

第一編 開発許可制度の解説

§ 1 序 論

1 はじめに

昭和43年に成立した都市計画法によって、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る目的で大分市と別府市の都市計画区域をおおむね10年以内に市街化を促進する市街化区域と当面、市街化を抑制する市街化調整区域とに分けるいわゆる「線引き」が昭和45年12月25日に行われ、これらの区域内で主として建築物を建築する目的で宅地の造成をしようとするときには、工事に着手する前に許可を受けなければならないことになっています。

また、昭和49年に改正（昭和50年4月1日施行）された都市計画法によって、特定工作物（コンクリートプラント、ゴルフコース等をいう。）を建設する場合に行う開発行為についても許可を要することとなり、さらに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）においても開発許可制度が適用されることになりました。

以後、平成12年改正（平成13年5月18日施行）では、都市計画区域外で1.0ha以上の開発行為について許可が必要となり、平成18年改正（平成19年11月30日施行）には、社会福祉施設、医療施設、学校などそれまで開発許可が不要とされていた開発行為についても許可が必要となりました。

都市計画法施行規則の改正（令和3年1月1日施行）及び県規則の改正により、一部様式の押印廃止を行いました。

この書は、開発行為等の許可申請手続き等について説明したものです。

なお、本県における都市計画区域の内訳は次のとおりです。



図1 都市計画施行市町図

2 都市計画区域（市町）の現況

本県において都市計画区域を有している市町は、14市（大分市、別府市、中津市、日田市、佐伯市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、由布市、国東市）、2町（日出町、玖珠町）であり、都市計画区域の区域面積は105,133haで県総面積の約16.6%、同区域内人口は924,919人で県総人口の約85.1%にもおよんでいます。

表1-1 都市計画区域

令和6年3月31日現在

都市名	区域名	行政区域		都市計画区域		決定年月日	
		面積(ha)	人口	面積(ha)	人口	当初	最終
大分市	大分	50,239	473,101	36,105	461,922	T 15. 4. 30	S 56. 10. 30
別府市	別府※	12,534	112,010	8,587	111,715	S 2. 4. 1	S 53. 12. 22
中津市	中津	49,144	81,760	5,629	69,499	S 6. 12. 1	S 32. 12. 9
日田市	日田	66,603	60,542	6,625	47,827	S 12. 4. 26	S 43. 12. 28
佐伯市	佐伯	90,314	65,091	4,125	35,797	S 9. 5. 23	S 56. 10. 30
臼杵市	臼杵	29,120	35,391	4,822	25,367	S 25. 7. 5	S 49. 4. 2
津久見市	津久見	7,948	15,234	4,999	13,091	S 9. 1. 10	S 56. 10. 30
竹田市	竹田	47,753	19,138	1,754	7,039	S 23. 3. 31	S 43. 4. 16
豊後高田市	豊後高田	20,624	21,804	5,300	15,143	S 24. 7. 2	H 6. 4. 1
杵築市	杵築	28,008	26,528	5,029	18,539	S 18. 5. 5	S 60. 7. 19
宇佐市	宇佐	43,905	52,262	9,622	41,947	S 14. 9. 27	H 26. 3. 14
豊後大野市	三重	60,314	32,452	2,235	12,651	S 23. 12. 28	S 56. 10. 30
国東市	国東	31,810	25,486	827	3,717	S 25. 1. 24	S 43. 4. 16
日出町	日出	7,326	27,897	4,039	27,005	S 18. 5. 5	H 11. 9. 21
由布市	湯布院	31,932	33,531	1,874	8,208	S 23. 10. 26	H 1. 9. 18
	挾間			2,489	16,403	S 56. 9. 1	S 56. 9. 1
玖珠町	玖珠	28,660	13,888	1,072	9,049	S 35. 12. 24	R 3. 3. 2
県計		606,234	1,096,115	105,133	924,919		

※別府国際観光温泉文化都市建設計画

表1-2 線引き区域（市街化区域及び市街化調整区域）

令和6年3月31日現在

都市名	市街化区域		市街化調整区域		決定年月日		変更概要
	面積(ha)	人口(千人)	面積(ha)	人口(千人)	当初	最終	
大分市	11,288	40861	24,817	53.3	S 45. 12. 25	R 3. 3. 26	第7回線引き見直し
別府市	2,818	110.6	5,769	1.1	S 45. 12. 25	R 3. 3. 26	第7回線引き見直し
計	14,106	519.2	30,586	54.4			

表1-3 準都市計画区域の決定状況

令和6年3月31日現在

都市名	区域名	面積(ha)	当初	最終
大分市	本神崎 準都市計画区域	95	H 22. 3. 31	H 22. 3. 31
	佐賀関 準都市計画区域	494	R 3. 3. 26	R 3. 3. 26
中津市	三光 準都市計画区域	1,459	H 22. 3. 31	H 22. 3. 31

3 開発許可制度の概要

(1) 開発許可制度の目的

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設された制度です。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割としています。なお、都市計画法に基づく開発許可制度に関する内容については、都市計画法（以下「法」）、同法施行令（以下「政令」）、同法施行規則（以下「省令」という）、都市計画法による開発行為許可申請の手續に関する規則：大分県規則（以下「県規則」という）に定められています。

(2) 開発許可相談窓口

都市計画法の開発許可制度についての手続き、相談窓口を表2に示します。

表2

市町村	担当窓口
大分市（中核市）	大分市 都市計画部 開発建築指導課 開発指導室
別府市（一部事務処理市）	別府市 建設部 都市計画課
中津市、宇佐市、豊後高田市	大分県 中津土木事務所 建築住宅課 Tel : 0979-41-0282 E-mail : a17011@pref.oita.lg.jp
日田市、玖珠町、九重町	大分県 日田土木事務所 企画調査課 建築住宅班 Tel : 0973-23-2141 E-mail : a17010@pref.oita.lg.jp
臼杵市、佐伯市、津久見市	大分県 臼杵土木事務所 建築住宅課 Tel : 0972-63-4136 E-mail : a17005@pref.oita.lg.jp
豊後大野市、竹田市	大分県 豊後大野土木事務所 企画調査課 建築住宅班 Tel : 0974-22-1056 E-mail : a17016@pref.oita.lg.jp
杵築市、日出町、国東市、姫島村	大分県 別府土木事務所 建築住宅課 Tel : 0977-67-0211 E-mail : a17003@pref.oita.lg.jp
由布市	大分県 大分土木事務所 建築住宅課 建築住宅第一班 Tel : 097-558-2147 E-mail : a17004@pref.oita.lg.jp

4 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）について

盛土規制法が令和5年5月26日に施行され、大分県では規制区域を令和7年5月1日に指定し、運用が開始されました。規制区域内で行われる一定規模以上の宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事について、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなります。

(1) 都市計画法に基づく開発許可を受けた工事に関する特例

① 開発許可（盛土規制法第15条第2項、第27条第5項、第34条第2項）

都市計画法第29条第1項又は第2項の開発許可を受けた工事は、盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を受けたものとみなします。

また、特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土に関する工事について、都市計画法第29条第1項又は第2項の申請をしたときは、盛土規制法第27条第1項の届出をしたものとみなします。

② 開発変更許可等（盛土規制法第16条第5項、第28条第2項、第35条第5項）

盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により盛土規制法の許可を受けたものとみなされた工事で、その工事の計画を変更し都市計画法第35条の2第1項の開発変更許可を受けたときは、盛土規制法第16条第1項又は第35条第1項の変更許可を受けたものとみなします。

また、都市計画法第35条の2第3項の規定による届出をした工事は、盛土規制法第16条第2項又は第35条第2項の変更の届出をしたものとみなします。

なお、当初の開発許可時に盛土規制法の許可対象に該当せず、計画変更時に、新たに盛土規制法の許可対象に該当する場合は、開発変更許可申請に加えて、盛土規制法に基づく許可申請を行う必要があります。

③ 完了検査（盛土規制法第17条第3項、第37条第3項）

盛土規制法第15条第2項又は第34条第2項の規定により盛土規制法の許可を受けたものとみなされた工事で、都市計画法第36条第1項の規定による工事完了届出又は同条第2項の規定により交付された検査済証は、盛土規制法第17条第1項の規定による完了検査の申請及び同条第2項により交付された検査済証とみなします。

(2) 開発許可を受けた工事における手続き等の留意事項

盛土規制法の「みなし許可」となる開発行為許可工事においても、盛土規制法に基づく標識の掲示、工事の中止等の届出のほか、工事の規模等に応じて、中間検査、定期報告を行う必要があります。

盛土規制法の運用については、大分県ホームページで公表しています。

- ・ [トップページ](https://www.pref.oita.jp/site/moridotaisaku-sekou/)>組織でさがす>土木建築局>都市・まちづくり推進課>盛土規制法の施行について
(<https://www.pref.oita.jp/site/moridotaisaku-sekou/>)

§ 2 定 義

1 開 発 行 為

この法律で開発行為とは、「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。」(法第4条第12項)と規定されています。

(1) 主として

開発行為の土地の利用態様について、機能的な面から判断して建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）に係る機能が主であることを指します。したがって、土地の利用目的、物理的形状からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。例えば、青空駐車場のような造成が大部分で、料金徴収所を附随的に建てるような場合は開発行為に当たりません。（ただし、例えば、いったん屋外駐車場として造成された敷地にその後マンションが建設される場合等については、開発行為に該当する場合があるので事前に管轄の土木事務所又は大分市、別府市にご相談ください。）

なお、「山林現況分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行っている場合でも、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等より「建築目的」と客観的に判断されれば「開発行為」と見なします。

(2) 建築物 (法第4条第10項)

「建築基準法第2条第1号に定める建築物」をいい、次に列記するもので建築設備を含みます。

- ① 土地に定着する工作物のうち次のもの
 - (ア) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの
 - (イ) (ア)に附属する門又は塀
 - (ウ) 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- ② 地下若しくは高架の工作物内に設ける次のもの
 - (ア) 事務所
 - (イ) 店 舗
 - (ウ) 興行場
 - (エ) 倉 庫
 - (オ) その他これらに類する施設
- ③ 次に列記するものは建築物ではありません
 - (ア) 鉄道及び軌道の運転保安に関する施設
 - (イ) 跨線橋
 - (ウ) プラットホームの上家
 - (エ) 貯蔵槽
 - (オ) その他これらに類する施設

(3) 建築 (法第4条第10項)

「建築基準法第2条第13号に定める建築」をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指します。

① 新 築

新築とは、新たに建築物を建築することをいい、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。

② 増 築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。

ただし、建築物の敷地は「用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」をいい、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつとします。

③ 改 築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部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用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいいます。この場合使用材料の新旧を問いません。

④ 移 転

移転とは、同一敷地内における建物の移転をいいます。建築物を一の敷地から他の敷地へ移すことは、移転でなく新しい敷地での新築又は増築として取扱います。

(4) 市街化調整区域内での建築

市街化調整区域内での建築行為の区分は次のとおりです。(法第43条)

① 新 築

(3)の①の考え方と同じですが、増築で既存建築物の床面積を著しく増加させる場合を、改築で既存建築物と規模、構造が著しく異なる場合を含みます。

② 増 築

(3)の②の考え方に市街化調整区域内での市街化の抑制の考えから、従前の建築物と規模又は構造が著しく異なるものとしします。

なお、「規模が著しく異なる場合」とは、増築後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍を超えるもの（ただし、自己の居住用専用住宅にあつては、増築後の床面積の合計が200㎡以下のものは含まない。）又は共同住宅、長屋で戸数が増加するものとする。「構造が著しく異なる場合」とは、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、その他これらに類する構造相互間の変更以外のものをいい、この場合は特に新築として取り扱うことになります。

