

## 第2章 開発許可制度



## 第 2 章 開発許可制度

### 2-1 用語の定義

#### 2-1-1 開発行為の定義（法第4条第12項）

##### 第4条（定義）

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う土地の区画形質の変更をいう。

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」と法に定義されている。

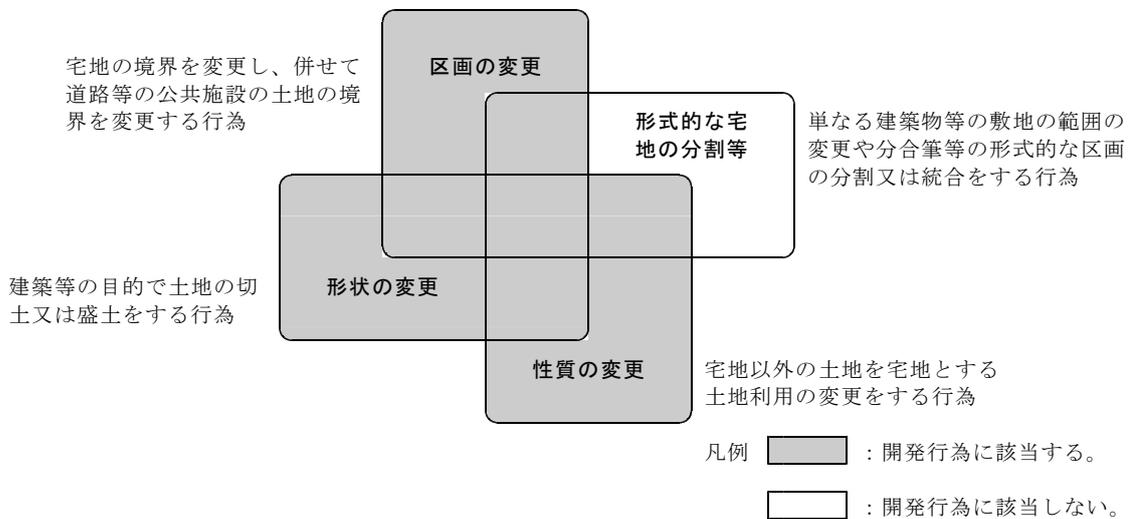


図 2-1 開発行為の概念図

#### 1 土地の区画の変更

開発行為に該当する「土地の区画の変更」をする行為とは、図 2-2 に示すように「建築等の目的」で宅地の境界を変更し、併せて道路等の公共施設の土地の境界を変更（新設、廃止等）する行為をいう。

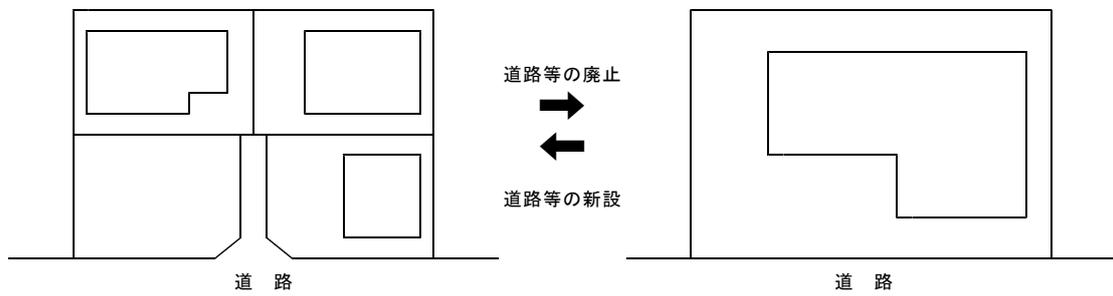


図 2-2

## 2 土地の形状の変更

開発行為に該当する「土地の形状の変更」をする行為とは、図2-3において次式の値Hが50cmを超える「建築等の目的」の土地の切土又は盛土をする行為をいう。

ただし、建築物の基礎工事のための土地の掘削等の行為は、土地の形状の変更には該当しない。(参考：指針Ⅲ-1-2-(1)-②)

$$H = (\text{切土量} + \text{盛土量}) \div (\text{土地の面積})$$

$H > 50 \text{ cm}$  : 土地の形状の変更に該当する。

$H \leq 50 \text{ cm}$  : 土地の形状の変更には該当しない。

(建築物の建築と不可分の整地と扱う。)

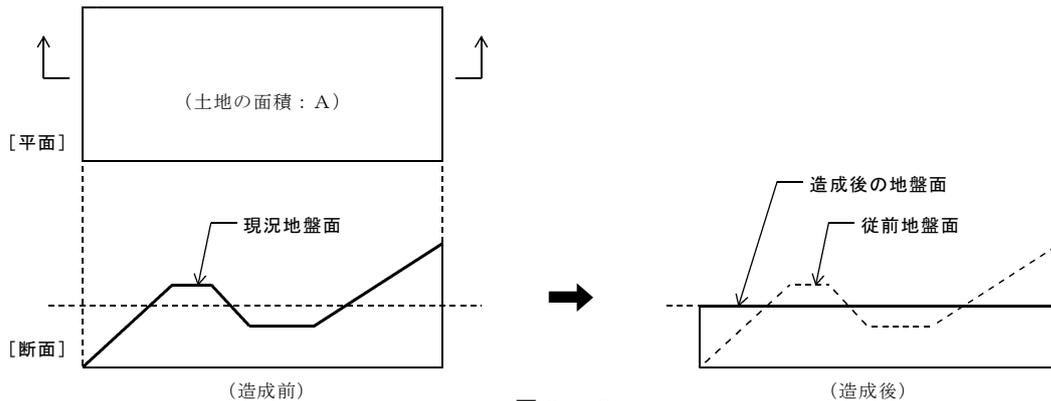


図2-3

## 3 土地の性質の変更

開発行為に該当する「土地の性質の変更」をする行為とは、図2-4に示すように「建築等の目的」のために「宅地」以外の土地を「宅地」とする土地利用の変更行為をいう。

なお、「宅地」であるかどうかの判断は後掲の「開発許可制度における宅地の定義」を参考のこと。

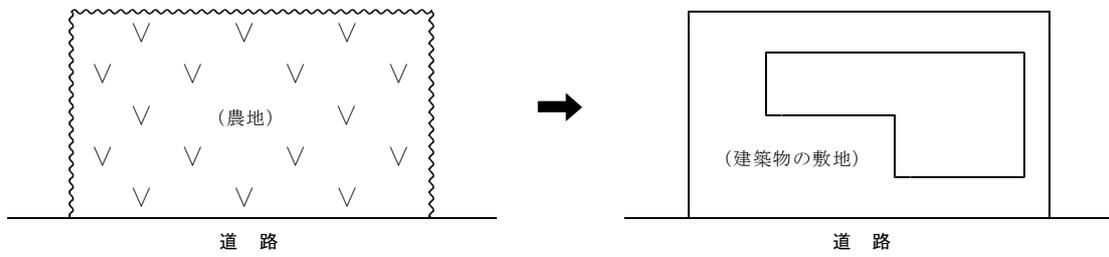


図2-4

### <開発許可制度における宅地の定義>

開発行為の判定をする際に「宅地」と扱う土地は、次のいずれかに該当するものをいう。ただし、2から5の②までの「宅地」に該当することとなった時点以降に農地(家庭菜園を除く。)として利用されたものは、それ以降に改めて「宅地」としての要件を満足する必要がある。

なお、「宅地」を資材置場、屋外駐車場等として利用することは「宅地」の性質を変えるものではない。

宅地等の土地の概念は図2-5のとおりであるが、ここでいう宅地は不動産登記制度その他にいう宅地とは必ずしも一致しない。

また、この節での「敷地の範囲」とは、当該建築物に係る建築基準法第7条第5項に規定する検査

済証（以下「建築基準法の検査済証」という。）の対象となっている敷地の範囲をいう。ただし、検査済証が交付されていない場合は、建築基準法第6条第4項に規定する確認済証の交付を受けて建築等された建築物等の敷地の範囲をいうが、その検証は、同法に規定する建築確認済証、建築計画概要書等の資料により行う。これらの資料が存在しない場合は、当該建築物が建築された時点の建築基準法上の敷地の範囲を個別に判断する。なお、開発許可制度上「仮設建築物等（参考：2-1-5）」である建築物の敷地については、1から3については適用しない。

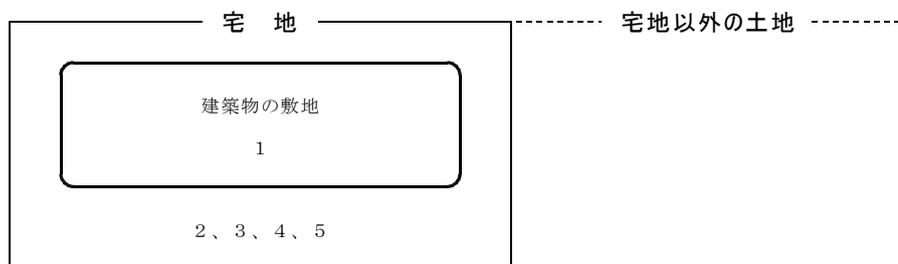


図 2 - 5

- 1 現に建築物等の敷地となっている土地
- 2 過去に建築物等の敷地となっていた土地  
 建築物の登記事項証明書、建築基準法の検査済証、建築物についての固定資産課税の状況を証する書面、航空写真等の資料により確認する。
- 3 基準時に建築物等の敷地として造成された又は造成中であった次の土地
  - ① 造成の主体が公的機関である土地  
 公的機関とは、行政機関、[旧]法第29条第1項第4号に規定する国等とみなされる機関、県以外の地方公共団体の設立した土地開発公社等をいう。  
 公的機関から発行された基準時に公的機関が建築物等の敷地として造成した又は造成中であった土地である旨が記載された書面等の資料により確認する。
  - ② 建築物等の敷地として造成したことの証明を行政機関から得られる土地  
 行政機関から発行された建築物等の敷地として造成されたことを証する書面等の資料により確認する。
  - ③ [旧]住宅地造成事業に関する法律第12条第2項に規定する検査済証の交付を受けた土地のうち建築物等の敷地として造成された土地  
 同検査済証及び[旧]住宅地造成事業に関する法律施行規則第5条に規定する計画平面図等の資料により確認する。
- 4 法第29条第1項第4号から第9号及び[旧]法第29条第1項第4号に規定する開発行為により建築物等の敷地として造成された土地  
 当該開発行為を行った者又は行政機関から発行された当該開発行為により建築物等の敷地として造成された土地である旨が記載された書面等の資料により確認する。
- 5 上記2から4と同様と認められる次の土地
  - ① 開発行為に係る検査済証の交付を受けた土地のうち建築物等の敷地として造成された土地  
 同検査済証及び規則第16条第4項に規定する土地利用計画図等の資料により確認する。
  - ② 租税特別措置法に規定する優良宅地の認定を得た土地  
 知事から発行された優良宅地の証明に係る書面、市町村長から発行された優良宅地の認定に係る書面等の資料により確認する。
  - ③ 10年以前又は基準時以前から地目が宅地又は課税上宅地と扱われている土地  
 土地の登記事項証明書、土地の固定資産課税の状況を証する書面等の資料により確認する。

