

開発許可制度等に関する 審査基準集（技術基準編）

平成 1 5 年 1 1 月

（平成 2 8 年 3 月発行）

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課

昭和44年6月の都市計画法施行を受け、本県においては、昭和45年12月に市街化区域と市街化調整区域との区分（いわゆる線引き）を行い、これに併せて開発許可制度を適用し、既に40数年が経過しました。

この間、我が国を取りまく社会経済情勢は著しく変化し、本県における開発許可制度の運用も、これらの状況の変化を踏まえ、適切に対応することが求められてきたところです。

そこで、これまで本県では開発許可制度の技術基準として昭和47年9月に「市街化区域内における開発行為の許可要綱」及び「開発行為に関する技術基準」を定め、その後の法改正や本制度を取り巻く社会経済情勢の変化を踏まえ、平成2年10月に「奈良県開発許可要綱」に改編し、その後も当該要綱の改正を行うとともに、行政手続法の施行に伴い、平成6年10月からは「解説付き奈良県開発許可要綱」を作成し、適正かつ公平な運用に努めてきたところです。

平成12年5月の都市計画法改正を受け、当該要綱を見直し、「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」として改編し、新たに運用する運びになりました。

その内容としては、開発許可事務の一層の円滑化を図るため、根拠となる法令、国土交通省が技術的助言として示した開発許可制度や法令の解説及び本県の方針等を盛り込み、本県における開発許可制度における技術基準の運用がより分かりやすく理解いただけるよう努めました。

今回、平成26年8月の都市計画法改正を受け、平成15年11月（平成22年8月発行）「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」を修正し発行しました。

本書が、多くの方々に十分活用され、本県の良好なまちづくりの推進に役立てば幸いです。

平成28年3月

奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築課

《 目 次 》

第 1 章	開発許可制度の総説		—P. 2—
第 1 節	創設		—P. 2—
第 2 節	概要		—P. 3—
第 3 節	本審査基準集の適用		—P. 5—
第 2 章	開発許可制度に関する定義		—P. 6—
第 1 節	建築物の建築	〔都市計画法第 4 条第 1 0 項〕	—P. 6—
第 2 節	特定工作物	〔都市計画法第 4 条第 1 1 項〕	—P. 7—
第 3 節	開発行為	〔都市計画法第 4 条第 1 2 項〕	—P. 10—
第 4 節	開発区域	〔都市計画法第 4 条第 1 3 項〕	—P. 12—
第 5 節	公共施設	〔都市計画法第 4 条第 1 4 項〕	—P. 12—
第 3 章	開発行為の許可	〔都市計画法第 2 9 条〕	—P. 13—
第 1 節	適用対象及び適用除外		—P. 13—
第 2 節	開発区域が 2 以上の区域にわたる場合の開発許可の適用		—P. 16—
第 3 節	開発行為又は建築に関する証明書の交付		—P. 19—
第 4 章	許可申請の手続	〔都市計画法第 3 0 条〕	—P. 20—
第 1 節	開発行為許可申請		—P. 20—
第 2 節	開発行為変更許可申請等		—P. 25—
第 5 章	設計者の資格	〔都市計画法第 3 1 条〕	—P. 26—
第 6 章	公共施設の管理者の同意等	〔都市計画法第 3 2 条〕	—P. 28—
第 7 章	開発許可の技術基準	〔都市計画法第 3 3 条〕	—P. 31—
第 1 節	用途地域等との適合	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 1 号〕	—P. 36—
第 2 節	道路	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 2 号〕	—P. 38—
第 3 節	公園等	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 2 号〕	—P. 50—
第 4 節	排水施設	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 3 号〕	—P. 54—
第 5 節	給水施設	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 4 号〕	—P. 59—
第 6 節	地区計画等との適合	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 5 号〕	—P. 60—
第 7 節	公益的施設	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 6 号〕	—P. 61—
第 8 節	安全上必要な措置	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 7 号〕	—P. 62—
第 9 節	災害危険区域等	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 8 号〕	—P. 68—
第10節	樹木の保存、表土の保全	〔都市計画法第 3 3 条第 1 項第 9 号〕	—P. 69—

第11節	緩衝帯	〔都市計画法第33条第1項第10号〕	－P. 72－
第12節	輸送施設	〔都市計画法第33条第1項第11号〕	－P. 75－
第13節	申請者の資力・信用	〔都市計画法第33条第1項第12号〕	－P. 76－
第14節	工事施行者の能力	〔都市計画法第33条第1項第13号〕	－P. 78－
第15節	関係権利者の同意	〔都市計画法第33条第1項第14号〕	－P. 80－
第8章	許可又は不許可の通知	〔都市計画法第35条〕	－P. 82－
第9章	変更の許可等	〔都市計画法第35条の2〕	－P. 83－
第10章	工事完了の検査	〔都市計画法第36条〕	－P. 87－
第11章	建築制限等	〔都市計画法第37条〕	－P. 89－
第12章	開発行為の廃止又は休止	〔都市計画法第38条〕	－P. 92－
第13章	開発行為等により設置された公共施設の管理及び公共 施設の用に供する土地の帰属	〔都市計画法第39条、第40条〕	－P. 93－
第14章	許可に基づく地位の承継	〔都市計画法第44条、第45条〕	－P. 96－
第15章	開発登録簿	〔都市計画法第46条、第47条〕	－P. 99－
第16章	許可等の条件	〔都市計画法第79条〕	－P. 101－
第17章	開発許可制度に関する標準処理期間		－P. 102－

【参考資料】

都市計画法施行規則による申請書等の様式（抜粋）	－P. 105－
開発許可申請書取り下げ届の様式	－P. 114－
都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則	－P. 115－
奈良県開発登録簿閲覧規程	－P. 135－
主要関係手続一覧表	－P. 138－
奈良県内開発許可及び宅造許可市町村担当課一覧表	－P. 140－
開発行為許可申請手数料等一覧表	－P. 142－
奈良県における開発許可制度等の沿革	－P. 143－
工事写真撮影要領	－P. 147－
建築基準法第88条（工作物への準用）	－P. 148－

(本審査基準集の法令用語等についての説明)

本審査基準集では、原則として

「都市計画法」は「法」、

「都市計画法施行令」は「政令」、

「都市計画法施行規則」は「省令」、

「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」は「細則」、

と表現している。

例えば、「法第29条」とは「都市計画法第29条」を、「政令第1条」とは「都市計画法施行令第1条」を、それぞれ意味している。

なお、本審査基準の形式は、原則として次のとおりである。

法、政令、省令、細則等

[審査基準1]

開発許可制度運用指針

(平成27年12月7日付け国都計第123号)

[審査基準2]

法令等の解説

方針・考慮事項

判断基準

〈留意事項〉

審査基準等にかかる留意事項

なお、[審査基準1] 又は [審査基準2] を設定していない事項もある。

第 1 章 開発許可制度の総説

第 1 節 創設

昭和 30 年代以降のわが国の高度経済成長は、農山村地域に過疎化現象をもたらす一方、産業と人口の都市への集中が激しくなり、特に大都市周辺部において広範に都市化現象を進行させることとなった。

このことから膨大な土地需要が生じ、開発に適さない地域においても単発的な開発が行われることとなり、道路、排水施設等の公共施設が整備されていない不良市街地が形成されるというスプロール現象が生じることとなった。

このように不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、洪水や、円滑な道路交通の阻害といった種々の弊害が生じ、生活環境の悪化が深刻な状況となった。

そこで、人口及び産業の都市集中に伴う都市地域における無秩序な市街化が、都市環境の悪化、公共投資の非効率化等の弊害をもたらしている状況を鑑み、これらの弊害を除去して都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、都市計画法が昭和 44 年に施行された。

都市計画法では、都市の実態及び将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を都市計画区域として指定することとされている。

その都市計画区域を、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域に、また、当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域に区分することにより、都市の段階的かつ計画的な市街化を図ってゆくこととされている。

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を実効あらしめる手段として都市計画法により創設されたものである。

その概要は、市街化区域及び市街化調整区域で、建築物の建築及び特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を、知事の許可に係らしめることにより開発行為に一定の水準を担保すること、並びに市街化調整区域内にあっては原則として開発行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することである。

第2節 概要

1. 都市計画制度

(1) 都市計画区域

都市計画区域とは、一体の都市として整備、開発及び保全する区域として知事が指定するものである。

本県では、

「大和都市計画区域」(大和平野を中心とした12市13町村(奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町))

「吉野三町都市計画区域」(吉野町、大淀町、下市町)

の2つの都市計画区域が指定されている。

各都市計画区域の面積は、大和都市計画区域が104,976ha、吉野三町都市計画区域が10,883haであり、その合計は115,859haで、県総面積の約31%を占めている。

(2) 市街化区域

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域が指定される。

また、既成市街地、既成市街地の周辺部及び市街地ごとに各地域の特性に応じた整備の方策を講じ、公共投資の効率化を図れるよう努めることとされている。

(3) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないこととされている。

2. 開発許可等の基準

(1) 技術基準

法第33条に規定されているものであり、良好な市街地の形成を図るため、開発区域内外の道路、開発区域からの排水、開発区域内における防災上必要な措置、公園等に係る基準が定められている。

(参照；本編及び宅地造成等規制法に関する技術基準)

(2) 市街化調整区域に係る開発行為の立地基準

法第34条に規定されているものであり、市街化調整区域に係る開発行為は、法第34条各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、知事は開発許可をしてはならないとされている。

(参照；開発許可制度等に関する審査基準集(立地基準編))

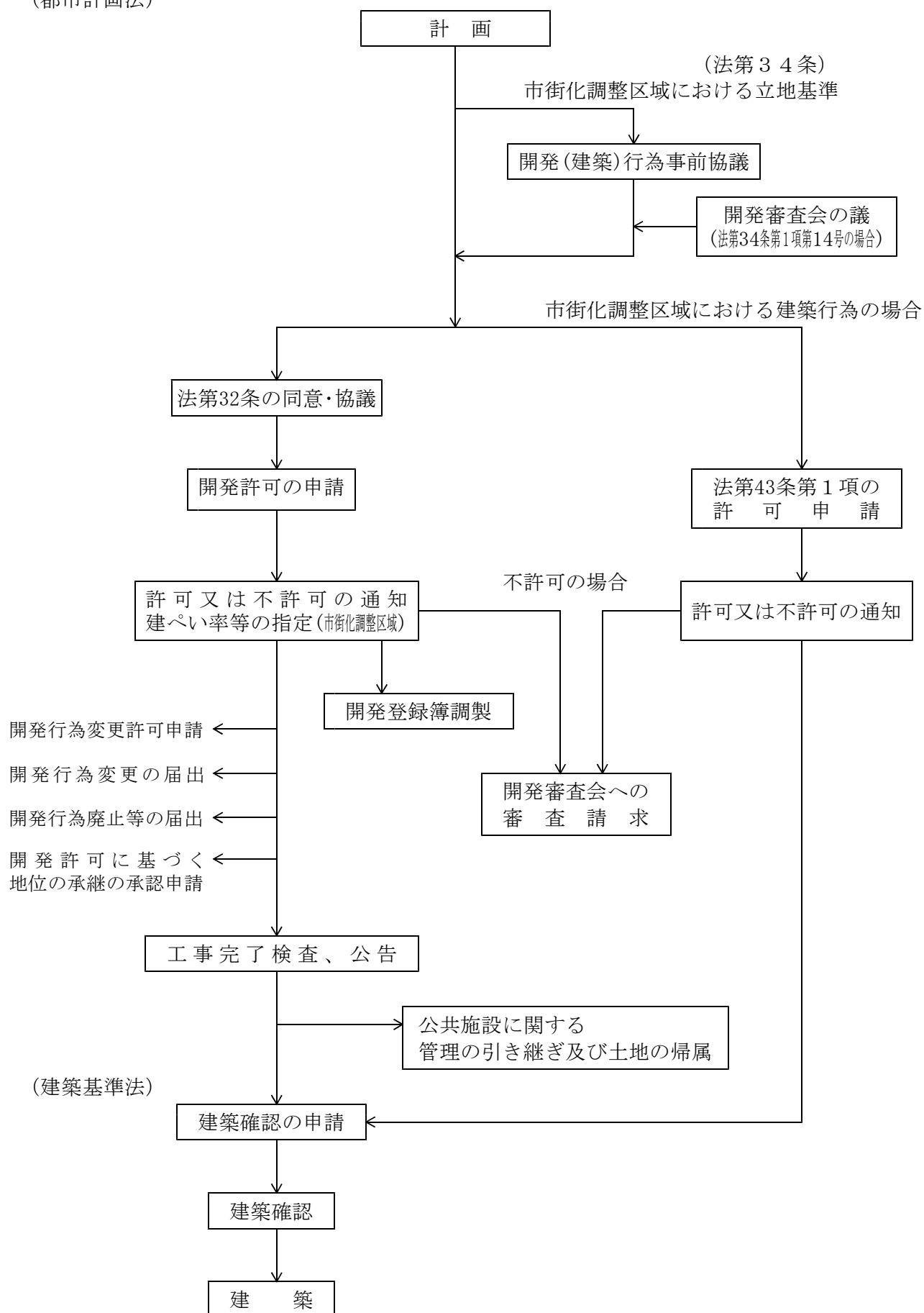
(3) 適用除外

法第29条第1項ただし書及び同条第2項ただし書、法第43条第1項柱書及び同項各号に規定されているものであり、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、スプロールの弊害を防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないとされている。

(参照；開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編))

3. 開発許可制度の手続の概要

(都市計画法)



4. 沿革

昭和44年の都市計画法施行を受けて、本県においては、昭和45年12月28日に大和都市計画区域の指定及び同区域における線引きの決定を行い、開発許可制度が適用されることとなった。その後の沿革については参考資料「奈良県における開発許可制度等の沿革」(P.143～P.146)を参照のこと。

第3節 本審査基準集の適用

本審査基準集は奈良県の区域のうち奈良市以外の区域に適用する。

(奈良市は、法第3章第3節の規定による事務（開発許可制度に係る事務）について、平成2年4月1日から委任を受けてその事務を行ってきた。また、平成14年4月1日に中核市に移行したことに伴い、奈良市内の開発許可制度に係る事務が奈良市長の権限に属する事務となった。)

第2章 開発許可制度に関する定義

第1節 建築物の建築 [法第4条第10項]

法第4条第10項

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。

[審査基準2]

建築とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築であり、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

このため、建築基準法第2条第14号及び第15号に規定する大規模な修繕及び大規模の模様替は、建築確認申請を要するが建築ではない。

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を造ること等増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

(2) 増築

増築とは、一の敷地内にある既存建築物の延べ面積を増加させる行為のうち、従前の建築物と規模、構造の著しく異ならない建築物を造ることをいう。

(3) 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の建築物と用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を造ることをいう。

(4) 移転

移転とは、同一敷地内の移転をいう。

建築物を一の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地での新築又は増築として取り扱う。

第2節 特定工作物 [法第4条第11項]

法第4条第11項

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1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2種特定工作物」という。）をいう。

政令第1条（特定工作物）

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

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の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気事業を除く。）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条第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11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が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（学校教育法第一条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第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

[審査基準 1]

Ⅲ－１－１ 法第４条第１１項に規定する特定工作物の範囲

法第４条第１１項において「特定工作物」の定義がされているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

(１) 第１種特定工作物の範囲

法第４条第１１項のコンクリートプラント、令第１条第１項第１号のアスファルトプラント及び同項第２号のクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第２（り）項第３号（１３の２）、（ぬ）項第１号（２１）及び同表（り）項第３号（１３）の用途に供する工作物が該当すること。

(２) 第２種特定工作物の範囲

- ① 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナ等は規制の対象とはならないこと。
- ② 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならないこと。

[審査基準 2]

１．特定工作物

(１) 第１種特定工作物

第１種特定工作物とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で次のものをいう。

ア コンクリートプラント〔法第４条第１１項〕

建築基準法別表第２（り）項第３号（１３の２）の用途に供する工作物がこれに該当する。

イ アスファルトプラント〔政令第１条第１項第１号〕

建築基準法別表第２（ぬ）項第１号（２１）の用途に供する工作物がこれに該当する。

ウ クラッシャープラント〔政令第１条第１項第２号〕

建築基準法別表第２（り）項第３号（１３）の用途に供する工作物がこれに該当する。

（自走式のものに関する取扱いは参考資料P.148「建築基準法第８８条（工作物への準用）」を参照）

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物〔政令第１条第１項第３号〕

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の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がこれに該当する。

(２) 第２種特定工作物

第２種特定工作物とは、大規模な工作物で次のものをいう。

ア ゴルフコース〔法第４条第１１項〕

イ 運動・レジャー施設（ゴルフコース以外のもの）〔政令第1条第2項第1号〕

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等の運動・レジャー施設で1ha以上の規模のものは、第2種特定工作物に該当する。

なお、次のものは第2種特定工作物とはみなさない。

- ・博物館法に規定する施設

- ・マリーナ場、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、モトクロス場等

ウ 墓園〔政令第1条第2項第2号〕

墓園で1ha以上の規模のものは、第2種特定工作物に該当する。

2. 特定工作物の建設

第1種特定工作物の建設とは、新設、増設、改築及び移転をいう。

（1）新設

新設とは、新たに特定工作物を造ること等増設、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

（2）増設

増設とは、一の敷地内にある既存特定工作物の築造面積又は処理若しくは貯蔵能力を増加させる行為のうち、従前の特定工作物と規模、構造の著しく異ならない特定工作物を造ることをいう。

（3）改築

改築とは、特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の特定工作物と用途、規模、構造の著しく異ならない特定工作物を造ることをいう。

（4）移転

移転とは、同一敷地内の移転をいう。

特定工作物を一の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地での新設又は増設として取り扱う。

（市街化調整区域における第2種特定工作物に係る併設建築物については、「開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編）」の第4章に記載している。）

第3節 開発行為 [法第4条第12項]

法第4条第12項

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

[審査基準1]

I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

(1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

- ① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。
- ③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。
- ④ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

[審査基準2]

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、建築物又は特定工作物の敷地の区画の変更を行うこと、形質の変更を行うこと又は区画及び形質の変更を同時に行うことのいずれかに該当するものをいう。

つまり、建築物の建築又は特定工作物の建設の行為を行う際に開発行為を伴わない場合は、法第29条第1項及び第2項に規定する開発行為の許可を受けることを要しない。

ただし、市街化調整区域においては、開発行為に該当しない場合においても建築物の建築又は第1種特定工作物の新設は、その行為自体が法第43条の規制の対象となる。

区画形質の変更とは、[審査基準1]をふまえて次に掲げる内容である。

1. 区画の変更

都市計画法で取り扱う区画とは、土地利用形態としての区画をいう。この区画を建築物の建築又は第1種特定工作物の建設の用に供する目的で変更する場合は区画の変更として開発行為となる。

そのため、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は開発行為とはならない。

2. 形質の変更

形質の変更とは切土、盛土等の造成行為を行うことをいう。

なお、農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として形質の変更に該当する。

ただし、建築物の建築又は第1種特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築行為又は建設行為であり開発行為とはならない。

また、建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的としないいわゆる青空駐車場、青空資材置き場を目的とした造成行為は、開発行為に該当しない。

〈留意事項〉

建築行為等を行うに際し、開発行為すなわち土地の区画形質の変更を伴うか否かの判断は、原則として、[審査基準1] 及び[審査基準2] によることとするが、当該土地の利用経過、造成行為の程度等により種々の事例が想定されるので、適用しがたい場合がある。このような場合は所管の土木事務所と事前に協議すること。

第４節 開発区域 [法第４条第１３項]

法第４条第１３項

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。

[審査基準２]

開発区域は、開発行為をする土地の区域であり、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行う区域をいう。