③ 改 築

(3)の③の考え方に、市街化調整区域内での市街化の抑制及び既存の権利を認める考えから「用途」規模又は構造が著しく異なる場合です。改築後の床面積の合計が従前の床面積の合計の1.5倍以下（建替後床面積合計が200㎡以下の場合を含む）で、かつ構造が従前と異種構造とならないものを改築とします。

なお、用途変更については11頁に説明しています。

表3 市街化調整区域における建築行為区分 法第43条

建築行為の種類		都市計画法上の新築、増築、改築の別	許可を要しないもの	許可を要するもの	備考
1	既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する	新築	法第29条1項2号、3号 法第43条1項各号 政令第35条各号	政令第36条1項3号	
2	建築物の全部又は一部を除去し、又は建築物の全部又は一部を新築する 同一敷地内において建築物を建築する	用途変更 (新築)	同上	同上	
		新築	同上	同上	異種構造とは、木造等〔木造・鉄骨・CB等〕と、木造等以外〔RC・SRC等〕である。
3	既存建築物の床面積を増加させる	改築	許可不要		同上
		新築	法第29条1項2号、3号 法第43条1項各号 政令第35条各号	政令第36条1項3号	
		増築	許可不要		
4	建築物が適法にある用途に供された後に、他の用途に変更するもの	用途変更	法第29条1項2号、3号 法第43条1項各号 政令第35条各号	政令第36条1項3号	

(5) 特定工作物

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及びゴルフコース等の大規模な工作物で、政令で定めるものをいい、表4に示すものが該当します。

表4 特定工作物区分表

区 分	工 作 物 の 名 称		市街化調整区域内の 開発制限 (法34条、法43条)
第一種特定工作物	環境悪化をもたらすおそれがある工作物	1 コンクリートプラント 2 アスファルトプラント 3 クラッシャープラント 4 危険物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等による施設等を除く)	適用あり
第二種特定工作物	ゴ ル フ コ ー ス		適用なし
	大規模工作物 (1.0ha以上のものに限り)	1 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校等の施設等を除く) 2 墓 園(施設は管理事務所程度とする)	適用なし

(注) 法第33条(技術基準)の適用は、既述のとおり両者にあります。

コンクリートプラント：レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwをこえる原動機を使用するもの

アスファルトプラント：アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りを原料とする製造

クラッシャープラント：鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

① 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、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として、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか政令第1条第1項各号の工作物が定められています。

(ア) コンクリートプラント・アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)、同表(る)項第1号(21)及び同表(ぬ)項第3号(13)の用途に供する工作物が該当します。

(イ) コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、昭和49年に都市計画法と同時に改正された建築基準法及び同法施行令に定めるところにより新たに同法の規定による用途規制を受けることになっています。(建築基準法第88条第2項及び同法施行令第138条第3項)。

(ウ) 法第29条第1項第3号(政令第21条)に規定する公益上必要な建築物については、開発行為の規制の対象としていない趣旨にかんがみ、公益上必要な工作物についても、その開発行為の規制の対象とすべきでない。したがってこれらの工作物に該当するものは、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されています。

② 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令第1条第2項の工作物が定められています。

(ア) 1.0ha以上の規模の運動・レジャー施設である工作物が許可の対象となります。該当するものとして、政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに観光植物園やサーキット、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等が挙げられます。工作物であっても運動・レジャー施設と

いえない博物館法に規定する施設や、通常工作物とは解しがたいキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。

- (イ) 1.0ha 以上の規模の墓園も許可の対象となります。
- (ウ) 法第 29 条第 1 項第 3 号（政令第 21 条）に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、形式上運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外としていますが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨です。
- (エ) 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を起こすおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の許可基準は適用されません。（法第 34 条柱書参照）

特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合と異なり用途の変更に関する規制はありません（法第 42 条及び第 43 条参照）。なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」に関して、「土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設」が「仮設建築物の建築」に相当するものとして規定されています（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条第 1 項第 1 号、法第 43 条第 1 項第 4 号並びに政令第 35 条第 1 項第 4 号）。

(6) 区画形質の変更

以下の①～③のいずれかに該当する場合をいう。

① 区画の変更

「区画の変更」とは、公共施設の整備又は廃止等の必要がある土地の区画の変更とする。ただし、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）や公共施設の整備等の必要がないと認められる単なる形式的な区画の変更は該当しない。

※ 単なる形式的な区画の変更……建築物の建築に際し、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、柵等の除却、設置が行なわれるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるもの。ただし、切土、盛土等の造成工事を伴えば形質の変更として開発行為に該当します。また、公共施設の整備が必要か否かは開発許可権者が判断します。

（開発行為に該当しない区画の変更例）

i) 単なる形式的な区画の統合の場合

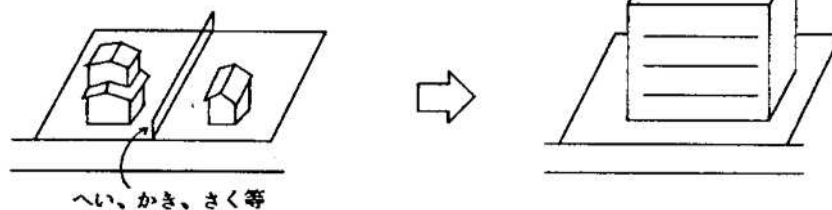


図 2

ii) 単なる形式的な区画の分割の場合

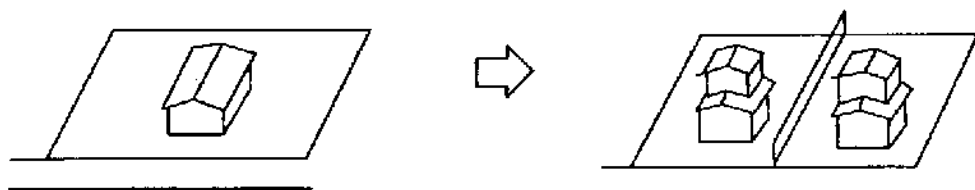


図 3

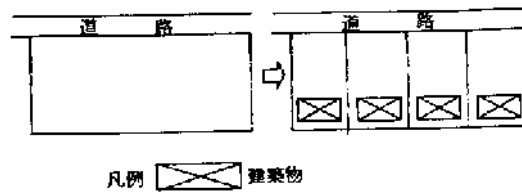


図 4

(開発行為に該当する区画の変更例)

iii) 切土、盛土がある場合

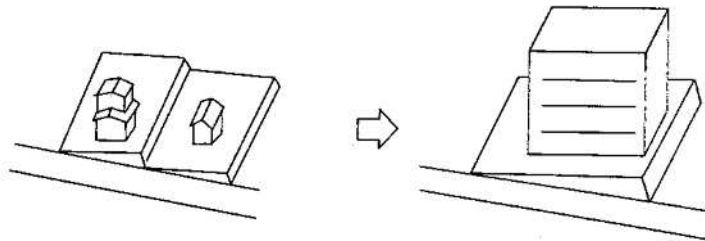


図 5

iv) へい、かき、さく等の除却にとどまらない場合

(公共施設を廃止する場合)

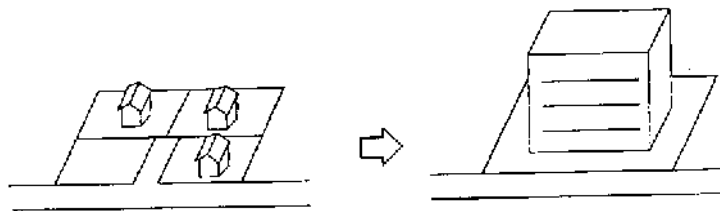


図 6

v) 公共施設の整備の必要がある場合

(全面道路の幅員：4.0m→6.0m)

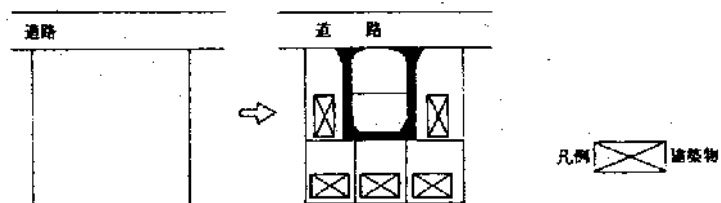


図 7

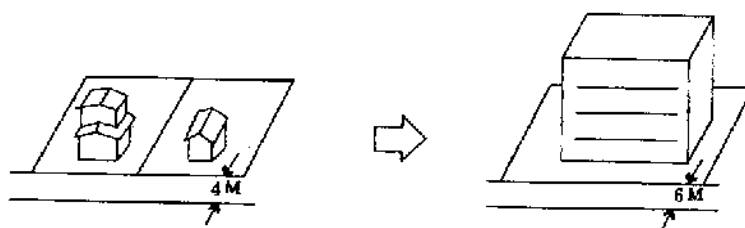


図 8

② 形の変更

「形の変更」とは、原則 30cm を超える切り土または盛り土により整地を行う場合とする。ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の基礎打ちや土地の掘削等の行為は、形の変更には該当しない。

③ 質の変更

「質の変更」とは、登記上の宅地以外の地目を宅地に変更する場合を、原則として質の変更とする。ただし、登記上宅地でなくても、課税地目で宅地と確認できればその限りではない。なお、地目の変更をしなくても宅地としての利用が見込まれるのであれば「質の変更」に該当する。

(7) 一体開発

開発許可を受けた土地及び開発許可を受けていない宅地や駐車場、資材置き場等（以下、「既存の宅地」という。）の利用から 2 年以内に、近接地において一体的な土地利用の目的で開発等を行う場合は、既存の宅地と近接地を合わせた区域を一体の開発行為の区域として捉えます。

ただし、「2 年以内」の期間はあくまで目安である。既存の宅地を利用する当初段階から、明らかに近接地が一体的な土地利用を目的とした土地になることが見込まれる場合や、近接地を含めた全体を一体的に利用する場合は、2 年以内に関係なく、既存の宅地と近接地を合わせた区域を一体の開発行為の区域として捉えます。なお、実際に一体開発かどうかの判断については、様々なケースがありますので、事前に管轄の窓口にご相談下さい。

2 開 発 区 域

この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」をいいます（法第 4 条第 13 項）。

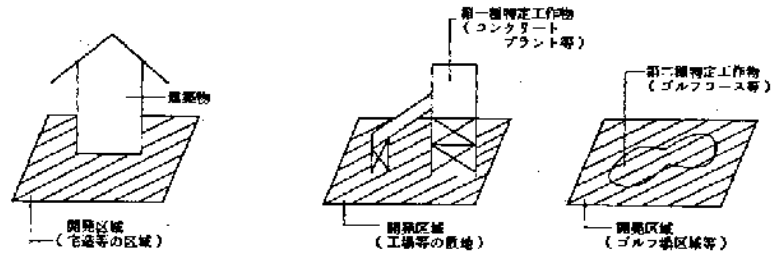


図9 宅造区域、工場等の敷地、ゴルフ場区域図

開発区域とは、「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する土地の区域」ということになります。開発行為の定義から判断して、図9に示すように宅造等の区域、工場等の敷地、ゴルフ場区域等をいい、当該開発行為に取付道路の築造が必要な場合は、取付け道路も含めて開発区域とするのが原則です。その理由は、取付道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないこと、並びに取付道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設とみなし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにあります。また、水路等が存在し、占有する場合も開発区域に含めることになります。