## 2-1-2 開発行為（土地の区画形質の変更）の判断事例

### 1 土地の区画の変更（土地の形状及び土地の性質の変更はないものとする。）

土地の区画の変更の判断事例を図2-6から図2-8に示す。

(例1-1) 図2-6のように単なる建築物等の敷地の範囲の変更や分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、土地の区画の変更には該当しない。(参考：指針Ⅲ-1-2-(1)-①、③)

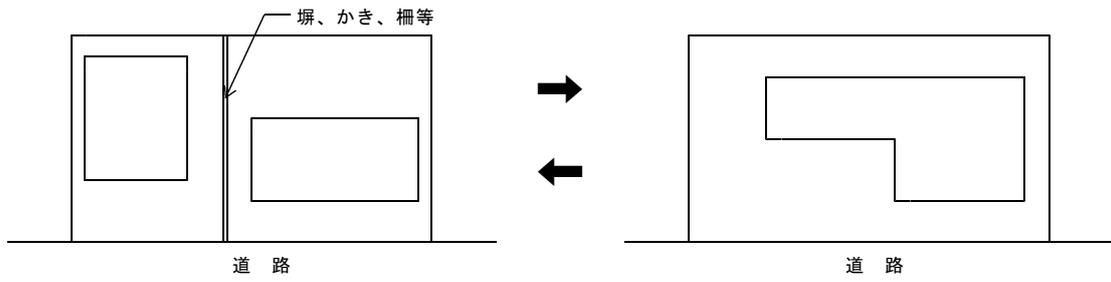


図2-6

(例1-2) 建築物等の建築に際して、道路等の公共施設の整備計画に従って建築物等の敷地の範囲を変更する場合は、土地の区画の変更には該当しない。

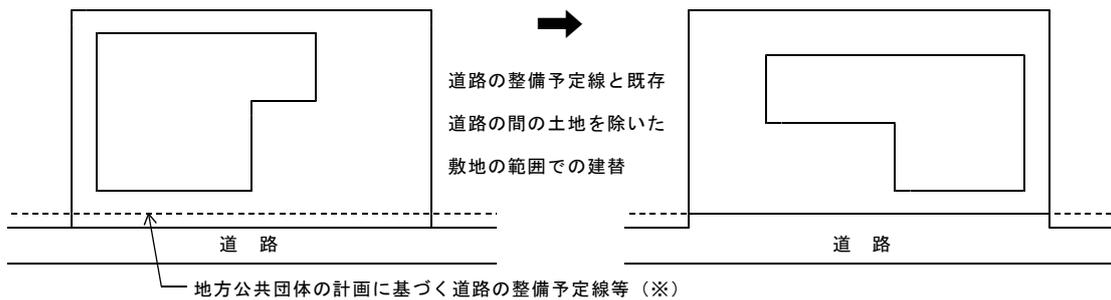


図2-7

※ 道路が建築基準法第42条第2項に規定するいわゆる「二項道路」の場合、道路後退線を敷地の境界として建築物を建築することとなるが、実態として道路の境界を変更するものではないので、例と同様に土地の区画の変更には該当しない。

(例1-3) 「建築等の目的」で水路等の公共施設の位置を変更する場合は、土地の区画の変更に該当する。

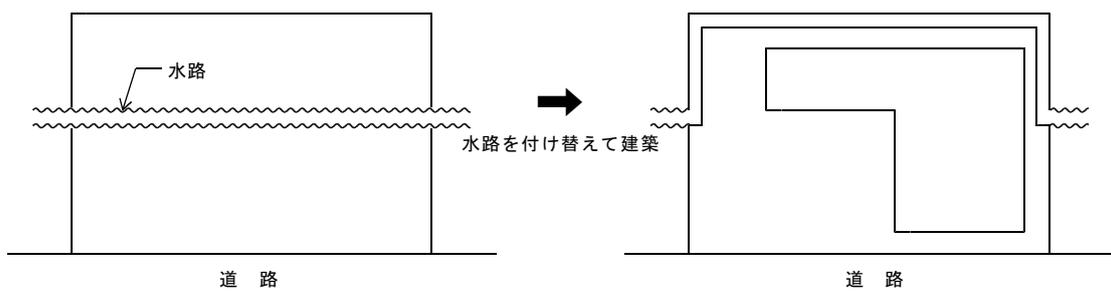


図2-8

2 土地の形状の変更（土地の区画及び土地の性質の変更はないものとする。）

土地の形状の変更の判断事例を図2-9から図2-11に示す。

（例2-1） 建築物等の建築に際して、土地の一部に擁壁を築造し、盛土をする。

$$H = (\text{盛土量}) \div (\text{土地の面積} A)$$

$H > 50 \text{ cm}$  : 土地の形状の変更に該当する。

$H \leq 50 \text{ cm}$  : 土地の形状の変更に該当しない。

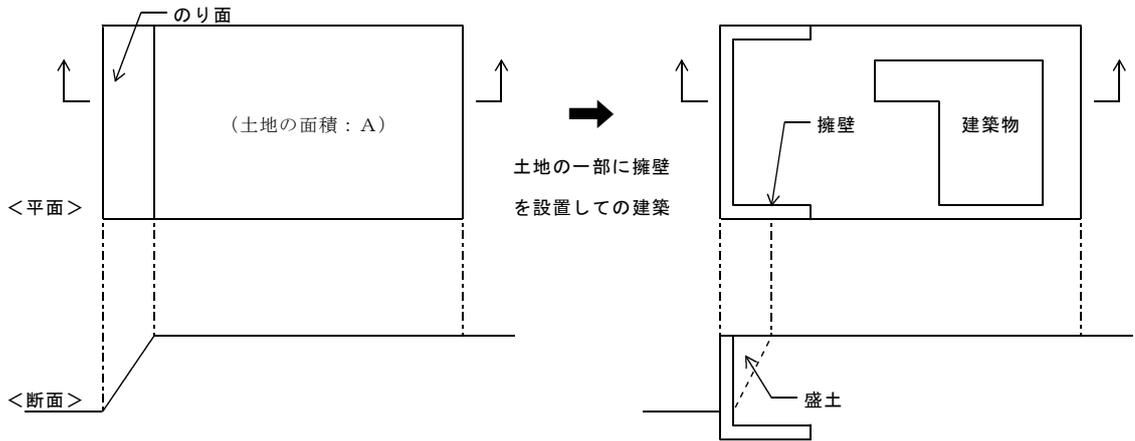


図2-9

（例2-2） 地階を有する建築物等の建築に際して、がけの一部を切り盛りする。また、地階部分の土を掘削する。

$$H = (\text{盛土量} V1 + \text{切土量} V2) \div (\text{土地の面積} A)$$

$H > 50 \text{ cm}$  : 土地の形状の変更に該当する。

$H \leq 50 \text{ cm}$  : 土地の形状の変更に該当しない。

※ 建築物の基礎部分及び地下室等の建築後に土中に埋められる部分等の建築工事に関する切土量V3は、上記判定式の切土量に含めない。

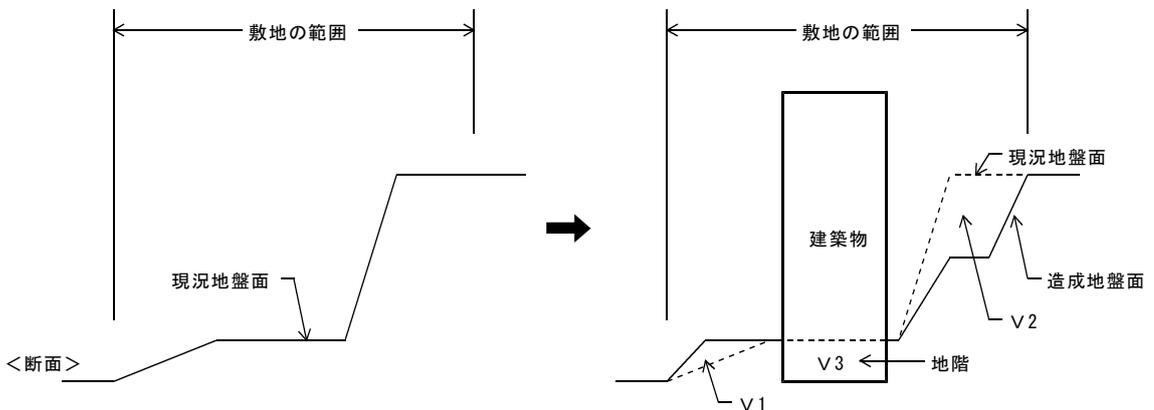


図2-10

(例 2 - 3) 主たる目的が建築物等に係るものでない土地の区画形質の変更

土地利用目的、物理的性状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更は開発行為に該当しない。(参考：指針Ⅲ-1-2-④)

また、屋外駐車場、資材置場等の造成に併せて、その区域内に管理事務所を建築する行為は、当該建築物の床面積が50㎡以内、かつ、当該建築物の敷地の範囲が必要最小限のものに限り、開発行為に該当しないものと扱う。(主たる利用目的が建築物の建築でないと認め得るため。)

上記に該当する図 2 - 1 1 の例は、開発行為に該当しない。

なお、市街化調整区域内における当該建築行為については、法第 4 3 条の建築制限の規制対象になるので注意を要する。

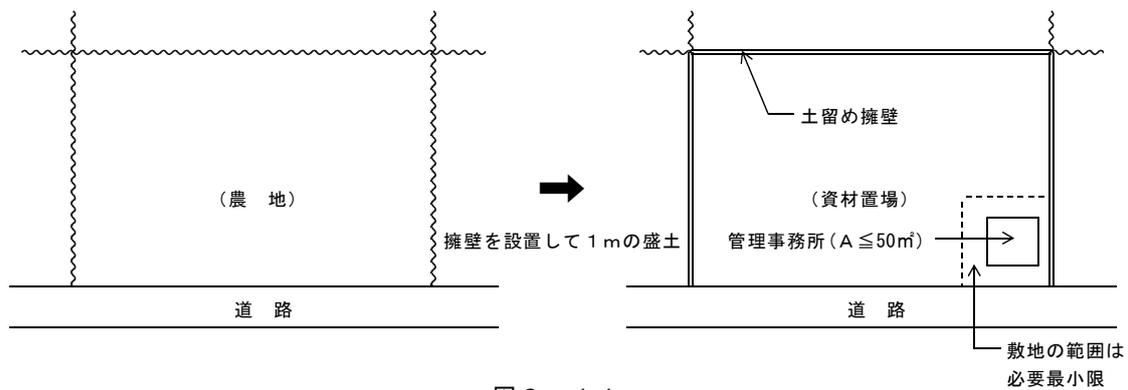
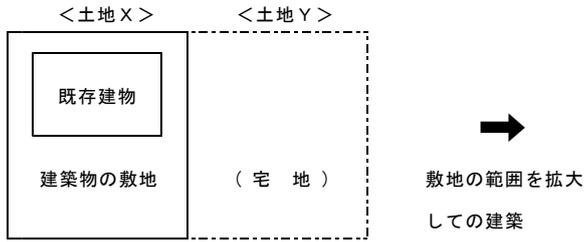


図 2 - 1 1

### 3 土地の性質の変更

土地の性質の変更の判断事例を図2-12に示す。

(例3-1)



建築物等を建築するに際して、既に宅地である隣地の土地Yに敷地の範囲を拡大する場合は、土地の性質の変更に該当しない。

ただし、市街化調整区域内にあっては、土地Yが開発許可を受けていない場合、法第43条の建築制限の規定が適用になる。

なお、同条の適用においてB-1～B-5のような敷地増を伴う増築は、いずれも「新築」と扱われる。

(例3-2)