〈留意事項〉

第２種特定工作物に該当する運動・レジャー施設等の改造、増設等に伴う開発区域は、区画形質の変更に係る部分とする。

第５節 公共施設 [法第４条第１４項]

法第４条第１４項

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。

政令第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。

[審査基準２]

公共施設とは、法第４条第１４項及び政令第１条の２に定める公共の用に供する施設をいい、法第１１条でいう都市施設とは必ずしも一致しない。

なお、洪水調整池などの雨水流出抑制施設についても、法第３２条第２項の規定に基づく市町村との協議（いわゆる３２条協議）において、原則として公共施設（水路又は下水道）と位置づけ、適切な維持管理を行っていくこととする。

第3章 開発行為の許可

第1節 適用対象及び適用除外

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、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

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

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(大正10年法律第57号)第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

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政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

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 略

政令第 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 m ²	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 m ² 以上 1,000 m ² 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 m ²	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 m ² 以上 3,000 m ² 未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000 m²」とあるのは、「500 m²」とする。

- 一 首都圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成市街地又は同条第 4 項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第 2 条第 3 項に規定する既成都市区域又は同条第 4 項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第 2 条第 3 項に規定する都市整備区域

政令第 22 条の 2（法第 29 条第 2 項の政令で定める規模）

法第 29 条第 2 項の政令で定める規模は、1 h a とする。

〔審査基準 2〕

1. 適用対象

本県においては、

- ・全ての都市計画区域（大和都市計画区域と吉野三町都市計画区域）において区域区分が定められている。
- ・都市計画区域に指定されている市町村は、その区域の全部又は一部が近畿圏整備法第 2 条第 4 項に規定する近郊整備区域の区域内にある。
- ・準都市計画区域は指定されていない。

ことから、次のア～ウに掲げる開発行為については、法第 29 条第 1 項又は第 2 項に定めるところにより、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- ア 市街化区域内における500㎡以上の開発行為
- イ 市街化調整区域内における開発行為
- ウ 都市計画区域外における1ha以上の開発行為

また、市街化調整区域においては、法第34条各号に該当すると認められる場合でなければ開発許可を受けることができない。（参照；開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編））

なお、奈良市（中核市）の区域内における開発許可制度にかかる事務は、奈良市長の権限に属する事務となっている。

2. 適用除外

法第29条第1項ただし書及び第2項ただし書では、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、スプロールの弊害を防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないとされており、具体的には同条第1項各号及び第2項各号に、開発許可を要しない開発行為が定められている。

（参照；開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編））

第2節 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

法第29条

1・2 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2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

政令第22条の3（開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ha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2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - 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項の規定が適用される場合にあつては、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つては、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つては、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つては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について適用する。

[審査基準1]

I-2-6 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域の

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

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

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

開発区域が2以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行うことが望ましい。この場合において、それぞれの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が望ましい。

〔審査基準2〕

法第29条第3項は、平成12年の法改正により準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域外（以下「都市計画区域外」という。）の区域に開発許可制度が導入されたことに伴い、区域をまたがる開発行為の取扱いについて疑義が生じることから、区域をまたがる開発行為の取扱いについて明確化されたものである。具体的な取扱いは、政令第22条の3に規定されている。

本県では、区域区分が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引き都市計画区域）及び準都市計画区域は指定されていないことから、市街化区域、市街化調整区域又は都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にまたがる開発行為が想定されるが、この場合は、それぞれの区域内における開発区域の面積が本章第1節「1. 適用対象」のア又はウに掲げる面積未満であっても開発許可を要する場合がある。

想定される事例のうち主なものは次のとおりである。

〔例〕

- ① 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合は、その開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可の対象となる。

- ② 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合は、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が1 h a 以上である場合に許可の対象となる。
- ③ 開発区域が市街化区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合は、開発区域全体の面積が1 h a 以上であれば市街化区域における開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可の対象となり、開発区域全体の面積が1 h a 未満であって市街化区域にかかる部分が5 0 0 m² 以上であれば市街化区域にかかる部分について許可の対象となる。

なお、上記の例の②及び③の場合、都市計画区域内の部分については法第29条第1項に基づく許可申請を、都市計画区域外の部分については法第29条第2項に基づく許可申請をそれぞれ行う必要がある。

第3節 開発行為又は建築に関する証明書の交付

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

細則第17条（開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請）

省令第60条の規定により法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41
条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を
求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（第15号様式）に次
に掲げる書類を添えて知事に提出しなければならない。

- 一 付近見取図
- 二 建築物等の敷地の現況平面図及び現況断面図（縮尺100分の1以上のもの）
- 三 建築物等の敷地の計画平面図及び計画断面図（縮尺100分の1以上のもの）
- 四 建築物等の配置図（縮尺100分の1以上のもの）
- 五 その他知事が必要と認めるもの

〔審査基準2〕

建築基準法の規定による確認を受けようとする場合は、申請にかかる計画が法第29条等の規定
に適合していることを証する書面を申請書に添付する必要がある。

開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請書（いわゆる60条証明交付申請書）の様式及
び添付書類は、細則第17条に規定している。

第4章 許可申請の手続

第1節 開発行為許可申請

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

- 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 その他国土交通省令で定める事項

- 2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

省令第15条（開発許可の申請書の記載事項）

法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が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

省令第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。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	一 等高線は、2mの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ha(令第23条の3ただし書の規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、その規模)以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。)又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ)、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	一 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法		

- 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。

省令第17条（開発許可の申請書の添付図書）

法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 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1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

六 略

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

3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

4 略

細則第2条（開発行為許可申請書の添付書類）

法第29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、法第30条第1項に規定する申請書に、同条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 開発区域内の土地の登記簿謄本
- 二 開発区域内の土地の地籍図
- 三 開発区域の面積求積図（縮尺1,000分の1以上のもの）
- 四 その他知事が必要と認めるもの

細則第3条（添付書類の様式）

開発行為許可申請書に添付する書類の様式は、次の各号に掲げる書類の種類の区分に従い、当該各号に掲げるところによる。

- 一 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書類 第1号様式
- 二 法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書類 第2号様式
- 三 省令第16条第2項に規定する設計説明書 第3号様式
- 四 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類 第4号様式

細則第18条

法、省令又はこの規則に基づく知事に提出する書類は、正本1部及び副本3部とする。

2 土木事務所長に対する都市計画法等に係る事務委任規則（以下「事務委任規則」という。）の規定により土木事務所の長に提出する書類は、前項の規定にかかわらず、正本1部及び副本2部とする。この場合において、開発区域が都市計画区域内にある場合にあっては、当該開発区域を管轄する市町村を経由して提出しなければならない。

〔審査基準 2〕

開発許可申請にかかる申請書等の様式、添付図書及び記載事項等は、法第30条、省令第15条～第17条及び細則第2条～第3条で定められているが、本県では、これらを分かりやすく取りまとめたものとして、別冊で「開発行為許可申請の手引きと様式」を策定している。

開発許可申請にあたっては、あらかじめ、法第32条第1項の規定に基づき開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意（いわゆる法第32条の同意）を得る必要があり、併せて、同条第2項の規定に基づき新たに設置される公共施設について市町村長等との協議（いわゆる法第32条の協議）が成立している必要がある。（参照；「第6章 公共施設の管理者の同意等」(P.28)）

さらに、法第32条の同意・協議のほかにも、関係する法令等と事前に十分な調整を図ることが必要であり、その手続の状況を開発行為許可申請書の「その他必要な事項」欄に記入しなければならないこととなっている。

（参照；参考資料P.138～P.139「主要関係手続一覧表」、P.106開発行為許可申請書）

また、開発許可申請書は、正本を1部、副本を3部作成し、市町村、県土木事務所をそれぞれ経由しなければならない。

なお、郡山土木事務所、高田土木事務所（五條市を除く）又は中和土木事務所（宇陀市を除く）が所管する区域内の市街化区域内において、開発区域が1,000㎡未満の開発許可申請を行う場合は、その事務をそれぞれの土木事務所長に委任しているので、正本1部、副本2部でよい。

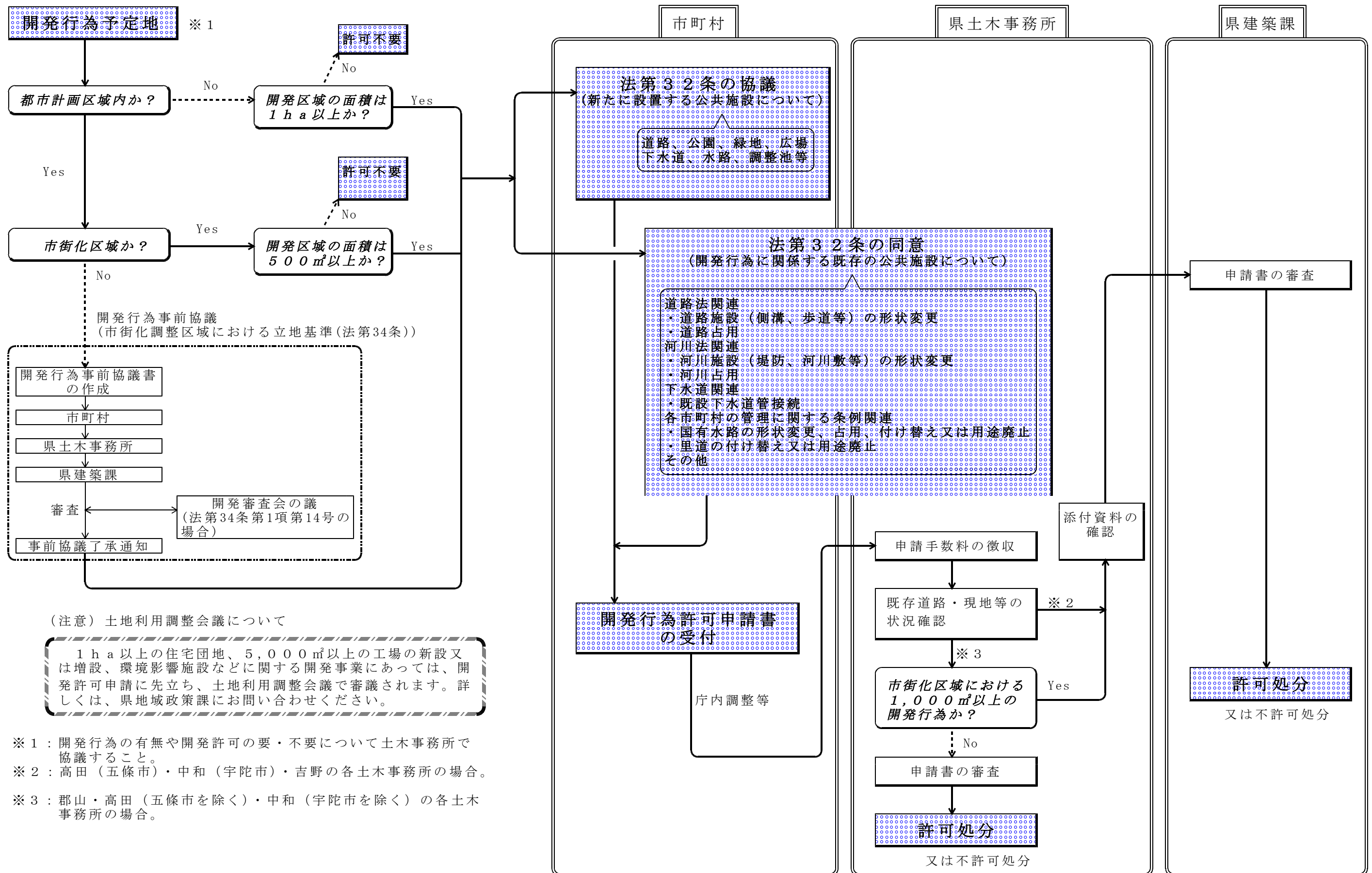
（参照；次ページ「開発許可の申請から許可までの流れ」）

なお、「自己の居住の用に供する」、「自己の業務の用に供する」の定義については、「第7章 開発許可の技術基準」(P.35)を参照のこと。

〈留意事項〉

許可申請後、許可処分がなされるまでの間に、当該開発行為にかかる計画をとりやめることとなった場合は、当該許可申請書の取り下げ届の提出が必要となる。(P.114 開発許可申請書の取り下げ届の様式 参照)

開発許可の申請から許可までの流れ



- ※ 1 : 開発行為の有無や開発許可の要・不要について土木事務所で協議すること。
- ※ 2 : 高田(五條市)・中和(宇陀市)・吉野の各土木事務所の場合。
- ※ 3 : 郡山・高田(五條市を除く)・中和(宇陀市を除く)の各土木事務所の場合。

第 2 節 開発行為変更許可申請等

開発許可を受けた者が法第 30 条第 1 項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、変更許可を受けなければならない。

ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合は、変更許可ではなく変更の届出の提出を要する。
(参照 ; P. 83 「第 9 章 変更の許可等」)

第5章 設計者の資格

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国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

省令第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条の国土交通省令で定める工事は、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。

省令第19条（設計者の資格）

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 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 学校教育法による大学(短期大学を除く。)又は旧大学令(大正7年勅令第388号)による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程(夜間において授業を行なうものを除く。)を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令(明治36年勅令第61号)による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令(昭和18年勅令第36号)による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法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。)を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者

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。

昭和45年建設省告示第38号

都市計画法施行規則第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げるものと同等以上の知識及び経験を有するものを次のとおり定める

一 学校教育法による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者

二 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、建設大臣の認定する講習（宅地造成等規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。）を終了したもの

三 前各号に掲げる者のほか、建設大臣が都市計画法施行規則第19条第1号イからへ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る者

昭和45年建設省告示第39号

都市計画法施行規則第19条第1号ホの建設大臣が定める部門は、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。

〔審査基準2〕

法第31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、設計の適正を期すため、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書及び仕様書は、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。

第6章 公共施設の管理者の同意等

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。

政令第23条（開発行為を行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

〔審査基準1〕

I-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。

しかしながら、一部の市町村にあつては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続の遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び地域住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた
確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

- (1) 法第32条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手
続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化
を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰
属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第32条の協議において、公共施設
等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は開発行為等を行う
こと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の
所有権等の移転についての同意まで含むものではないので、開発区域のうち当該公共施設
の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工
事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な
管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

- (2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第39
条及び第40条の趣旨に従い極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設
の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者に
その管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権
のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場
合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別
途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

（中略）

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない
公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみは受け、所有権に基づく
管理権を明確にし、後日の係争の防止に努めること。（以下、（3）及び（4）略）

[審査基準2]

1. 公共施設の管理者の同意

法第32条第1項は、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、また既存の公共施設の変更を伴うときは適正に行う必要があることか
ら、開発行為の円滑な施行及び公共施設の管理の適正を期すために、開発行為に関係がある公共
施設の管理者の同意を得ている必要があることを規定している。

同項の規定に基づき、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る
こと。（例：市町村道の形状変更・占用許可、水路の形状変更・占用許可、里道・水路の用途廃止
・付け替え）

2. 開発行為により設置される公共施設に関する協議

法第32条第2項は、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期すために、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設を管理することとなる者等との協議が成立している必要があることを規定している。

同項の規定に基づき、新たに設置される公共施設（道路、公園、下水道等）について市町村長等との協議が成立していること。

なお、洪水調整池などの雨水流出抑制施設についても、適切な維持管理を図る必要があるため、市町村長との協議を行い、原則として公共施設（水路又は下水道）と位置づけること。

このほか20ha以上の開発行為については、政令第23条に該当する者との協議が成立していること。

〈留意事項〉

ア 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公共施設は、法第39条により原則として市町村が管理し、また当該公共施設の用に供する土地は、法第40条により原則として市町村に帰属するので、法第32条第2項に基づく協議に際し市町村等と公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続き等について十分に協議すること。

（参照；P.93 「第13章 開発行為等により設置された公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属」）

イ やむを得ず公共施設の管理を開発者が行う場合についても、〔審査基準1〕をふまえ公共施設の管理が適正になされるように努めること。

ウ 市町村等では公共施設を管理する観点から公共施設の配置、規模、構造等に関する基準を定めている場合があるので、法第32条第2項に基づく協議に際しては十分留意すること。

第7章 開発許可の技術基準

法第33条（開発許可の基準）

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

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、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2若しくは第60条の3第2項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第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

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

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

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

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

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

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法(第3条第1項の宅地造成工事規制区域)	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の

開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

十二 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又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区

域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

- 5 景観行政団体(景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。)は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。)に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

〔審査基準2〕

法第33条は、開発許可の基準（いわゆる技術基準）を定めた規定である。

法第33条第1項各号にかかる本県の審査基準は、本章第1節～第15節に記載している。

法第33条第1項各号の基準は、開発行為の種類、規模等に応じそれぞれ必要な基準が適用される。(次表を参照)

凡例：○＝適用される、×＝適用されない

技 術 基 準	建 築 物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
	自 己 用		その他	自己用	その他	自己用	その他
	居住用	業務用					
第1節 用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○	○
第2節 道路	×	○	○	○	○	○※1	○※1
第3節 公園等	×	○	○	○	○	○※2	○※2
第4節 排水施設	○	○	○	○	○	○	○
第5節 給水施設	×	○	○	○	○	○	○
第6節 地区計画等との適合	○	○	○	○	○	○	○
第7節 公益的施設	○※3	○※3	○	○※3	○	○※3	○※3
第8節 防災上必要な措置	○	○	○	○	○	○	○
第9節 災害危険区域等	×	×	○	×	○	×	○
第10節 樹木保存・表土保全	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4
第11節 緩衝帯	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4	○※4
第12節 輸送施設	○※5	○※5	○※5	○※5	○※5	○※5	○※5
第13節 申請者の資力・信用	×	○※4	○	○※4	○	○※4	○
第14節 工事施行者の能力	×	○※4	○	○※4	○	○※4	○
第15節 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

※1：政令第25条第3号は適用除外

※2：政令第25条第6号及び第7号は適用除外

※3：開発行為の目的に照らし判断して適用

※4：1ha未満の開発行為は適用除外

※5：40ha未満の開発行為は適用除外

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舎のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。

また、「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する協同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。

〈留意事項〉

予定建築物の用途が、「店舗付き自己住宅」、「店舗付き共同住宅」など異なる用途を兼ねる併用住宅の場合、道路等の技術基準は条件の厳しい方で適用する。

〔例〕

予 定 建 築 物	道 路	公 園 等
店舗付き自己住宅	店舗として技術基準を適用	店舗として技術基準を適用
店舗付き共同住宅	店舗として技術基準を適用	共同住宅として技術基準を適用

第 1 節 用途地域等との適合 [法第 3 3 条第 1 項第 1 号]

法第 3 3 条第 1 項第 1 号

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、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第 3 9 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 4 9 条第 1 項若しくは第 2 項、第 4 9 条の 2 若しくは第 6 0 条の 3 第 2 項(これらの規定を同法第 8 8 条第 2 項において準用する場合を含む。))又は港湾法第 4 0 条第 1 項の条例による用途の制限を含む。)

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地(都市計画区域(市街化調整区域を除く。))又は準都市計画区域内の土地に限る。)について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第 4 8 条第 1 3 項及び第 6 8 条の 3 第 7 項(同法第 4 8 条第 1 3 項に係る部分に限る。)(これらの規定を同法第 8 8 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

[審査基準 2]

1. 用途地域等との適合

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において、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、予定建築物等の用途は用途地域等に適合していなければならない。

なお、法第 4 2 条第 1 項の規定により、用途地域等が定められていない地域については、開発許可を受けた開発区域内においては、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建築物以外の建築物としてはならないこととなっている。

(参照；開発許可制度等に関する審査基準集(立地基準編))