図10イの場合の開発区域は、図の一点鎖線で囲まれた区域を示し、ロの場合のように既存建築物の増築で敷地増をとまうときの開発区域は、増加部分のみでなく増加後の敷地すべてをいい、市街化区域等における制限規模の算定、手数料の算定の際の開発区域面積などは、この基準によって行います。

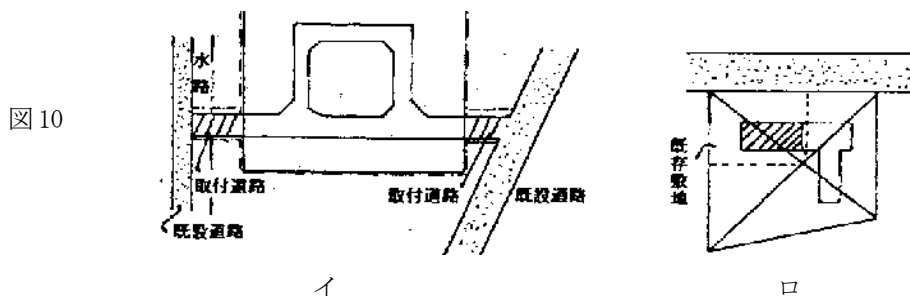


図10

3 公 共 施 設

開発許可制度における公共施設とは、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、都市施設（法第11条）とは、必ずしも一致しません。

道路

公園、緑地及び広場

下水道

河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

4 用途・用途変更

建築基準法では、建築物の用途は適用する制限規定の趣旨によってそれぞれ用途を分類しています。例えば、構造避難等の基準の適用については共同住宅を一般の住宅と区分していますが、日照採光の規定についてはすべて住宅として規定します。また、一般に工場と総称するものについても、用途地域制では工場の生産工程、製品に着目してそれぞれ「……の工場」として分類しています。

開発許可制度でも、一般には建築物の利用態様、管理形態等からみて同一用途とみなし得る範囲を定め、この範囲を超えた用途の変更は許可を要することになります。

つまり、法第42条及び第43条の規定による建築物の用途変更の許可は、表5に掲げる分類の区分の口欄の相互の変更が対象となります。

従って、区分ごとの例示間の変更（例えば、文教施設(B)について、幼稚園から保育所への変更）は、開発許可制度では用途の変更ではありません。

なお、特定工作物にはその態様からみて用途の変更はなく、すべて新設として取り扱います。

表5 建築物の用途分類

※区分は（ロ）欄で行う

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住 宅 (A)	一戸建て、長屋建専用住宅
	〃 (B)	共同住宅、寄宿舎、寮
	併 用 住 宅	(下記商業施設等の①、②、③以外のもの)
公 益 施 設	文 教 施 設 (A)	小中学校、高等学校
	〃 (B)	幼稚園、保育所
	〃 (C)	大学、各種学校、専修学校
	社 会 教 育 施 設	図書館、博物館、公民館
	医 療 施 設	病院、診療所
	社 会 福 祉 施 設	養護老人ホーム、保育所
	公 共 施 設	巡査派出所、市役所出張所、公共団体庁舎
	宗 教 施 設	神社、寺院
	交 通 施 設 (A)	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	〃 (B)	駐車場、車庫
	公 益 事 業 施 設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
	通 信 施 設	

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
商業施設等	日用品店舗 （併用住宅を含む）① 日用品修理加工店舗 （併用住宅を含む）② 日用品サービス店舗 （併用住宅を含む）③ 物品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) “(B) “(C) “(D) “(E) 宿泊施設 倉庫(A) “(B) 運動施設 観光施設 研究所 駐車場、車庫	文房具、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料品店、履物店 かさ、履物修理、自転車店、農機具等修理店 理容店、美容室、クリーニング店、公衆浴場、医院 マージャン店、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場（サウナ、個室付浴場） ホテル、旅館 自己用 その他 競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場 展望所、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設(A) “(B) “(C)	政令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所※ 工場	
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 産業廃棄物処理場	
※ 工場の範囲は、日本標準産業分類（大分類）建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち修理業と自動車整備業とし、建築物の用途は中分類で区分するが、詳細な業種がわかれば、詳細な業種。		

(1) 住 宅

法第29条第1項第2号にいう「農林漁業従事者の住宅」の規定は、新しく建築物の用途を規定したものではなく、「住宅」に住む人の職業を規定したものであるもので、建築についてはこの条件を審査の対象としなければなりません。

(2) 店 舗

店舗については、店舗で販売する物品をとらえて「……を販売する店舗」を建築物の用途とします。したがって、市街化調整区域の集落の周辺で食料品の販売店舗（法第34条第1項第1号該当）の建築のため法第29条第1項の開発許可を受けた土地において、日用雑貨の販売店舗を建築する場合には法第42条ただし書の許可を受ける必要があり、既に利用中の店舗を変更する場合には法第43条の用途変更の許可を受けなければなりません。

(3) 工 場

工場の用途は、工場における生産工程及び製品に着目してすべて「……を製造する工場」又は「……の機械を使用して……を製造する工場」として把握します。

用途地域制限では、業態又は生産工程から制限の必要のあるものをそれぞれ「……の製造工場」などと規定し、その必要のないものは「原動機を使用する工場」として規定しているが、これらもすべて「……を製造する工場」として分類します。したがって、用途地域の指定のない区域で日本標準産業分類の中分類が変われば、法第 42 条ただし書の許可を受けなければなりません。また、法第 43 条で制限する用途の変更も同様の趣旨では把握します。

これに対して、市街化調整区域における許可の要件とされている「既存工場と関連ある工場」でいう既存工場との関連性は、工場の用途を規定したものではなく、ある用途の工場について市街化調整区域で許可される条件を規定したものです。したがって、例えば既存工場と関連あるとして許可された「電気器具製造工場」が既存工場との取引を止めて関連がなくなったとしても、製品及び工程に変化がない限り、法第 43 条にいう用途変更の制限を受けません。

(4) 倉 庫

建築基準法での倉庫の分類は、倉庫業を営む倉庫とそれ以外の倉庫の 2 種類であってこれによって用途地域制に抵触するか否かを判断しています。

市街化調整区域では、その趣旨から倉庫に収容する物品によって次の 3 種類に用途を規定しています。

① 農林漁業の生産資材などを貯蔵する倉庫

(市街化調整区域で制限されない。法第 29 条第 1 項第 2 号 政令第 20 条第 1 項第 2 号)

② 農林漁業の生産物を貯蔵する倉庫

(市街化調整区域で許可される。法第 34 条第 1 項第 4 号)

(②の倉庫については、更に農産物、林産物、水産物用の倉庫として細分化し、これら相互間の変更はすべて用途変更を要します。)

5 都市施設

この法律で都市施設とは、「都市計画において定められた法第 11 条第 1 項各号に掲げる施設」(法第 4 条第 6 項)をいいます。都市施設(法第 4 条第 5 項)の計画は、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために定められていますが、法第 20 条に定める告示のあった日から効力を生じます。

都市計画を決定する者は、知事(根幹的なもの)又は市町村長であり、決定までに次の手続きを経ることになっています。

- ① 公聴会等の開催
- ② 都市計画の案の縦覧
- ③ 都市計画審議会への付議
- ④ 国土交通大臣の同意又は知事の承認

6 市街地開発事業

この法律で市街地開発事業とは、「法第 12 条第 1 項各号に掲げる事業」(法第 4 条第 7 項)をいい、法第 13 条第 1 項第 12 号によりこれらの事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において施行されます。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理法の規定に従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更の事業をいい、事業施行者は次の種類があります。

- ① 個人施行者
- ② 土地区画整理組合

- ③ 地方公共団体
- ④ 国土交通大臣
- ⑤ 都市再生機構

(2) 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法（新住法）の規定に従って行われる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、施行者は、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社のほか、法律に特に定める者に限られています。

(3) 工業団地造成事業

近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律の規定に従って、近郊整備区域内又は都市開発区域内において行われる製造工場等の敷地の造成及びその敷地とあわせて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫その他の施設の造成又はそれらの施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます。

工業団地造成事業の施行は工業専用地区内で行われ、施行者となり得るものは次のとおりです。

- ① 地方公共団体
- ② 都市再生機構

(4) 市街地再開発事業

都市再開発法の規定に従って行われる建築物及び建設敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます。

市街地再開発事業は「高度利用地区」内で行われ、施行者は次のいずれかです。

- ① 市街地再開発組合
- ② 地方公共団体
- ③ 都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 個人施工者

7 地区計画等

この法律で地区計画等とは、「法第12条の4第1項各号に掲げる計画」（法第4条第9項）をいいます。地区計画等は、都市における良好な市街地環境の形成、保全を図るため、都市計画により建築物の用途、形態などに関する制限や道路、公園等の配置などについて地区の特性に応じてきめ細かく定めることによって、建築又は開発行為を規制・誘導することができる「まちづくり」の計画です。

地区の特性に応じた規制・誘導を行うことができるように、地区計画等には、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画の4種類があります。

なお、地区計画（法第12条の5）は市街化調整区域内の土地の区域についても地区計画を策定することができます。

地区計画を決定する者は、各市町村長です。

§ 3 開発行為の許可

法 第29条、第34条の2、第35条の2
政令 第19条、第20条、第21条、第22条、第31条の2
省令 第28条の2、第28条の3、第28条の4

1 開発行為の許可

- (1) 都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は、あらかじめ、知事（大分・別府市内においては各市長）の許可を受けなければなりません（表6）。
- (2) 法第29条第1項のただし書は、都市計画区域又は準都市計画区域内で行われる開発行為であっても、
- ① スプロールの弊害を起こすおそれのないもの
 - ② スプロール化防止のために他に相当の手法の備わっているもの
 - ③ やむを得ないもの
- などについて許可を受けることを要しない旨を規定しています。
- (3) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で1.0ha以上の開発行為をしようとする者は、知事（大分・別府市内においては各市長）の許可を得なければなりません（表6）。

表6 開発規制一覧表

・線引き都市計画区域内		
市街化区域内	1,000 m ² 以上	大分市、別府市
市街化調整区域内	全て	大分市、別府市
・非線引き都市計画区域内	3,000 m ² 以上	中津市、日田市、佐伯市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、国東市、日出町、由布市、玖珠町
・準都市計画区域内	3,000 m ² 以上	大分市、中津市
・都市計画区域外	1.0ha 以上	すべての市町村

2 制限対象外開発行為

(1) 市街化区域内等の小規模開発（法第29条第1項第1号・政令第19条）

小規模開発とは、市街化区域内の開発行為で、その規模（開発区域面積）が1,000 m²未満又は非線引き区域内の開発行為で規模が3,000 m²未満の開発のことです。

市街化区域等は、開発を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため宅地造成に一定の水準を確保できれば十分であり、小規模開発については建築基準法の規定によって目的が達成されるものと期待され制限除外とされました。

なお、政令第19条ただし書は、前文の目的が達成できない特殊な状況にある場合には、必要な区域毎に制限対象規模を300 m²まで引き下げられる旨の規定ですが、本県では行っていません。