建築物等を建築するに際して、宅地以外の土地である隣地の土地Yに敷地の範囲を拡大する場合は、土地の性質の変更に該当する。(宅地以外の土地を宅地(建築物等の敷地)にする。)

なお、開発区域は土地Yの範囲であり、土地Xは開発区域に含まれない。

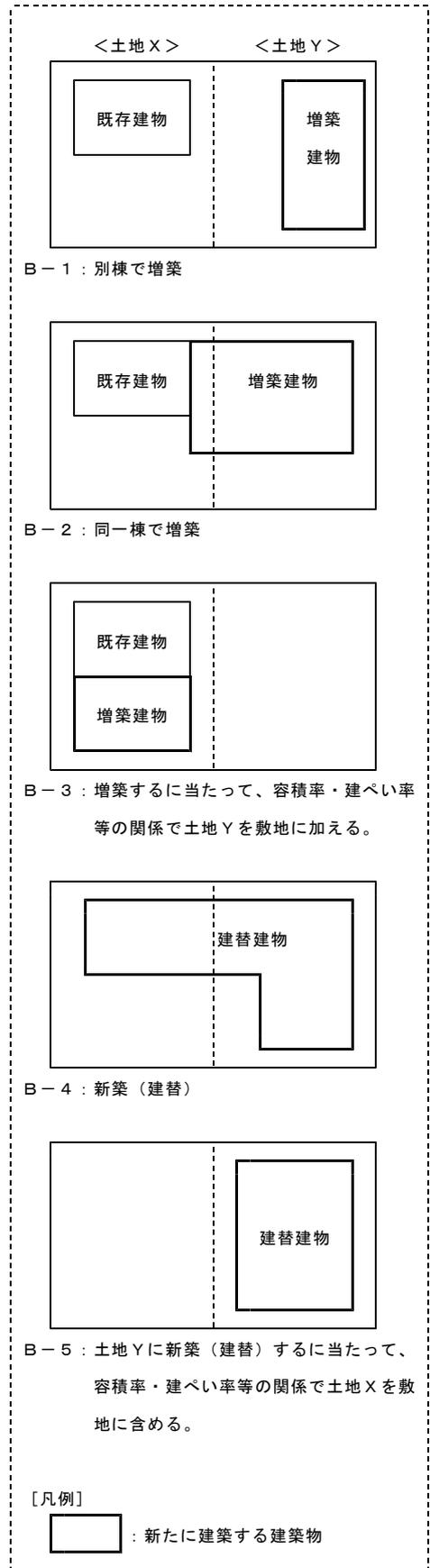


図2-12

#### 4 開発行為の運用等

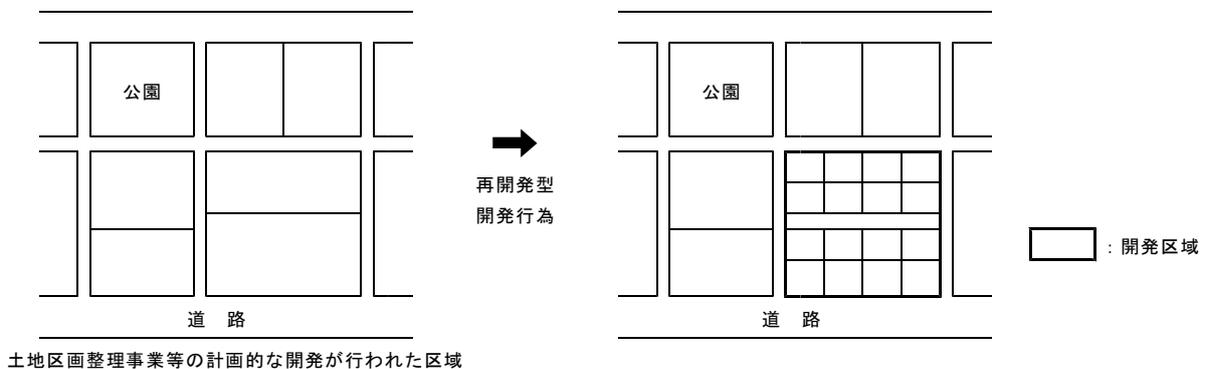
##### (1) 現況有姿分譲、菜園分譲等の扱い

開発行為に該当するや否やの判断における「建築等の目的」については、区画割、区画街路等の状況及び宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断することとし、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、後掲の「建築目的の判断基準」により総合的に見て「建築等の目的」と客観的に判断するものであれば、開発行為に当たるものと扱う。(参考：指針Ⅲ－１－２－(2))

＜建築目的の判断基準＞	
1	<b>土地の区画割</b> 土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。
2	<b>区画街路</b> 区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。
3	<b>擁壁</b> 住宅等の建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。
4	<b>販売価格</b> 近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。
5	<b>利便施設</b> 上下水道、電気供給施設等の施設の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。
6	<b>交通関係</b> 交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。
7	<b>附近の状況</b> 附近で宅地開発、団地建設等が行われている団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。
8	<b>名称</b> 対象地に住宅団地と誤認するような名称が附されていること。

##### (2) 再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用

市街地におけるビル建設を目的とする開発行為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を「再開発型開発行為」という。再開発型開発行為は、公園、道路等の基準の適用について、一般の開発行為と異なる扱いとなる。(参考：指針Ⅲ－５－２) 具体的には、第3章の開発許可に係る技術的基準を参照のこと。



土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域

図 2 - 1 3

### 2-1-3 開発区域の定義（法第4条第13項）

#### 第4条（定義）

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。

開発区域とは、「開発行為をする土地の区域をいう」と法に定義されているように、主たる利用目的が建築物等に係るものであって、土地の利用目的、物理的性状からみて一体と認められる開発行為をする土地の範囲をいう。

なお、図2-14のような開発行為者により同時に築造される取付道路は開発区域に含まれる。ただし、開発行為に伴い開発区域への乗り入れ部分等の関連工事を行う既存道路の道路区域部分の開発区域に含まないものとする。

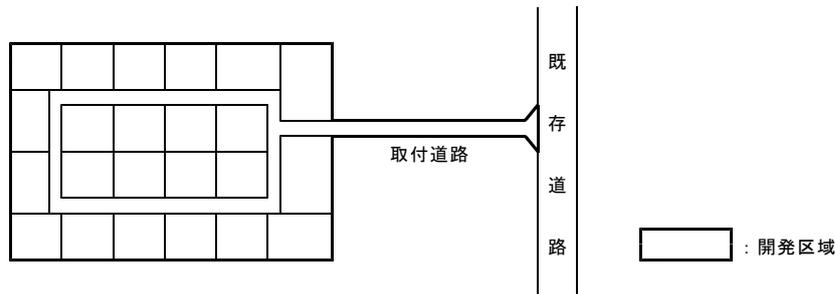


図2-14

#### 1 複数の開発行為における開発区域の扱い

次のいずれかに該当する複数の開発行為は、一の開発区域と扱う。

- ① 計画的に隣接して複数の開発行為を段階的に行う場合

この場合、当該計画に係る区域全体を開発区域と扱う。計画によっては工区の設定が必要となる。

- ② 開発行為の完了以前に、隣接して新たに開発行為を行う場合

ただし、開発行為者が異なる場合は、この限りでない。

なお、先行する開発行為の完了時点は、開発許可を受けたものにあつては完了公告日で、これ以外のものにあつては造成の完了時で捉える。

#### 2 既開発区域の隣接地で開発行為を行う場合の開発区域

既開発区域の隣接地で新たに開発行為を行う場合の開発区域には、1の①に該当する場合を除き、既開発区域を含まない。ただし、新たな開発行為に伴って既開発区域内で土地の区画形質を変更する土地がある場合は、当該土地を開発区域に含むものとする。

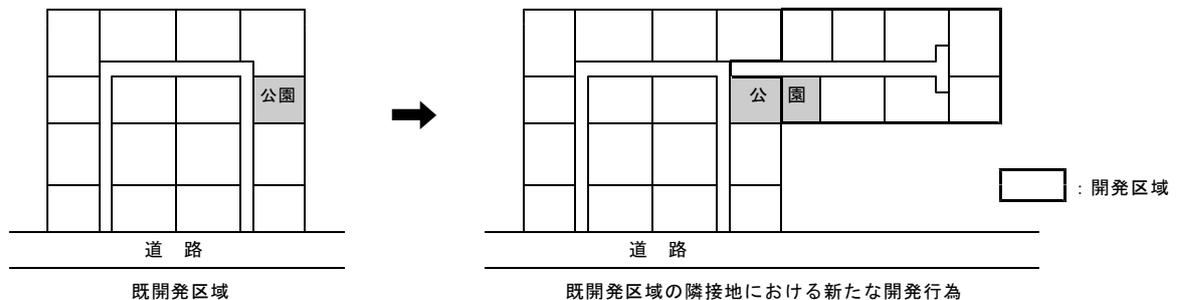


図2-15

## 2-1-4 建築物、建築（法第4条第10項）

### 法第4条（定義）

10 この法律において「建築物」とは建築基準法第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。

### 建築基準法

#### 第2条（用語の定義）

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

##### 一 建築物

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（これに類する構造のものを含む。）、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家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

##### 三 建築設備

建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

##### 十三 建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

### 1 建築物

都市計画法でいう「建築物」は、建築基準法でいう「建築物」と同じである。すなわち、次の(1)～(4)の範囲であり、附属する建築設備は建築物の一部としてそれぞれに含まれる。

- (1) 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（これに類する構造のものを含む。）  
一般的に建物と言われているものが該当する。この場合に屋根は必須であるが、柱と壁はその一方だけの場合でも建築物となる。なお、これに類する構造のものを含むとされているので、注意が必要である。  
以下に事例を掲げる。
  - ① 基礎を設けず、プレファブで造られた簡易な事務所、倉庫等であっても建築物に該当する。
  - ② 屋根（屋上）が網目状になっていて壁を有しない開放的な1層2段の自走式自動車車庫は、屋根に類する構造を有するものとして建築物に該当する。
  - ③ 海水浴場の休憩所等で、屋根を取りはずし自由なテントやスダレ等でふいた軽微なものは建築物に該当しない。
- (2) (1)に附属する門若しくは塀
- (3) 観覧のための工作物  
野球場、競馬場等の観覧席が該当する。この場合、屋根がなくても建築物となる。
- (4) 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家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）  
テレビ塔などの展望室、鉄道の高架下の店舗、地下街の店舗等が該当する。

## 2 建築

建築基準法においては、第2条第13号で「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することと定義しているが、「新築」等の定義は法令上になく、運用解釈として解説書等によって流布しているものが「新築」等の意味と考えられている。

一方、都市計画法の開発許可制度においては、第4条第10項で「建築」は建築基準法と同義としているが、こちらも「新築」等の定義は法令上はない。実際、通達等においては、「建築」が「新築」等の四種類によって構成されることは同じであるが、「新築」等の意味は建築基準法と異なるとしている。表2-1において建築基準法での扱い方と対比しながら概説する。また、法第43条の運用に関しては4-3-2を参照のこと。