2. 用途地域に応じた住宅の敷地の規模

一戸建住宅又は長屋建住宅の 1 区画の最低敷地規模は、用途地域に応じて次表のとおりとすること。

	一戸建住宅用地		長屋建住宅用地 1戸当たり (※1)
	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	その他の用途地域	
最低敷地規模	165㎡	130㎡	100㎡ (※2)

※1 重ね建長屋除く

※2 建築基準法第86条第1項（総合的設計による一団地の建築物の取扱い）の認定（以下「一団地認定」という。）を受けることが確実な開発の場合
一団地認定区域内長屋建住宅敷地の総合計面積 $\geq$ 長屋建住宅総戸数 $\times$ 120㎡とする。

〈留意事項〉

- ア 市街化調整区域内の開発行為については、上表によらず「開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）」によることとする。
- イ 一戸建住宅の敷地が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域とその他の用途地域とにまたがる場合、上表の規定は敷地の過半に指定されている用途地域をもって適用する。
- ウ なお、開発行為完了後やむを得ない理由により区画割を変更する場合には、手続きが必要となる場合があるため注意すること。

第2節 道路 [法第33条第1項第2号]

法第33条第1項第2号

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

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

政令第25条第1号

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

政令第25条第2号

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6 m以上12 m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4 m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

政令第25条第3号

市街化調整区域における開発区域の面積が20 ha以上の開発行為（主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250 m以内の距離に幅員12 m以上の道路が設けられていること。

政令第25条第4号

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9 m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5 m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によ

りやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。

政令第25条第5号

開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

省令第20条（道路の幅員）

令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第1種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m)、その他のものにあつては9mとする。

省令第20条の2（令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4m以上であること。

[審査基準1]

I-5-1 法第33条第2号関係（道路に関する基準）

（1）令第25条第2号ただし書の運用

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。

[審査基準2]

法第33条第1項第2号は、道路、公園、広場、消防の用に供する貯水施設等についての規定である。

なお、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為については、法第33条第1項第2号の規定は適用されない。

本節は、道路についての審査基準であり、公園、広場、消防の用に供する貯水施設等にかかる審査基準は、次節（第3節）に記載している。

1. 道路の幅員等

（1）政令第25条第1号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。

本号は、開発区域内に設けられる道路が、道路パターン上からも幾何構造上からも「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものではないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮されるものである旨規定している。

すなわち、開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意しなければならない。

（2）政令第25条第2号及び省令第20条は、敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定しており、開発区域内の道路はもちろんのこと、建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく直接開発区域外の既存の道路と接する場合もこの基準の対象となる。

（3）政令第25条第3号は、市街化調整区域における幅員12m以上の道路の設置基準である。

なお、主として第2種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為については、本号の規定は適用されない。

（4）政令第25条第4号は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。主として住宅の建築を目的とする開発にあつては6.5m以上、その他の開発にあつては9m以上の幅員が必要である。

（5）政令第25条第5号は、幅員9m以上の道路について歩車道分離の義務の規定である。

2. 道路の幅員の緩和

道路の幅員の緩和は、次の（1）及び（2）のとおりとする。

（1）開発区域内に新たに道路を整備する場合

ア 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、省令第20条に定められているが、政令第25条第2号の括弧書において、小区間で通行上支障がない場合は4m以上とすることができるとされている。

政令第25条第2号の括弧書は、次表のとおり「住宅の敷地」について適用する。

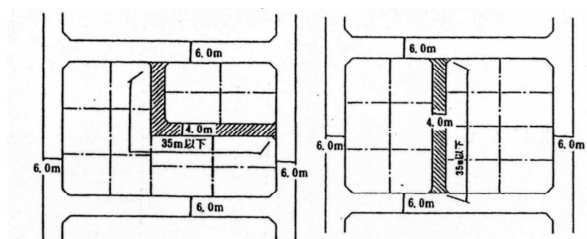
省令第20条 の規定	敷地の区分		道路の幅員
	住宅の敷地		6.0m以上 ※1 ※2 ※3
	住宅以外の建築物 第一種特定工作物の敷地で 1,000㎡未満		6.0m以上
	その他の敷地		9.0m以上
政令第25条 第2号括弧書 にかかる審査 基準	※1 延長35m以下の小区間で、当該道路が幅員 6.0m以上（開発区域外の既存道路に接続する場合は幅員 4.0m以上）の道路に通り抜けており、かつ、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合は、幅員 4.0m以上とすることができる。 ※2 「小幅員区画道路の計画基準（案）」（昭和61年4月11日 建設省経宅発第38号）に該当する区画道路については、同基準を適用する。 ※3 開発区域の面積が1,000㎡未満の場合は、※1にかかわらず、通り抜け道路の場合にあってはその延長が35m以下のとき、また袋路状道路の場合にあっては本節「3. 道路の構造」（2）エの（ア）又は（イ）に適合するときは、それぞれ 4.0m以上とすることができる。		

〈留意事項〉

ア ※1により4.0m以上とすることができる例、できない例は、原則として次のとおりであるが、その適用にあたっては市町村及び県と協議を行うこと。

開発区域内の6.0m以上の開発道路に接続する場合

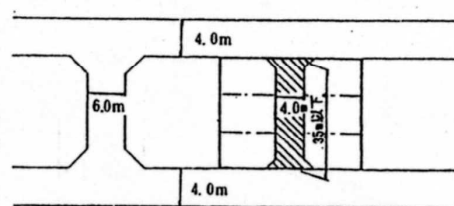
※1が適用される例



ただし2列以上4.0mの道路を設けてはならない

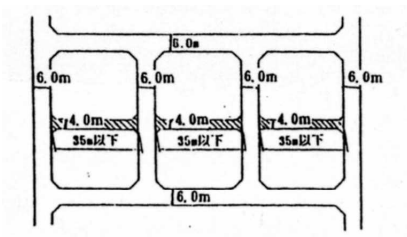
開発区域外の4.0m以上の既存道路に接続する場合

※1が適用される例



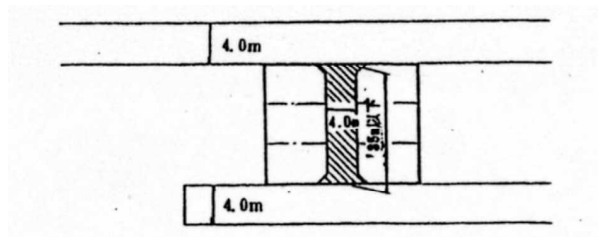
付近に6.0m以上の道路があれば通過交通の発生の恐れはない

※1が適用されない例



縦列して続く場合は通過交通の発生が見込まれる

※1が適用されない例



一方が行き止まりであれば通過交通の発生が見込まれる

イ 「小幅員区画道路の計画基準（案）」は、「開発許可・宅地防災法令要覧-法令・通知・行政実例-」（監修：開発許可・宅地防災制度研究会）に掲載されている。

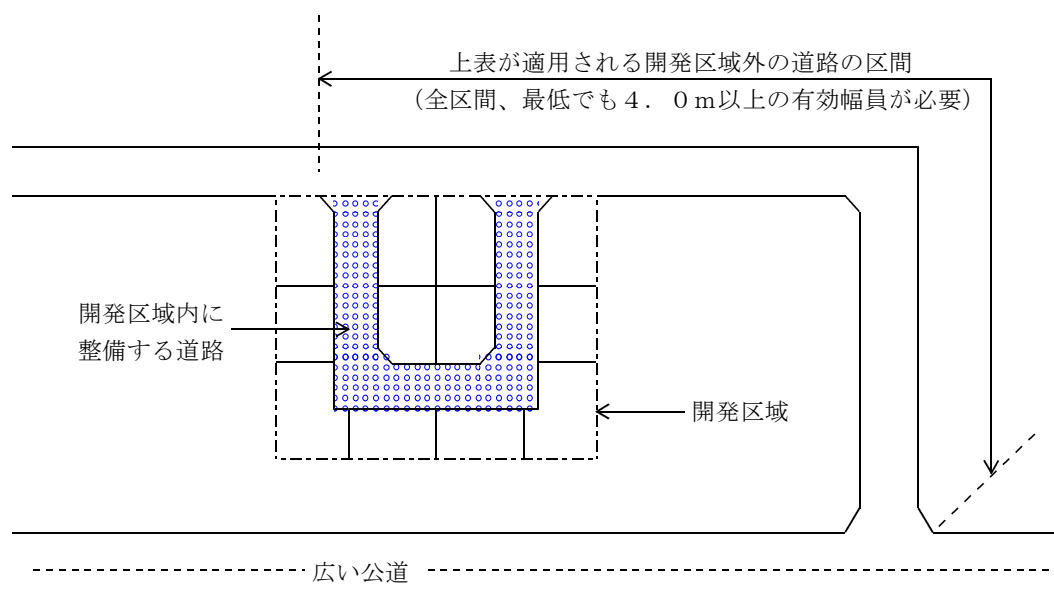
イ 開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路の幅員は、政令第25条第4号に定められているが、同号後段の括弧書において、開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない幅員まで緩和できることとされている。

政令第25条第4号後段の括弧書は、下表のとおり適用する。

政令第25条 第4号本則及 び前段の括弧 書の規定		開発行為の目的				
		主として住宅の建築を目的とする開発			その他の開発	
	開発面積	0.3ha未満	0.3ha以上 3ha未満	3ha以上	3ha未満	3ha以上
	開発区域 外の接続 道路の幅 員	6.5m以上 ※1	6.5m以上 ※2	6.5m以上	9.0m以上 ※2	9.0m以上 ※3
政令第25条 第4号後段の 括弧書にかか る審査基準	開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、車両の通行に支障がない場合にあっては次のとおりとすることができる。 ※1 幅員4.0m以上 ※2 幅員4.0m以上であって、かつ、幅員6.0m以上の道路までの間におおむね300m以内毎に待避所（その形状は次の図を目安とする）が設置されていること。 ※3 幅員 6.5m以上					

〈留意事項〉

- ア ※1～※3を適用する場合の道路の幅員は、あくまで車両の通行に支障のない部分の有効幅員をいい、構造物で分離された歩道部分は道路の幅員から除外する。
- イ 上表中、「その他の開発」とは、住宅以外のすべての開発をいう。
- ウ 開発区域外の道路は、次の図のように開発区域の前面の道路の幅員だけでなく、開発区域に至るまでの全区間の道路の幅員が対象となるので、あらかじめよく調査すること。所定の有効幅員がない場合は、開発許可を受けることができないので、注意すること。



(2) 開発区域内に新たに道路を整備しない場合

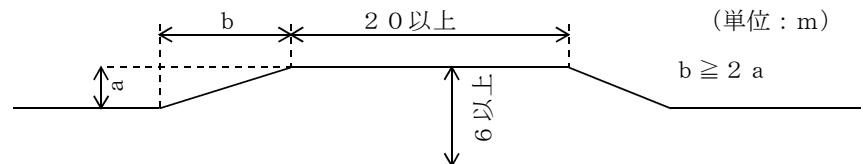
予定建築物等の敷地が接する既存道路の幅員は、省令第20条に定められているが、政令第25条第2号ただし書において、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で省令第20条の2で定める道路が配置されているときは、この限りでないとしている。

政令第25条第2号ただし書は、次表のとおり適用する。

省令第20条 に準じた規定		予 定 建 築 物 等							
		住 宅				そ の 他			
		0.1ha 未満	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 3ha 未満	3ha 以上	0.1ha 未満	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 3ha 未満	3ha 以上
	開発面積								
	既存道路 の幅員	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	6.0m 以上	9.0m 以上	9.0m 以上	9.0m 以上
		※1	※2	※3		※1	※3	※4	※5
政令第25条 第2号ただし 書にかかる審 査基準	予定建築物等の用途及び開発区域周辺の状況によりやむを得ないと認められ、かつ、通行の安全上支障がない場合にあっては、次のとおりとすることができる。 ※1 幅員 4.0m以上								

※2 幅員 4.0m以上。ただし、敷地に接する部分は幅員 6.0m以上に拡幅すること。

※3 幅員 4.0m以上であって、かつ、幅員 6.0m以上の道路までの間におおむね 300m以内毎に待避所（その形状は次の図を目安とする。）が設置されていること。ただし、敷地に接する部分は幅員 6.0m以上に拡幅すること。



※4 幅員 4.0m以上であって、かつ、幅員 6.0m以上の道路までの間におおむね 300m以内毎に待避所（※3に示す形状を目安とする。）が設置されていること。ただし、敷地に接する部分は、予定建築物等の敷地が1,000㎡未満の場合は幅員 6.0m以上に、また1,000㎡以上の場合は 9.0m以上にそれぞれ拡幅すること。

※5 幅員 6.0m以上（予定建築物等の敷地が1,000㎡未満の場合）又は幅員 6.5m以上（予定建築物等の敷地が1,000㎡以上の場合）。ただし、予定建築物等の敷地が1,000㎡以上の場合は敷地に接する部分は幅員 9.0m以上に拡幅すること。

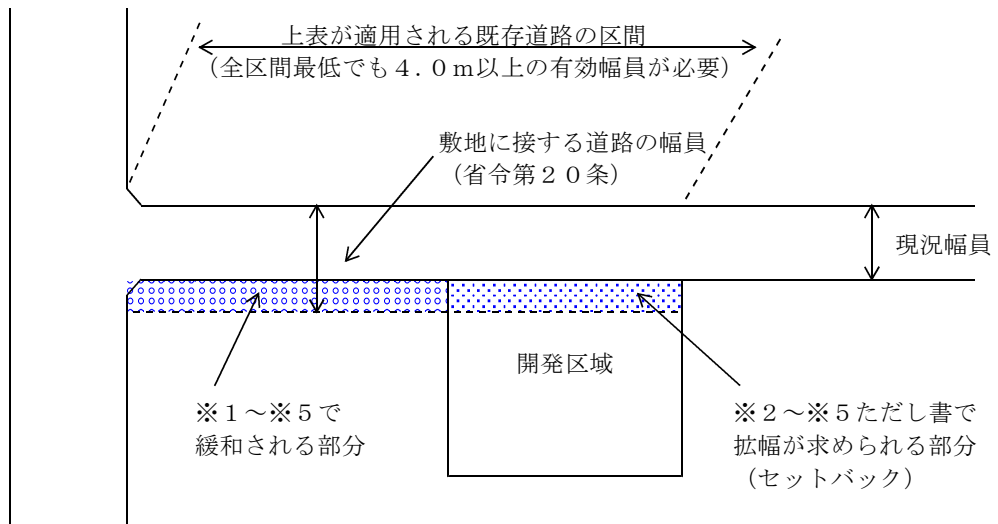
※6 ※2～※5のただし書で規定する道路の拡幅については、既存道路の管理者及び市町村が、開発区域周辺の土地の地形（開発区域と既存道路との間に河川等が介在している場合等）、開発区域内の土地の利用状況（既存建築物がある場合の現在の配置状況及び将来の計画）及び開発区域周辺における道路整備計画等を総合的に勘案し、この規定を適用しないことについて相当の合理的理由が存すると認める場合は、市町村が県開発許可部局と協議のうえ、これによらないことができる。

※7 ※1及び※3～※6は、予定建築物が多く交通量が見込まれる大規模商業施設等（建築基準法別表第2（へ）項第6号に該当するものをいう）であるときは適用しない。

〈留意事項〉

ア 「開発区域内に新たに道路を整備しない場合」とは、次の図のように、開発行為によって整備される敷地が既存の道路に接している場合で、開発区域内に新たな道路の築造がない開発計画をいう。

なお、上表の※2～※5を適用する場合は、原則として道路の拡幅（セットバック）が必要となる。



イ ※1～※6を適用する場合の道路幅員は、あくまで車両の通行に支障のない部分の有効幅員をいい、構造物で分離された歩道部分は幅員から除外する。

ウ 予定建築物等の敷地が、2以上の既存道路に接する場合は、原則として1の既存道路が上表(P.42～44)に適合すればよいこととする。ただし、当該敷地の主な出入口が面する既存道路は少なくとも、上表に適合する必要がある。

3. 道路の構造

省令第24条（道路に関する技術的細目）

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

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

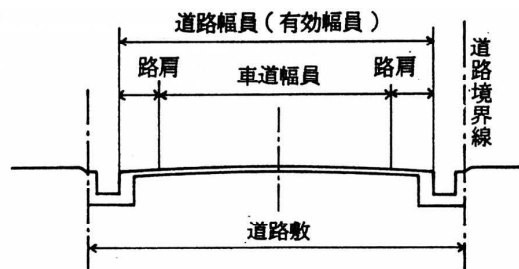
[審査基準 2]

道路の構造については、省令第24条及び道路橋示方書の規定に基づくとともに、新たに設置される道路を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

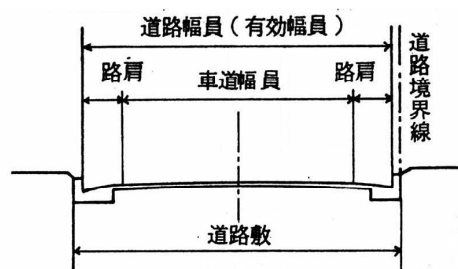
(1) 道路の幅員構成

道路の幅員とは、次のア～オの図に示す有効幅員とし、道路の付属施設である保護路肩や排水施設は含まない。ただし、排水施設にふたを設置する場合にあっては、当該排水施設を有効幅員に含めることができる。