開発規模の判定について問題となるのは一団の土地の区画形質の変更が複数の事業主で行われる場合です。

複数の事業主（権利者）で行われるものであっても、共同して開発行為を行う場合には1つの開発行為としてとらえるべきであり、脱法行為とも関連するので厳重に監督する必要があります。共同の事業として取り扱うのは、事業主の発意によるものはもちろん、客観的にみて一体の事業であるとみられるものは1つの開発行為として取り扱うものとして指導しています。

(2) 市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内及び都市計画区域又は準都市計画区域外の区域内での農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号・第2項第1号・政令第20条）

市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内で農林漁業に従事している人達（表7）が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般にやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じない

ので適用除外とされています。本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類（参考資料）A-農業、林業、B-漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しません。

① 法第29条第1項第2号前段の農林漁業用建築物とは、次のとおりです。

(ア) 畜舎、蚕舎、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

その他これらに類するものに該当するものは、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げさばき施設等があります。なお、集荷の用に供する建築物とは、生産物の一時的集荷のためのものに限られ、配達、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しません。

また、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物は該当しません。

(イ) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

その他これに該当するものは、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等があります。

(ウ) 家畜診療の用に供する建築物

(エ) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

(オ) 前記(ア)から(エ)までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物

従って、(ア)から(エ)に掲げる建築物と認められるものは面積の制限がありません。また、敷地面積についての制限がないため開発行為の範囲は農地転用の許可が優先するものと考えてさしつかえありません。なお、こうして造成された敷地に他用途の建築物を建築することは法第43条によって規制されています。（開発許可を受けていない土地であるため）

② 法第29条第1項第2号後段の農業、林業又は漁業を営む者とは、前記農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者（表7）をいい、この場合においては、

(ア) 被傭者を含む。

(イ) 兼業者を含む。

(ウ) 臨時的従業者と認められる者は含まない。

(エ) 当該市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において、これらの業務に従事する者であることを要する。この場合、当該市街化調整区域とは、当該都市計画区域の市街化調整区域である。

(オ) 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。この場合サラリーマンである農家の二、三男が結婚して別の世帯を構成して別居する場合はこれに該当しない。

(カ) 現に農林漁業を営む者に限らず、これから新たに農林漁業を営もうとする個人や法人が建築する場合等であっても該当する。ただし、当該建築物が継続的に農業等の用に供されるものであることが確認できなければと認められない。

表7 農林漁業を営む者の定義

1	農業を営む者	1	10 アール (1,000 m ²) 以上の農地につき、みずからその耕作の業務を営営する個人及び農地所有適格法人
		2	前号の業務に従事する個人又は農地所有適格法人の常時従事者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するもの（臨時的なものは含まない）
		3	前2号の外、年間における農業生産物の販売に係る農業所得額が15万円以上である個人
2	林業を営む者	1	1.0ha 以上の山林につき、みずからその育林の業務を営営する個人及び林業生産法人
		2	前号の業務に従事する個人又は林業生産法人の常時従事者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な林作業に主として従事するもの（臨時的なものは含まない。）
		3	前2号の外、年間における林業生産物の販売に係る林業所得額が15万円以上である個人及び林業生産法人
3	漁業を営む者	1	年間における漁業所得額が15万円以上である水産動植物の採捕又は養殖の業務を営営する個人または漁業生産法人
		2	前号の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従事者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な漁業作業に主として従事するもの（臨時的なものは含まない）

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号、政令第21条）

法第29条第1項第3号（政令第21条）に掲げられた施設は、都市にとって公益上必要不可欠なものであり、一般的にみて弊害を生じる恐れも少ないので、適用除外とされています。

本号に該当する具体的な内容については、表8に詳記しています。なお、表8に記載した施設を設置する目的で開発行為を行う場合は、担当部局と協議後開発許可権者に報告して下さい。

表8 法第29条第1項第3号に定める施設（政令第21条）

×印は該当しない例

法令	号	公共施設	具 体 例	根拠法令	備 考
政 令 第 21 条	1	道路法の道路 道路運送法の一般自動車 道及び専用自動車道施設	道路管理者の設ける駐車場、料金 徴取所 ×……サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せ き	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、水 泳プール、植物園、動物園、野外 劇場、売店、駐車場、管理事務所	都市公園法	
	4	鉄道事業法の索道及び軌 道法の軌道又は無軌条電 車の事業施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発 電所、変電所、保線係員詰所 停車場、信号所、車庫、詰所、車 両等の修理場、機械等の保管倉庫 ×……民衆駅、バス施設	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン事業法 の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン 事業法	
	6	道路運送法の一般乗合旅 客自動車運送事業及び貨 物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業用 施設（特別積合せ貨物運 送に限る） 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨 物積下し場、倉庫、待合所 一般自動車ターミナル、定期路線 バスターミナル、管理事務所 ×……貸切バスターミナル	道路運送法 貨物自動車運送事 業法 自動車ターミナル 法	

法令	号	公共施設	具 体 例	根拠法令	
政 令 第 21 条	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(漁港関係者の休泊所、診療所)、廃油施設、漁港浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保管施設)	港湾法 漁港漁場整備法	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤)	海岸法	
	9	航空法の公共用飛行場施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	11	郵便事業施設	郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設 ×……「小包を取り扱う業務」「郵便貯金業務」「簡易保険業務」「物品販売業務」の用に供する施設、 「小包を取り扱う業務」「郵便貯金業務」「簡易保険業務」「物品販売業務」と郵便の業務が同一の施設	郵便事業株式会社法	
	12	電気通信事業法の第1種電気通信事業者施設	電話局、電気通信施設	電気通信事業法	
	13	放送法の放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般電気事業(一般の需要に応じて電気を供給)及び卸電気事業(一般電気事業者への供給)のための発電所、変電、送電、配電所 ×…小売電気事業及び特定卸供給事業の用に供する施設 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×…事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法	
	15	水道法の水道事業 水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道及び都市下水路施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×……事務所 同上 終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法	

法令	号	公共施設	具 体 例	根拠法令	備 考
政 令 第 21 条	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び 民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民法法人、宗教法 人、日本赤十字社及び日本放送協 会が設置する博物館	図書館法 博物館法	
	18	社会教育法に基づく公民館	社会教育法第 21 条に規定する設 置者が行う公民館	社会教育法	
	19	職業能力開発促進法の公 共職業能力開発施設	国、都道府県、市町村、雇用・能 力開発機構が設置する職業能力 開発校 職業能力開発校、職業能力開発短 期大学校、職業能力開発大学校、 職業能力開発総合大学校、職業能 力開発促進センター、障害者職業 能力開発校 ×……事業内職業能力開発所 (共同職業能力開発所)	職業能力開発促進 法	
	20	墓地、埋葬等に関する法 律の火葬場	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) ×……墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関 する法律	
	21	と畜場法のと畜場 化製場等に関する法律の 化製場、死亡獣畜取扱場	と殺解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 (と畜場→位置について建築基準 法第 51 条の制限あり) ×……魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する 法律	
	22	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般 廃棄物処理施設(し尿処理施設又 はごみ処理施設)(位置について 建築基準法第 51 条の制限あり) ×……産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び 清掃に関する法律 浄化槽法	
	23	卸売市場法の卸売市場施 設	中央卸売市場、地方卸売市場の用 に供する施設、地方公共団体が設 置する市場(位置について建築基 準法第 51 条の制限あり)	卸売市場法	
	24	自然公園法の公園事業施 設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、 公衆便所、救急施設、博物館、水 族館、動物園等の公園事業の用に 供する施設	自然公園法	
	25	住宅地区改良法の住宅地 区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	改良地区は 都市計画決 定、小集落 地区改良事 業は許可要
	26	国、都道府県等市町村又 は一部事務組合若しくは 広域連合の施設	研究所、試験所、直接その事務又 は事業の用に供する建築物 ×……学校、病院、県庁舎、市本 庁舎、宿舎等		直接事務に 供する(設 置条例、職 員常駐)

法令	号	公共施設	具 体 例	根拠法令	備 考
政 令 第 21 条	27	量子科学技術研究開発機構の業務用施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務の用に供する施設の建築物	研究所、核燃料物質の再処理、生産、保管施設、採鉱施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務の用に供する施設の建築物	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務の用に供する施設の建築物 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律の業務の用に供する施設の建築物		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

(4) 都市計画事業（法第 29 条第 1 項第 4 号）

都市計画決定を経て事業の許可等を受けて行う開発行為は、開発許可制限から除外されています。都市計画施設の整備事業の施行が該当します。

(5) 土地区画整理事業（法第 29 条第 1 項第 5 号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画に十分な配慮がなされたうえで行われることから本法の制限から除外されています。

しかし、土地区画整理事業は、必ずしも建築物個々の敷地造成までを完成させることを予定しない場合があり、特に組合施行の区画整理では道路公園等の整備にとどまって、宅地になる土地は、田畑のままで残されることが多くあります。このような場合、本号に該当するのは土地区画整理法の認可を受けた事業に関する開発行為に限定され、これらの事業以外の開発行為はすべて開発許可を要します。

- ① 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、区画整理法の認可申請書に記載された内容で判断します。
- ② 区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成は法第 29 条制限の適用を受ける開発行為です。
- ③ 区画整理事業の完了後行う区画形質の変更は、すべて法第 29 条制限の適用があります。

なお、地方公共団体等の施行するものは、第 4 号の都市計画事業として施行されることとなっているので、本号の規定によって適用除外となるものは、個人施行及び組合施行のものであり、これは次の第 6 号、第 7 号についても同様です。

(6) 市街地再開発事業（法第 29 条第 1 項第 6 号）

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、都市再開発法により施行区域について都市計画に定められることとされており、都市計画に十分な監督のもとに行われるので、本法の制限から除外されています。

(7) 住宅街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 7 号）

住宅街区整備事業が本法の制限から除外された理由は(6)と同じであり、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法に基づいて行われています。

(8) 防災街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 8 号）

防災街区整備事業が本法の制限から除外された理由は(6)と同じであり、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づいて行われています。

(9) 公有水面埋立事業（法第 29 条第 1 項第 9 号）

公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第 23 条の規定によって、同法第 22 条第 2 項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされています。ただし、告示後は(5)の分譲後の再造成と同様の取り扱いとなります。

(10) 災害時応急措置（法第 29 条第 1 項第 10 号）

ここにいう非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用します。したがって、原則としては建築基準法第 85 条第 1 項の区域内での災害応急措置が本号に該当します。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条）

既存建築物の増改築など、通常の管理行為や、軽易な行為については、無秩序な市街化を促進するものでないとの見地から適用除外となっているものであり、具体的には政令第 22 条に規定されています。

① 政令第 22 条第 1 項第 1 号は、仮設建築物の建築（建築基準法第 85 条第 1 項、第 2 項及び第 6 項）又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これらは長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築又は建設がなされるものであることから適用除外とされています。例としては、工事施行のための現場事務所、住宅展示場、博覧会建築物、仮設店舗、工事現場で使用するコンクリートプラント、アスファルト再生プラント等があります。

② 同政令第 2 号は、車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これらは規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから適用除外とされています。なお、附属建築物とは、既存建築物の補助的意味をもち用途上不可分な建築物をいいます。例えば、既存工場に作業場を増設するのは本号に該当しないが、既存工場の附属とみられる規模及び機能の倉庫は該当するものと考えられます。附属建築の床面積については主体建築物の規模とバランスで判定します。