なお、本便覧の記述においては、「移転」という言葉を「既存建築物を除却し、他の敷地に同様の建築物を改めて建築する行為」として使っている場合がある。

表2-1 新築、増築、改築、移転

「建築」の事例	建築基準法での扱い	開発許可制度での扱い
① 建築物がなかった土地での建築	「新築」	「新築」
② 既存建築物が存する敷地内での別棟の建築	単体規定の適用に関しては通常「新築」 ----- 集団規定の適用に関しては「増築」	「増築」 ただし、法第43条の適用に関しては「新築」と扱われる場合がある。(参考1)
③ 既存建築物が存する敷地内での棟続きの建築	「増築」	
④ 既存建築物の全部又は一部を除却した後、引き続いてこれと用途、規模及び構造の著しく異なる建築物の建築	「改築」	「改築」(参考2、参考4)
⑤ 既存建築物の全部を除却した土地での建築物の建築(④を除く。)	「新築」	「新築」 ただし、法第43条の適用に関しては「改築」と扱われる場合がある。(参考2、参考3、参考4)
⑥ 同一敷地内で建築物を移動する行為	「移転」	「移転」

(参考1) 法第43条でいう「新築」とは、建築物のなかった敷地内での建築物の新築に限られず、同一敷地内での建築物面積の増加の場合であっても、従前の建築物と用途、規模・構造が著しく異なる場合には、「新築」に該当すると解される。(解説p365)

(参考2) 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以内であるものについては、従前の建築物と構造及び用途が同一であれば、(法第43条の)許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えない。(参考：指針Ⅲ-7-(9)-③)

(参考3) 従前の建築物又は第一種特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物等の全部若しくは一部が滅失した場合において、従前の建築物等と規模、構造、用途、敷地の位置が同様の建築物等の建築等をする場合は、文理上、本条(法第43条)の規制を受けない。(解説p365)

(参考4) 市街化調整区域における「改築」については、4-3-2を参照。

## 2-1-5 仮設建築物等

建築物の中でも「仮設建築物」は、法第43条第1項第3号及び令第22条第1号に掲げられており、開発許可制度上特例的な扱いとなる。また「非常災害のため必要な応急措置としての建築物」についても、法第29条第1項第10号及び法第43条第1項第2号に掲げられており、開発許可制度上特例的な扱いとなる。これらの仮設建築物等の分類については表2-2のとおりであり、具体的な事例としては以下の1及び2に説明するとおりである。

なお、仮設建築物等に該当するか否かは、用途、規模、存続期間等によるものであり、建築物の構造とは関係していない。

### 1 非常災害のため必要な応急措置としての建築物

建築基準法第85条第1項に掲げられている応急仮設建築物（防火地域内に建築するものを除く。）で、災害が発生した日から1月以内に着工するもの。ただし、竣工後3月以内に除去するもの又は竣工後3月以内に同条第3項に基づき2年以内の期間を限った許可を受けて存続するものに限る。

### 2 仮設建築物

#### (1) 応急仮設建築物

建築基準法第85条第2項に掲げられている応急仮設建築物。ただし、竣工後3月以内に除去するもの又は竣工後3月以内に同条第3項に基づき2年以内の期間を限った許可を受けて存続するものに限る。

#### (2) 工事現場事務所等

建築基準法第85条第2項に掲げられている仮設建築物。ただし、工事期間をこえて存続する場合は、除かれる。

#### (3) 仮設許可付きの仮設店舗等

建築基準法第85条第5項に掲げられている仮設建築物。ただし、同項の許可に基づき、存置期間が限定されるものに限る。

#### (4) 仮設の選挙事務所等

仮設の選挙事務所等、臨時的かつ一時的に存置するものであることが客観的に明らかであるもの。

#### (5) 期間限定の公的事業用仮設建築物

次のいずれかに該当する公的な団体が期間を定めて開催する事業の用に供する建築物で、その事業終了後に除去されるもの

- ① 市町村
- ② 国、都道府県又は市町村が設立した法人
- ③ 上記①又は②の団体がその構成員の一部となっている団体

#### (6) 住宅展示場

次の基準に適合する住宅展示場内に設ける展示住宅及び管理棟。なお、展示住宅とは、その建築物自体が商品見本である住宅をいい、分譲されるものは該当しない。（参考：昭和53年建設省課長事務連絡）

- ① 人が居住しないこと。
- ② 住宅展示場内の土地が宅地として分譲できるような形態に造成されていないこと。
- ③ 住宅展示場内に給排水施設を布設する場合は、次のとおりとすること。

イ 住宅展示場内への給水管の引き込みは一箇所のみとし、また、汚水（雑排水を含む。）の住宅展示場外への排水箇所も一箇所のみとする。

ロ 各展示住宅に給水管を布設する場合は、イの引き込み管からそれぞれ分水するものとする。また、各展示住宅における水栓の数は、飲料水用、屋外散水用のそれぞれ1以下とする

ハ 展示住宅には汚水配管を接続しないものとする。ただし、ロの飲料水用給水箇所からの雑排水処理のための配管については、この限りでない。

- ④ 管理棟を建築する場合における管理棟の延べ面積（便所の面積を除く。また、同一敷地内に2以上の管理棟がある場合は、その延べ面積の合計）は50㎡以内であること。ただし、展示住宅が10棟を超える場合は、展示住宅の棟数×5㎡以下とすることができる。

<参考：建築基準法の扱いと異なることの論拠>

仮に「仮設建築物とは、建築基準法第85条第1項、第2項、第3項及び第5項にいう仮設建築物とする。」とした場合、例えば仮設店舗は仮設許可の有無を問わず都市計画法上の仮設建築物となってしまうので、一定期間内に除却するもの（仮設店舗）であれば仮設許可を受けない場合でも都市計画法上の仮設建築物として開発許可不要となってしまう問題が生じる。（市街化調整区域でも建築可）

次に、仮に「仮設建築物とは、建築基準法第85条第1項、第2項、第3項及び第5項にいう仮設建築物で、許可されたもの」とした場合、例えば仮設店舗で建築基準法の特例を必要としない場合、都市計画法の特例を必要とするためだけに建築基準法第85条の許可を受ける必要が生じる。

このような問題は、特に市街化調整区域のことを考えると、法の趣旨の違い（開発許可制度上は用途規制、一方、建築基準法は安全性）から発生すると考えられる。

したがって、都市計画法の仮設建築物については、建築基準法の分類を活用しつつ、建築基準法とは別に、その扱いを定めるものである。

表 2 - 2 仮設建築物等の分類

建 築 基 準 法 上 の 扱 い					開発許可 制度上の 扱い (注 1)		
建築基準法第 8 5 条による分類			不適用条文 の有無等	存続期間の 限定			
応急 仮設 建築物	建築基準法第 8 5 条第 1 項に列挙の応急仮設 建築物 (防火地域内を除く。) (例)非常災害時の公的 な災害救助施設、 被災者自ら使用の 3 0 m <sup>2</sup> 以内の施設	通常の確認申請手続きで着工		全て適用	限定なし	×	
		確認 申 請 な し	災 1 害 月 か 以 上 3 月 以 内 に 着 工	竣工してから 3 月以内	全て不適用	3 月以内	◎
				3 項の許可を受けて 3 月 をこえて存続するもの	全て不適用	2 年以内	◎
			3 項の許可を受けずに 3 月をこえて存続するもの	違反	違反	×	
		災害から 1 月をこえて着工		違反	違反	×	
	建築基準法第 8 5 条第 2 項に列挙の公益上必 要な用途に供する応急 仮設建築物 (例)非常災害時の停車 場、郵便局、官公 署等の公益施設	通常の確認申請手続きで着工		全て適用	限定なし	×	
		確認 申 請 な し	竣工してから 3 月以内		一部不適用	3 月以内	○ (1)
			3 項の許可を受けて 3 月をこ えて存続するもの		一部不適用	2 年以内	○ (1)
	3 項の許可を受けずに 3 月をこ えて存続するもの		違反	違反	×		
	その他の応急仮設建築物 (例)非常災害時の防火地域内の応急 仮設建築物、3 0 m <sup>2</sup> を超える被災 者自ら使用の応急仮設建築物	通常の確認申請手続き で着工		全て適用	限定なし	×	
確認申請なし		違反	違反	×			
応急 仮設 建築物 以外 の 仮設 建築物	建築基準法第 8 5 条第 2 項に列挙の工事施工 に必要な仮設建築物 (例)工事現場事務所	通常の確認申請手続きで着工 ただし、工事期間内 (注 2)		全て適用	限定なし	○ (2)	
		確認申請なしで着工 ただし、工事期間内 (注 2)		一部不適用	工事期間内	○ (2)	
	建築基準法第 8 5 条第 5 項に列挙の仮設建築 物 (例)仮設興行場、 仮設店舗	許可を受けて着工		一部不適用	許可期間内	○ (3)	
		通常の確認申請手続きで着工 (例)選挙事務所、住宅展示場の展示 住宅、公的な事業用仮設建築物 で通常の手続きで着工		全て適用	限定なし	(4)~(6) の条件に 適合する ものは○	
		許可を受けず、通常の確認申請手続 きもとらずに着工		違反	違反	×	
	その他の仮設建築物			全て適用	限定なし	×	

(注 1) 凡例 ◎ : 非常災害のため必要な応急措置としての建築物

○ : 仮設建築物

× : 両者に該当しないもの (通常の建築物)

(1)~(6)は、本文 2 の記述箇所に対応している。

(注 2) 工事現場事務所で、工事期間をこえて存続している場合は、定義上、仮設建築物からはずれた建築物となる。

## 2-1-6 第一種特定工作物、第二種特定工作物（法第4条第1項）

### 法第4条（定義）

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。

### 令第1条（特定工作物）

法第4条第1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令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（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、電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電機事業を除く。）の用に供する同項第16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第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同法第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第4条第1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1ha以上のものとする。

一 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（学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）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。）

二 墓園

### 1 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、法第4条第1項本文及び令第1条第1項により、次の(1)から(4)が定められており、それぞれ建築基準法の定義に対応している。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）の立地については、第一種特定工作物本体が許容される場合に限り、必要最小限の規模のものが認められる。

(1) 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）

レディ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を超える原動機を有するものの用途に供する工作物をいう。

(2) 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）

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の用途に供する工作物をいう。

(3) 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）

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。

(4) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

危険物とは、表2-3に掲げる危険物をいう。貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

表 2-3 第一種特定工作物に関連する危険物一覧（建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表より作成）

火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物	第一類 酸化性個体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化水素、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類、その他政令で定めるもの（過よう素酸塩類、過よう素酸、クロム、鉛又はよう素の酸化物、亜硝酸塩類、次亜塩素酸塩類、塩素化イソシアヌル酸、ペルオキシ二硫酸塩類、ペルオキシほう酸塩類、炭酸ナトリウム過酸化水素付加物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性個体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、その他政令で定めるもの（政令の指定なし） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの、引火性固体
	第三類 自然発火性物質 及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属（カリウム及びナトリウムを除く。）、アルカリ土類金属、有機金属化合物（アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。）、金属の水素化物、金属のりん化合物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物、その他政令で定めるもの（塩素化けい素化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	第五類 自己反応性物質	有機過酸化水素、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類、その他政令で定めるもの（金属のアジ化物、硝酸グアニジン、1-アリルオキシ-2,3-エポキシプロパン、4-メチリデンオキセタン-2-オン） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸、その他政令で定めるもの（ハロゲン間化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス		