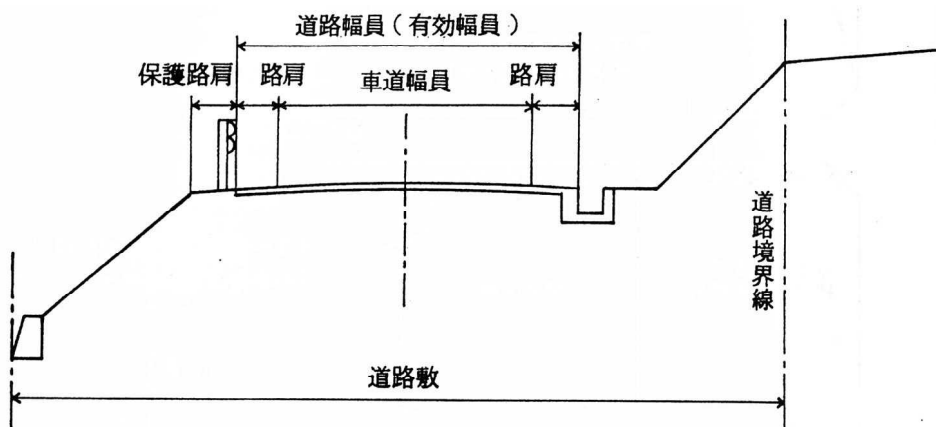
ア U型側溝の場合



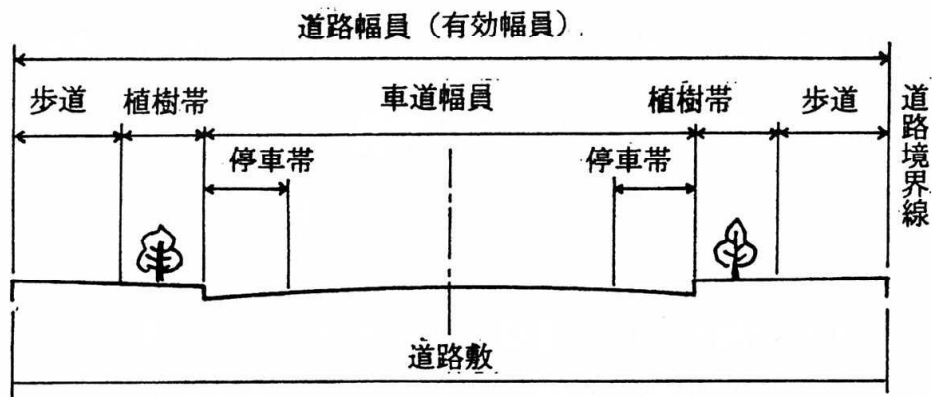
イ L型側溝の場合



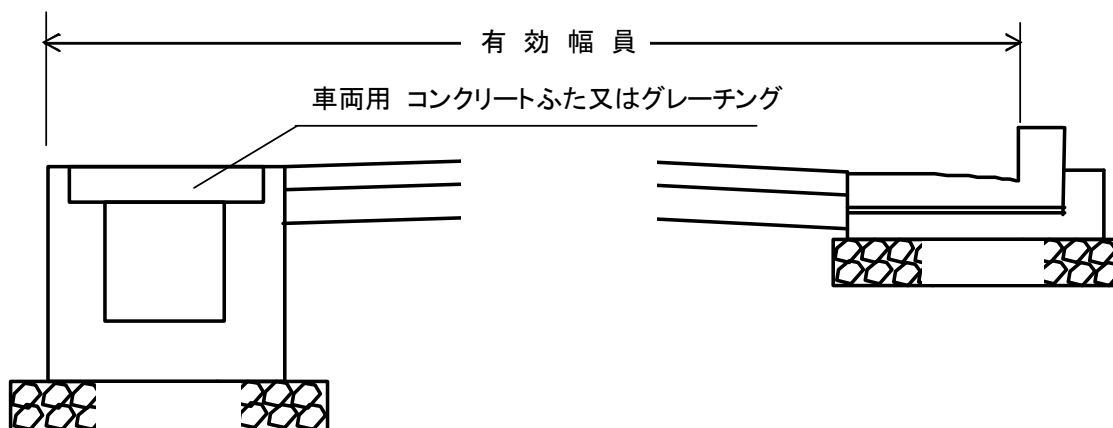
ウ 防護柵を設ける場合



エ 歩道等を設ける場合



オ 排水施設にふたを設置する場合



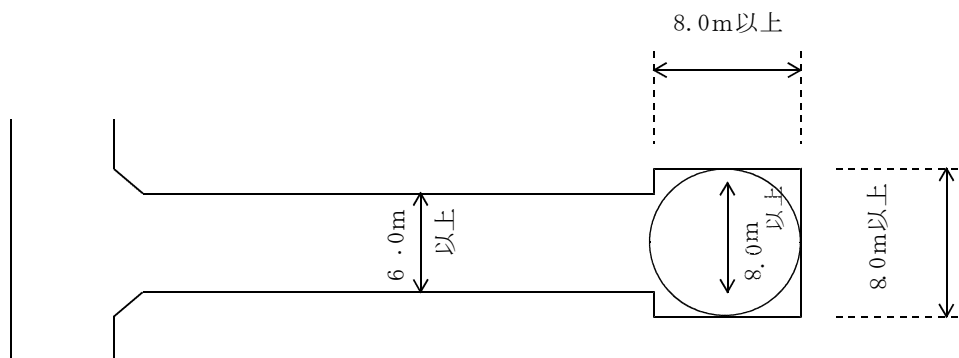
(2) 袋路状道路

省令第24条第5号では、道路は袋路状としてはならないこととされているが、同号ただし書には、避難上及び車両の通行上支障がない場合は袋路状道路にできることとなっている。

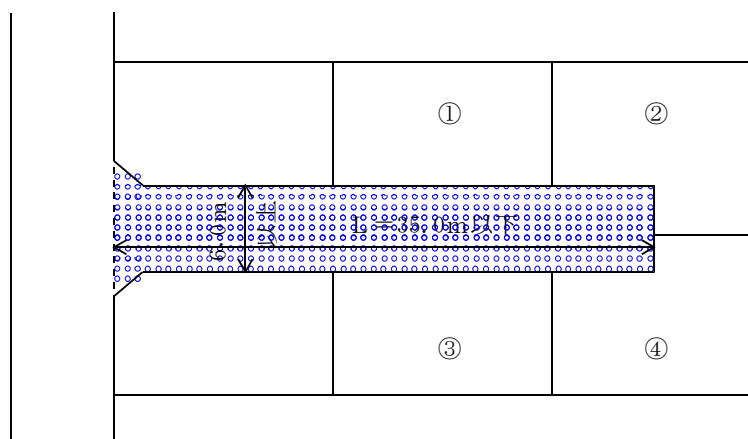
省令第24条第5号ただし書は、次の場合に適用する。

ア 当該道路の延長又は当該道路と他の道路との接続が予定されている場合

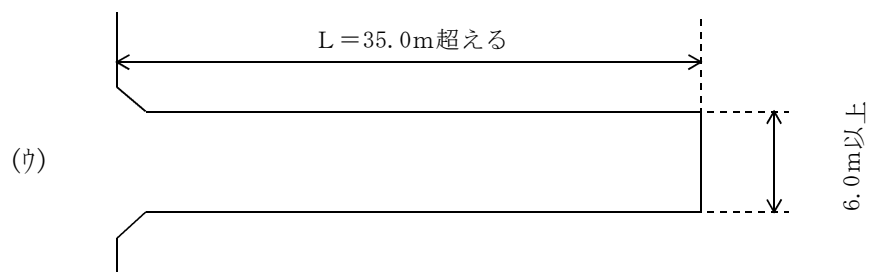
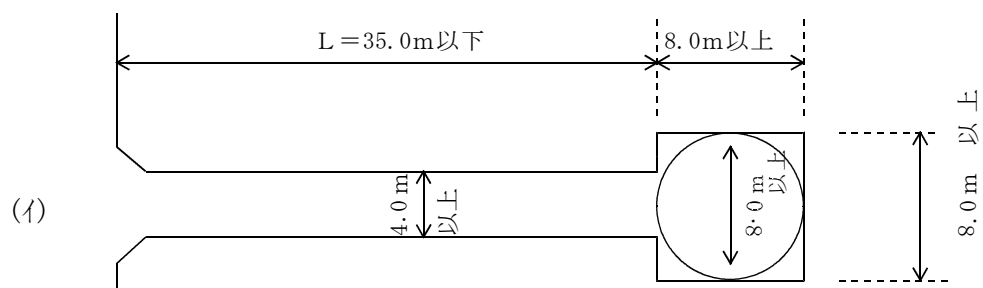
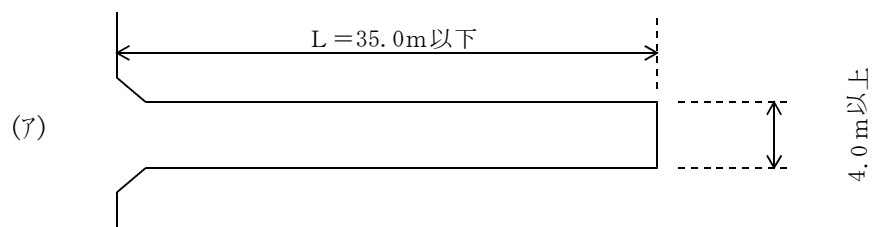
イ 終端に次の図に示す転回広場を設ける場合



ウ 延長が35m以下でかつ、当該道路（）のみを接道とする住宅の戸数が4以下の場合



エ 開発区域の面積が1,000㎡未満で、かつ次の(ア)～(ウ)の図による場合



(3) すみ切り

省令第24条第6号は、道路の街角せん除の規定である。円滑な自動車交通を担保する意味で、歩道のない道路が同一平面で交差し、接続する箇所並びに歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角をせん除し、一定の視距を確保する必要がある。なお、街角せん除長さについては、次表を目安とし、新たに設置される道路を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

街角せん除

(単位：m)

道路 幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8m	6m	4m
40m	12	10	10	8	6				
	15	12	12	10	8				
	8	8	8	6	5				
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4m						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交叉角 90° 前後

中段 60° 以下

下段 120° 以上

第3節 公園等 [法第33条第1項第2号]

1. 公園等の必要面積、配置等

法第33条第1項第2号

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

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

政令第25条第6号

開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

政令第25条第7号

開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

省令第21条（公園等の設置基準）

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

- 一 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が

1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

[審査基準 1]

I-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）

（1）令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。

（2）令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設されると考えられる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

（3） 略

[審査基準 2]

公園等の種類、必要面積、配置については、政令第25条第6号、同条第7号及び省令第21条の規定に基づくとともに、新たに設置される公園等を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき、十分な協議を行うこと。

政令第25条第6号、同条第7号及び省令第21条の規定をまとめると次表のとおりとなる。

なお、自己用住宅については、法第33条第1項第2号の規定により、また、第2種特定工作物については、政令第25条第3号の規定により政令第25条第6号及び同条第7号の規定は適用除外とされている。

注1：「公園等」とは公園、緑地又は広場をいう。

注2：自己用住宅又は第2種特定工作物においては公園等の設置は必要ない。

開発区域の面積	種類	必要面積の合計	配置（１ヶ所あたりの最低面積及び設置箇所数）
０．３ha以上 ５ha未満	公園等(※1)	開発区域の面積 の３％以上	
５ha以上 ２０ha未満	公園(※2)		１ヶ所あたり300㎡以上で、かつ1,000㎡以上の公園(※2)を１ヶ所以上
２０ha以上			１ヶ所あたり300㎡以上で、かつ1,000㎡以上の公園(※2)を２ヶ所以上

※1：政令第25条第6号ただし書きの規定に該当する場合には、公園等を設けないことができる。

※2：予定建築物等の用途が住宅以外である場合は、公園等。

〈留意事項〉

なお、公園等の一般的な定義づけは以下に示すようなものである。

「公園」 主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動、その他のレクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける公共空地で、原則として平坦地で整形な土地。

「緑地」 都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、緊急時における避難又は主として歩行者の快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が30度を越えないもの。

「広場」 主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、原則として平坦地で整形な土地。

2. 公園の構造

省令第25条（公園に関する技術的細目）

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

- 一 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

〔審査基準 2〕

公園の構造については、省令第 25 条の規定に基づくとともに、新たに設置される公園等を管理することとなる市町村と、法第 32 条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

3. 消防の用に供する貯水施設等

政令第 25 条第 8 号

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

〔審査基準 2〕

当該区域を管轄する市町村又は消防署と協議のうえ、必要に応じ消火栓又は防火水槽を設置するなど必要な措置を講じること。

第4節 排水施設 [法第33条第1項第3号]

法第33条第1項第3号

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

政令第26条

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第3号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。
- 二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。
- 三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出できるように定められていること。

省令第22条（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

細則第6条（降雨強度値）

省令第22条に規定する計画雨水量の算定に用いる降雨強度値は、1時間につき75mmとする。

[審査基準2]

1. 排水計画

- (1) 法第32条の規定に基づき、新たに設置される排水施設を管理することとなる市町村と、十分な協議をおこなうこと。
- (2) 排水方法は、原則として汚水排水と雨水排水を分流とすること。
- (3) 浄化槽については、建築基準法、浄化槽法及び「奈良県浄化槽取扱要綱」に基づくこと。

〈留意事項〉

「下水道法第2条第1号に規定する下水」とは、「生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは附随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水」をいう。

2. 流出量の算定

(1) 計画雨水量の算定

計画雨水量の算定は、合理式を標準とする。

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

ただし、Q：計画雨水量（m³/sec）

C：流出係数

I：降雨強度（mm/hr）

A：集水面積（ha）

流出量の算定については、降雨強度75mm/hrとし、流出係数については、開発区域内は0.9、区域外は状況に応じ下表に掲げる数値とすること。

土地利用形態	流出係数
密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
畑・原野	0.6
水田	0.7
山地	0.7

〈留意事項〉

ア 上記計算式は計画雨水量の算定式（合理式方式）を示したもので、降雨強度の数値としては細則第6条により1時間につき75mmと規定している。

排水施設については流域単位で考えることから、地形の状況により開発区域外の土地も含んで排水面積としなければならない場合もあるので注意すること。なお、この場合、開発区域外の土地の部分の流出係数は土地利用の形態に応じ上表の数値を使用すること。

イ 森林法の林地開発の適用を受ける場合にあっては、開発区域内でも残地森林等の未造成地は、区域外の流出係数とすることができる。

(2) 計画汚水量の算定

公共下水道計画区域内においては、所在地の市町村における基準に基づくこと。ただし、公共下水道計画区域外及び排水計画が合流式である場合は、次の算定式によるものとする。

$$Q = \frac{1 \text{ 人 1 日 当 り 最 大 汚 水 量 } (\text{ / 人 } \cdot \text{ 日 }) \times \text{ 計 画 人 口 } (\text{ 人 })}{24 \times 60 \times 60 \times 1,000} \quad (\text{m}^3 / \text{sec})$$

ただし、 Q : 計画汚水量 (m³/sec)

1 人 1 日 当 り 最 大 汚 水 量 : 820 (/ 人 ・ 日)

計画人口 : ①戸建て住宅及び長屋建て住宅の場合は、戸当たり 5 人

②共同住宅の場合は、戸当たり 3.5 人

③前①②以外の用途の場合は、JIS A 3302-2000で算定された人員

(3) 工場排水量について

計画時間最大汚水量 = 0.008m³/sec・haとする。

ただし、工場の用途、規模等が明確で、計画排水量が算定できるものについては、この限りではない。

3. 流下断面の算定

公共下水道計画区域内においては、所在地の市町村における基準に基づくこと。ただし、公共下水道計画区域外である場合は、次の算定式によるものとする。

水深は、8割で算定する。

$$Q = A \cdot V$$

ただし、Q : 流量 (m³/sec)

A : 通水断面積 (m²)

V : 流速 (m/sec)

設計流速は、マンニングの公式で求めるのを標準とし、その値は下表のとおりとする。

また、下流に行くに従い緩勾配となるように設計すること。

$$\text{マンニングの公式 } V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

ただし、n : 粗度係数 0.013 (コンクリート系排水構造物)

0.010 (塩化ビニール系 ")

R : 径深 (m) = (A/P)

I : 勾配

P : 流水の潤辺長 (m)

設 計 流 速 の 範 囲

区 分	最小流速	最大流速	備 考
汚水管渠	0.6m/sec	3.0m/sec	流速は1.0 ～1.8 m/secが理想 であるので、できるだけこの数 値を使用すること。
雨水管渠	0.8m/sec	3.0m/sec	
合流管渠	0.8m/sec	3.0m/sec	

〈留意事項〉

ア 排水施設に塩化ビニール系管、遠心力鉄筋コンクリート管等の円形のものを8割水深で計算すると下記の数値となる。

使用する管径＝D（m）

通水断面積（㎡） $A = 0.673 \times D^2$

流水の潤辺長（m） $P = 2.214 \times D$

径 深（m） $R = A / P = 0.304 \times D$

イ 排水施設の設計流速については、公共の用に供する暗渠の流速を、所定の流速内（上表）に収まるよう設計すること。

また、開渠及び公共の用に供する管渠以外の管渠についても、上表の数値内になるよう設計すること。

4. 調整池等雨水流出抑制施設

調整池等雨水流出抑制施設については、別途雨水流出抑制施設に関する技術基準が設けられており、県土マネジメント部河川課及び市町村河川担当部局と協議を行うとともに、法第32条第2項の規定に基づく協議においては、当該施設の管理及び土地の帰属についても十分な協議を行う必要がある。

5. 排水施設の構造

省令第26条（排水施設に関する技術的細目）

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

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

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

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

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

〔審査基準2〕

排水施設の構造については、省令第26条の規定に基づくと共に、新たに設置される排水施設を管理することとなる市町村と、法第32条の規定に基づき十分な協議を行うこと。

第5節 給水施設 [法第33条第1項第4号]

法第33条第1項第4号

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

[審査基準1]

I-5-3 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）

都道府県知事等は、法第33条第1項第4号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発行為を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない。

また、開発区域の面積が20ha未満の開発行為についても、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議を行わせることが望ましい。

[審査基準2]

給水計画については、当該区域を給水区域に含む水道事業者と協議のうえ、水道その他の給水施設が、想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適切に配置されていること。

法第33条第1項第5号

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

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

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

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

〔審査基準2〕

地区計画等が定められている地域において開発行為を行う場合は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等の内容に即して定められていること。

第 7 節 公益的施設 [法第 33 条第 1 項第 6 号]

法第 33 条第 1 項第 6 号

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

政令第 27 条

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

[審査基準 2]

法第 33 条第 1 項第 6 号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定である。

公益的施設については、市町村と協議し必要に応じ配置すること。

法第33条第1項第7号

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

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	宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域
津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第4項各号に掲げる行為を除く。)に関する工事	開発行為に関する工事
津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。

政令第28条

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

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(次号において「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

- 六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

省令第23条（がけ面の保護）

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

- 一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35度	45度

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

- 2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

省令第27条（擁壁に関する技術的細目）

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

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

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

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

[審査基準1]

I-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）

擁壁の透水層の取扱いについては、宅地造成等規制法施行令第10条、施行規則第27条及び建築基準法施行令第142条により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されており、「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等を用いているところであるが、石油系素材を用いた「透水マット」の使用についても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年3月 社団法人建築研究振興会）を参考とすることが望ましい。

[審査基準2]

法第33条第1項第7号は、宅地の安全性についての規定である。

1. 防災措置

工事中及び工事完了後の降雨等によるがけ崩れ、土砂の流出及び地盤の沈下並びにすべり等の災害を未然に防止するため、次の必要な措置をとること。

防災工事の工法には、以下の（１）～（７）のそれぞれの項目について種々の工法があるので、工法の決定にあたっては各種工法の比較、対象地盤等に応じて、その効果、施工性、周辺地区への影響などを総合判断し適切な工法により必要な措置を講じること。

（１）軟弱地盤の改良

化学的固結工法、置換工法、押え盛土工法、圧密工法（各種ドレーン工法）等の工法により、必要な措置を講じること。

（２）土砂流出の防止

沈砂池の設置、土砂溜桝の設置、板棚工の設置等により、開発区域内・外への土砂の流出を未然に防ぐよう努めること。

(3) 地表水の処理

地表水については、次の事項により適切に処理すること。

ア がけの上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り地表水の排水のため、がけの反対方向に水勾配をとること。 (図 a 参照)

イ 物理的に、がけの反対方向に勾配をとることが不可能な場合等は、がけの方向に勾配をとり、がけの上端で地表水を集め堅溝を設けることにより、地表水をがけ下に流下させること。 (図 b 参照)

ウ その他必要な措置

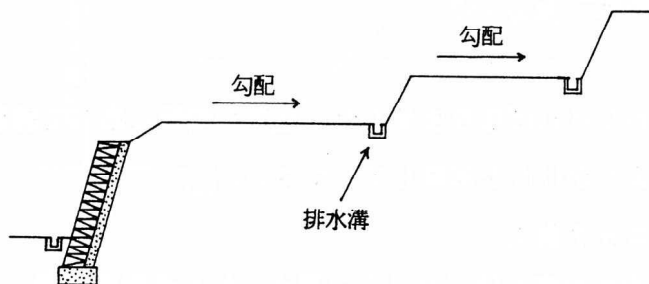


図 a

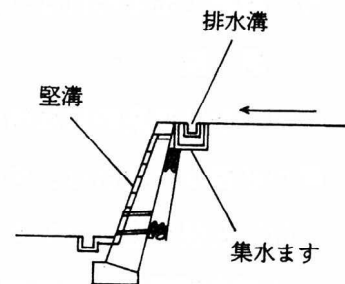


図 b

(4) 切土地盤のすべりの防止

切土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、くい打ち、土の置換えなどの措置により地盤にすべりが生じないようにすること。

(図 c 参照)

(5) 盛土地盤のすべりの防止

傾斜している土地において盛土をする場合は、次の事項のなかから適切な措置をとることにより、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面がすべり面とならないようにすること。