③ 同政令第 3 号は、建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 ㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これらは建築基準法による建築主事の確認の手続も要しないような小規模な行為であることから適用除外とされています。

これは既存建築物や特定工作物と用途上不可分な建築物等の増築に伴う開発行為であり、10 ㎡以内の増築については、一般に（防火地域は別）建築確認申請は不要のためです。なお、前号及び本号については、開発区域面積（この場合は敷地増面積を対象としています。）の制限規定はありませんが、建築基準法その他関係法令に定められている基準を満足する必要最小限度の面積（おおむね 30 ㎡以下）とするのが適当です。

④ 同政令第 4 号は、法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これは改築とは、従前の敷地とほぼ同一の敷地において、従前とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物の建築又は建設をするものであるもので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないことから適用除外とされています。しかし、改築であっても用途の変更が伴えば許可を受けなければなりません。

⑤ 同政令第 5 号は、前記に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 ㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これは前号のうち特に建築物について、第 3 号とのバランスから 10 ㎡以内の床面積の改築について適用除外とされていますが、開発区域面積に

についても第3号と同様に取扱います。なお、前記④、⑤については既存建築物の改築に伴う開発行為についての規定であり、あくまで市街化調整区域における緩和措置ですので、市街化区域においては、開発区域の規模が政令第19条に定める規模(1,000㎡)未満であれば、当然建築物の建築(改築を含めて)の面積制限はありません。

- ⑥ 同政令第6号は、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。)が50㎡以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行なう開発行為で、その規模が100㎡以内であるものが規定されており、これは法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものです。

- (ア) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営するものに限られます。「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要です。単に住民登録をしているだけでは該当しません。また、自ら当該業務を営む者に限られるので貸店舗などは該当しません。
- (イ) 前記主体の制限から、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られます。
- (ウ) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」の規定がありません。従って、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などは該当しますが、理容業、美容業等の「物品」に係わらないサービス業などは本号に該当しません。(参考資料、日本産業分類参照)。
- (エ) 建築物の床面積の合計は50㎡以内(同一敷地内に2以上の建築物を新築するときはその合計)で、かつ、総床面積の合計の50%以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は、本号が市街化調整区域居住者の利便のための業務を許容する趣旨であって、業務以外の部分(例えば居住部分)の増加を拒否するための規定です。
- (オ) 開発区域面積が100㎡以内であること。前記床面積の最高限50㎡に対応する数値と考えられます。

3 開発許可の特例(法第34条の2)

開発行為についての許可権者とその上位機関の行う開発行為については都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなします。大分県では、別府市に一部事務委任していますが、本法令に対応する事務は事務委任していません。また、機構・公社等の団体に対する本法令適用の特例については表9となります。

- ① 国
- ② 都道府県
- ③ 指定都市、中核市、特例市
- ④ 事務処理市町村(地方自治法第252条の17の2第1項)
- ⑤ 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合又は港湾局
- ⑥ 都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団

表9 各種団体に対する準用規定一覧

準用規定		法第34条 の2	法第42条 第2項	法第43条 第3項	法第80条 第1項	団体法条項
団 体 名	規定の適用について見なす主体	開発行為の特例となる主体	予定建築物等の制限について 協議で足りる	調整区域での建築制限等についての特例	報告勧告援助等	
国立研究開発法人 森林研究・整備機構	国		○			国立研究開発法人森林研究・整備機構が行う特例業務に関する政令第15条第1項第4号
独立行政法人 水資源機構	国				○	独立行政法人水資源機構法施行令第56条第1項第9号
独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構	国	○	○	○	○	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号
独立行政法人 空港周辺整備機構	国	○	○	○		公共用飛行場周辺における航空機騒音による傷害の防止等に関する法律施行令第15条第1項第2号
独立行政法人 都市再生機構	国	○	○	○	○	独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第9号
地方共同法人 日本下水道事業団	国	○	○	○		日本下水道事業団法施行令第7条第1項第6号
国立大学法人	国		○		○	国立大学法人法施行令第26条第1項第23号
独立行政法人 国立高等専門学校機構	国		○		○	独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第11号
大分県土地開発公社	県	○				公有地の拡大の推進に関する法律施行令第9条第1項第4号
大分県住宅供給公社	県	○	○	○	○	地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第7号

4 開発許可の変更許可等

(1) 変更許可を受けなければならない場合

開発許可を受けた者が以下の事項を変更しようとする場合には、変更に係る事項、変更の理由、開発許可の許可番号を記載した開発行為変更許可申請書等を提出して変更許可を受けなければなりません。

- ① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模の変更
- ② 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途の変更
- ③ 開発行為に関する設計の変更
- ④ 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの
 - (ア) 予定建築物等の敷地の規模の10%以上の増減を伴う変更
 - (イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となる変更
- ⑤ 公共施設の位置、規模等設計の変更又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
- ⑥ 工事施行者の変更
- ⑦ 資金計画の変更

ただし、変更許可の申請に当たっては、次の事項に留意してください。

- (ア) 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。
- (イ) 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、新規の開発許可が必要であること。
- (ウ) 設計の変更のうち、省令第28条の4第1項第1号に掲げる軽微な変更に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事前協議等を行い一括して変更許可の申請をすること。
- (エ) 公共施設の設計等、管理帰属などに変更のない場合には、法第32条に規定する同意又は協議の必要はないこと。
- (オ) 変更許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載をしないものとし、記載に当たっては変更・当初の内容が対照（朱書き）となるようにすること。添付書類は、当初の開発許可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すること。
- (カ) 開発行為変更理由書を添付し、設計説明書は変更・当初に分けて記入すること。設計図書等については、原則として朱線で変更・当初を対照できるように作成すること。
- (キ) 許可を受けた区域を一部廃止する場合、残りの部分に設計の変更のない場合であっても法第38条の廃止でなく変更許可であること。
- (ク) 開発者の変更は、法第44条又は法第45条の承継の規定が適用されること。

(2) 軽微な変更の場合

変更の内容が掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅滞なく開発行為変更届書等を作成し届け出してください。

- ① 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの
 - (ア) 予定建築物等の敷地の規模の10%未満の増減を伴う変更
 - (イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡未満となる変更
- ② 工事施行者の変更で次に掲げるもの
 - (ア) 自己の居住用の開発行為（盛土規制法のみなし許可となる開発行為は除く）
 - (イ) 自己の業務用で1ha未満の開発行為（盛土規制法のみなし許可となる開発行為は除く）
 - (ウ) (ア)、(イ)以外の開発行為については施行者の氏名、名称、住所の変更（例えばA施行者からB施行者への変更は許可が必要です。）
- ③ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(3) 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設の変更をしようとする場合には公共施設の管理者の同意が、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関する事項の変更をしようとする場合には公共施設の管理者との協議が改めて必要になります。

(4) 公益的施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発許可の際に法第 32 条及び政令第 23 条に規定する公益的施設の管理者（業務教育施設設置業務者、水道事業者、一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者）との協議を行った開発行為に関する事項のうち、次の事項を変更しようとする場合には、再度公益的施設の管理者と協議が必要となります。

- ① 開発区域の位置、区域又は規模の変更
- ② 予定建築物等の用途の変更
- ③ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計の変更

開発許可を受けた開発行為の開発区域面積が政令第 23 条に規定する面積未満であったため、公益的施設の管理者との協議を行う必要のなかった開発行為について、その開発区域又は規模の変更により、20ha 以上（一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議については 40ha 以上）となる場合には、変更許可申請の前に公益的施設の管理者との協議が必要です。

§ 4 開発許可申請 (法 第 30 条 省令 第 15 条、第 16 条、第 18 条)

1 開発許可申請書

開発許可を受けようとするものは、第二編 § 1 の 1（許可申請及び添付書類の作成要領）の書類を作成して知事に提出しなければなりません。

(1) 「工区」の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は工事区単位で取り扱い、法第 37 条の建築制限も工区単位で解除されます。

(2) 予定建築物等

本法の開発行為は、建築物等の建築を目的とする土地の区画形質の変更をいい、許可申請に当たっては必ず予定建築物の用途及び敷地の規模配置を確定することとされています。

① 予定建築物の用途は、法第 33 条第 1 項第 1 号から第 6 号まで及び市街化調整区域においては法第 34 条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものです。

② 予定建築物の敷地の規模配置も、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 6 号までの基準の適用の根拠となります。したがって、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要があり、開発行為完了後建築確認の際の敷地確認の基準となります。予定建築物の規模は、申請の必須事項ではありません。これは、一般に住宅分譲などの場合には土地造成の段階では不明のときが多いと思われるためです。しかし、例えば工場建設の場合で廃水处理等に特別の配慮を必要とするときは相当の程度まで規模、業務内容を把握する必要があります。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等の如何によって、工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相違がある点を鑑み、審査の対象とされたものです。事業主にとって、許可を受ける前に工事施行者を定めること（一般には請負契約を締結することになるでしょう。）は、契約内容としての設計内容が許可前という不確定なものであるため、かなり困難であろうと考えられます。この点については、設計内容についての事前相談や、審査途中での確定など運用面で解決するよう指導します。

2 事前協議

事前協議は、本申請の手続きの前に、申請の内容について必要最小限の書類で協議を行い、許可基準、関係基準、関係他法令の許可の要否、設計の前提条件及び本申請に用意すべき書類等を事前に明示することにより、実施計画作成上の手戻りを防ぎ、本申請の手続きが円滑に進められることを目的としています。

開発許可を受けようとするものは、本申請の前に、必要書類を作成して、知事と協議を行う必要があります。

事前協議の書類の作成については、第二編 § 1 の 2（その他の申請・届出等「(1) 事前協議」）を参照してください。

§ 5 設計者の資格

法 第 31 条
省令 第 18 条、第 19 条
S45 年建設省告示第 38 号、第 39 号

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる 1.0ha 以上の開発行為の設計者は、表 10 の資格を有していなければなりません。

表 10 設計者の資格

有資格者の設計にならなければならない仕事	設 計 者 の 資 格
1 開発区域の面積が 1.0ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事	次のいずれかに該当する者 ア 大学（短大を除く。）を卒業後 2 年以上の実務経験者 イ 昼間 3 年制短期大学卒業後 3 年以上の実務経験者 ウ 短期大学・高等専門学校又は旧専門学校卒業後 4 年以上の実務経験者 エ 高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校卒業後 7 年以上の実務経験者 オ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で 2 年以上の実務経験者 カ 一級建築士で 2 年以上の実務経験者 キ 土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験者（7 年以上は宅地開発に関する実務経験者であること。）で国土交通大臣が指定する講習を修了した者 ク 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で 1 年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1 年以上の実務経験者 ケ その他国土交通大臣が認める者
2 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事	ア 前号のいずれかに該当する者で 20ha 以上の開発行為に関する総合的な設計に係る図書を作成した経験を有するもの イ 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有するものと認めた者

- 注 1 ア～エの当該校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程に限る。また、各学校は学校教育法（短期大学には同法による専門職大学の前期課程を含む。同法による専門職大学の前期課程者にあっては、修了した後。）によるものをいう。
- 2 実務経験者は、宅地開発の技術に関する実務の経験を有する者をいう。
- 3 宅地開発に関する実務の経験は、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいう。
- 4 上表第 1 号オの国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門とする。
- 5 上表第 1 号キの講習には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 22 条第 1 号から第 4 号までに掲げる者と同等の知識及び経験を定める件で、大臣認定を受けて昭和 44 年以前に行われた講習を含むものとする。
- 6 上表第 2 号アの総合的設計は、開発行為全体の設計をいい、例えば、道路、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計は該当しない。

