を期するため、開発許可を申請しようとする者が、あらかじめ、関係する公共施設の管理者から同意を得る等の手続を取るべき旨を定めた規定である。

また、本条に基づき「同意」を得又は「協議」を終えた者が当該公共施設に関する工事を行うことについて、別途道路法、国有財産法等の関係法令に基づく許認可を得る必要がある。

1 既存公共施設の管理者の同意

- (1) 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既存の公共施設の管理者の同意を得なければならない。管理者から同意を得なければならないとされたのは、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、かつ、当該公共施設に変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるからである。したがって、本条にいう同意は、開発行為に関係のある部分についてのみ行われればよい。
- (2) 「公共施設」とは、法第4条第14項及び令第1条の2に規定される施設である。（2-1-7を参照）
- (3) 「公共施設の管理者」とは、法令に基づき当該施設を管理することが定められている者のことをいう。  
なお、私道等法令に基づく管理者が定められていない場合にあつては、管理権限を有する者がいるときはその者をいい、管理権限を有する者がいないときは所有権を有する者をいう。（建築基準法第42条第1項第5号に該当する位置指定道路については、管理者及び所有者の同意が必要である。）
- (4) 道路法、河川法等の適用を受けない法定外公物（いわゆる「赤線」「青線」）についても本条の規定の対象となる。詳細については当該市町村に問い合わせのこと。
- (5) 「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある公共施設のほか、開発区域外にあつて、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含む。

また、敷地に接する既存の道路について、既存の出入口の接続部分に新たな改変行為が行われない場合であっても、既存道路の機能維持の観点から同意が必要となる。

- (6) 本条によって公共施設に該当する農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなる揚水機場又はため池で、当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となる。
- (7) 開発区域から河川、農業用水路へ放流する場合、必要があるときはこれら施設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と開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うべきものとされている。
- (8) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合には、公共施設の用地の所有者の同意も必要である。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されている場合は、あらかじめその用地の所有者に同意を求める必要はない。
- 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には、公共施設の管理者の同意のみで足りる。

## 2 新設公共施設管理者等との協議

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置された新たな公共施設を管理することとなる者等とあらかじめ協議しなければならない。
- これは、開発行為等により新たに設置される公共施設は、適切に管理される必要があることから、当該公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者との協議をあらかじめ行わせることとされたものである。
- (2) 一定規模以上の開発行為は義務教育施設、水道、電気、ガス等の整備計画に影響を及ぼすので、これらの施設の設置者等とも協議しなければならない。なお、協議の相手方は以下のとおりである。
- ① 新たに設置される公共施設を管理することとなる者
- ② 開発区域の面積が20ha以上の場合は、①に掲げる者に加えて次の者とも協議を行わなければならない。ただし、水道事業者から給水を受ける場合にあっては、開発区域の面積が20ha未満であっても協議を要する。なお、この場合、協議書の添付は必要がない。
- イ 水道事業者
- ロ 義務教育施設の設置義務者（市町村）
- ハ 一般電気事業者及び一般ガス事業者（開発面積40ha未満の場合を除く。）
- ニ 鉄道事業者及び軌道経営者（開発面積40ha未満の場合を除く。）

表2-8 開発規模による協議一覧

開発区域の面積	20ha未満	20ha～40ha	40ha以上
協 議 者	① 公共施設管理者		
	②-イ 水道事業者		
	②-ロ 義務教育施設設置義務者		
	②-ハ 一般電気事業者及び ガス事業者 ②-ニ 鉄道事業者及び軌道経営者		

## 2-6-2 公共施設の管理（法第39条）

### 法第39条（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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。

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によって設置された公共施設の管理権限の帰属について規定したものである。

本法において開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理権限は、原則として、地元市町村に引き継ぐことが求められている。

#### 1 市町村以外の者の管理権限の引継ぎ

次の場合には、例外的に市町村以外の者が管理権限を引き継ぐ。

- ① 道路法、河川法等公物の管理に関する法令の規定により、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- ② 法第32条の協議により、管理者について別段の定めをした場合

この場合は、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定がおかれた趣旨からして、できる限り地元市町村が管理することが望ましい。

#### 2 法第32条との関係

法第32条の協議により管理者について別段の定めをした場合については上述のとおりであるが、当該協議が整わなかった場合、管理者について別段の定めをしない場合には、法律上、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管理権限は市町村に帰属することとなる。

#### 3 管理権限と所有権等との関係

本条は、管理権限の帰属について規定したものにすぎず、管理権限の内容そのものを規定したものではないことから、本条を根拠として公権力の行使たる管理行為を行うことはできない。