(図 c 参照)

- ア 基礎地盤面の樹木の伐開及び雑草などの除去
- イ 基礎地盤面が著しく傾斜している場合の段切り施工
- ウ 基礎地盤の改良
- エ 地下排水工の設置
- オ 良質な盛土材料の使用
- カ 締固
- キ その他

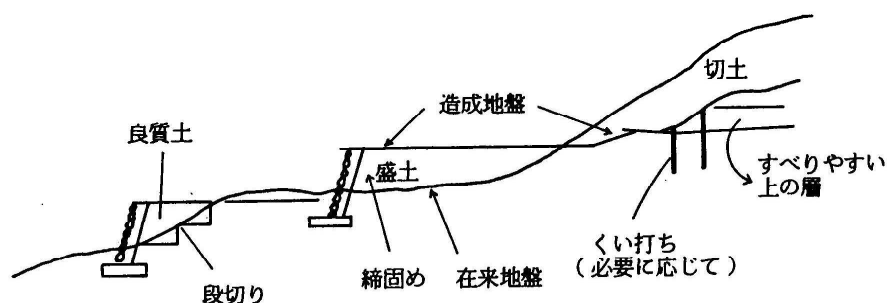


図 c

(6) 擁壁でおおわれないがけ面の保護

がけ面は原則的には擁壁でおおわなければならないが、土質や勾配に応じて擁壁の設置が必要ない場合は、次の工法によりがけ面を保護すること。

- ア 石張り工、コンクリートブロック張工
- イ 芝張り工、種子吹付け工等の緑化工
- ウ モルタル吹付け工
- エ 編棚工
- オ のり枠工
- カ その他

なお、がけ面とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地の地表面をいう。

(7) のり面保護

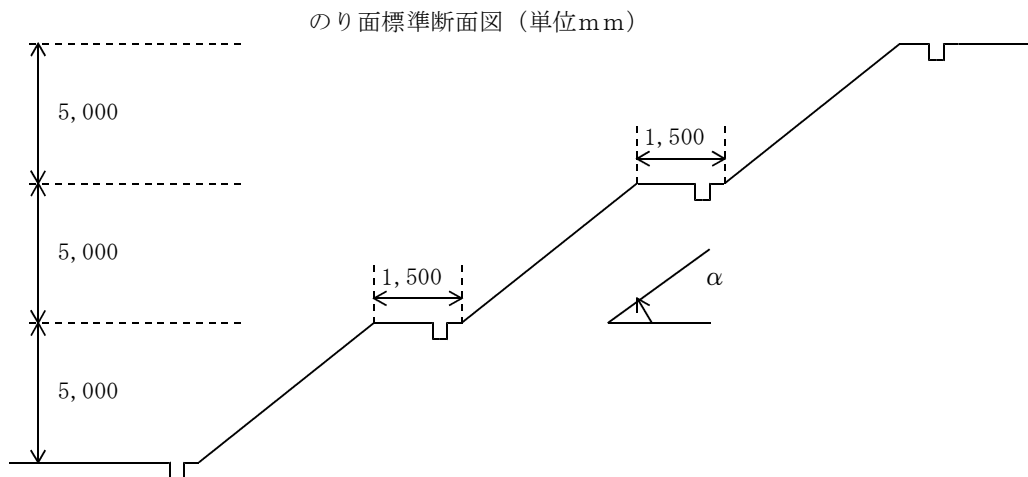
のり面の保護が必要なのり高は、原則として高さ1.0mを超えるものとし、次の事項により適切に保護すること。

- ア のり面は、洗堀及び崩壊を防止するため、のり高5m毎に小段を設け、U字溝等を設置し、雨水及び湧水等を適正に排除すること。なお、小段の幅員は、1.5m以上とすること。

(図d参照)

- イ のり高1.5mを超えるのり面が生じる場合は、その安定計算を行い、安全であることを確認すること。

- ウ のり面は、種子吹付工、張芝、植生マット等により緑化をはかり、風化その他の浸食に対して保護すること。



切土の場合 α は、土質に応じた勾配以下 (宅地造成等規制法施行令第5条別表第1)
盛土の場合 α は、30度以下とすること。

図 d

2. 擁壁

擁壁の技術基準については、宅地造成等規制法施行令第6条から第11条並びに「宅地造成等規制法に関する技術基準」の規定を適用する。

〈留意事項〉

- ア 擁壁のうち、地上高（見え高）が50cm以上のものを規制の対象としているので、構造の安全性はもとより、水抜き穴、透水層の設置が必要となるので留意すること。
- イ 擁壁の構造は、構造計算により安全性が確かめられたものとされているので、「宅地造成等規制法施行令」や「宅地造成等規制法に関する技術基準」に適合するよう計画すること。
- ウ 擁壁の全高が1m未満のものについては、特に必要な場合を除き、許可申請書に構造計算書の添付は要しない。
- エ 擁壁の透水層については、省令第27条第1項第2号により擁壁の裏面で水抜き穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける旨規定されている。透水層には、一般的には砂利、砂、碎石等が用いられているが、石油系素材を用いた「透水マット」を使用する場合は、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年3月、社団法人建築研究振興会）に基づき、その使用方法等について適正に行うこと。

なお、「擁壁用透水マット技術マニュアル」に基づく透水マットの使用については、開発許可申請の審査にあたり、本県では次の基準を定めているので留意すること。

- (ア) 擁壁用透水マット技術マニュアル第5条～第10条について
透水性能がカタログ、試験成績書等により明らかになっていること。
- (イ) 同マニュアル第9条について
化学工場、廃棄物処理場等における使用は認めていない。
- (ウ) 同マニュアル第11条について
申請には施工要領書を添付すること。
- (エ) 同マニュアル第12条について
 - ・「2. 取付け位置」については、展開図、数量計算書を添付すること。
 - ・「3. 施工手順」については、工事完了検査において工事写真で確認する。
 - ・「4. 保管、取扱い」のうち保管状況については、工事完了検査において工事写真で確認する。
- (オ) その他
使用する透水マットに変更があったときは、擁壁の材質の変更とみなし変更許可申請の対象とする。

法第33条第1項第8号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

政令第23条の2（法第33条第1項第8号の政令で定める区域）

法第33条第1項第8号の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

〔審査基準2〕

開発区域内には、原則として、開発行為を行うのに適当でない次に掲げる区域内の土地を含んではならない。

- ア 災害危険区域（建築基準法）
- イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ウ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- エ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

法第 33 条第 1 項第 9 号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保に必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

政令第 23 条の 3（法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模）

法第 33 条第 1 項第 9 号の政令で定める規模は、1 ha とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3 ha 以上 1 ha 未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

政令第 28 条の 2

法第 33 条第 2 項に規定する技術的細目のうち、同条第 1 項第 9 号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが 10 m 以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第 33 条第 1 項第 2 号イからニまでに掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむをえないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが 1 m を超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が 1,000 m² 以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

省令第 23 条の 2（樹木の集団の規模）

令第 28 条の 2 の第 1 号の国土交通省令で定める規模は、高さが 5 m で、かつ、面積が 300 m² とする。

[審査基準 1]

I-5-6 第 9 号、第 10 号関係（環境への配慮義務）

- (1) 法第 33 条第 1 項第 9 号及び令第 28 条の 2 の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の

存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。

(2) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。

(3)(4) 略

[審査基準2]

法第33条第1項第9号は、樹木の保存、表土の保全等についての規定である。

その対象となるのは、開発区域の面積が1ha以上のものである。

(1) 樹木の保存

高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5m以上でかつ面積が300㎡以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園、緑地、隣棟間空地、プレイロット又は緩衝帯等として活用すること。

〈留意事項〉

ア 樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね10㎡あたり1本以上の割合で樹木が存することをいう。

イ 保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは、次のような場合である。ただし、これらの場合でも必要以上の樹木の伐採はさけること。

(ア) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

(イ) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

(ウ) 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

(エ) その他、土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2) 表土の保全

高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積の合計が1,000㎡以上の場合には、表土の復元、客土又は土壌の改良等の措置を講じること。ただし、道路の舗装部分、建築物の建築予定地及び駐車場等は、この限りでない。

〈留意事項〉

- ア 表土とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。
- イ 表土の復元とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に厚さ30cm程度に復元することをいう。
- ウ 客土とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいい、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置である。
- エ 土壌の改良とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいい、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置である。

第 1 1 節 緩衝帯 [法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号]

法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

政令第 2 3 条の 4 (法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号の政令で定める規模)

法第 3 3 条第 1 項第 1 0 号の政令で定める規模は、1 h a とする。

政令第 2 8 条の 3

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4 m から 2 0 m までの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

省令第 2 3 条の 3 (緩衝帯の幅員)

令第 2 8 条の 3 の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1 h a 以上 1 . 5 h a 未満の場合にあつては 4 m、1 . 5 h a 以上 5 h a 未満の場合にあつては 5 m、5 h a 以上 1 5 h a 未満の場合にあつては 1 0 m、1 5 h a 以上 2 5 h a 未満の場合にあつては 1 5 m、2 5 h a 以上の場合にあつては 2 0 m とする。

[審査基準 1]

I - 5 - 6 第 9 号、第 1 0 号関係 (環境への配慮義務)

(1) 略

(2) 法第 3 3 条第 1 項第 9 号及び第 1 0 号並びに令第 2 8 条の 2 及び第 2 8 条の 3 の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。

(3) 開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第 2 8 条の 3 に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第 4 条第 1 項第 1 号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調

整に際しては、概ね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって内側に配置されていればよいものと考えられる。

(4) 略

[審査基準 2]

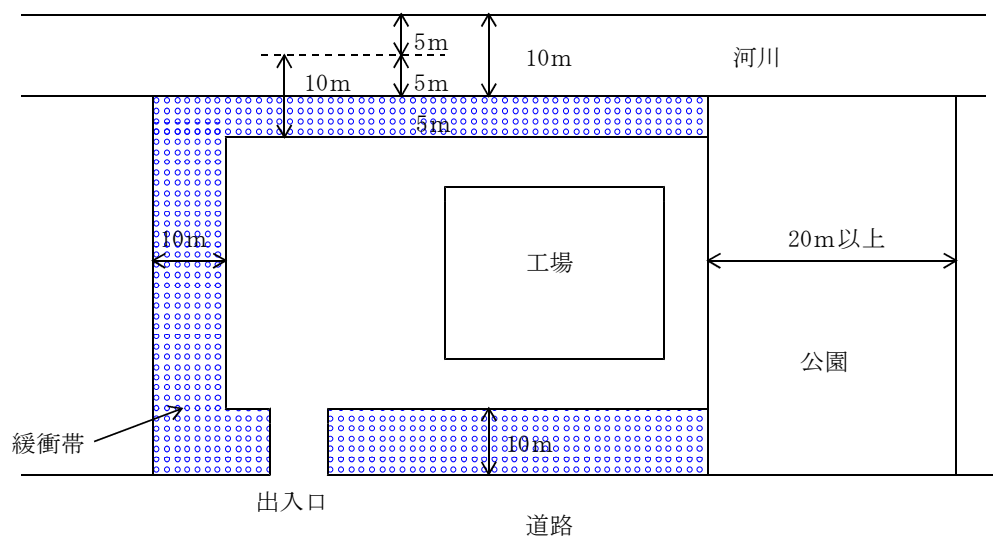
開発行為の規模が1ha以上の開発行為で、予定建築物が騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれがある場合（一般的には工場の建築及び第1種特定工作物の建設をいう。）は緩衝帯を設けなければならない。

緩衝帯の幅員は省令第23条の3に規定されている。（次表を参照）

開発区域の面積				緩衝帯の幅員
1	ha以上	～	1.5ha未満	4m以上
1.5	〃	～	5	5
5	〃	～	15	10
15	〃	～	25	15
25	〃			20

また、政令第28条の3ただし書「開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。」については、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼又は植樹された大規模な街路等緩衝効果を有するものが存する場合、次の図のように、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができることとする。

開発区域の面積が10haの場合

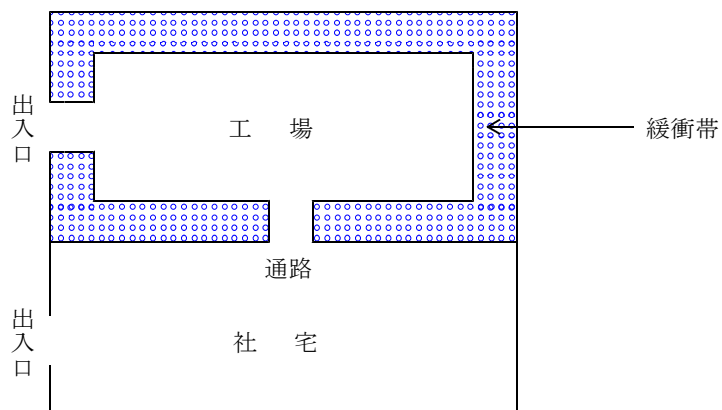


(注) 出入口については、緩衝帯は不要

緩衝帯は、開発区域の内側にそって配置し、また、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので、縁石又は境界杭等により、その区域を明確にするとともに、原則として植樹を行い、通路又は資材置場として使用しないこと。

〈留意事項〉

1つの開発行為において、工場用地と社宅用地とがある場合等、用途が混在している場合は、次の図のように、工場用地の内側にそって緩衝帯を配置すること。



第 12 節 輸送施設 [法第 33 条第 1 項第 11 号]

法第 33 条第 1 項第 11 号

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

政令第 24 条（法第 33 条第 1 項第 11 号の政令で定める開発行為の規模）

法第 33 条第 1 項第 11 号の政令で定める規模は、40ha とする。

[審査基準 2]

開発区域の規模が 40ha 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を講じること。

第 13 節 申請者の資力・信用 [法第 33 条第 1 項第 12 号]

法第 33 条第 1 項第 12 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

政令第 24 条の 2（法第 33 条第 1 項第 12 号の政令で定める規模）

法第 33 条第 1 項第 12 号の政令で定める規模は、1 h a とする。

[審査基準 1]

I-5-7 第 12 号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうか留意することが望ましい。

本号の規定に基づき申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用、又は能力があるか否かを審査する書類については施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記簿謄本（個人申請の場合は住民票）、事業経歴書、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

[審査基準 2]

法第 33 条第 1 項第 12 号は、申請者の資力及び信用に関する規定である。

本号の趣旨は、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるかを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである。

自己居住用にかかる開発行為又は 1 h a 未満の自己業務用にかかる開発行為以外の開発行為については、開発行為許可申請書に申請者の資力及び信用に関して次の①～④の書類を添付しなければ

ならない。

- ① 資金計画書（省令第 16 条第 5 項で定められている別記様式第三）
- ② 法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）
- ③ 事業経歴書
- ④ 納税証明書（法人税又は所得税）

第 1 4 節 工事施行者の能力 [法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号]

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

政令第 2 4 条の 3（法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号の政令で定める規模）

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号の政令で定める規模は、1 h a とする。

[審査基準 1]

I - 5 - 8 第 1 3 号関係（工事施行者の能力）

本号の規定による工事施行者の能力の有無の判断は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記簿謄本、事業経歴書、建設業の許可証明書に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

[審査基準 2]

法第 3 3 条第 1 項第 1 3 号は、工事施行者の能力に関する規定である。

自己居住用にかかる開発行為又は 1 h a 未満の自己業務用にかかる開発行為以外の開発行為については、開発行為許可申請書に工事施行者の能力に関して次の①～③の書類を添付しなければならない。

- ① 法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）
- ② 事業経歴書
- ③ 建設業の許可証明書又は許可の写し

〈留意事項〉

市町村が行う事業については、一般に、これらと同等以上の能力をもった者から入札等の方法により選ばれることから、開発行為許可申請において、やむを得ず未定とされる場合には、特に審査の対象としないものとする。

なお、この場合において、工事施行者が決定（変更する場合も含む。）し次第、速やかに法第35条の2に規定する変更許可申請を行うものとする。

法第 33 条第 1 項第 14 号

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

〔審査基準 1〕**I－5－9 第 14 号関係（関係権利者の同意）**

本号において、開発許可基準として「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

（1）「開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者」

については、開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について所有権、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。

（2）「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。**（3）「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上である場合を指すものであること。****（4）同意書に添付する印鑑証明については、同意者の意思確認上必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意者の真意、権原に疑義がある等特別な理由**

がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

〔審査基準 2〕

法第 33 条第 1 項第 14 号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれる。

相当数の同意とされたのは開発行為の事前協議の開始の段階等許可が得られるか不明の段階で全員同意を求めることは、申請者にとって過大な負担となる可能性があるためである。しかしながら、開発許可を受けた者と同意を与えていない者との間でトラブルにおよぶケースも予想され、また、全員の同意を得ていない状況で開発許可を受けたとしても、残りの同意を得ない限り事業に着手できないか又は中断することになり、種々の問題が生じることも想定されることから、本県では、このような混乱を避けるため「妨げとなる権利を有する者」の全員同意を必要としている。

第8章 許可又は不許可の通知

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つたときは、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、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

細則第8条（工事の着手届）

開発許可を受けた者は、当該開発行為に係る工事に着手したときは、速やかに開発行為に関する工事着手届（第7号様式）により、その旨を知事に届け出なければならない。

細則第9条（許可標識の掲示）

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事を行う期間（当該期間について法第35の2第3項の規定による変更の届出（以下この条において「届出」という。）をしたときは、変更後の期間）中、工事現場の見やすい場所に、開発許可を受けた事項（当該事項について変更許可を受け、又は届出を行つた場合にあつては、変更後の当該事項）を記載した開発行為許可標識（第8号様式）を掲示しておかなければならない。

〔審査基準2〕

開発許可を受けた者は、工事に着手したときは開発行為許可標識及び建設業標識等の掲示状況のわかる写真を添付の上、速やかに工事着手届を提出しなければならない。

また、開発許可を受けた者は、工事期間中、許可の際に付された許可条件を遵守するとともに、工事現場の見やすい場所に開発行為許可標識等を掲示しなければならない。

〈留意事項〉

許可後に当該許可内容に変更が生じた場合は、変更許可申請等が必要となる。

第9章 変更の許可等

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、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

政令第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。

省令第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項の国土交通省令で定める事項は、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

省令第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項から第4項までの規定を準用する。

省令第28条の4（軽微な変更）

法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 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1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

細則第4条（開発行為変更許可申請）

開発許可を受けた者は、法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可（以下「変更許可」という。）を受けようとするときは、開発行為変更許可申請書（第5号様式）に、省令第28条の3の規定による図書のほか、第2条各号に掲げる図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添えて、知事に提出しなければならない。

細則第5条（軽微な変更の届出）

法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書（第6号様式）に、その変更内容を明らかにする書類を添えて、行わなければならない。

[審査基準1]

I－9 法第35条の2関係（変更許可等）

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

- （1）適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

- (2) 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、新たな開発許可が望ましいこと。
- (3) 変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。
 - ① 令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。
 - ② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、「電気設備に関する技術基準を定める省令」（平成9年通商産業省令第52号）及び「ガス工作物の技術上の基準を定める省令」（平成12年通商産業省令第111号）に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般電気事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。
- (4) 設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。
- (5) 変更の許可の申請等の手続
 - ① 略
 - ② 変更の許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載を求めないこととし、記載に当たっては変更の前後の内容が対照となるようにすること。
 - ③ 変更の許可の申請書の添付図書は、当初の開発許可の申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付させること。
- (6) 略

[審査基準2]

開発許可を受けた者は、当該開発許可後から工事完了公告までの間において当該開発許可の内容について変更が生じた場合は、変更許可申請又は変更の届出をしなければならない。