## 2 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第 4 条第 1 項本文及び令第 1 条第 2 項により、次の(1)から(3)が定められている。なお、第二種特定工作物は市街化調整区域の用途規制の対象外であり、市街化調整区域に建設できる。

第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は、必要最小限のものに限り、第二種特定工作物の一部として建築が認められる。

一方、例えば宿泊施設は第二種特定工作物に包含される建築物とはみなされないため、開発審査会提案基準 3-2（4-2-14 を参照）に該当し、やむを得ないものとして許可が得られる場合に限り建築できる。

- (1) ゴルフコース
- (2) 次のいずれかに該当する運動・レジャー施設で規模が 1 ha 以上のもの。ただし、学校教育法に基づく学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、法第 29 条第 1 項で許可不要とされている都市公園等の施設に該当するものは除く。
  - ① 野球場、庭球場、陸上競技場
  - ② 遊園地、動物園
  - ③ その他（観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場等は該当するが、キャンプ場、スキー場等は該当しない。）

(注) 上記の用途であっても屋外型でない施設（ドーム型野球場、室内庭球場、全体に上屋を架けたバドミントン練習場等）は、第二種特定工作物として扱われない。

- (3) 墓園で規模が 1 ha 以上のもの（ペット霊園も含まれる（解説 p45））

## 2-1-7 公共施設（法第4条第14項）

### 法第4条（定義）

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。

### 令第1条の2（公共施設）

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。

都市計画法でいう「公共施設」とは、道路、公園、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であって、法第11条に規定される都市施設とは必ずしも一致しない。以下、主なものについて概説する。

#### (1) 道路

道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び道路交通法第2条第1号に規定する一般交通の用に供するその他の場所である。

したがって、一般に開放されている農業用道路その他の交通が特定の者に限定されていない私道も「道路」に含まれる。

#### (2) 下水道

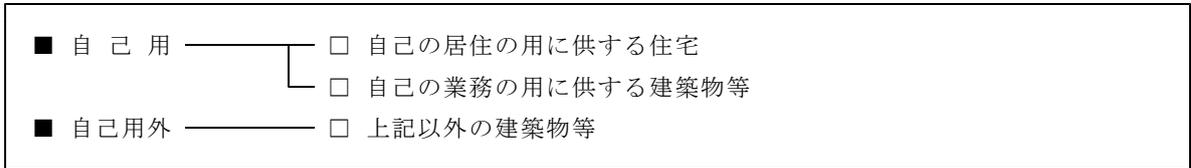
下水道法第2条第2号に規定する下水道（排水管、排水渠、その他の排水施設、処理施設、ポンプ場）のことである。同法第10条第1項に規定する排水設備（土地の下水を公共下水に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設）は、公共の用に供するとは言い難いことから含まれない。

#### (3) 河川

河川法第4条及び第5条に規定する一級河川及び二級河川のほか、準用河川及び普通河川も含まれる。

## 2-1-8 自己用と自己用外

開発許可制度においては、開発行為をその目的によって次のように分類しており、それぞれ許可基準、手数料等の取扱いが異なる。



- (1) 「自己用」とは、開発行為を行う者が、自らその目的とした建築物又は特定工作物を使用するためのものをいい、「自己の居住の用に供する住宅」及び「自己の業務の用に供する建築物等」の二種類に分類される。
- ① 「自己の居住の用に供する住宅」とは、自らの生活の本拠として使用する住宅のことをいうので、許可申請者は自然人に限られる。したがって、次に掲げるようなものは該当しない。
- イ 寮、社宅
  - ロ 組合が組合員に譲渡することを目的とした住宅
  - ハ 別荘（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
  - ニ 賃貸住宅
  - ホ 分譲住宅
- ② 「自己の業務の用に供する建築物等」とは、自己の業務に係る経済活動のため自らが継続的に使用する建築物又は特定工作物をいい、次に掲げるようなものが該当する。
- イ ホテル、旅館
  - ロ デパート、スーパーマーケット
  - ハ 結婚式場
  - ニ 会社が自ら建築する工場、企業の従業員のための福利厚生施設（寮及び社宅を除く。）
  - ホ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に係る共同施設
  - ヘ 学校法人が設置する学校
  - ト ゴルフコース
  - チ 自動車教習所
- (2) 「自己用外」とは、「自己用」以外のものをいう。自己の業務に係る営業資産であっても自らが使用しない、次に掲げるような建築物等が該当する。
- イ 分譲住宅、賃貸住宅及び宅地分譲
  - ロ 貸事務所
  - ハ 貸店舗
  - ニ 貸工場
  - ホ 貸倉庫
  - ヘ 墓園
- (3) 自己用の部分と自己用外部分を有する一の開発行為は、自己用外と扱う。ただし、自己の業務以外の用に供される部分が、主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等、自己の業務以外の用に供される部分が付随的と認められる場合に限り「自己の業務の用に供するもの」に該当するものと扱う。

## 2-2 開発行為の許可（法第29条）

### 2-2-1 開発行為の許可（法第29条）

#### 法第29条（開発行為の許可）

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として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、規則で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 前項第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二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。

#### 規則第60条（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項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（地方自治法第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にあっては当該市町村の長）に求めることができる。

モータリゼーションの進展等を背景に、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や、大規模集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行していることから、都市機能の適正立地を確保するため、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）により、国、県等が行う開発行為及び公共公益施設の建築を目的とする開発行為について、原則、開発許可制度が適用されることとなった。

### 1 開発行為の許可

平成12年の法改正により、都市計画区域外の区域においても一定規模以上の開発行為等について開発許可制度が適用されることとされ、都市計画区域及び準都市計画区域内における一定規模以上の開発行為については法第29条第1項の許可が、「都計・準都計」以外の区域における一定規模以上の開発行為については法第29条第2項の許可が、それぞれ必要となった。（図2-16を参照）

都市計画区域内		都市計画区域外	
線引き都市計画区域 市街化調整区域	非線引き都市計画区域 市街化区域	準都市計画区域	その他の区域
すべての開発行為	1,000㎡以上	3,000㎡以上	
法第29条第1項許可			法第29条第2項許可

図2-16

なお、開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の適用については、法第29条第3項に規定されている。（2-2-2を参照）

### 2 建築確認との関係

本条の許可は、開発行為についての許可であり、建築物自体の用途、構造、設備等を対象とする建築確認とは異なることから、建築物の建築や特定工作物の建設に関して、建築基準法の建築確認を要する事項については同法による建築確認の手続きが必要である。

なお、建築確認手続きにおいて、その計画が本条、第35条の2、第41条から第43条又は第53条の規定に適合していることを証する書面が必要となる場合があるが、これに対応して規則第60条により、証明書の交付を開発許可権者に求めることができる。（8-1-14、9-4-4を参照）

### 3 許可の法的性格

本条の許可は、一般的な禁止を特定の場合に解除するいわゆる「講学上の許可」であり、開発許可申請者に対して新たに権利を設定するものではない。したがって、実際に開発行為を行うためには、開発行為の妨げとなる権利を有する土地所有者等から権原を取得する必要がある。（解説p77）

### 4 開発行為の許可に関する経過措置等

平成18年の法改正に際しては、経過措置を置いていないため、以下のとおりとなる。

- (1) 平成19年11月29日以前に許可申請がなされていても、11月30日以降に許可されたものは、改正法に基づく許可である。
- (2) 平成19年11月29日以前に許可を受けた開発行為は、11月30日以降も適法に行うことができる。
- (3) 旧法第29条第1項第3号に該当する社会福祉施設、医療施設及び学校、第4号に該当する国、県等の庁舎等の建築を目的とする開発行為が平成19年11月30日に現に行われていた場合は、開発許可は不要である。ただし、市街化調整区域内においては、平成19年11月30日までに建築工事に着手していない場合は、別途、法第43条第1項の建築許可を受ける必要がある。

## 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、令第22条の4）

### 法第29条（開発行為の許可）

- 1 （略）
  - 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
  - 二～十一 （略）
- 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、規則で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
  - 一～二 （略）
- 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二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。

### 令第22条の3（開発区域が二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）

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二以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1 ha未満であること。
  - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
  - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡（第19条第2項の規模が適用される場合にあっては、500㎡）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。
  - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（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。
  - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（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 ha以上である開発行為について適用する。

本節では、開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為について、許可が必要となる基準、開発区域の範囲等について解説する。

なお、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「都計・準都計」以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、「都計・準都計」以外の区域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。

1 開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

表 2-4 開発区域が二以上の区域にわたる場合の取扱い

		「都計・準都計」以外の区域(D)を含まない場合	「都計・準都計」以外の区域(D)を含む場合	
			A + B + C + D < 1 ha	A + B + C + D ≥ 1 ha
市街化調整区域(T)を含む場合	すべての区域で規制対象規模未満の場合 $\left[ \begin{array}{l} A < 1,000 \text{ m}^2 \\ \text{かつ} \\ B < 3,000 \text{ m}^2 \\ \text{かつ} \\ C < 3,000 \text{ m}^2 \end{array} \right]$	A + B + C ≥ 3,000 m <sup>2</sup> の場合 ① A + B + Cについて法第29条第1項許可要	① A + B + Cについて法第29条第1項許可要 ② Dについて法第29条第2項許可要	
	一以上の区域が規制対象規模以上の場合 $\left[ \begin{array}{l} A \geq 1,000 \text{ m}^2 \\ \text{又は} \\ B \geq 3,000 \text{ m}^2 \\ \text{又は} \\ C \geq 3,000 \text{ m}^2 \end{array} \right]$	開発区域の規模にかかわらず ① A + B + Cについて法第29条第1項許可要		
市街化調整区域(T)を含む場合		Tの開発区域の規模にかかわらず ① T + A + B + Cについて法第29条第1項許可要	① T + A + B + Cについて法第29条第1項許可要 ② Dについて法第29条第2項許可要	

[凡例]

線引き  
都市計画区域

非線引き  
都市計画区域

準都市計画区域

「都計・準都計」  
以外の区域



: 開発区域

A : 市街化区域内の開発区域の面積

B : 非線引き都市計画区域内の開発区域の面積

C : 準都市計画区域内の開発区域の面積

D : 「都計・準都計」以外の区域内の開発区域の面積

T : 市街化調整区域内の開発区域の面積

2 開発許可権者が異なる区域にわたる場合の取扱い

開発区域が開発許可権者の異なる区域にわたる場合は、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う必要がある。この場合において、開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うこととなる。

なお、二以上の土木事務所の所管区域にわたる場合は、最も大きい開発区域の部分をもつ土木事務所長が行うこととなる。また、本県では石巻市及び大崎市の区域内における開発許可等の事務については「事務処理の特例に関する条例」(1-3-1を参照)により知事の権限を石巻市長及び大崎市に移譲しているが、開発区域が石巻市又は大崎市と隣接町にわたる場合においては同条例第3条の規定により知事(土木事務所長)が処理することとなる。

## 2-3 適用除外となる開発行為（法第29条ただし書）

### 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）

#### 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。
- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
  - 二～十一 （略）
- 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、規則で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一～二 （略）
- 3 （略）

#### 令第19条（許可を要しない開発行為の規模）

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三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、同表の第四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。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	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㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	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㎡以上 3,000㎡未満

2 （略）

#### 令第22条の2（法第29条第2項の令で定める規模）

法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域、「都計・準都計」以外の区域の内の一区域において行われる開発行為のうち、適用除外（許可不要）となる小規模な開発行為は表2-5のとおりである。なお、開発区域が二以上の区域にわたる開発行為の場合の許可の要否については、表2-4を参照のこと。