したがって、公権力の行使たる管理行為を行うためには、本条による管理権限の引き継ぎとともに、管理者は当該公共施設について、次のいずれかの措置を要する。

- ① 道路法等の公物を管理する法令に基づく指定認定
- ② 当該公共施設の管理権限を行使するための権限取得

## 2-6-3 公共施設の土地の帰属（法第40条）

### 法第40条（公共施設の用に供する土地の帰属）

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、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。

### 令第32条（法第40条第3項の令で定める主要な公共施設等）

法第40条第3項の主要な公共施設で令で定めるものは、次に掲げるものとする。

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

### 規則第33条（費用の負担の協議に関する書類）

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

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

### 条例第10条（費用の負担の協議に関する書類）

法第40条第3項の規定により県に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、細則で定める様式に従い、規則第33条各号に掲げる事項及び公共施設の種別を記載した協議書を知事に提出しなければならない。

### 細則第15条（費用の負担の協議に関する書類）

条例第10条の協議書は、様式第15号によるものとする。

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によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属等について規定したものである。

なお、本条は公共施設の用に供する土地の帰属の一般的ルールを示したもので、不動産登記法による登記上の原因とはなりえるが、登記を行わないで本条をもって第三者に対抗することはできない点に留意すべきである。

### 1 従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合

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が廃止される場合、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地や建築物等と同様に開発許可を受けた者が購入、交換等によってその権原を取得する必要があるが、都市計画法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、当該新設される公共施設の用に供する土地と、従前の公共施設の用に供されていた土地とが、法第36条第3項の公告の日の翌日において、当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるため、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めた規定となっている。

(1) 従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合にのみ、本条第1項の適用を受ける。

従前の公共施設の用に供する土地が民有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等によりその権原を取得すべきである。

(2) 本項の「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨である。

したがって、その構造、規模等が同一であることを必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧の土地が等価であることも必要としない。

### 2 新たな公共施設を設置する場合

上記1の交換規定により国又は地方公共団体に帰属する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る公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。

### 3 都市施設の整備に要する費用の負担区分

市街化区域は優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき地域であることから、公共施設等の根幹的施設については国又は地方公共団体の負担により整備すべきであるとされている。

一方、市街化区域内の根幹的でない支線的施設及び市街化調整区域内の施設については開発行為を行う者の負担により整備されることが合理的である。

したがって、市街化区域において、令第32条に掲げられた都市計画施設である幅員12m以上の道路等根幹的公共施設を開発者が整備し、本条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当該土地の帰属を受ける国又は地方公共団体に対して求めることができるとされている。

## 2-7 許可又は不許可の通知等（法第35条）

### 法第35条（許可又は不許可の通知）

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

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

(1) 開発区域の規模、内容等によって一律に取り扱えないが、開発許可の申請があったときは、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければならないとされており、本県における行政手続法による標準処理期間は40日である。当該処理期間は許可又は不許可の処分に至る概ねの目安であり、また、申請者が補正に要する日数はこれに含まれないこととなる。

なお、行政手続法の規定により、不許可の処分をする場合は同時に不許可の理由が示されることとなる。

(2) 処分の効力発生時期は、民法第97条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者に到達したときである。到達とは、相手方が受領し得る状態におかれることであって、相手方が現実に了知しなくても社会通念上了知し得るべき客観的状态を生じたと認められれば到達したことになる。

## 2-8 許可の条件（法第79条）

### 法第79条（許可等の条件）

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

本法による許可等には防災や開発行為の適正な施行等を目的として、必要に応じて次のような事項について条件を附するものとする。また、「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合のことである。

なお、市街化調整区域において許可要件に形態制限や規模制限がある場合は、予定建築物等の制限内容を附するものとする。

- ① 工事中の降雨等に対し、土砂の流出等の災害がないよう必要な措置を講ずること。
- ② 当該許可のあった日から1年間工事が未着手の場合又はこれと同様な状態にあると認められる場合には許可を取り消すことがあること。
- ③ 開発行為を中止又は廃止する場合は、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復すること。
- ④ 予定建築物等の用途

## 2-9 国、県等が行う開発許可の特例（法第34条の2）

### 法第34条の2（開発許可の特例）

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（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。