なお、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、新たな開発許可が必要となる。

また、開発許可を受けた者（申請者）にかかる変更については、「第14章 許可に基づく地位の承継」に基づいた手続きが必要となる。

1. 変更許可申請

許可を受けた開発行為について、次の（１）～（７）に掲げる内容を変更するときは変更許可を受けなければならない。なお、軽微な変更（省令第28条の4）の場合は、変更許可は不要であるが、変更届を行う必要がある。

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

変更許可申請にかかる申請書の様式及び添付図書は、細則第4条で定めている。変更許可申請書の主な添付図書は次のとおりである。

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 変更内容が多数の場合は変更概要書
- ④ 変更にかかる設計図書等

（申請書及び設計図書等については、変更前を（黄）で示し、変更後を（赤）で示すこと。）

2. 変更届

次に掲げる軽微な変更をしたときは変更届を行わなければならない。

- (1) 予定建築物等の敷地の形状の変更

ただし、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、住宅以外の建築物又は第1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㎡以上となるものは変更許可を要する。

- (2) 工事施行者の変更

ただし自己居住用、自己業務用の建築物又は特定工作物で1ha未満のもの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り、主体の変更は該当しない。

- (3) 工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日

変更届にかかる届出書の様式及び添付図書は、細則第5条で定めている。変更届の主な添付図書は次のとおりである。

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 敷地規模の変更に係るものは、土地利用計画図、面積求積図

（設計図面は、変更前を（黄）で示し、変更後を（赤）で示すこと。）

- ④ 自己外又は1ha以上の自己業務用にかかる開発行為で工事施行者の氏名、名称、住所の変更については、工事施行者の登記事項証明書（個人の場合は住民票）、建設業の許可の写し

第 10 章 工事完了の検査

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。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。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 7 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 7 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第四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 1 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 5 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。

省令第 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。

省令第 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。

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

2 略

細則第 11 条（工事完了公告の方法）

省令第 31 条に規定する工事の完了公告は、奈良県公報に登載して行うものとする。

〔審査基準 2〕

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を完了したときは、当該工事が当該開発許可の内容に適合していることを確認できるよう、工事写真を添えて工事完了届出書等を提出しなければならない。（工事写真撮影要領は、参考資料P.147 参照）

第 1 1 章 建築制限等

法第 3 7 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 3 3 条第 1 項第 1 4 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。

細則第 1 2 条（建築制限等の緩和申請）

法第 3 7 条第 1 号の規定による知事の承認を受けようとする者は、建築制限等緩和申請書（第 1 0 号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域位置図（縮尺 5 万分の 1 以上のもの）
- 二 開発区域の計画平面図
- 三 建築物等の配置図（縮尺 1 0 0 分の 1 以上のもの）
- 四 その他知事が必要と認めるもの

〔審査基準 2〕

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、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が、知事が認めた場合等にあつては、この限りでない。

建築制限等緩和申請の申請書の様式及び添付書類については、細則第 1 2 条で定めている。建築制限緩和申請に必要な添付書類とは、次のとおりである。

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 開発区域位置図
- ④ 開発区域の造成計画平面図
- ⑤ 建築物等の配置図
- ⑥ 工程表
- ⑦ 建築計画図面（平面図、立面図）
- ⑧ 建築面積・延べ床面積求積図
- ⑨ 理由を説明する図面等（擁壁と建築物基礎の断面詳細図等）

都市計画法第37条（建築制限緩和）の承認基準

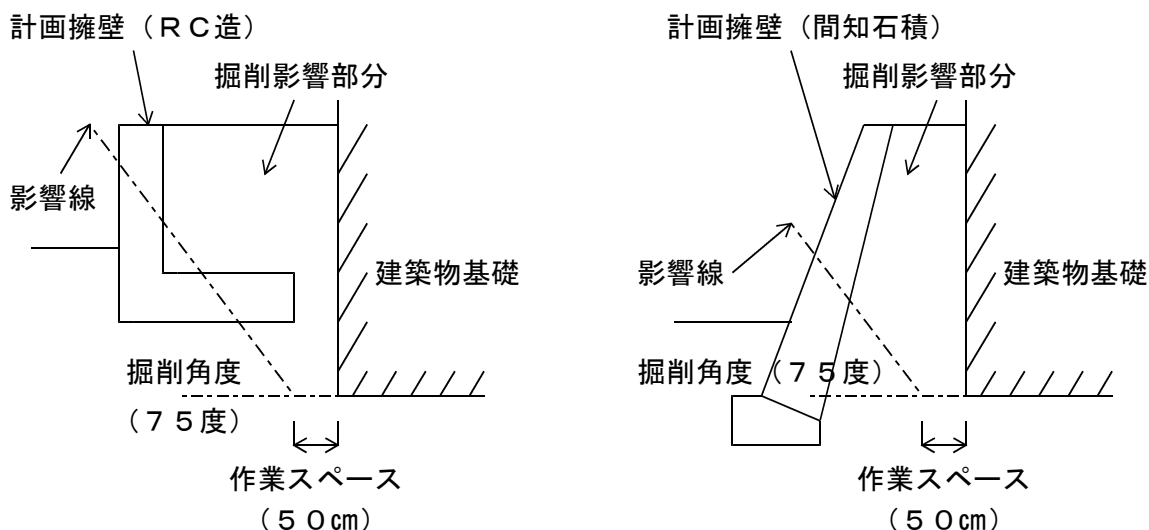
開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならないが、知事が認めた場合等にあつては、この限りでない。

都市計画法第37条第1号に規定する「その他都道府県知事が支障ないと認めたとき」とは、次のいずれかの承認要件に該当する必要がある。

建築制限等緩和申請の申請書の様式及び添付書類については、細則第12条で定めている。

【承認要件】

1. 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設する必要がある場合
2. 開発区域内に先行的に既存の建築物等に移転し、もしくは改築等する必要がある場合
(例) 収用移転等で先行的に開発区域内に建築物を移転する必要がある場合や開発区域内の既存建築物を改築する必要がある場合など
3. 建築物等を宅地の造成と同時に行う必要があり、これを切り離して施工することが不適当である場合
(例1) 開発行為に必要な貯留施設（調整池）、防火水槽等を建築物内に設ける場合
(例2) 地下式BOXガレージを設置する場合、もしくは建築物の基礎・BOXガレージが開発行為の土留め構造物となる場合
4. 建築物等の基礎等が開発行為による構造物（擁壁等）に影響する場合
(例) 計画擁壁を先に築造すると建築物の基礎築造時に計画擁壁に影響を与えてしまう場合



※上図における掘削影響部分の範囲は、掘削角度を75度とし、建築物からの水平距離（作業スペース）は50cmを標準とする。

5. 仮設建築物（建築基準法第85条第5項に規定する仮設許可を得たもの。）を開発区域内に建築する場合
(例) モデルハウスを仮設許可でもって建築する場合

6. その他上記と同等の相当な理由がある場合

〈留意事項〉

- ア U字溝など簡易な構造物のみに影響が有る場合は建築制限緩和の対象としない。
- イ 建築制限等緩和申請時には、前面道路が完成している、若しくは概成（既存道路から申請地に至る道路が概ね造成され、道路の位置が概ねわかり、工事用車両が通行可能な状況であること）されていること。
- ウ 原則として、承認を受けた建築物は、開発許可の検査済証の交付を受けた後でなければ使用してはなりません。

第 12 章 開発行為の廃止又は休止

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、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。

省令第 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。

細則第 10 条（工事の休止又は再開の届出）

開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事の施行を 1 月以上にわたり休止しようとするとき、又は休止の届出をした工事を再開したときは、開発行為に関する工事の休止・再開届（第 9 号様式）により、その旨を知事に届け出なければならない。

〔審査基準 2〕

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、委任状（委任する場合のみ）、許可通知書の原本及び副本、理由書、廃止時点の現況図・写真、工事により損なわれた公共施設の回復計画及び災害防止計画を添えて「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を提出しなければならない。

なお、開発行為の廃止の届出があった場合は、開発登録簿は閉鎖される。（P. 99 省令第 37 条参照）

また、許可を受けた開発行為に関する工事を休止等するときについても、所要の届出が必要となる。（細則第 10 条）

第 13 章 開発行為等により設置された公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属

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。

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

政令第 32 条（法第 40 条第 3 項の政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 12 m 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

政令第 33 条

法第 40 条第 3 項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようと

する者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

省令第33条（費用の負担の協議に関する書類）

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

- 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

[審査基準1]

I-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。

しかしながら、一部の市町村にあつては管理体制の不備、財政事情等の理由から当該公共施設の管理を開発者に行わせ、又は当該公共施設の用に供する土地の帰属を受けない事例も見受けられ、当該公共施設の用に供する土地が第三者へ転売された場合等においてその帰属手続の遅れに起因する係争の発生が、当該市町村及び地域住民の双方にとって大きな問題となった事例も見られる。

従って、公共施設等の管理及び帰属に関しては、次の事項に留意して法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが望ましい。

- (1) 法第32条の協議においては、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ること。

開発許可権者においても設置される公共施設に関する設計等の審査に際し、管理及び帰属の面からも当該公共施設が適正に機能するよう、法第32条の協議において、公共施設等の管理及び帰属に関する法律関係が十分に明確になっていることを確認すること。

なお、法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は開発行為等を行う

こと自体に関する同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意まで含むものではないので、開発区域のうち当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には当該開発行為に関する工事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得するよう強力に指導する等確実な管理及び帰属が行われるための必要な措置を講ずること。

- (2) 公共施設等（他の法律に基づく管理者が別にあるものを除く。）については、法第39条及び第40条の趣旨に従い極力法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐものとし、特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。

特にやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、当該公共施設の用に供する土地の所有権の移転の登記を行い帰属を受けた後に別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること。

（中略）

例えば、市道認定基準に該当しない道路等いわゆる公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の用に供する土地の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にし、後日の係争の防止に努めること。（以下、（3）及び（4）略）

〔審査基準2〕

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）の管理及び帰属については、各公共施設ごとの用途に従った有効かつ適切な維持管理がなされる必要があり、このためにはこれにふさわしい能力及び責任を有する者に管理させる必要があるとの観点から、法第39条及び第40条の規定において公共施設等の管理及び帰属に関する一般的ルールを定め、原則として公共施設等が存する市町村が管理し、及び当該市町村に帰属することとしている。

については、公共施設等の管理及び帰属に関しては、法第32条の協議において、帰属を受ける公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図るなどして、法の趣旨を踏まえた確実な管理及び帰属が行われることが必要である。

〈留意事項〉

- ア 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合である。
- イ 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定がおかれた趣旨を考えれば、極力市町村がその管理をすることが望ましい。

第 1 4 章 許可に基づく地位の承継

法第 4 4 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。

法第 4 5 条

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

細則第 1 4 条（開発許可等に基づく地位の承継の届出）

法第 4 4 条の規定により、被継承人が有していた地位を承継した者は、開発許可等に基づく地位承継届（第 1 2 号様式）にその事実を証するに足る書類を添えて、知事に届け出なければならない。

細則第 1 5 条（開発許可に基づく地位の承継承認申請）

法第 4 5 条の規定により、被承継人が有していた地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書（第 1 3 号様式）に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 工事を施行する権原を取得したことを証するに足る書類
- 二 法第 3 3 条第 1 項第 1 2 号に規定する開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類

〔審査基準 1〕

I－15 法第 4 5 条関係

自己業務用の開発行為で 1 h a 以上のものについては、申請者の資力・信用に関する基準が適用されるが、法第 4 5 条に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、同基準の適合性の審査を行うことが望ましい。

〔審査基準 2〕

法第 4 4 条は、開発許可又は法第 4 3 条第 1 項の許可を受けた者の一般承継人について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

「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）を指す。

法第４４条に該当する事実が生じた場合は、次の図書を添えて地位承継届を提出しなければならない。（細則第１４条）

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ その事実を証するに足りる書類（法人の登記事項証明書（個人の場合は戸籍抄本））

法第４５条は、法第４４条に規定する一般承継人以外の者で、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、知事の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができる旨を規定したものである。

法第４５条の規定に基づく承認を申請しようとする者は、次の図書を添えて地位承継承認申請書を提出しなければならない。（細則第１５条）

- ① 委任状（委任する場合のみ）
- ② 許可通知書の写し
- ③ 権原を取得したことを証する書類
 - ・開発行為に関する工事施行の妨げとなる権利者同意書（地積図、登記事項証明書）
 - ・開発行為施行同意概要書
 - ・開発行為についての協議報告書
 - ・消防同意書等
- ④ 申請者の資力、信用に関する書類（法第３３条第１項第１２号に規定する開発行為のみ）
 - ・資金計画書
 - ・法人の登記事項証明書（個人の場合は住民票）
 - ・事業経歴書
 - ・納税証明書（法人税、所得税）

〈留意事項〉

ア 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、以下に掲げるようなものがある。

- (ア) 適法に開発行為又は法第４３条第１項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる機能
- (イ) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の機能
- (ウ) 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
- (エ) 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

イ 株式会社の申請において代表取締役が変更になった場合、個人の申請において婚姻等により氏名が変更になった場合、法人又は個人の住所が変更になった場合等は、法第４４条の対象とはならないが、住所（氏名）変更届の提出が必要である。

住所（氏名）変更届

年 月 日

奈良県知事
土木事務所長 殿

住所
開発者 氏名 印
(電話番号)

住所（氏名）を次のように変更したので届けます。

開発許可年月日 及び番号		年 月 日 第 号
変更事項	変更後	
	変更前	

(添付図書)・委任状(委任する場合のみ)

- ・許可通知書の写し
- ・新住所（氏名）を証する書類
(個人の場合は住民票、戸籍抄本。法人の場合は法人登記事項証明書)

第 15 章 開発登録簿

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

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 1 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 3 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、国土交通省令で定める事項

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

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

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

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

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

省令第 35 条（開発登録等の記載事項）

法第 47 条第 1 項第 6 号の国土交通省令で定める事項は、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。

省令第 36 条（開発登録簿の調製）

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第 16 条第 4 項により定めた土地利用計画図とする。

省令第 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つた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

省令第 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。

[審査基準 1]

I－16 法第46条・第47条関係

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるので、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

- (1) 登録簿の保存期間は、当該開発許可に係る土地の全部について、開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久であること。
- (2) 略
- (3) 開発規制に関する情報の開示や違反行為の防止のより一層の充実を図るため、開発登録簿に、法第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の協議が成立したときに、その旨を付記することが望ましい。その方法については、各許可権者において適宜その方法を定めることが望ましいが、方法の一例として、別記様式9の備考欄を活用すること等が考えられること。

[審査基準 2]

法第46条及び第47条は、開発登録簿についての規定である。

知事は、開発許可処分をしたときは、開発登録簿を作成し保管する。

開発登録簿には、当該開発許可の概要及び法第41条に規定に基づいて付された制限の内容（建ぺい率、容積率、最低敷地規模等）等を記載している。

開発登録簿は、その開発許可処分を行った処分庁（県土マネジメント部まちづくり推進局建築課、郡山土木事務所、高田土木事務所又は中和土木事務所）に備え付けており、それぞれ閲覧でき、その写しについてもそれぞれの処分庁で手数料を添えて請求できる。

（参照；参考資料P.135 奈良県開発登録簿閲覧規程）

第 16 章 許可等の条件

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つてはならない。

[審査基準 1]

I-17 法第 79 条関係

法第 29 条の許可には、特に必要がないと認める場合を除き、法第 79 条の規定により、少なくとも、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して付することが望ましい。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付することが望ましい。

[審査基準 2]

法第 79 条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものである。

開発許可にあつては、一般的に次の条件を附す。

- 1 工事施行地区外への土砂の流出防止等防災に努めること。
- 2 構造物は敷地境界線よりはみ出さないように施工すること。
- 3 開発行為を廃止する場合には、工事によってそこなわれた公共施設の機能を回復すること。
- 4 工事中道路上等に資材を置いて交通の妨げとならないようにすること。
- 5 工事を行う期間中、工事現場の見やすい場所に当該工事許可標識を掲示すること。
- 6 工事写真は工事写真撮影要領により完備すること。

なお、市街化調整区域における開発許可等については次の条件を付加するとともに、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限をも附し得る。

- 7 予定建築物の用途は、〇〇〇に限定しています。それ以外の用途に許可なく使用すると都市計画法違反となります。

第 17 章 開発許可制度に関する標準処理期間

開発許可制度に関する標準処理期間は、行政手続法第 6 条に基づき事務の標準的な処理期間を定め、もって開発許可制度に関する事務の透明性の向上と迅速かつ公正な事務の執行を確保することを目的として定めたものである。

別表に定める許認可等の事務を所管する行政庁は、同表に掲げる処理期間の範囲内において処理するよう努めるものとする。

また、当該期間の範囲内で処理することが困難となる事情が発生した場合には、その理由及び処理の時期の見通しを、速やかに申請者に通知することとする。

処理期間は、許可等に係る申請書等が、所管市町村に到達した日から起算して、申請者に対し当該申請に係る処分等の決定の通知を発するまでの期間をいう。

また、開発許可、開発変更許可、法第 42 条ただし書許可及び法第 43 条第 1 項の許可に際し、開発審査会の議を経る必要がある場合は、別表の処理期間にそれぞれ 60 日を加算することとする。ただし、次に掲げる期間は、処理期間に算入しない。

- ア 申請書を収受した後、所定の様式・内容等を具備していないため、当該申請書の補正の為に要する期間
- イ 申請の処理の途中で、申請者が申請内容を変更する為に必要とする期間
- ウ 審査のために必要な資料を追加することとなった場合に要する期間
- エ 当該行政庁の執務を行わない日

(別 表)

許認可等の事務	規 模	処 理 期 間
開発許可 (法第29条第1項 及び第2項)	1 0 0 0 m ² 未満	3 3 日
	1 0 0 0 m ² 以上 5 0 0 0 m ² 未満	3 9 日
	5 0 0 0 m ² 以上 1 0 0 0 0 m ² 未満	5 3 日
	1 0 0 0 0 m ² 以上	6 7 日
開発変更許可 (法第35条の2)	1 0 0 0 m ² 未満	2 6 日
	1 0 0 0 m ² 以上 5 0 0 0 m ² 未満	3 2 日
	5 0 0 0 m ² 以上 1 0 0 0 0 m ² 未満	4 6 日
	1 0 0 0 0 m ² 以上	6 0 日
制限緩和承認 (法第37条)	全 部	2 6 日
法第41条第2項 ただし書許可	全 部	2 8 日
法第42条第1項 ただし書許可	全 部	3 4 日
市街化調整区域にお いて開発許可を受け た土地以外の土地に おける建築等の許可 (法第43条第1項)	1 0 0 0 m ² 未満	2 8 日
	1 0 0 0 m ² 以上	3 5 日
地位承継承認 (法第45条)	全 部	2 6 日

(注) 上記処理期間のうち、市町村における申請書経由に要する期間を、それぞれ7日程度とする。

参考資料

都市計画法施行規則による申請書等の様式（抜粋）	—P. 105—
開発許可申請書取り下げ届の様式	—P. 114—
都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則	—P. 115—
奈良県開発登録簿閲覧規程	—P. 135—
主要関係手続一覧表	—P. 138—
奈良県内開発許可及び宅造許可市町村担当課一覧表	—P. 140—
開発行為許可申請手数料等一覧表	—P. 142—
奈良県における開発許可制度等の沿革	—P. 143—
工事写真撮影要領	—P. 147—
建築基準法第 88 条（工作物への準用）	—P. 148—

○都市計画法施行規則による申請書等の様式（抜粋）

(正)

開發行為許可申請書

都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※ 手数料欄
年 月 日 殿 許可申請者住所 氏名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄には、記載しないこと。
- 4 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

(正)