表2-5 許可不要となる開発区域の規模

区 域 区 分		開 発 区 域 の 規 模	
都市計画区域内	線引き都市計画区域	市街化調整区域	（すべて必要）
		市街化区域	1,000㎡未満
	非線引き都市計画区域		3,000㎡未満
都市計画区域外	準都市計画区域		1ha未満
	「都計・準都計」以外の区域		

## 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）

### 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。
  - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する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
- 2 （略）
  - 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する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

### 令第20条（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の令で定める建築物）

法第29条第1項第2号及び第2項第1号の令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、<sup>ふ</sup>孵卵育雛施設、<sup>すう</sup>搾乳施設、<sup>さく</sup>集乳施設、その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域及び「都計・準都計」以外の区域において行われる一定の農林漁業の用に供する建築物に係る開発行為は、適用除外とされている。これらの農林漁業の用に供する建築物の詳細については、4-2-4を参照のこと。

なお、市街化区域において行われる農林漁業の用に供する建築物に係る開発行為については、適用除外とはなっていないので注意のこと。

### 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

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の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号の政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（平成19年11月30日施行）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条電車の事業施設	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の施設	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の施設	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 水産業 基盤整備課
	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	郵便の用に供する施設	日本郵便株式会社が行う郵便の業務の用に供する施設 ----- ×：日本郵便株式会社が行う銀行窓口業務及び保険窓口業務の用に供する施設	日本郵便株式会社法 (4条1項)	
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 (120条1項)		
13	放送法の基幹放送の用に供する放送設備である施設	放送局	放送法 (2条2項)		

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、ガス精製設備 ----- ×：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)	食と暮らしの安全推進課
		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総合大学校	国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力短期大学校、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	と畜場	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
			死亡獣畜取扱場、化製場 ----- ×：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)	循環型社会推進課
	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)	食産業振興課
24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法 (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	独立行政法人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	独立行政法人日本原子力研究開発機構法 (17条1項1～3号)	
28	独立行政法人水資源機構の事業施設	ダム、水位調節施設等の水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法 (2条2項)		
29	独立行政法人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	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法 (18条1項1～4号)		
30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 (15条1項1号) 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律 (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。

2-3-4 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業（法第29条第1項第4～8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。

- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

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

- (1) 各事業はそれぞれ本法、土地区画整理法、都市再開発法、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及び密集市街地整備法において、適正に施行されるものであることから適用除外とされている。
- (2) 地方公共団体、公団等が施行する土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、第4号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第5号、第6号、第7号及び第8号の規定によって適用除外となるものは、個人施行及び組合施行のものである。
- (3) 第5号、第6号、第7号及び第8号の規定によって適用除外となるものは、当該事業そのものの内容として行う開発行為である。したがって、当該事業の完了後に当該事業の行われた区域内の土地で土地所有者等が新たに開発行為を行う場合は、開発許可の要否について別途検討が必要である。
- (4) 土地区画整理事業の施行としての開発行為は適用除外であるが、市街化調整区域内で土地区画整理事業を行う場合は、法第34条の各号のいずれかに該当するときでなければ土地区画整理事業の施行認可がされないこととなる。（土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項）

### 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）

#### 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。
  - 九 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、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
- 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

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第22条第2項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について知事の許可を受けるべきものとされているので、適用除外とされているものである。なお、竣工認可後に新たな開発行為を行う場合は、開発許可の要否について別途検討が必要である。

### 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）

#### 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 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 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

建築基準法第85条第1項に規定する応急仮設建築物を建築する目的で行う開発行為は、本号に該当する。なお、詳細については、2-1-5を参照のこと。

## 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政令で定めるもの

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号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

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

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

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡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。）にあっては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の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っては、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っては、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っては、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法（昭和42年法律第81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。

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 一般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 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）

### 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。

#### 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（開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあっては、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っては、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共物（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、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含む。

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、あらためて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政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員1.2m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60日（土木事務所、石巻市及び大崎市許可の場合は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、相手方が現実には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となる。

## 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

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、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9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）

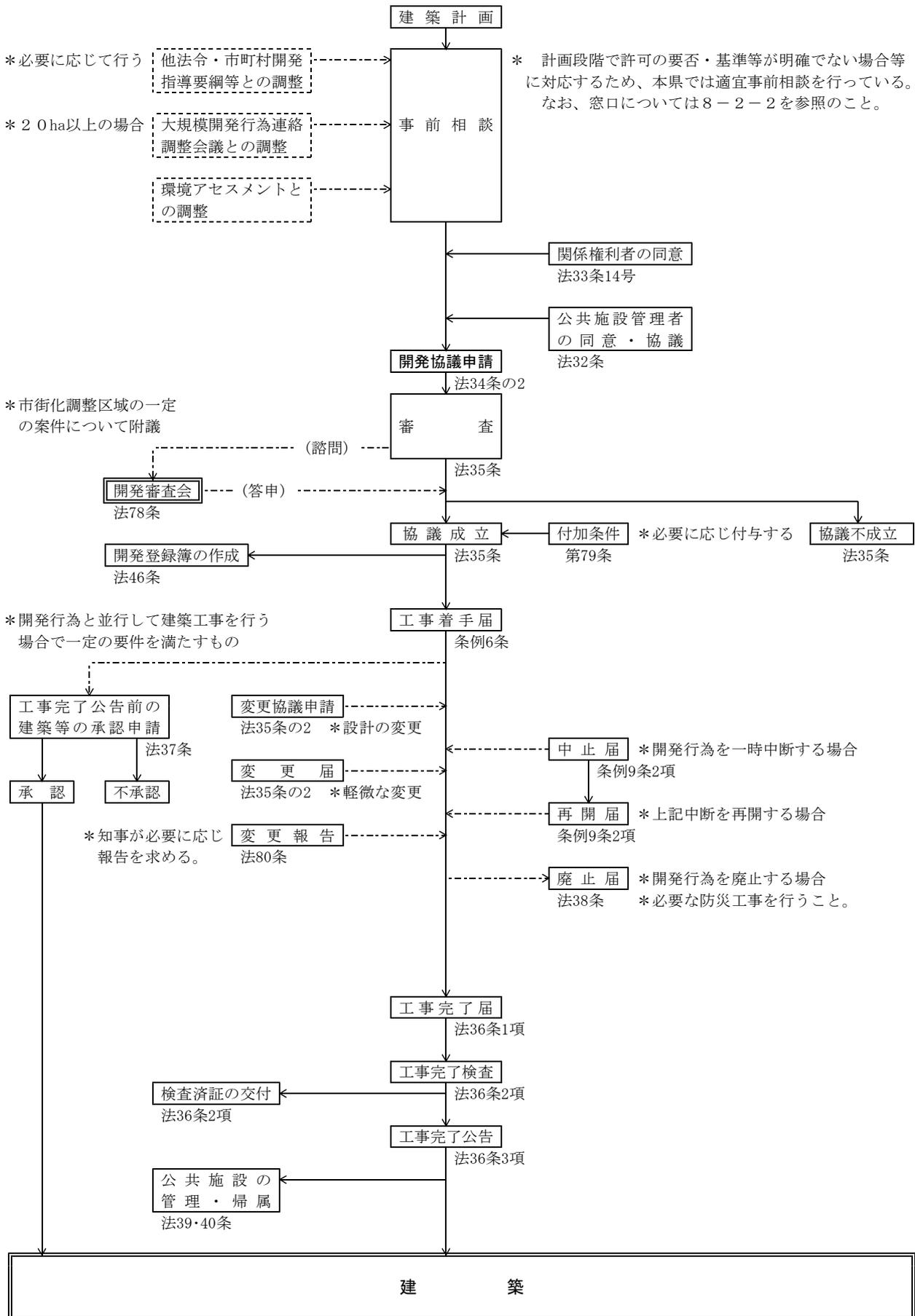
土地開発公社（公有地の拡大の促進に関する法律施行令第9条第1項第4号。ただし、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は事務処理市町村が設立したものに限る。）

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施行令第15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、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項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

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

- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が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。
  - 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）

- 1 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、市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。
- 2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

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。
- ⑤ 変更許可申請にあたっては、当該変更に係る事項のみを審査することとなるが、変更許可に係る技術的基準については現行の基準が適用される。すなわち、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。

ただし、変更に係る事項についての予測の可能性、変更に至る事由、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を求めないことがある。

## 2 変更届

規則に定める軽微な変更については、変更届で処理することとされている。

## 3 変更の報告

工事施行上の理由により、設計の変更に至らない範囲でごく軽微な変更を行う場合は、法第80条に基づく報告により処理するものとする。

## 4 変更許可・変更届・変更の報告の対象となる行為

原則として、表2-9のとおり取り扱う。

表2-9 変更の区分

変更許可（法第35条の2第1項本文）	法第30条第1項該当号
① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域及び規模の変更	第1号
② 開発区域内の予定建築物等の用途の変更	第2号
③ 開発行為に関する設計の変更（変更届に該当しないもの）	第3号
④ 工事施行者の変更（変更届に該当しないもの：表2-10を参照）	第4号
⑤ 自己用・自己用外、居住用・業務用の別の変更	第5号（規則第15条第2号）
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	第5号（規則第15条第3号）
⑦ 資金計画の変更（自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為を除く。）	第5号（規則第15条第4号）
変更届（法第35条の2ただし書）	規則第28条の4該当号
① 設計変更のうち、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以上の増減を伴う場合 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㎡以上となる場合	第1号

② 工事施行者の変更(表2-10を参照)	第2号
③ 工事着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更	第3号
<b>変更の報告(法第80条)</b>	
① 工事施行上の理由によって設計の変更に至らない範囲で行う、ごく軽微な変更(排水樹の位置をずらす等)	
② 開発行為者の氏名(名称)、住所の変更	

(注1) 設計変更のうち、変更届で対応できる予定建築物等の敷地の形状の変更以外は、すべて変更許可の対象となる。なお、敷地の形状の変更であっても、次のものは変更許可の対象となる。

イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴う場合

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㎡以上となる場合

(注2) 第二種特定工作物については、敷地と開発区域が一致するものであるもので、敷地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。

(注3) 敷地(一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)の数が変わる場合には、変更許可の対象となる。

(注4) 開発行為者の氏名(名称)の変更とは、許可を受けた個人の氏名又は法人の呼称が変更された場合を指す。なお、開発行為を行う主体の変更ではない点で、地位の承継とは異なる。

表2-10 工事施行者の変更の取扱い

変更内容		主体の変更	氏名、名称、住所の変更
開発行為の別			
自己用外		変更許可	変更届
自己の業務用	1ha以上		
	1ha未満		
自己の居住用			

(注) 工事施行者の「未定」から「決定」への変更は工事施行者の主体の変更となる。

## 2-11 工事着手届等（条例第6条・条例第7条・条例第9条）

### 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）

#### 条例第6条（工事の着手の届出）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに、細則で定める様式に従い、次に掲げる事項を知事に届け出なければならない。

- 一 開発許可を受けた年月日及び許可の番号
- 二 開発区域に含まれる地域の名称
- 三 工事に着手した年月日
- 四 工事の完了予定の年月日
- 五 工事施行者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 六 現場管理者の氏名及び住所