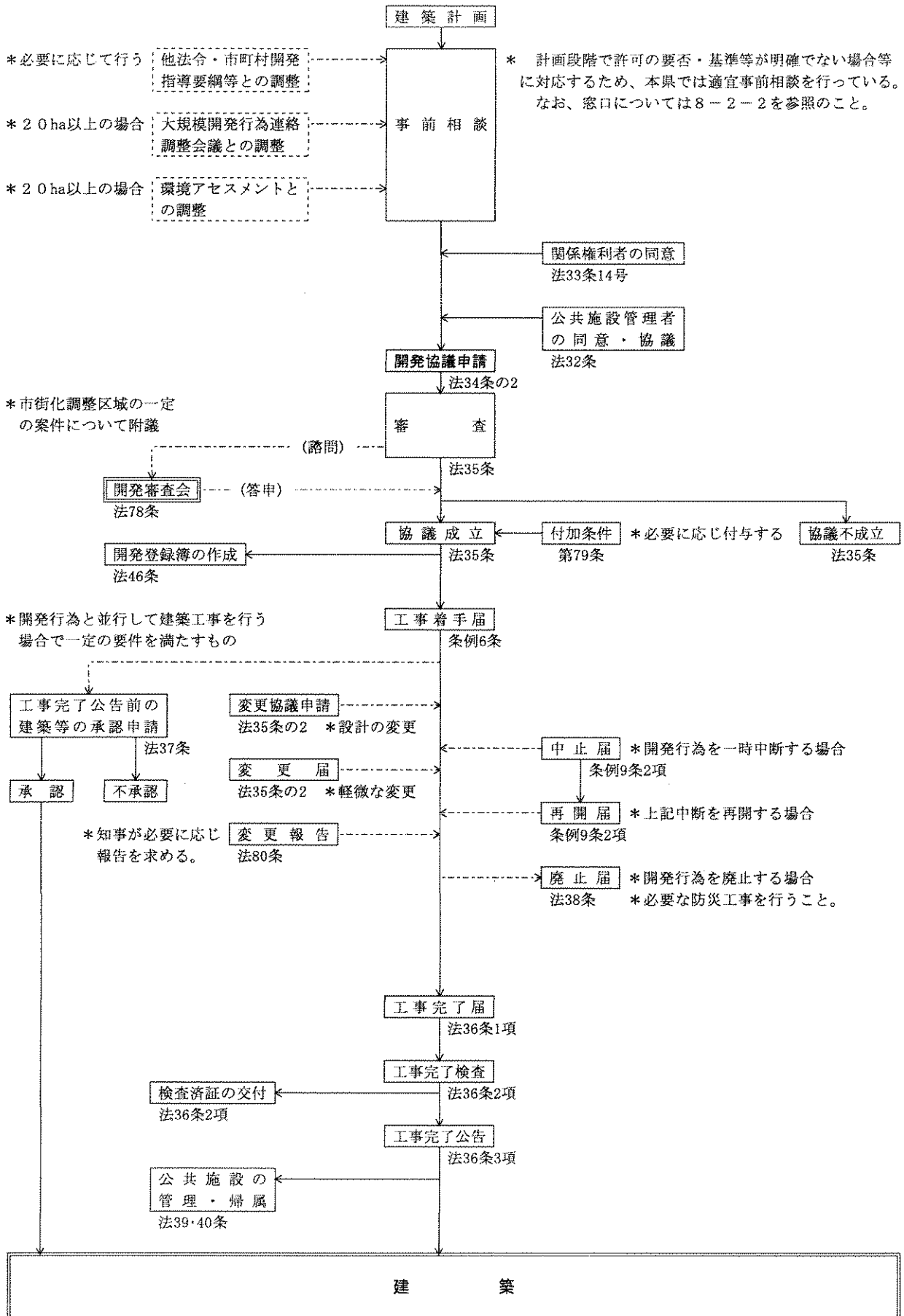
本条は、国及び県等が行う開発行為についての手続きについて規定しており、協議が成立することをもって開発許可があったものとみなす。

協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び法第34条の基準が準用される。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。協議にかかる手続きのフローは図2-17を併せて参照されたい。

なお、国及び県等とみなされる者は以下のとおりである。

- 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第10号）
- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構  
（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号）
- 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第5条第1項第2号）
- 土地開発公社（公有地の拡大の促進に関する法律施行令第9条第1項第4号。ただし、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は事務処理市町村が設立したものに限る。）
- 独立行政法人空港周辺整備機構  
（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害防止等に関する法律第14条第1項第2号）
- 地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第7号。ただし、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は事務処理市町村が設立したものに限る。）

図2-17 協議等のフロー





**法第35条の2（変更の許可等）**

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、又は規則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、規則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項ただし書の規則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規則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令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号に掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