開発行為許可申請書

都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 殿 許可申請者住所 氏名		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考
- 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 許可申請者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。
 - 3 ※印のある欄には、記載しないこと。
 - 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

資 金 計 画 書

1 収支計画 (単位 千円)

科 目		金 額
収 入	処分収入	
	宅地処分収入	
	補助負担金	
	自己資金	
	借入金	
	計	
支 出	用地費	
	工事費	
	整地工事費	
	道路工事費	
	排水施設工事費	
	給水施設工事費	
	附帯工事費	
	事務費	
	借入金利息	
	負担金等	
	借入償還金	
	計	

2 年度別資金計画 (単位 千円)

科目 \ 年度		年 度	年 度	年 度	年 度	計
支 出	事業費					
	用地費					
	工事費					
	附帯工事費					
	事務費					
	借入金利息					
	負担金等					
	借入償還金					
	計					
収 入	自己資金					
	借入金					
	処分収入					
	宅地処分収入					
	補助負担金					
	計					
借入金の借入先						

工事完了届出書

年 月 日

殿

届出者 住 所

氏 名 ,

都市計画法第36条第1項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号
年 月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け
出ます。

記

1 工事完了年月日 年 月 日

2 工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 ※印のある欄は記載しないこと。

公共施設工事完了届出書

年 月 日

殿

届出者 住 所

氏 名 ,

都市計画法第36条第1項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号
年 月 日第 号）が下記のとおり完了しましたので届け
出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考
- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 3 ※印のある欄は記載しないこと。

開発行為に関する工事の検査済証

第 年 月 日

知事
土木事務所長

下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市
計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- 3 許可を受けた者の住所及び氏名

公共施設に関する工事の検査済証

第 年 月 日

知事
土木事務所長

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市
計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 工事が完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設
- 3 許可を受けた者の住所及び氏名

別記様式第八（第32条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

殿

住所
届出者
氏名

印

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号
年 月 日）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日
- 2 開発行為に関する工事の廃止に係わる地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止に係わる地域の面積

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

開発行為許可申請書の取り下げ届

年 月 日

奈良県知事 殿
土木事務所長

住所
届出者
氏名
(電話番号
印
)

開発行為許可申請書（受付番号 年 月 日 第 号）
を下記のとおり取り下げたいので届け出ます。

記

- 1、開発行為許可申請の取り下げにかかる地域の名称
- 2、開発行為許可申請の取り下げにかかる地域の面積

○都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則

（昭和45年11月10日
奈良県規則第 64 号）

- 改正 昭和50年4月1日規則第4号
- 改正 昭和54年6月1日規則第11号
- 改正 昭和59年3月31日規則第56号
- 改正 昭和61年3月28日規則第48号
- 改正 昭和61年12月26日規則第35号
- 改正 平成3年9月30日規則第21号
- 改正 平成3年9月30日規則第22号
- 改正 平成5年6月25日規則第10号
- 改正 平成6年3月25日規則第38号
- 改正 平成11年4月30日規則第6号
- 改正 平成12年3月31日規則第70号
- 改正 平成12年12月12日規則第31号
- 改正 平成13年5月18日規則第7号
- 改正 平成15年3月31日規則第59号
- 改正 平成16年12月16日規則第23号
- 改正 平成17年3月4日規則第28号

（趣旨）

第1条 この規則は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の規定に基づく開発行為等の規制に関し、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号)及び都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則(平成16年12月奈良県規則第23号)に定めがあるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（開発行為許可申請書の添付書類）

第2条 法第29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、法第30条第1項に規定する申請書に、同条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 開発区域内の土地の登記事項証明書
- 二 開発区域内の土地の地籍図
- 三 開発区域の面積求積図(縮尺1000の1以上のもの)
- 四 その他知事が必要と認めるもの

(添付書類の様式)

第3条 開発行為許可申請書に添付する書類の様式は、次の各号に掲げる書類の種類の区分に従い、当該各号に掲げるところによる。

- 一 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書類 第1号様式
- 二 法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書類 第2号様式
- 三 省令第16条第2項に規定する設計説明書 第3号様式
- 四 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類 第4号様式

(開発行為変更許可申請)

第4条 開発許可を受けた者は、法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可(以下「変更許可」という。)を受けようとするときは、開発行為変更許可申請書(第5号様式)に、省令第28条の3の規定による図書のほか、第2条各号に掲げる図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添えて、知事に提出しなければならない。

(軽微な変更の届出)

第5条 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書(第6号様式)に、その変更内容を明らかにする書類を添えて、行わなければならない。

(降雨強度値)

第6条 省令第22条に規定する計画雨水量の算定に用いる降雨強度値は、1時間につき75ミリメートルとする。

第7条 削除

(工事の着手届)

第8条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、速やかに開発行為に関する工事着手届(第7号様式)により、その旨を知事に届け出なければならない。

(許可標識の掲示)

第9条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事を行う期間(当該期間について法第35条の2第3項の規定による変更の届出(以下この条において「届出」という。)をしたときは、変更後の期間)中、工事現場の見やすい場所に、開発許可を受けた事項(当該事項について変更許可を受け、又は届出を行つた場合にあっては、変更後の当該事項)を記載した開発行為許可標識(第8号様式)を掲示しておかなければならない。

(工事の休止又は再開の届出)

第10条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事の施行を1月以上にわたり休止しようとするとき、又は休止の届出をした工事を再開したときは、開発行為に関する工事休止・再開届(第9号様式)により、その旨を知事に届け出なければならない。

(工事完了公告の方法)

第11条 省令第31条に規定する工事の完了公告は、奈良県公報に登載して行うものとする。

(建築制限等の緩和申請)

第12条 法第37条第1号の規定による知事の承認を受けようとする者は、建築制限等緩和申請書(第10号様式)に次の各号に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域位置図(縮尺5万分の1以上のもの)
- 二 開発区域の計画平面図
- 三 建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)
- 四 その他知事が必要と認めるもの

(予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書)

第13条 法第42条第1項ただし書の規定による知事の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書(第11号様式)に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、若しくは新設し、又は建築物を改築し、

若しくはその用途を変更しようとする理由

二 付近見取図

三 新築等に係る建築物等の敷地平面図及び建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)

四 新築等を行う土地の登記事項証明書又は土地の売買契約書

五 その他知事が必要と認めるもの

(開発許可等に基づく地位の承継の届出)

第14条 法第44条の規定により、被承継人が有していた地位を承継した者は、開発許可等に基づく地位承継届(第12号様式)にその事実を証するに足る書類を添えて、知事に届け出なければならない。

(開発許可に基づく地位の承継承認申請)

第15条 法第45条の規定により、被承継人が有していた地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書(第13号様式)に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

一 工事を施行する権原を取得したことを証するに足る書類

二 法第33条第1項第12号に規定する開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを証する書類

(立入検査証の様式)

第16条 法第82条第2項に規定する証明書の様式は、第14号様式とする。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

第17条 省令第60条の規定により法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第15号様式)に次に掲げる書類を添えて知事に提出しなければならない。

一 付近見取図

二 建築物等の敷地の現況平面図及び現況断面図(縮尺100分の1以上のもの)

三 建築物等の敷地の計画平面図及び計画断面図(縮尺100分の1以上のもの)

四 建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)

五 その他知事が必要と認めるもの

(提出書類の経由)

第18条 法、省令又はこの規則に基づく知事に提出する書類は、正本1部及び副本3部とする。

2 土木事務所長に対する都市計画法等に係る事務委任規則(昭和57年4月奈良県規則第3号。以下「事務委任規則」という。)の規定により土木事務所の長に提出する書類は、前項の規定にかかわらず、正本1部及び副本2部とする。この場合において、開発区域が都市計画区域内にある場合にあつては、当該開発区域を管轄する市町村を経由して提出しなければならない。

(届出等に関する特例)

第19条 事務委任規則の規定により土木事務所の長に委任されている事項についての第8条、第10条及び第14条の規定の適用については、「知事」とあるのは「開発区域を管轄する土木事務所の長」とする。

(その他)

第20条 この規則に定めるもののほか、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関し必要な事項は、別に知事が定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について知事が法第20条第1項の規定による告示をした日から施行する。

(規則の廃止)

- 2 住宅地造成事業に関する法律施行細則(昭和43年1月奈良県規則第46号)は、廃止する。

附 則(昭和50年規則第4号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和54年規則第11号)

この規則は、昭和54年7月1日から施行する。

附 則(昭和59年規則第56号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 この規則の施行の際現に都市計画法(昭和43年法律第100号)附則第4項の規定による開発行為の許可を受けている者の許可標識の掲示、工事の中止届その他の手続については、なお従前の例による。

附 則(昭和61年規則第48号)

この規則は、昭和61年4月1日から施行する。

附 則(昭和61年規則第35号)

この規則は、昭和62年1月1日から施行する。

附 則(平成3年規則第21号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成3年10月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この規則の施行の際改正前の規則の規定により交付されている許可証、証明書等で現に効力を有するものは、改正後の規則の規定により交付されたものとみなす。
- 3 この規則の施行の際改正前の規則の規定により現に提出されている申請書、届出書等は、改正後の規則の規定により提出されたものとみなす。
- 4 この規則の施行の際改正前の規則の規定による用紙で現に残存するものは、改正後の規則の規定にかかわらず、平成4年3月31日までの間なお使用することができる。

附 則(平成3年規則第22号)

この規則は、平成3年10月1日から施行する。

附 則(平成5年規則第10号)抄

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
(経過措置)
- 2 この規則の施行の際現に第2条の規定による改正前の都市計画法に基づく開発行為等の規則に関する細則の規定によりなされている申請又は届出は、第2条の規定による改正後の都市計画法に基づく開発行為等の規則に関する細則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成6年規則第38号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成6年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この規則の施行の際現に改正前の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則の規定によりなされている申請及び届出については、改正後の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成11年規則第6号)

この規則は、平成11年5月1日から施行する。

附 則(平成12年規則第70号)

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則(平成12年規則第31号)

この規則は、平成13年1月6日から施行する。

附 則(平成13年規則第7号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成15年規則第59号)

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成16年規則第23号)抄

(施行期日)

- 1 この規則は、平成17年1月1日から施行する。

附 則(平成17年規則第28号)

この規則は、平成17年3月7日から施行する。

開発行為施行同意概要書

年 月 日

殿

住 所

開発許可申請者

氏 名 印

都市計画法第 3 2 条第 1 項の規定により、下記のとおり開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得ました。

記

開 発 行 為 に 関 係 が あ る 既 設 の 公 共 施 設 の 概 要					管 理 者	同 意 内 容	同 意 年 月 日	従 前 の 公 共 施 設 に 代 え て 新 た に 設 置 さ れ る 公 共 施 設 の 概 要				
種 別	番 号	幅員	延長	面積等				番 号	幅員	延長	管理者	用地の 帰 属

備 考

- 1 公共施設が多数の場合、その番号に従い図面に明示してください。
- 2 公共施設の管理者の同意書の写しを添付してください。

開発行為についての協議報告書

年 月 日

殿

協議者

公共施設の管理者
の 職 ・ 氏 名

開発許可申請者

住 所
氏 名

印

印

都市計画法第 3 2 条第 2 項の規定により、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設について下記のとおり協議しました。

記

開 発 行 為 等 に よ り 新 た に 設 置 さ れ る 公 共 施 設 の 概 要					協 議 の 内 容 及 び そ の 結 果		
種 別	番 号	幅員	延長	面積等	管 理 者	用地の帰属	

- 備 考
- 1 公共施設等が多数の場合、その番号に従い図面に明示してください。
- 2 開発区域の面積が 2 0 ヘクタール以上である場合にあっては、政令第 2 3 条に規定する者との協議書の写しも添付してください。

設 計 説 明 書

設計の方針	開発の目的												
	基本の方針												
開発区域内の土地の現況	地域 地区等		イ市街化区域 ロ市街化調整区域				用途地域						
			宅地造成工事規制区域 [内 外]				その他						
	地目	区分	宅地	田・畑	山林	雑種地				合 計			
		面積(㎡)											
		比率(%)								100%			
	所有関係	区分	自己所有地				自己所有地以外の土地				合 計		
		面積(㎡)											
		比率(%)									100%		
	開発行為の妨げとなる建築物その他の工作物の有無											[有 無]	
	土地利用計画	区分	一般宅地	公 共 施 設 用 地									
道路				公園	緑地	水路							
面積(㎡)													
比率(%)													
区分			公 益 的 施 設 用 地				そ の 他			合 計			
面積(㎡)													
比率(%)									100%				
公共施設の整備計画		公共施設 の種別	番号	概 要			管 理 者		用地の帰属				
		幅員	延長	面積等									
宅地設定計画		宅地数	区画（住宅戸数 戸）				1区画の最低面積 ㎡						
上水道計画		公共水道 自己給水											
汚水処理計画		くみ取り式 各戸浄化 集中処理 公共下水道接続											

備考 1 開発の目的欄には、自己業務用、宅地分譲、建売住宅分譲、造成後一括分譲、賃貸共同住宅の建設等の区分を記入してください。

 2 基本の方針欄には、住区、街区の構成及び公益的施設の整備の方針を記入してください。

 3 開発区域を工区に分ける場合、「設計の方針」を除き工区別に内訳表を作成し、添付してください。

第4号様式（第3条関係）

開発行為に関する工事施行の妨げ
となる権利者の同意書

開発許可申請者（ ）の申請に係る開発事業計画については異議がないので事業の施行に同意します。

権利の 対象物	対象物の所在地	権利の種類	同意年月日	権利者住所氏名	印
()					
()					
()					
()					
()					
()					
()					
()					

- 備考 1 権利の対象物欄には、土地、池、沼、建築物等の別を記入し（ ）内には土地については地目を、建築物については用途を記入してください。
- 2 権利の種類欄には、所有権、賃借権その他の権利を記入してください。
- 3 印欄には印鑑登録された印を押し、印鑑登録証明書等を添付してください。

第5号様式（第4条関係）

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書

都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 年 月 日 殿 許可申請者住所 氏名 印		※ 手数料欄
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	
	3 予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	
開 発 許 可 の 許 可 番 号		年 月 日 第 号
変 更 の 理 由		
※ 受 付 番 号		年 月 日 第 号
※ 変更の許可に付した条件		
※ 変更の許可の許可番号		年 月 日 第 号

- 備考
- ※印のある欄には、記載しないでください。
 - 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載してください。
 - 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。
 - 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。
 - 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

第 6 号様式（第 5 条関係）

開発行為変更届出書

年 月 日

殿

開発者 住所

氏名

印

（電話 ）

都市計画法第 3 5 条の 2 第 3 項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
変更に係る事項	
変更の理由	

備考 1 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

2 敷地規模の変更にあつては、変更前及び変更後の内容を対照させた土地利用計画図、敷地求積図及び敷地求積表を添付してください。

第 7 号様式（第 8 条関係）

開発行為に関する工事着手届

年 月 日

殿

開 発 者 住 所
氏 名 印
(電 話 番 号)

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第 8 条の規定により、次の
とおり届け出ます。

許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日
工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	
工 事 施 行 者 住 所 氏 名	(電 話 番 号)

第 8 号様式（第 9 条関係）

開 發 行 為 許 可 標 識

許可年月日

年 月 日

許可番号

第 号

工 事 の 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	
開 発 区 域 の 面 積	
予 定 建 築 物 等 の 用 途	
住 所 開 発 者 氏 名	(電 話 番 号)
住 所 工 事 施 行 者 氏 名	(電 話 番 号)
住 所 設 計 者 氏 名	(電 話 番 号)

備考 標識の大きさは、縦 80 cm、横 100 cm にしてください。

第 9 号様式（第10条関係）

開発行為に関する工事休止・再開届

年 月 日

殿

開発者 住所
氏 名 印
(電話番号)

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第10条の規定により、次のとおり届けます。

許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
休 止 期 間 又 は 再 開 年 月 日	
休 止（再開）に係る 区 域 の 名 称 及 び 面 積	(面積 m ²)
休 止 の 理 由	
休 止 の 場 合 に は 休 止 中 の 措 置	

第10号様式（第12条関係）

建 築 制 限 等 緩 和 申 請 書

都市計画法第37条第1号の規定による承認を受けたいので、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第12条の規定により、下記のとおり申請します。

年 月 日

殿

申請者 住 所
氏 名 印
(電話番号)

記

開 発 許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号			
承 認 を 受 け て 建 築 物 等 を 建 築 又 は 建 設 し よ う と す る 土 地 の 所 在 、 地 番 及 び 面 積	(面 積 m^2)			
承 認 を 受 け よ う と す る 建 築 物 等 の 概 要	用途		構造	
	階数		棟数	
	建築面積 m^2			
	延べ床面積 m^2			
申 請 の 理 由				

第11号様式（第13条関係）

予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書

都市計画法第42条第1項ただし書の規定により { 新築 新設 改築 用途変更 } の許可を受けたいので、都市計画法に基づく開発行為 の規制に関する細則第13条の規定により申請します。 年 月 日 殿 申請者 住所氏名 (電話番号) 印		手 数 料 欄
開 発 許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号	
公 告 年 月 日	年 月 日	
予 定 建 築 物 等 の 用 途		
建築物等を建築し、又は 新設しようとする土地又は 用途の変更をしようとする 建築物等の存する土地の 所在、地番及び面積	(面積 m²)	
新築、新設、改築又は用途 の変更後の建築物等の 用途		
そ の 他 必 要 な 事 項		
※ 受 付 年 月 日 ・ 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 け た 条 件		
※ 許 可 年 月 日 ・ 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 ※印欄には、記入しないでください。
- 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物等の新築、新設、改築又は用途変更することについて、他の法令の許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

第12号様式（第14条関係）

開発許可等に基づく地位承継届

都市計画法第44条の規定により開発許可等に基づく地位を承継したので、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第14条の規定により届け出ます。

年 月 日

殿

届出人 住所
氏 名 印
(電話番号)

許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
被承継人住所氏名	
承 継 年 月 日	年 月 日
承 継 の 原 因	

開発許可に基づく地位承継承認申請書

都市計画法第45条の規定により開発許可に基づく地位承継の承認を受けたいので、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第15条の規定により申請します。		手数料欄
年 月 日 殿 承認申請者 住所氏名 (電話番号) 印		
許可年月日及び番号	年 月 日 第 号	
被承継者住所氏名		
承 継 年 月 日	年 月 日	
承 継 の 原 因		
その他必要な事項		

備考 「その他必要な事項」の欄には、承継について他法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

(表)

↑
60
ミ
リ
メ
ー
ト
ル
↓

第 号

立 入 検 査 証

都市計画法第82条第 1 項の規定による立入検査を行うことができる職員であることを証明します。

所 属

職 名

氏 名

生年月日

年 月 日 交付

奈良県知事 印

← 90 ミ リ メ ー ト ル →

(裏)

都 市 計 画 法 （抜粋）

(立入検査)

第82条 国土交通大臣若しくは都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行なうため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行なわれている工事の状況を検査することができる。

2 ～ 4 略

(罰則)

第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

一 及び二 略

三 第82条第 1 項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第 1 5 号様式（第 1 7 条関係）

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年 月 日

殿

申請者 住 所
氏 名 ,
(電話番号)

申請に係る下記の計画が都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第17条に規定する都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付を申請します。

記

申請に係る建築物等に関する事項	敷地の地名地番						
	区域区分等	☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域		用途地域			
	建築(築造)計画の概要	開発行為	有・無	敷地面積	㎡		
		主要用途		建築面積(築造面積)	㎡		
		工事種別		延べ面積	㎡		
		階数	階	建ぺい率	%		
		高さ	m	容積率	%		
	申請に係る建築物等の敷地における開発許可等の年月日及び番号	() 年 月 日 第 号 () 年 月 日 第 号 () 年 月 日 第 号					
	申請に係る建築物等の敷地における都市計画法第41条第1項の規定による制限の内容						
	その他必要な事項						
※受付年月日・番号	年 月 日 第 号						
※証明年月日・番号	年 月 日 第 号						