§ 6 公共施設の管理者の同意等

法 第 32 条
政令 第 23 条

1 公共施設の管理者の同意

開発許可申請をしようとする者は、当該開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設・隣接）の管理者の同意を得なければなりません。

開発行為に関係のある公共施設とは、開発区域にあるもの、開発区域外にあっても開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものです。

具体的な公共施設と管理者を例示すると次の通りです。

- ① 開発区域内の里道及び水路の付替え、変更廃止等については、各市町村が所管です。
- ② 開発区域内里道のうち市道に認定済みのものについては、市に払下げの申請又は同意の協議を行い、認定道路の変更廃止についての申請を市にしてください。
- ③ 開発区域内外の市道、県道の変更廃止及び区域外接続の道路については、それぞれの道路管理者
- ④ 開発区域内の用排水路の付替え、拡幅、護岸等については、用排水路の管理者（市、水利組合、土地改良区等）から同意を得てください。
- ⑤ 開発区域下水の放流先の河川、用排水路の管理者（河川管理者、市水利組合、土地改良区等）なお、雨水汚水、雑排水等を明確にして同意を得てください。
- ⑥ 前記の規定で農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路管理者と異なる者の管理するものがあるときは、水路管理者とあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、当該管理者の同意を得ることは当然ですが、当該用地の所有者の同意をも要すると解釈しなければなりません。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また、法第 40 条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときには、同条の規定によって土地交換が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りると解してさしつかえありません。

2 公共施設を管理することとなる者等との協議

(1) 協議する相手方

開発許可申請をしようとする者は、当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者等（以下単に「管理者」という。）と協議しなければなりません。管理者は、法第 39 条の規定によって原則として地元市町村となります。他の法律による管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について、道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき。）は、その管理者と協議することになります。また、法第 32 条第 2 項の協議の結果、別に管理者を定めることができますが、この場合も原則的管理者としての市町村との協議を前提とします。開発区域の規模による協議の相手方について表 11 に示します。

政令第 23 条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置義務者などを規定していますが、このうち水道事業者との協議は、法第 33 条第 1 項第 4 号の給水施設の設計審査との関連で規模に関わらずすべて行うよう運用します。

表11 協 議 の 相 手 方

開発区域の規模	20ha 未満	20ha～40ha 未満	40ha 以上
協議の相手	市町村 (他法令管理者)		
	水道事業者		
		義務教育施設設置義務者	
			電気事業者 ガス事業者
			鉄道事業者 軌道経営者

(2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連ある部分について行われれば足ります。それぞれの協議内容は次のとおりです。

- ① 市町村（他法令に定められた公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計管理方法、土地の帰属、費用の負担、支払時期等について行う。
- ② 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担等について行うこと。
- ③ 義務教育施設設置義務者、電気ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定が設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とする施設等の整備計画に影響を及ぼすので、これら開発行為の施行に際してあらかじめ開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行わせ、施設の管理者が、当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行い得るようになるためです。協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は法第33条並びにこれに基づく政令及び省令に明確に規定されています。したがって、協議の規定は、開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではないので、この点特に留意して適正な運用を図る必要があります。なお、開発行為によって設置された公共施設は、原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から地元市が管理し、その土地は市に帰属します。（法第39条、法第40条参照）

(3) 公安委員会との協議

大規模集客施設を目的とした開発行為、交差点付近での開発行為、交通安全上の問題が発生する恐れのある開発行為等で、開発許可権者等が協議の必要があると認める開発行為は、公安委員会（大分県警本部交通規制課）と協議をしなければなりません。申請者は公安委員会（大分県警本部交通規制課）との協議を、道路管理者を通じて行うものとします。協議等により規制標識等の設置、移設、撤去をする必要がある場合は別途公安委員会（大分県警本部交通規制課）との協議簿を添付してください。

開発者（申請者）は、当該協議に協力するとともに、公安委員会（大分県警本部交通規制課）との協議内容を反映させた開発計画とし、その指導を遵守しなければなりません。

§ 7 開発許可の基準 [その 1 技術的基準]

法 第 33 条

政令 第 23 条の 2、第 23 条の 3、第 23 条の 4、第 24 条、第 24 条の 2、
第 24 条の 3、第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 28 条、第 28 条の 2、
第 28 条の 3、第 29 条

省令 第 20 条、第 20 条の 2 第 21 条、第 22 条、第 23 条、第 23 条の 2、
第 23 条の 3、第 24 条、第 25 条、第 26 条、第 27 条

1 開発許可基準

申請しようとする開発行為は、用途地域等及び地区計画等が定められているときは予定建築物の用途や開発行為の設計がこれに適合し、道路、公園、広場等の公共空地、排水路その他の排水施設、水道その他の給水施設等が法令に定める基準に適合するとともに、樹木・表土の保全措置、騒音等の防止のための緩衝帯の配置がなされなければなりません。

なお、適用される規定は、予定建築物等の用途によって次表のとおり異なります。

表 12 開発許可基準適用表

目 的	予定建築物の用途	法第 33 条第 1 項各号
自己の居住用	建 築 物 住宅	1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号 *6 号は開発行為の目的に照らし判断
自己の業務用	建 築 物 ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、ゴルフ練習場、老人保健施設 保険組合、共済組合の行う宿泊施設 学校、病院 駐車場(時間貸など管理事務所のあるもの)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号 *6 号は開発行為の目的に照らし判断
	第一種特定 工 作 物 コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理用工作物	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号 *6 号は開発行為の目的に照らし判断
	第二種特定 工 作 物 ゴルフ場又は 1.0ha 以上で次に掲げるもの 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	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号 *6 号は開発行為の目的に照らし判断
その他	建 築 物 分譲住宅、宅地分譲、賃貸住宅、社宅及び寮 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸車庫、貸工場 別荘、有料老人ホーム	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号
	第一種特定 工 作 物 上記第一種特定工作物	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号
	第二種特定 工 作 物 上記第二種特定工作物 墓園(分譲)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 号 *6 号は開発行為の目的に照らし判断
注意事項 *9, 10, 12, 13 号は 1.0ha 以上、11 号は 40ha 以上に適用 *第二種特定工作物における第 2 号に関するもので、市街化調整区域の 20ha 以上の開発行為について予定建築物等の各敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路が設けられていることとする基準(政令第 25 条第 1 項第 3 号)や、0.3ha 以上の開発行為について開発区域の面積の 3.0%以上の公園等が設けられていることとする基準(政令第 25 条第 1 項第 6 号、7 号)は適用しない		

(1) 法第33条第1項各号開発許可基準

- 1号 用途地域等に適合した予定建築物等に関する基準
- 2号 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準
- 3号 排水施設に関する基準
- 4号 給水施設に関する基準
- 5号 地区計画等が定められている場合の基準
- 6号 公共、公益的施設及び予定建築物の用途配分に関する基準
- 7号 宅地等の安全性確保に関する基準
- 8号 災害危険区域等に関する基準
- 9号 環境保全のための植物の生育確保に関する基準
- 10号 緩衝帯配置に関する基準
- 11号 道路、鉄道等輸送の便等に関する規定
- 12号 申請者の資力信用に関する規定
- 13号 工事施行者の能力に関する規定
- 14号 権利を有する者の同意についての規定

※県・市町村等が、法第33条第3項で定められた技術的細目の強化・緩和を行う条例を定めている場合については、この条例の技術的基準の適用を受けることとなります

(2) 法第33条第4項開発許可基準

地方公共団体（県・市町村等）が建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を当該条項に基づき条例を定めた場合はこの条例の基準が適用されます。

(3) 法第33条第5項開発許可基準

景観行政団体が、景観計画区域内で、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当該条項に基づき条例を定めた場合はこの条例の基準が適用されます。

2 自己の居住用又は自己の業務用

(1) 自己の居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体自身が生活の本拠として使用することをいい、当然自然人に限られます。

(2) 自己の業務用

「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等が行われることであり、次に掲げるものは該当します。

ホテル、旅館

結婚式場

会社自ら建設する工場（ただし、工場内の福利厚生施設（寮及び社宅）は前記(1)のとおり含まれない）

中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設

保険組合、共済組合の行う宿泊施設

レクリエーション施設

駐車場（時間貸し等管理事務所のあるもの）

学校

病院

(3) その他

次に掲げるものは自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないため該当しません。
したがって、自己の居住用又は自己の業務用以外のものであり該当せず「その他」となります。

分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲

貸事務所

貸工場

貸店舗

貸車庫

会社が従業員のために行う寮、社宅の建設

組合が組合員に譲渡するための住宅の建設

別荘（生活の本拠とは考えられないから該当しない）建設

(4) 自己の居住用開発と道路の基準

自己の居住用開発については、前述のとおり 5 項目の許可基準の適用が除外されています。しかし、これらの開発行為が都市計画区域内において既存道路に接しない土地で行われる場合には、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する位置指定道路を築造する等、同法第 43 条第 1 項の規定を満足する必要があります。

- ① 必要な道路の築造は本条適用外であるため、本法外（建築基準法の位置指定）で処理してもさしつかえありません。
- ② しかし、道路に埋設されるであろう排水施設の管理帰属などの点を考慮すると、できるだけ開発行為に関連する道路として本法で処理することが望ましいです。
- ③ この場合の道路の幅員構造については、基準適用外となっているため強制できず、建築基準法の規定で処理せざるを得ません。ただし、都市計画法の趣旨を十分生かすよう指導する必要があることは言うまでもありません。

また、開発区域内に都市計画街路、公園の区域が含まれている場合にも、その計画に適合すべき義務はありません。ただし、法第 53 条の制限は働くため、予定建築物が法第 54 条の基準に適合しなければなりませんし、法第 55 条の指定区域内では当然買取り交渉を先に行うべきです。

3 用途地域等の適合（法第 33 条第 1 項第 1 号）

開発行為を行う土地について用途地域等が定められている場合には、予定建築物の用途がこれに適合していなければなりません。用途地域等に適合しているか否かは建築の際に改めて確認されることですが、基本的な事項であるので宅地造成の際にあらかじめチェックしておくことが望ましいので、このような規定がおかれました。

「適合している」とは、これらの地区における建築の制限を受けない建築はもちろん、それぞれの法律に基づく例外許可を受けたものも含みます。

- ① 用途地域とは、法第 8 条第 1 項第 1 号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、準住居地域、田園住居地域、商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域の 13 種類をいい、建築制限は、建築基準法第 48 条に規定されています。

また、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域は除く）で建築してはならない建築物は、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類する用途で、政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるものです。

各用途地域内の建築物の用途制限の概要を表 13 に示します。

表 13 用途地域内の建築物の用途制限

[illegible]

注)本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

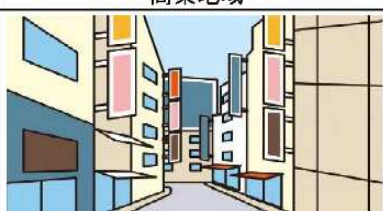
第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域  道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	田園住居地域  農業、低層住宅のための地域です。第二種低層住居専用地域で建てられるもののほか、一定の農業用施設などが建てられます。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。		