**令31条（開発行為の変更について協議すべき事項等）**

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項の令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ha（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ha）以上となる場合について準用する。

**規則第28条の2（変更の許可の申請書の記載事項）**

法第35条の2第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

**規則第28条の3（変更の許可の申請書の添付図書）**

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項及び第3項の規定を準用する。

**規則第28条の4（軽微な変更）**

法第35条の2第1項ただし書の規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの

ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。

三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

#### 条例第4条（変更の許可の申請）

法第35条の2第2項の申請書の様式は、細則で定める。

2 前項の申請書には、規則第28条の3に規定する図書のほか、細則で定めるところにより、開発区域の位置及び区域を表示した図面を添付しなければならない。

#### 条例第5条（変更の届出）

法第35条の2第3項の規定による届出は、細則で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載した届出書を知事に提出して行わなければならない。

- 一 変更した事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可を受けた年月日及び許可の番号

2 前項の届出書には、変更の内容を示す図書を添付しなければならない。

#### 細則第8条（変更の許可の申請）

法第35条の2第2項の申請書は、様式第9号によるものとする。

2 条例第4条第2項の図面は、開発区域の位置を表示した縮尺50,000分の1以上の地形図及び開発区域の区域を明示した縮尺2,500分の1以上の図面とする。

#### 細則第9条（変更の届出書）

条例第5条第1項の届出書は、様式第10号によるものとする。

#### 法第80条（報告、勧告、援助等）

国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

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を設けなかったため、変更の範囲や手続等について不明確であった。このため、平成4年の法改正により本条が設けられ、変更の許可を要する範囲や申請手続きが全国的に統一されるとともに、事務処理の合理化が図られた。なお、手続の詳細は8-1-2を参照のこと。

### 1 変更許可の概要

- ① 変更許可の対象となる変更をしようとする場合は、あらかじめ、知事の許可を受けなければならない。
- ② 変更許可の対象となるのは、開発許可から完了公告までの間に行われる変更であり、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。
- ③ 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。
- ④ 設計変更のうち軽微な変更以外の変更が頻繁に行われる場合には、変更の都度変更許可をとるのではなく、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。

#### 細則第23条（開発登録簿の閲覧等）

規則第38条第1項の開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、宮城県土木部建築宅地課内及び各土木事務所内に設置する。

- 2 法第47条第5項の規定により開発登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備付けの様式第23号による閲覧申込書に氏名及び住所を記載しなければならない。
- 3 条例第17条の交付申請書は、様式第24号によるものとする。

#### 細則第24条（閲覧所の利用時間）

閲覧所の利用時間は、午前9時から午後4時までとする。

- 2 宮城県の休日を定める条例（平成元年宮城県条例第10号）第1条第1項に規定する県の休日においては、閲覧所は閉鎖する。
- 3 前2項の規定にかかわらず、知事は、開発登録簿の整理その他の理由により必要と認める場合は、臨時に閲覧所を閉鎖し、又は閲覧時間を短縮することができる。この場合において、知事は、その旨をあらかじめ閲覧所に掲示するものとする。

#### 細則第25条（開発登録簿の閲覧の停止又は禁止）

知事は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、開発登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができるものとする。

- 一 開発登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者
- 二 他人に迷惑を及ぼした者又はそのおそれがあると認められる者
- 三 開発登録簿の閲覧に関し職員の指示に従わない者

### <石巻市都市計画法施行細則>

#### 第2条（開発登録簿閲覧所）

規則第38条第1項の開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、建設部内に設置する。

#### 第3条（閲覧時間等）

法第46条の開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧時間は、午前8時30分から午後5時15分までとする。

- 2 石巻市の休日を定める条例（平成元年石巻市条例第33号）第1条第1項に規定する市の休日は、閲覧所を閉鎖する。
- 3 市長は、登録簿の整理その他の事由により必要と認める場合は、前2項の規定にかかわらず、閲覧時間を短縮し、又は臨時に閲覧所を閉鎖することができる。この場合においては、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

#### 第4条（閲覧の申込み）

登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧簿（様式第1号）に必要な事項を記入するものとする。

#### 第5条（閲覧の停止又は禁止）

市長は、次の各号の1に該当する者に対して、登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

- 一 登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者
- 二 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
- 三 登録簿の閲覧に関し、職員の指示に従わない者

### <大崎市開発登録簿閲覧規則>

#### 第2条（開発登録簿閲覧所）

規則第38条第1項の開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、大崎市建設部建築住宅課内に設置する。