- 備考
- 1 ※印欄には、記入しないでください。
 - 2 申請者は、建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする者としてください。

○奈良県開発登録簿閲覧規程

昭和45年5月26日
奈良県告示第112号

改正（昭和57年 3月31日告示第918号）
（平成 元年 5月 6日告示第 76号）
（平成 4年 7月24日告示第224号）
（平成 5年 6月25日告示第168号）
（平成10年 3月20日告示第613号）
（平成20年 3月31日告示第490号）
（平成22年 3月31日告示第428号）
（平成23年12月28日告示第426号）
（平成24年 6月29日告示第127号）
（平成25年 3月29日告示第380号）
（平成26年12月26日告示第364号）

奈良県開発登録簿閲覧規程を次のように定める。

奈良県開発登録簿閲覧規程

（目的）

第1条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第38条第2項の規定に基づき、同条第1項の規定による奈良県開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)における都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第46条に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧に関して必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の場所）

第2条 閲覧所の場所は、次のとおりとする。

- 一 奈良市登大路町 奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築課内
- 二 大和郡山市満願寺町 奈良県郡山土木事務所内
- 三 大和高田市大字東中 奈良県高田土木事務所内
- 四 橿原市常盤町 奈良県中和土木事務所内

（閲覧時間）

第3条 閲覧所における登録簿の閲覧時間は、午前9時30分から午後4時30分までとする。

（閲覧所の休業日）

第4条 閲覧所の休業日は、次のとおりとする。

- 一 日曜日及び土曜日
- 二 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日
- 三 12月29日から翌年の1月3日までの日(前号に掲げる日を除く。)

（臨時休業等）

第5条 登録簿の整理その他必要があるときは、前2条の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は臨時に休業することがある。この場合においては、あらかじめ、その旨を公告する。

(閲覧の手続)

第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に住所、氏名及び閲覧理由を記入して閲覧の申請をしなければならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第7条 登録簿を閲覧し、又は閲覧しようとする者が、次の各号のいずれかに該当するときは、閲覧を停止し、又は禁止することがある。

- 一 登録簿を閲覧所以外の場所に持ち出すおそれがあるとき。
- 二 登録簿を汚損し、若しくは損傷し、又はそれらのおそれがあるとき。
- 三 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。
- 四 この規程に違反したとき又は係員の指示に従わないとき。

(登録簿の写しの交付手続)

第8条 法第47条第5項の規定により登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書(別記様式)に別に定める手数料を添えて、これを提出しなければならない。

附 則

(施行期日)

- 1 この規程は、昭和45年5月26日から施行する。

(休業日の特例)

- 2 平成24年7月21日から同年8月27日までの間に限り、第4条第1号中「土曜日」とあるのは、「月曜日」とする。

開発登録簿謄本交付申請書

年 月 日

奈 良 県 知 事 殿

申請者
住 所

氏 名

電 話

次のとおり開発登録簿謄本の交付を申請します。

開 発 許 可 番 号	第 号
開 発 許 可 年 月 日	年 月 日
申 請 通 数	調 書 通
	図 面 通
使 用 目 的	
奈良県収入証紙はり付け欄	

○主要関係手続一覧表

内 容	根 拠 法 令	関係機関
・住宅用地の造成で1ha以上 ・大規模小売店舗で店舗面積が1,000㎡以上 ・工場の敷地面積が5,000㎡以上 他	・土地利用調整会議設置要綱 ・各種開発事業に係る事前協議実施要綱	市町村担当課 県地域政策課
・里道の明示、用途廃止、付け替え ・水路の用途廃止 ・水路の明示、占用、用途廃止、形状変更、付け替え ・県管理国道及び県道の明示 ・県道の工事承認、占用許可 ・河川の明示、占用、形状変更、付け替え ・砂防指定地内の行為許可	・各市町村の管理に関する条例 ・道路法24条（工事許可） 32条（占用許可） ・河川法、国有財産法 ・砂防法	市町村担当課 県砂防・災害対策課
・洪水調整池の設置 ・現況のため池を埋める場合（大和川流域）	・大和川流域調整池技術基準（案） ・大和川流域小規模開発雨水流出抑制対策設計指針（案） ・「宅地及びゴルフ場等開発に伴う調整池技術基準」 ・大和川流域のため池治水機能保全対策指針（案）	市町村担当課 県河川課
・用途地域の明示 ・都市計画施設の明示 ・土地区画整理事業施行地の行為	・都市計画法 ・土地区画整理法	市町村担当課 県地域デザイン推進課
・風致地区内の行為許可 ・国立、国定公園特別地域内の行為許可 ・県立自然公園特別地域内の行為許可 ・景観保全地区内の行為 ・環境保全地区内の行為	・県風致地区条例 ・自然公園法 ・県立自然公園法 ・県自然環境保全条例	市町村担当課 県風致景観課 県自然環境課

内 容	根 拠 法 令	関係機関
・ 特定工場（コンクリートプラント工場等） ・ 特定施設の設置（ガソリンスタンド、浄化槽201人槽以上等）	・ 騒音規制法、振動規制法 ・ 大気汚染防止法、水質汚濁防止法、瀬戸内海環境保全特別措置法、県公害防止条例	市町村担当課 保健所 県環境政策課
・ 大規模小売り店舗の設置（スーパー等）	・ 大規模小売店舗立地法	県産業振興総合センター
・ 農地転用	・ 農地法	市町村農業委員会 県担い手・農地マネジメント課
・ 山林1ha以上の林地開発許可	・ 森林法	県森林整備課
・ 史跡名勝天然記念物 ・ 埋蔵文化財の発掘届出	・ 文化財保護法	市町村教育委員会 県文化財保存課

○奈良県内開発許可及び宅造許可市町村担当課一覧表

	市町村	担当課	電 話	県 窓 口	電 話
大和都市計画区域	奈 良 市	開発指導課	0742-34-1111	平成14年4月1日中核市移行に伴い事務移譲	
	天 理 市	まちづくり 計画課	0743-63-1001	郡山土木事務所建築課開発係	0743-51-0210
	大和郡山市	都市計画課	0743-53-1151		
	生 駒 市	建築課	0743-74-1111		
	平 群 町	都市建設課	0745-45-1017		
	三 郷 町	都市整備課	0745-73-2101		
	斑 鳩 町	都市整備課	0745-74-1001		
	安 堵 町	産業建設課	0743-57-1511		
	大和高田市	都市計画課	0745-22-1101	高田土木事務所建築課開発係	0745-52-6144
	五 條 市	まちづくり 推進課	0747-22-4001		
	御 所 市	都市整備課	0745-62-3001		
	香 芝 市	都市計画課	0745-76-2001		
	葛 城 市	都市計画課	0745-69-3001		
	上 牧 町	まちづくり 推進課	0754-76-1001		
	王 寺 町	まちづくり 推進課	0745-73-2001		
	広 陵 町	都市整備課	0745-55-1001		
	河 合 町	まちづくり 推進課	0745-57-0200		
	橿 原 市	建築指導課	0744-22-4001	中和土木事務所建築課建築係	0744-48-3079
	桜 井 市	都市計画課	0744-42-9111		
	宇 陀 市	まちづくり 推進課	0745-82-5624		
	川 西 町	総合政策課	0745-44-2211		
	三 宅 町	まちづくり 推進課	0745-44-2001		
	田 原 本 町	まちづくり 推進室	0744-34-2085		
	高 取 町	事業課	0744-52-3334		
	明 日 香 村	企画政策課	0744-54-2001		
吉野三町 都市計画 区域	吉 野 町	協働推進課	0746-32-3081	吉野土木事務所庶務課建築係	0746-32-4051
	大 淀 町	企画政策課	0747-52-5501		
	下 市 町	建設課	0747-52-2001		

奈良県	建築課		開発指導係	0742-27-7573
-----	-----	--	-------	--------------

	市町村	担当課	電 話	県 窓 口	電 話
都 市 計 画 区 域 外	山 添 村	地域振興課	0743-85-0041	郡山土木事務所建築課開発係	0743-51-0210
	宇 陀 市	まちづくり 推進課	0745-82-5624	中和土木事務所建築課建築係	0744-48-3079
	曽 爾 村	地域建設課	0745-94-2101		
	御 杖 村	産業建設課	0745-95-2001		
	東吉野村	地域振興課	0746-42-0441		
	黒 滝 村	林業建設課	0747-62-2031	吉野土木事務所庶務課建築係	0746-32-4051
	天 川 村	産業建設課	0747-63-0321		
	下北山村	産業建設課	07468-6-0001		
	上北山村	建設産業課	07468-2-0001		
	川 上 村	水源地課	0746-52-0111	高田土木事務所建築課開発係	0745-52-6144
	野迫川村	住民課	0747-37-2101		
	十津川村	建設課	0746-62-0001		

○開発行為許可申請手数料等一覧表

平成9年4月1日施行

名 称	手数料等の額	摘 要
開発行為許可申請手数料 〔自己居住用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料
0. 1ha未満	8,600	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の場合
0. 1ha以上 0. 3ha	22,000	
0. 3ha 0. 6ha	43,000	
0. 6ha 1. 0ha	86,000	
1. 0ha 3. 0ha	130,000	
3. 0ha 6. 0ha	170,000	
6. 0ha 10. 0ha	220,000	
10. 0ha以上	300,000	
開発行為許可申請手数料 〔自己業務用〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料
0. 1ha未満	13,000	主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合
0. 1ha以上 0. 3ha	30,000	
0. 3ha 0. 6ha	65,000	
0. 6ha 1. 0ha	120,000	
1. 0ha 3. 0ha	200,000	
3. 0ha 6. 0ha	270,000	
6. 0ha 10. 0ha	340,000	
10. 0ha以上	480,000	
開発行為許可申請手数料 〔その他〕	円	都市計画法第29条の規定に基づく開発行為許可申請手数料
0. 1ha未満	86,000	上欄以外の開発行為の場合
0. 1ha以上 0. 3ha	130,000	
0. 3ha 0. 6ha	190,000	
0. 6ha 1. 0ha	260,000	
1. 0ha 3. 0ha	390,000	
3. 0ha 6. 0ha	510,000	
6. 0ha 10. 0ha	660,000	
10. 0ha以上	870,000	
開発行為変更許可申請手数料		都市計画法第35条の2の規定に基づく開発行為の変更許可申請手数料
1 設計の変更	上記申請手数料の1/10	
2 区域編入	編入する区域の面積に応じた上記の金額	
3 その他	円 10,000	
開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料 〔自己用〕	円	都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料
1. 0ha未満	1,700	
1. 0ha以上	2,700	
〔自己外〕	17,000	
開発登録簿の写しの交付手数料	円	都市計画法第47条第5項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付手数料
用紙1枚につき	470	

(注) 申請手数料については、各土木事務所で徴収しておりますので、申請時にご確認下さい。

○奈良県における開発許可制度等の沿革

年 月 日	事 項 等
昭和36年11月 7日	宅地造成等規制法が公布される。
昭和38年10月 9日	宅地造成工事規制区域の第1次指定がなされる。（「生駒市、香芝市、平群町、三郷町、当麻町、王寺町」の一部）
昭和38年11月15日	「宅地造成等規制法施行細則（奈良県規則）」を公布、施行する。
昭和39年 7月10日	住宅地造成事業に関する法律が公布される。
昭和40年 4月 6日	宅地造成工事規制区域の第2次指定がなされる。（「香芝市、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」の一部）
昭和41年 3月12日	宅地造成工事規制区域の第3次指定がなされる。（「奈良市、天理市、大和郡山市、生駒市、三郷町、斑鳩町」の一部）
昭和43年 1月16日	「住宅地造成事業に関する法律」による地域指定（建設省告示）により「奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市香芝市、斑鳩町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」における1 h a 以上の住宅地の造成について認可が必要となる。
昭和43年 1月23日	「住宅地造成事業に関する法律施行細則（奈良県規則）」により「奈良市（一部を除く）、生駒市、香芝市、斑鳩町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」において規制規模が0. 3 h a となる。
昭和43年 6月15日	都市計画法が公布される。
昭和44年 6月14日	都市計画法が施行される。
昭和45年11月10日	「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（奈良県規則）」を公布する。（施行は昭和45年12月28日）
昭和45年12月28日	大和都市計画区域が指定され、線引きが決定される。 本県で開発許可制度を適用する。
昭和47年 9月16日	「市街化区域内における開発行為の許可要綱」及び「開発行為に関する技術基準」を施行する。
昭和48年 3月24日	宅地造成工事規制区域の第4次指定がなされる。（「桜井市、五條市、

	御所市、榛原町、吉野町、大淀町、下市町」の一部)
昭和48年 4月 1日	市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。
昭和48年12月14日	吉野三町都市計画区域が指定される。
昭和50年 4月 1日	法改正により、特定工作物が規制の対象とされること、既存宅地確認制度が創設されること及び未線引き都市計画区域において開発許可制度が適用されることとなる。 また、政令附則第4条の2ただし書に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により吉野三町都市計画区域において開発許可を要する開発区域の規模を1,000㎡とする。
昭和53年 9月26日	大和都市計画区域の都市計画区域及び線引きが変更される。
昭和54年 7月 1日	政令第19条ただし書に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により「奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市、香芝市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、明日香村、新庄町、當麻町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」の市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模を500㎡に引き下げる。 市街化区域内で行われる1,000㎡未満の開発行為に係る事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。 また、「1,000㎡未満の開発行為に係る技術基準」を施行する。
昭和57年 4月 1日	市街化区域内で行われる1,000㎡未満の開発行為に係る事務及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する事務を奈良土木事務所長に委任する。
昭和59年 1月24日	吉野三町都市計画区域の線引きが決定される。
昭和60年 8月30日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
平成 2年 4月 1日	奈良市に開発許可制度等に係る事務を委任する。
平成 2年 7月27日	吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。
平成 2年10月 1日	「奈良県開発許可要綱」を施行し、「市街化区域内における開発行為の許可要綱」、「開発行為に関する技術基準」及び「1,000㎡未満の開発行為に係る技術基準」を廃止する。 また、「宅地造成等規制法に関する技術基準」を施行し、「宅地造成等規制法に関する指導要領」を廃止する。

平成 3年 8月 1日	宅地造成等規制法の改正により、宅地造成工事規制区域の指定権限が建設大臣から知事となる。
平成 4年12月25日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
平成 5年 6月25日	政令第19条第2項の改正により、本県の都市計画区域内のすべての市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模が500㎡とされる。
平成 6年 4月 1日	「開発行為許可申請の手引きと様式」及び「宅地造成に関する工事の許可申請の手引きと様式」を施行する。
平成 6年10月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集」、「奈良県開発許可要綱（解説付き）」及び「宅地造成等規制法に関する技術基準（解説付き）」を施行する。
平成 8年 4月 1日	大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域において新用途地域（8用途地域→12用途地域）が決定される。
平成10年 9月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集」を全面改正し、「開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）」及び「開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編）」を施行する。
平成11年10月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」を施行する。
平成12年 4月 1日	地方分権一括法の施行により、開発許可制度等に係る事務が従来の機関委任事務から自治事務となる。 また、地方自治法に基づく「奈良県事務処理の特例に関する条例」により、奈良市が開発許可制度等に係る事務を処理することとなる。
平成13年 5月15日	大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。
平成13年 5月18日	都市計画法の改正により、都市計画区域外においても開発許可制度が適用されることとなる。また、既存宅地確認制度が廃止される。
平成14年 4月 1日	奈良市の中核市移行により、奈良市内の開発許可制度に係る事務が奈良市長の権限に属する事務となる。
平成15年 3月28日	「都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積を定める条例」を公布する。（施行は平成15年4月1日）
平成15年11月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」を施行し、「奈良県開発許可要綱」を廃止する。

平成22年 3月31日	地方自治法の規定により、奈良土木事務所長、五条土木事務所長及び宇陀土木事務所長に委任されていた開発許可に係る事務が、それぞれ郡山土木事務所長、高田土木事務所長及び桜井土木事務所長に委任される。
平成23年 5月10日	「平成23年5月10日 大和都市計画区域の線引きが変更される。」
平成24年 5月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集(技術基準編)」・「宅地造成規制法に関する技術基準」の一部改正する

○工事写真撮影要領

第1 この要領は、都市計画法第29条または宅地造成等規制法第8条の許可を受けた工事の、工事途中において工事施行状況を把握するため報告を求めた場合、または工事完了検査にあたって、許可を受けた内容のとおり工事が施工されているかどうかを確認する場合に必要な工事写真の撮影方法及び整理方法等について定めたものである。

第2 工事写真の撮影時期及び箇所は、次に示すものを標準とする。

1. 着手前及び完成の全景写真
2. 施工状況写真（各種別・工程毎）
 - ①土工〔伐開・除根、表土はぎ、段切り、掘削・床堀、理戻・盛土等〕
 - ②基礎工（寸法、形状、位置、数量等）
 - ③石積み工、ブロック積み工、及び透水層については、基礎から高さ1m増す毎の状況
 - ④コンクリート擁壁〔鉄筋、無筋共〕については、躯体の出来形
 - ⑤鉄筋コンクリート擁壁については、底版、たて壁その他断面計算を行った箇所の配筋状況
 - ⑥水抜穴の設置の状況
 - ⑦集・排水工、その他の構造物（寸法、形状、位置、数量等）
 - ⑧防災工事〔土堰堤、沈砂池、地下排水溝等〕（寸法、形状、位置、数量等）
 - ⑨その他必要なもの
3. 許可標識掲示状況、建設業標識等掲示状況
4. その他

第3 写真の撮影にあたっては、次の事項に注意すること。

1. 工事写真は、撮影年月日、工事名、工種名、施工場所、必要数値を表示した小黒板等を入れて撮影すること。
2. 構造物等の寸法測定写真は、すべて箱尺等の測定器具をあて、構造物等の寸法を、明確に読みとることができるようにするとともに断片的な撮影だけではなく、広範囲の撮影もすること。
3. 構造物は、タイプ毎及び箇所毎にすべて撮影すること。

第4 写真の規格・整理等は次によるものとする。

1. 写真はカラーとし、写真の大きさはサービスサイズ以上の大きさとする。
2. 工事写真は、A4判の工事写真帳に整理すること。
3. 工事写真帳の表紙には、許可年月日、許可番号、工事施行場所、申請者名及び工事施行者名を記入すること。
4. 工事写真には、工事写真帳の余白に説明書きを記入し、工程毎に見出しを付けること。
5. 構造物が多数ある場合は、工事写真帳に構造物の標準図（A4判）を添付すること。

第5 工事写真の提出部数は次によるものとする

1. 工事写真は「工事完了届出書」または「宅地造成に関する工事の完了検査申請書」の提出時に、1部提出する。
2. 工事途中において報告を求めた写真については、その指示する部数。

○建築基準法第 88 条（工作物への準用）

建築基準法第 88 条（工作物への準用）

第 2 項

令第 138 条（工作物の指定） 第 3 項

製造施設等の工作物について

コンクリート、アスファルト・コンクリート等の粉砕で原動機を使用し処理を行い、車輪等を有する自走式の装置について、次のいずれかに該当するものは「工作物」として取り扱う。

ただし、工事を施工するために現場内において、工事の期間中のみ設置されるものについては、「工作物」に該当しない。

（１）杭、ピット等に固定されているもの、又は付帯設備が固定的に設置されているもの。

（２）同一敷地内で継続的に使用されているもの。

＜改定年月日＞平成 15 年 5 月 1 日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。