2 前項の規定による届出には、主要な工事の工程表を添付しなければならない。

#### 細則第10条（工事の着手の届出書）

条例第6条第1項の届出書は、様式第11号によるものとする。

#### 条例第7条（許可標識の掲示）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第3項の規定による完了の公告がある日までの間、工事現場の見やすい場所に、細則で定める様式による許可標識を掲示しなければならない。

2 前項の許可標識は、法第35条の2第1項の許可を受けたとき、同条第3項の規定により届出をしたとき、法第45条の承認を受けたとき、又は第15条の届出書を提出したときには、速やかに、必要な修正を加えなければならない。

#### 細則第11条（許可標識）

条例第7条第1項の許可標識は、様式第12号によるものとする。

手続等については、8-1-3及び8-1-4を参照のこと。

## 2-11-2 工事中止・再開届（条例第9条）

### 条例第9条（開発行為の廃止等の届出）

- 1 （略）
- 2 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を中止し、又は再開したときは、速やかに、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なければならない。
  - 一 開発許可を受けた年月日及び許可の番号
  - 二 開発行為に関する工事中止又は再開に係る地域の名称及び面積
  - 三 開発行為に関する工事を中止し、又は再開した年月日
  - 四 開発行為に関する工事を中止し、又は再開した理由
  - 五 開発行為に関する工事を中止し、又は再開した時における工事の進捗の状況
  - 六 開発行為に関する工事を中止した場合にあっては、開発行為に関する工事を再開する予定の年月日
- 3 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
  - 一 前項第5号の工事の進捗の状況を示した図面
  - 二 開発行為に関する工事を中止し、又は再開した時における開発区域及び開発行為に関する工事の区域の状況が確認できる写真

### 細則第13条（開発行為の中止及び再開の届出書）

条例第9条第2項の届出書は、様式第14号によるものとする。

手続等については、8-1-5を参照のこと。

### 法第38条（開発行為の廃止）

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、規則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。

### 規則第32条（開発行為に関する工事の廃止の届出）

法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

### 規則第37条（登録簿の閉鎖）

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

### 条例第9条（開発行為の廃止等の届出）

規則第32条の開発行為に関する工事の廃止の届出書には、工事を廃止した時における開発区域及び開発行為に関する工事の区域の状況が確認できる写真を添付しなければならない。

2～3（略）

- (1) 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等の被害をおよぼしたり、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、このようなことのないよう届出により事後の状況を確認することとされたものである。本条の届出を怠り又は虚偽の届出をすると罰則があるほか、廃止した場合の事後処理に関する事項が許可の条件として附されている場合は、届出のほかに条件の履行が求められる。本条の手続き等については、8-1-6を参照のこと。
- (2) 開発行為の廃止は開発区域の全部を廃止することをいい、部分的な廃止をしようとするときは法第35条の2の規定による開発行為の変更の許可により処理する。
- (3) 本条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合には、当該許可の開発登録簿が閉鎖される。
- (4) 工事完了予定年月日を過ぎても工事完了の届出がないものについては、進行状況、工事続行の意志等について法第80条に基づき報告を求める場合がある。

また、開発行為を廃止する意志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志があるとしながらも客観的にみて工事完了の意志ないし能力を欠いていると認められる場合等については、許可を取り消すことがある。

## 2-13 許可に基づく地位の承継（法第44条・法第45条）

### 2-13-1 一般承継（法第44条）

#### 法第44条（許可に基づく地位の承継）

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。

#### 条例第15条（許可に基づく地位の承継の届出）

法第44条の規定により許可に基づく地位を承継した者は、速やかに、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なければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 許可を受けた者の氏名又は名称その他の許可の概要
- 三 被承継人の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 四 地位を承継した年月日及びその理由

2 前項の届出書には、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。

#### 細則20条（許可に基づく地位の承継の届出書）

条例第15条第1項の届出書は、様式第20号によるものとする。

本条は、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項の許可を受けた者の一般承継人の許可に基づく地位の承継について規定したものである。手続き等については、8-1-8を参照のこと。

### 1 一般承継人

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいい、一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を当然に承継する。

### 2 許可に基づく地位

「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すべてのことで許可権者との関係で、具体的には次のようなものがある。

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

## 2-13-2 特定承継（法第45条）

### 法第45条（許可に基づく地位の承継）

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。

### 条例第16条（開発許可に基づく地位の承継の承認の申請）

法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継しようとする者は、細則で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載した承認申請書を知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 開発許可を受けた者の氏名又は名称その他の開発許可の概要
- 三 被承継人の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 四 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取得した年月日及び権原の内容

2 前項の承認申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 権原を取得したことを証する書類
- 二 承継に係る開発行為が法第33条第1項第12号に掲げる基準に該当する場合にあっては、地位を承継しようとする者が開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類で細則で定めるもの
- 三 規則第16条第5項の資金計画書
- 四 地位を承継しようとする者の住民票の写し（法人である場合にあっては、登記事項証明書）

3 前項の規定にかかわらず、知事が住民基本台帳法第30条の8第1項の規定により前項第4号に規定する地位を承継しようとする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。

### 細則第21条（開発許可に基づく地位の承継の承認の申請）

条例第16条第1項の承認申請書は、様式第21号によるものとする。

2 条例第16条第2項第2号の書類は、第4条第1項各号に掲げる書類とする。

本条は、法第29条第1項若しくは第2項の開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

なお、法第34条第13号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、その性格上、法第45条による承認はできないほか、一般承継と異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継は規定されていない点に留意すべきである。本条による承認の手続き等については、8-1-8を参照のこと。

## 1 特定承継人

「特定承継人」とは、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のことである。

特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位の承継することができる。

## 2 開発許可に基づく地位

一般承継の場合と同じである。

## 3 承認の基準

承認を行うにあたっては、次の事項等を基準に判断する。したがって、地位承継承認申請書にこれらのことを証する書類を添付しなければならない。

- ① 申請者が適法に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ているかどうか
- ② 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか

### 法第37条（建築制限等）

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

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

### 条例第8条（工事完了公告前の建築等の承認の申請）

法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、細則で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載した承認申請書を知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
  - 二 開発許可を受けた者の氏名又は名称その他の開発許可の概要
  - 三 開発行為に関する工事の進捗の状況
  - 四 建築物を建築し、又は特定工作物を建設しようとする土地の所在及び面積
  - 五 建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の規模、構造及び用途
  - 六 建築又は建設に係る工事の期間
  - 七 建築又は建設を開発行為に関する工事と同時にしなければならない理由
- 2 前項の承認申請書には、細則で定めるところにより、次に掲げる図面を添付しなければならない。
- 一 前項第4号の土地の位置及び区域を表示した図面
  - 二 前項第5号の建築物又は同号の特定工作物の敷地に対する配置の状況を表示した図面並びに規模、構造及び用途を表示した図面

### 細則第12条（工事完了公告前の建築等の承認の申請）

条例第8条第1項の承認申請書は、様式第13号によるものとする。

- 2 条例第8条第2項の規定により承認申請書に添付する図面は、次の表の左欄に掲げる図面の区分に並び、それぞれ同表の右欄に定めるものでなければならない。

表（略）8-1-7を参照

### 1 法第37条制限の概要

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとするものである。

したがって、開発許可を受けた開発区域内においては、工事完了公告があるまでの間は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- ① 当該開発行為の施行のための工事用仮設建築物の建築又は特定工作物の建設
- ② 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築又は建設するとき。しかし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための宅地造成について、別途法第29条第1項若しくは第2項の許可を要する場合がある。
- ③ 知事が支障ないものとして認めたとき。この場合、法第79条の規定により当該建築物の開発行為完了前における使用を原則として制限する。

なお、本条でいう「特定工作物の建設」とは、第一種特定工作物の建設のほか、第二種特定工作物にあっては、ゴルフ場のクラブハウス等の附属建築物を建設することも含まれる。本条の承認手続き等に

については、8-1-7を参照のこと。

## 2 完了公告前の建築承認基準

法第37条本文に規定する完了公告前の建築制限について、次のいずれかに該当する場合は、同条第1号の規定に基づく承認（以下「工事完了公告前の建築承認」という。）を行って、建築制限を解除するものとする。ただし、当該承認に際しては、原則として、同公告があるまでは建築物等の使用を制限する旨の条件を附するものとする。

- ① 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建築する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し、又は改築する場合
- ③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築等（特定工作物の建設を含む。）の用に供する目的で行う開発行為の場合
- ④ 上記③以外の実開発行為で、建築等に関する工事を開発行為に関する工事と同時に行うことが合理的であると認められる場合

この場合において、「合理的」とは、開発者が賃貸等の用に供する建築物を自ら建築する場合などで、これ以外にあっては工事施行上技術的に必要な場合を想定している。したがって、分譲住宅団地開発における通常の住宅建設等は認めない。

- ⑤ 開発者が国、地方公共団体、地方公共団体が設立した土地開発公社等である開発行為の場合
- ⑥ 分譲住宅団地開発後における仮設の現地案内所（展示住宅は含まない。）等、当該開発行為に関連する仮設建築物のうち、その形態及び用途と当該開発行為の目的とを勘案し特に工事中に建築する必要性及び合理性があり、かつ、安全上支障がないと認められるもの。

## 2-15 工事完了検査（法第36条）

### 2-15-1 工事完了届（法第36条第1項）

#### 法第36条（工事完了の検査）

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。

#### 規則第29条（工事完了の届出）

法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

#### 細則第14条（工事完了届出書）

規則第29条の工事完了届出書及び公共施設工事完了届出書には、届出に係る工事に着手した時及び当該工事が完了した時における開発区域及び開発行為に関する工事の区域の状況が確認できる写真並びに当該工事の施工状況が確認できる写真を添付しなければならない。

### 1 工事完了届

開発許可を受けた者は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、規則に定める完了届出書に工事写真を添付して提出し、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、「公共施設の工事」を全体の工事と切り離して検査を受けることができることとしたのは、公共施設の工事について他の工事に先立って検査を行い、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なことによるものである。

ただし、これは必ず公共施設を分離して検査を受けなければならないとする規定ではない。

手続き等については、8-1-9を参照のこと。

### 2 工事記録写真撮影要領

#### (1) 撮影目的

工事が適正に施行されたかを後日確認するための資料とすることを目的とし、完了検査において目視確認できない箇所の施行状況、形状寸法、品質管理状況、工事中の災害等を記録するものとする。

#### (2) 撮影内容

##### ① 開発区域全域の写真

- イ 工事着手前の状況
- ロ 工事完了後の状況

（注意：同一場所から撮影すること。）

##### ② 工事種別ごとの施行状況の写真

- イ 建造物の床掘り及び基礎工事の状況
- ロ 擁壁工（裏込めコンクリートを含む。）の透土工及び水抜工の状況

（注意：擁壁工及び透土工は、基礎から高さ1m増すごとに撮影すること。）

- ハ 鉄筋コンクリート建造物等の配筋の状況
- ニ 二次製品等の既製建造物の状況

ホ 盛土の段切り及び1回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）の状況

（1回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）はおおむね30cm以内にごとに確認できるように撮影すること。）