図11 13種類の用途地域イメージ図

- ② 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で、建築制限は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められています。流通業務地区については、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けません（同条第3項）。
- ③ 分区とは、港湾法第39条第1項各号に規定する地区で、建築制限は「大分県が管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」により定められています。それぞれの分区の目的に沿わない構築物（禁止構築物）の建設や、改築又は用途の変更により禁止構築物とすることはできません。分区については、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けません（港湾法第58条第1項）。分区は、下記市町村で指定されています。

表14 港湾法第39条第1項の分区

	港 湾 名	商港区	工業港区	漁港区	保安港区	マリーナ港区	修景厚生港区
大 分 市	大 分 港	○	○		○		○
	佐 賀 関 港	○	○	○	○		
別 府 市	別 府 港	○		○		○	○
中 津 市	中 津 港	○		○			
佐 伯 市	佐 伯 港	○	○	○			○
臼 杵 市	臼 杵 港	○		○			○
	下 ノ 江 港			○			
津 久 見 市	津 久 見 港	○	○	○			○
豊 後 高 田 市	高 田 港	○		○			
国 東 市	国 東 港	○		○			

4 公共の用に供する空地の配置（法第 33 条第 1 項第 2 号）

道路、公園その他の公共の用に供する空地（以下「公共空地」という。）は、表 15 に掲げる点に留意して配置されなければなりません。

表 15 公共空地配置の主眼点

留 意 点	関 連 施 設
ア 環境の保全	適正な街区の構成、道路の配置、建築容積及び道路幅員、公園、緑地
イ 災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行(消防、救急等)、消防水利
ウ 通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
エ 事業活動の効率	道路の幅員

「配置されるように設計が定められていること」とは、開発者が、この設計に基づいてこれらの施設を整備すべきことを要求しています。どの程度の施設を整備すべきかは、第 33 条第 1 項第 2 号イからニまでの事項に応じて具体的に政令及び省令で定められた基準によって定まります。この場合、開発区域あるいはその周辺で既に道路、公園、上下水道その他の公共施設に関する都市計画が定められている場合には、設計が当該都市計画に適合していなければなりません。

「設計が都市計画に適合している」とは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん技術的に可能であり、施行者に不当な負担にならない限度においてできるだけ都市計画の内容を実現すべきことをいいます。

なお、市街化区域内においてこれに基づいて都市計画施設を整備したときの費用負担については、法第 40 条第 3 項に規定されているとおり、基幹施設についての土地の取得に要する費用負担を請求できます。

5 道路に関する基準

法	第 33 条第 1 項第 2 号
政令	第 25 条第 1 号、第 2 号、第 3 号、第 4 号、第 5 号
省令	第 20 条、第 20 条の 2、第 24 条

(1) 開発区域内道路

開発行為により設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物等の用途及び敷地の規模等に応じて表 16 の幅員以上のもので図 12 の幅員構成（標準）とすること。ただし、本条に定められていない事項については、道路構造令に準拠するものとする。

表 16 開発区域内に設置する道路幅員

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	区域内に設置する道路幅員	備 考
住 宅	限 定 な し	6.0m以上	小区間で通行上支障のない場合は 4.0m以上（政令第 25 条第 2 号括弧書） ※（4）小幅員区画道路の計画基準を参考とすること
住 宅 以 外	1,000 m ² 未満		
	1,000 m ² 以上	9.0m以上	

※政令第 25 条第 1 項第 2 号括弧書の運用

政令第 25 条第 1 項第 2 号括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」とは、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場合で、かつ、延長がおおむね街区の一边の長さ以下のものであるような場合をいう。この場合について概ね 1.0ha 以上の住宅系開発区域内における具体的な運用基準が示されており、本節の（4）「小幅員区画道路の計画基準」に掲載する。

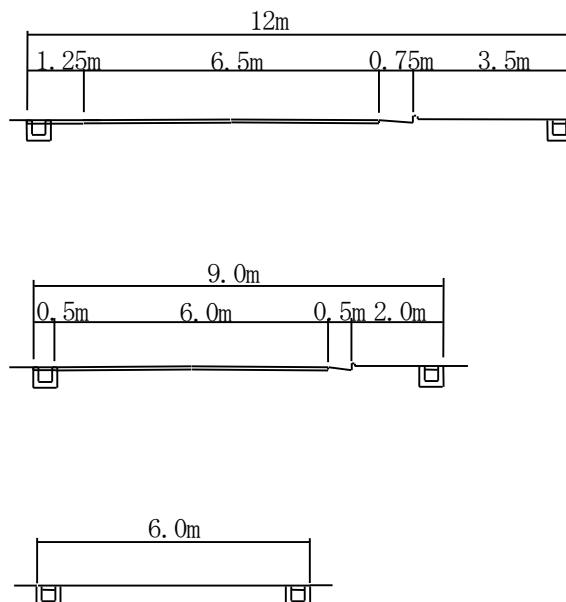


図 12 幅員構成（標準）

※側溝用蓋は輪荷重対応とする

(2) 接続道路の幅員

① 予定建築物等の敷地が接する道路の基準及び政令第 25 条第 2 号及びただし書の運用

予定建築物等の敷地が接する道路については、予定建築物等の用途、予定建築物等に応じて表 17 の幅員以上のものとする。ただし、開発区域の規模及び形状、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道路であれば接続することができる（政令第 25 条第 1 項第 2 号ただし書）。

政令第 25 条第 1 項第 2 号ただし書の運用については、以下のとおり取り扱うこととする。

(f) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の一敷地の単体的な開発行為で、当該開発区域に接する既存道路であること。（開発区域外の既存道路のみに適用される。）

※開発区域内に新たに道路を設ける場合については、当該道路が接続する開発区域外の既存道路は政令第 25 条第 1 項第 4 号の規定が適用される。

(i) 既存の道路幅員が 4.0m 以上であること。

(j) 道路管理者の隣接の同意書等が添付されていること。

(k) 予定建築物の用途、敷地規模、当該既存の道路の交通量等に応じて、適切なセットバック等がなされていること。なお、セットバック幅については、道路管理者等との協議による。

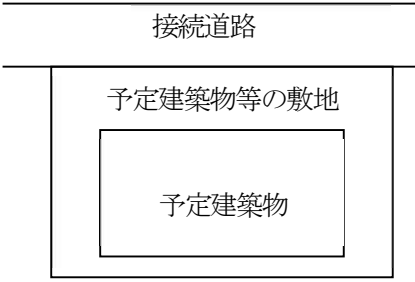


表 17 予定建築物等の敷地に接する道路幅員

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	敷地に接する道路幅員	備 考
住 宅	限 定 な し	6.0m 以上	
住 宅 以 外	1,000 ㎡未満		
	1,000 ㎡以上	9.0m 以上	
市街化調整区域の開発面積 20ha 以上の開発区域 (第二種特定工作物は適用しない)		12m 以上	予定建築物等の各敷地から 250m 以内

② 開発区域内の主要な道路が接続すべき区域外の道路

開発区域内の主要な道路は、区域外の幅員 9.0m 以上（主として住宅の用に供するものにあつては、6.5m 以上）の道路に接続すること（表 18）。

ただし、幅員 4.0 メートル以上の地方公共団体等の管理する道路で、道路管理者の接続の同意書が添付されている場合等、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、接続させることができるものとする。

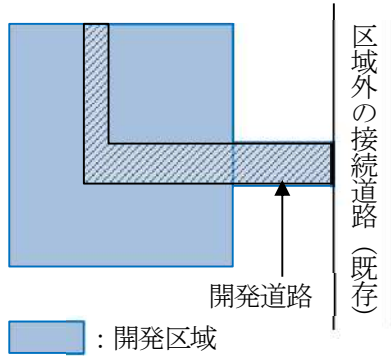


表 18 開発区域内の主要な道路が接続する区域外の道路幅員

開発行為の目的	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m 以上
上 記 以 外	9.0m 以上

(3) 開発区域内の道路の構造

- ① 幅員 9.0m 以上の道路は縁石等により歩車道を分離すること。
- ② 路面構造は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障がないものとし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- ③ 道路には、雨水等を有効に排出するため図 13-1 及び図 13-2 に示す構造と同等以上の排水能力を有する側溝又は街渠を設けること。
- ④ 道路の縦断勾配は 9.0% 以下。ただし、やむを得ないと認められるときは、12% 以下（滑り止め舗装を原則とする。）とすること。
- ⑤ 階段状道路でないこと。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ときは、この限りではない。（消防活動に考慮）

i) 現場打コンクリート L型側溝

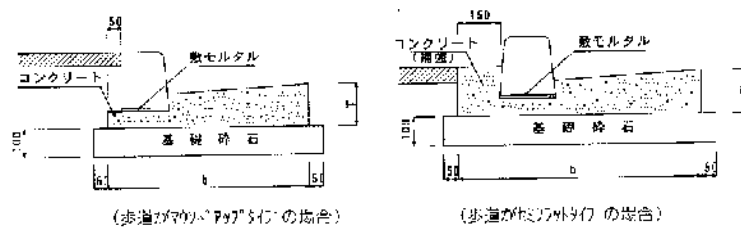


図 13-1 側溝及び街渠参考図（単位：mm）

ii) コンクリート二次製品 落蓋式U型側溝（JIS A 5345）

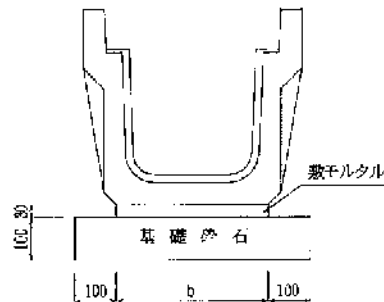


図 13-2 側溝及び街渠参考図（単位：mm）

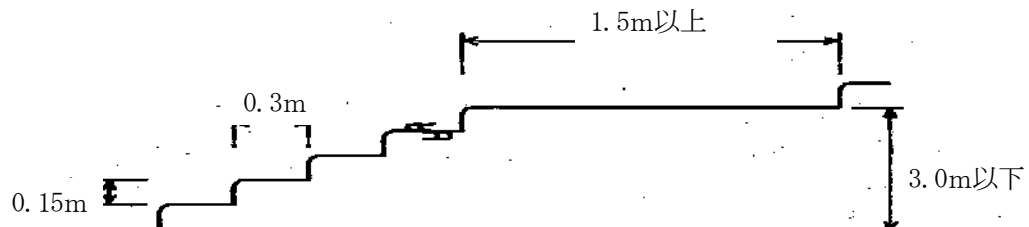


図 14 もっぱら歩行者の通行の用に供する道路

- ⑥ 袋路状道路でないこと。ただし、当該道路の延長及び接続予定のある場合又は、転回広場等により避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。（やむを得ず袋路状にする場合）
- (ア) 幅員が 4.0m 以上 6.0m 未満で延長が 35m 以下の場合
- (イ) 幅員が 4.0m 以上 6.0m 未満で自動車の転回が可能な空地、広場又は避難道路等が道路の終端及び当該道路の区間 35m 以内に設けられている場合
- (ウ) 幅員が 6.0m 以上で延長が 100m 以下である場合
- (エ) 幅員が 6.0m 以上で自動車の転回が可能な空地、広場又は避難道路等が道路の終端及び当該道路の区間 100m 以内に設けられている場合