#### 第3条（閲覧時間等）

開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧時間は、午前8時30分から午後5時15分までとす

る。

- 2 大崎市の休日を定める条例（平成18年大崎市条例第2号）第1条第1項に規定する市の休日は、閲覧所を閉鎖する。
- 3 前2項の規定にかかわらず、市長は、登録簿の整理その他の事由により必要と認める場合は、閲覧時間を短縮し、又は臨時に閲覧所を閉鎖することができる。この場合においては、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

#### 第4条（閲覧の申込み）

登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧簿（別記様式）に必要な事項を記入するものとする。

#### 第5条（閲覧の停止又は禁止）

市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

- （1）登録簿を汚損し、若しくは破損した者又はそのおそれがあると認められる者
- （2）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
- （3）登録簿の閲覧に関し、職員の指示に従わない者

開発登録簿は、開発行為の内容等を周知することにより一般の第三者が土地等の取引に際し不測の損害を被ることのないようにするとともに、建築主事が建築確認の際に都市計画法の制限に違反して建築等がなされることを容易、かつ、正確に確認できるようにすることを目的として、備えられているものである。

知事許可に係る開発登録簿は土木部建築宅地課で、土木事務所長許可に係るものは各土木事務所で閲覧できる。また、開発登録簿は閲覧のほか、写しの交付を受けることができる。（8-1-15を参照のこと）

なお、石巻市の区域内における開発登録簿については石巻市建設部建築指導課が、大崎市の区域内における開発登録簿については大崎市建設部建築住宅課が閲覧所となっている。

法第33条（開発許可の基準）

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、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項若しくは第49条の2（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13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13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

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合であつて、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合していなければならない。用途地域等との適合については建築確認等の際に改めて確認されるが、その時点での混乱を避けるために開発行為の段階で、あらかじめチェックしておこうとするものである。

平成19年11月30日の都市計画法の一部改正により第2種住居地域、準住居地域及び工業地域において店舗等などの床面積の合計が1万㎡を超えるもの（特定大規模建築物）は、立地が原則不可となった。（ただし、用途地域の変更又は規制を緩和する地区計画を定めれば立地が可能。）

また、非線引き都市計画区域内の白地地域等における特定大規模建築物の立地についても原則不可である。（ただし、用途地域の指定及び用途を緩和する地区計画決定を定めれば立地が可能。）

なお、建築基準法による用途地域内の建築物の用途制限については表3-2を参照のこと。

表3-2 用途地域内の建築物の用途制限

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ない。

[凡例] □ : 建てられる用途 × : 建てられない用途 ①、②、③、④、△、▲、面積、階数等の制限あり		第一種低層	第一種中高層	第二種中高層	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用	白地地域※	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												×		
兼用住宅で非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの												×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗・飲食店	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③							④	①は用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅建業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ▲10,000㎡以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③							④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③							④		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×							④		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	▲	▲					▲④		
展示場	展示場の床面積が 1,500㎡以下のもの	×	×	×	③									
	展示場の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×									
	展示場の床面積が 3,000㎡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	×	×	×	▲								▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲									
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×									
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×									
ホテル、旅館	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×								▲3,000㎡以下	
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲						×	▲3,000㎡以下	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲						×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス	×	×	×	×	×	▲	▲				▲▲▲	▲10,000㎡以下 (*部含む)	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場等、ゲームセンター	×	×	×	×	×	*	*				▲×▲		
	アミューズメント施設の床面積が 1,500㎡以下のもの	×	×	×	③								③2階以下 ▲10,000㎡以下	
	アミューズメント施設の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×									
	アミューズメント施設の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	▲	▲						▲▲▲	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	△					×	×	▲△客席200㎡未満、▲10,000㎡以下
キャバレー、ダンスホール等、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、一定規模以下の郵便局等													
	神社、寺院、教会等													
	病院	×	×									×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等													
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												×	
	老人福祉センター、児童更正施設等	▲	▲											▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲								▲3,000㎡以下
工場	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						① 600㎡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2分の1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	×	×	×	×	×	×							
	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
	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 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×				
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			
倉庫等	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③			原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない建築物	×	×	×	①	②						①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
		量が少ない建築物	×	×	×	×	×	×						
		量がやや多い建築物	×	×	×	×	×	×	×					
量が非常に多い建築物	×	×	×	×	×	×	×	×						
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画決定が必要												

\* 宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律施行条例」により、風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定がされている。  
 ※ 用途地域の定めのない地域(市街化調整区域を除く)