ヘ のり面保護工、整地工の状況

ト 集水工及び排水工の状況

チ 地盤改良工の状況

リ 舗装工の状況

ヌ 防災工事、その他工事の状況

(3) 撮影方法

① 工事の進行に伴い工事種別及び型式・種類ごと（同一工種に複数の型式等がある場合は型式等ごと）に撮影する。

② 後日明視できない箇所は、工事の状況が正確に確認できる撮影時期を逸しないようにする。

③ 写真の色彩はカラーとし、写真の大きさはL（89mm×127mm）程度とするが、工事着手前及び完了後の全景写真等は、キャビネ版又はパノラマ写真（つなぎ写真可）とする。

④ 構造物等の撮影には、スケール、ポール、箱尺等の測定器具を用い、構造物等の寸法が明確に読み取れるようにする。

⑤ 撮影にあたっては、次の項目のうち必要な事項を記載した小黒板を被写体とともに写し込む。なお、小黒板の判読が困難となる場合は、別紙に必要な事項を記入して添付する。

イ 工事名

ロ 工事種別

ハ 撮影年月日

ニ 測点（位置）又は作業内容

ホ 設計寸法及び実測寸法

ヘ 略図

⑥ 写真は全体的な撮影とし、局所的な写真のみを撮らないようにするとともに、撮影箇所を明示した見取り図等を添付する。

⑦ 写真は工事種別ごとの施行順序に従いA4版の写真帳に整理し、各写真ごとに説明を記入する。

## 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）

### 法第36条（工事完了の検査）

1 （略）

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、規則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。

### 規則第30条（検査済証の様式）

法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

## 1 工事完了検査

- (1) 工事完了検査は、それぞれの完了部分が設計及び許可に附した条件に適合しているか否かについて、次の方法により行うものとする。
  - ① 設計・施行についての図面、施行前後の状況等の工事写真、施行中の調査・試験等の結果報告書及びサンプリング等に基づき確認する。
  - ② 目的物を実際に目視することにより確認する。
  - ③ 目的物の出来形を測定することにより確認する。
  - ④ 上記①～③による確認が困難な場合は、破壊検査により確認する。
- (2) 埋設する排水施設、擁壁の配筋・裏込め等工事完了後では検査が不可能となる工作物や、地盤改良等次の段階の工事に重大な影響を与える工事などの場合は、必要に応じて工事の途中に工程報告や中間検査及び写真検査を行うものとする。

## 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るときは、開発行為に関する工事の検査済証又は公共施設に関する工事の検査済証を交付するとともにその旨を開発登録簿に登録する。

なお、検査済証の交付にあたっては、公共施設の完成検査の実施状況等を確認の上、交付するものとする。

表 2 - 1 1 工事完了検査の確認事項の例

検 査 区 分	確 認 事 項
位置・区域	<input type="checkbox"/> 開発許可工事に係る位置及び区域 <input type="checkbox"/> 土地利用計画図による配置 <input type="checkbox"/> 境界杭
面 積	<input type="checkbox"/> 開発許可工事に係る面積 <input type="checkbox"/> 公園、緑地等の面積 <input type="checkbox"/> 任意の街区抽出による区画数及び区画面積
整地状況	<input type="checkbox"/> 極端な落ち込み等 <input type="checkbox"/> 地盤改良方法 <input type="checkbox"/> 1回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）
道 路	<input type="checkbox"/> 延長及び線形 <input type="checkbox"/> 幅員及びすみ切り等 <input type="checkbox"/> 断面構造 <input type="checkbox"/> コア採取による舗装厚 （延長500m以内は2箇所、500mを超える部分は300mごとに1箇所以上を採取） <input type="checkbox"/> ガードフェンス、カーブミラー等の安全施設
側溝・街渠	<input type="checkbox"/> 規格寸法及び破損の有無 <input type="checkbox"/> 目地仕上げ及び勾配 <input type="checkbox"/> 舗装面とのすりつけ及び街渠ますへの取付状態
管 渠 （下水・排水路）	<input type="checkbox"/> 材料、規格、寸法 <input type="checkbox"/> 管底高及び土被り <input type="checkbox"/> 勾配、通り及び管内清掃状況 <input type="checkbox"/> 埋戻し、突固め状況
マンホール及びます （下水・排水路）	<input type="checkbox"/> 材料、規格、寸法 <input type="checkbox"/> 仕上げ高及び深さ <input type="checkbox"/> 形状、寸法、位置、個数 <input type="checkbox"/> 内部の仕上がり状況 <input type="checkbox"/> 足掛金具取付位置の良否 <input type="checkbox"/> 埋戻し及び周辺地盤状況
擁 壁 等 （石積み） （コンクリートブロック積み） （RC造）	<input type="checkbox"/> 使用材料の材質、規格、寸法 <input type="checkbox"/> 天端幅、延長、基礎高、地上高、勾配、積み方等 <input type="checkbox"/> 基礎の根入れ、のり長及びのり勾配 <input type="checkbox"/> 裏込めコンクリート及び裏込め栗石（又は碎石）充填状況 <input type="checkbox"/> RC造の配筋状況 <input type="checkbox"/> 伸縮目地、水抜穴の径・配置及び詰まりの有無 <input type="checkbox"/> 土圧等によるはらみ及び傾き（伸縮目地箇所チェック） <input type="checkbox"/> 地盤の許容応力度 <input type="checkbox"/> 地盤不良等による沈下及び亀裂
階 段	<input type="checkbox"/> 踏面、けあげ、幅員、排水状況 <input type="checkbox"/> 手すりの寸法
の り 面	<input type="checkbox"/> のり勾配、犬走り、のり面のはらみ等 <input type="checkbox"/> のり面の種子吹付の発芽状況及び張芝等の活着状況 <input type="checkbox"/> のり面の湧き水による侵食、崩れ、雨水による洗掘状況
防災施設等	<input type="checkbox"/> 調整池の構造及び容量 <input type="checkbox"/> オリフィス断面、放流管、洪水吐の位置及び寸法 <input type="checkbox"/> 外周施設
公共施設 （管理予定者の検査状況）	<input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 公園 <input type="checkbox"/> 下水道 <input type="checkbox"/> 緑地・公園 <input type="checkbox"/> 消防用貯水施設 <input type="checkbox"/> その他（              ）

## 2-15-3 工事完了公告（法第36条第3項）

### 法第36条（工事完了の検査）

1～2 （略）

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、規則で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第一号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

### 規則第31条（工事完了公告）

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っ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っ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。

### 細則第2条（法に基づく公告及び告示の方法）

法第5条第5項（同条第6項において準用する場合を含む。）、第17条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）、第36条第3項又は第55条第4項の規定による公告及び法第20条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）又は第62条第1項（法第63条第2項において準用する場合を含む。）の規定による告示については、宮城県公報により行うものとする。

## 1 工事完了の公告

知事は2-15-2の2の検査済証を交付したときは、遅滞なく、次の事項を明示して当該工事が完了した旨を宮城県公報により公告する。

- (1) 開発行為に関する工事を完了した場合
  - ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
  - ② 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
  - ① 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
  - ② 公共施設の種類、位置及び区域
  - ③ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

## 2 完了公告の効果

工事完了の効果は完了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、その法的効果は次のとおりである。

- ① 公告の日以後において、開発区域内の土地における建築が可能となる。（法第37条）
- ② 公告の日の翌日において、開発行為により設置された公共施設の管理権限はそれぞれの管理者に属する。（法第39条）
- ③ 公告の日の翌日において
  - イ 従前の公共施設用地は、開発許可を受けた者に、
  - ロ 代替えとして設置された公共施設用地は、従前の公共施設用地の所有者（国又は地方公共団体）に、
  - ハ 新たに設置された公共施設用地（ロ及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除く。）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、

それぞれ帰属する。(法第40条)

- ④ 公告のあったとき以後、法第42条が適用される開発区域においては予定建築物以外の建築物の建築等は禁止される。(法第42条)

## 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)

### 法第41条 (建築物の建ぺい率等の指定)

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、建築物の建ぺい率、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、この限りではない。

### 条例第11条 (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の許可の申請)

法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者は、細則で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載した許可申請書を知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
  - 二 建築物を建築しようとする土地の所在及び面積
  - 三 開発許可の際に定められた法第41条第1項の規定による制限の内容その他の開発許可の概要
  - 四 建築しようとする建築物の建ぺい率、高さ、壁面の位置その他当該建築物の敷地、構造及び設備に関する事項
  - 五 法第41条第1項の規定による制限を超えて建築しなければならない理由
- 2 前項の許可申請書には、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 前項第2号の土地の位置、区域及び現況を表示した図面、面積を算出した図面、登記事項証明書並びに公図の写し
  - 二 前項第4号の建築物の敷地に対する配置の状況を表示した図面並びに規模、構造及び用途を表示した図面

### 細則第16条 (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の許可の申請)

条例第11条第1項の許可申請書は、様式第16号によるものとする。

- 2 条例第11条第2項の規定により許可申請書に添付する図面は、次の表の左欄に掲げる図面の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に定めるものでなければならない。

表 (略) 8-1-10を参照

- (1) 本条は、用途地域の定められていない区域における開発区域内の土地について、都市計画法上必要がある場合に、用途地域による建築物の敷地、構造及び設備に関する制限と同等の制限を行い得ることとした規定である。
- (2) 本条に基づく制限は、開発許可又は変更許可を行う際のみ定め得るものであり、許可と関係がなく制限を変更し、又は附加することはできない。
- (3) 本条に基づく制限は、その土地に課される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。
- (4) 本条に基づく制限内容は、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となる。

法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便性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、この限りではない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

本条は、開発区域内に予定建築物以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築し、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著しく失われることとなるので、開発許可を受けた開発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を行うこととした規定である。

なお、本条の適用は以下のとおりであり（4-3-2を参照）、ただし書許可の手続き等については、8-1-11を参照のこと。

- (1) 用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域以外の区域について適用される。また、法第34条の2に基づき、開発行為について協議が成立した土地で、用途地域等が定められた地域以外の区域についても適用される。
- (2) 開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用される。
- (3) 特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであるので、本条においても用途の変更の規制はない。
- (4) 用途地域等が定められていない区域における開発許可区域内において、いかなる用途の建築物等が予定されているかは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となる。  
また、本条第1項ただし書の許可を行った場合も、開発登録簿に登録する。
- (5) 同条第2項において、国が行う行為については当該国の機関は開発許可権者と協議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となっている。

なお、同項に規定する国とみなされる者は以下のとおりであるが、法第34条の2（2-9を参照）の国とみなされる者とは、異なっているので注意をすること。

国立大学法人（国立大学法人法施行令第22条第1項第25号）

独立行政法人国立高等専門学校機構

（独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第11号）

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9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）

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の防止等に関する法律施行令第15条第1項第2号）

独立行政法人森林総合研究所（独立行政法人森林総合研究所が行う特例業務に関する政令第27条第1項第4号）

**法第46条（開発登録簿）**

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（開発登録簿）**

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

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

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ったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

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

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

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

**規則第35条（開発登録簿の記載事項）**

法第47条第1項第6号の規則で定める事項は、法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

**規則第36条（開発登録簿の調製）**

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

**規則第37条（登録簿の閉鎖）**

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

**規則第38条（登録簿の閲覧）**

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。

**条例第17条（開発登録簿の写しの交付の申請）**

法第47条第5項の規定により開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、細則で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載した交付申請書を知事に提出しなければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 開発許可を受けた者の氏名又は名称並びに許可の年月日及び許可の番号
- 三 交付を請求する部数

**細則第22条（開発登録簿）**

法第46条の開発登録簿は、様式第22号によるものとする。

#### 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。