i) 転回広場の区間の測り方

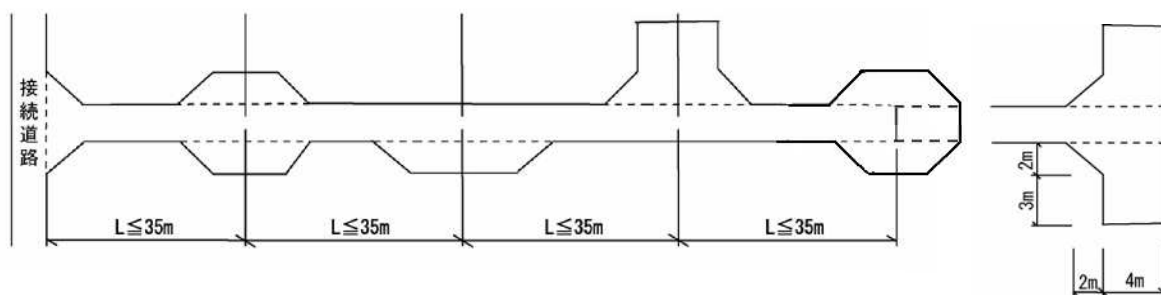


図 15-1

ii) 中間に設けるものは、下記の数値以上とする

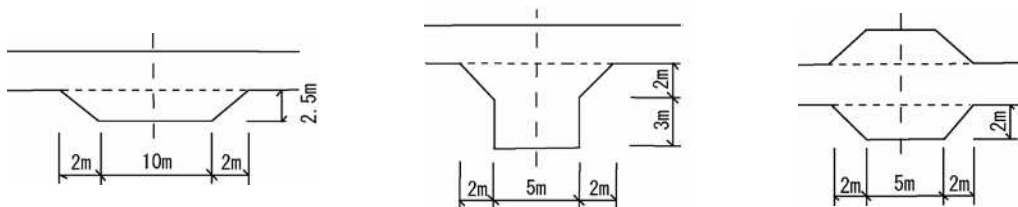


図 15-2

iii) 終端に設けるものは、下記の数値以上とする

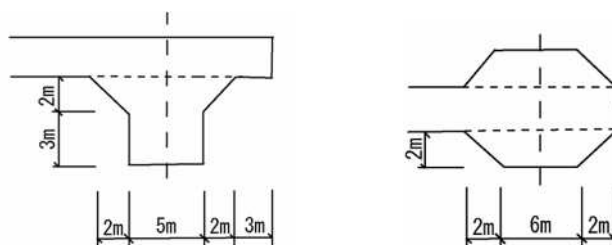


図 15-3

iv) 転回広場より延長できる長さは、転回広場の中心から総延長が 15m までとする。

⑦道路は同一平面で5以上交差させないこと。

⑧路交差部の交差角は、直角又は直角に近い角度とし、その街角の切り取り長さは表19を標準とする。ただし、帰属管理する市町村に定めがある場合は、その定めによることができ道路交差部は、適当な長さで街角が切り取られていること。

表19 道路交差部街角すみ切り

(斜長 単位:m)

交差道路幅員 道路幅員	4.0	5.0	6.0	9.0	12	16
4.0	3.0	3.0	3.0	3.0		
5.0	3.0	3.0	3.0	3.0		
6.0	3.0	3.0	5.0	5.0	5.0	5.0
9.0	3.0	3.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12			5.0	6.0	6.0	6.0
16			5.0	6.0	6.0	8.0

⑨ 道路が、がけ、水路等に接し危険であると認められる場合には、ガードレール等適当な防護施設を設けること。

⑩ 夜間道路利用者の安全を確保し、犯罪の防止と街の美観を高めるため必要に応じ道路照明施設を設けること。

⑪ 歩行者専用道は、開発規模の大小にかかわらず、努めて設けること。この場合においては、通勤、通学、購買等の歩行者動線及び公園配置を勘案して計画するものとする。

⑫ 道路の構造は、次に掲げるものとする。

(ア) 道路の路面は、コンクリート又はアスファルト舗装とし、縦断勾配の著しく大きい場合には、滑り止め舗装等安全上必要な措置を講じること。なお、交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合は、この限りでない。

(イ) 道路の縦断勾配は、9.0%以下（やむを得ない場合は、小区間に限り12%以下とし、滑り止め舗装を原則とする。）とする。ただし、幅員12m以上の幹線道路の縦断勾配は、7.0%以下とする。

(ウ) 区画街路で人と車が共存する等の計画に基づき車を徐行させる必要がある場合は、ハンプ、植樹柵等を設けることができる。

ただし、帰属管理する市町村と協議が整ったものであること。

(エ) 道路の縦断勾配の変移する箇所には、表20に示す長さ以上の縦断曲線を設けること。

表20 縦断曲線長

縦断勾配の代数差	幅員12m以上の幹線道路	その他の道路
3.0%未満	20m	8.0m
3.0%以上	7 i m	3 i m

i は縦断勾配の代数差 (%)

(4) 小規模区画道路の計画基準（政令第25条第1項第2号括弧書）

都市計画法施行令第25条第1項第2号に規定する開発許可の道路に関する技術的基準における6.0m未満の道路の導入の計画基準（昭和61年4月11付け建設省経宅発第38号通達）

第1 目 的

この基準は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において、幅員6.0m未満の区画道路（以下「小規模区画道路」という。）を導入する場合において、

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

等を図るために守るべき条件として定めるものとする。

第2 適用対象

この基準は、開発区域の面積が概ね1.0ha以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を適用対象とする。

ただし、開発区域の面積が概ね1.0ha未満の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為であって、次の各号の一に掲げる条件に該当するものについては適用対象とする。

- ① 当該開発区域が既に計画的開発が実施された区域に隣接していること。
- ② 当該開発区域に地区計画が定められていること等により、将来、道路の段階構成による整備が確実と見込まれること。
- ③ 当該開発区域の周辺に幅員6.0m以上の道路がすでにあり、当該開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路で、延長される予定のない小区間のものであること。

第3 小規模区画道路の導入の条件

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

- ① 開発区域内及び開発区域の周辺の道路が次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 原則として、道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備されていること又は整備されることが確実と見込まれること。
 - (イ) 開発区域の周辺に幅員6.0m以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区画のものであること。
- ② 小規模区画道路は、次に掲げる条件に該当すること。
 - (ア) 幅員6.0m以上の道路又は歩行者専用道路等によって囲まれた概ね250m以下四方の区域の中の小区画の区画道路であること。
 - (イ) 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。
 - (ウ) 原則として幹線道路に直接接続していないこと。

第4 小規模区画道路の共通の計画基準

小規模区画道路は、次の各号に掲げる計画基準に適合しなければならない。

- ① 有効幅員
有効幅員は4.0m以上とする。この場合において、L型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。
- ② 交差点
交差点は原則として直交させる。
- ③ 隅切り
小規模区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が3.0mの二等辺三角形とする。

第5 道路形状別計画基準

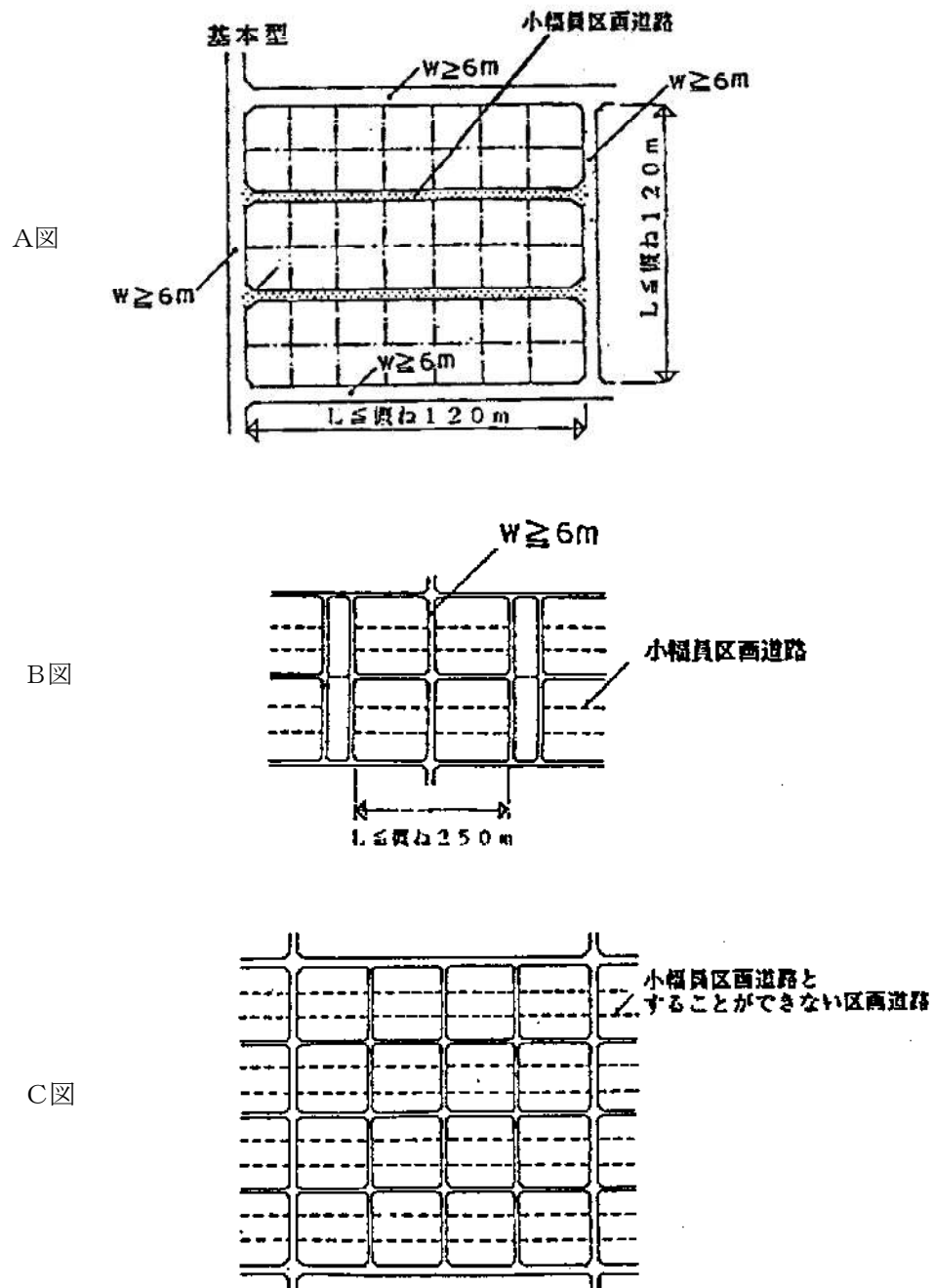
小規模区画道路は、次の各号に掲げる道路形状別計画基準の一に適合しなければならない。

① I 字状小規模区画道路の計画基準

- (ア) A図のように幅員 6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中の I 字状区画道路について小規模区画道路とすることができる。ただし、B図のように幅員 6.0m以上の道路をはさんで区画道路が連続する場合にあっては、連続する区画道路の道路延長（道路中心線の長さとする。以下同じ。）の合計が概ね 250mを超えない場合に限る。

C図のように通過交通の生じる可能性のある I 字状区画道路については小規模区画道路とすることができない。

- (イ) 道路延長は概ね 120m以下とする。



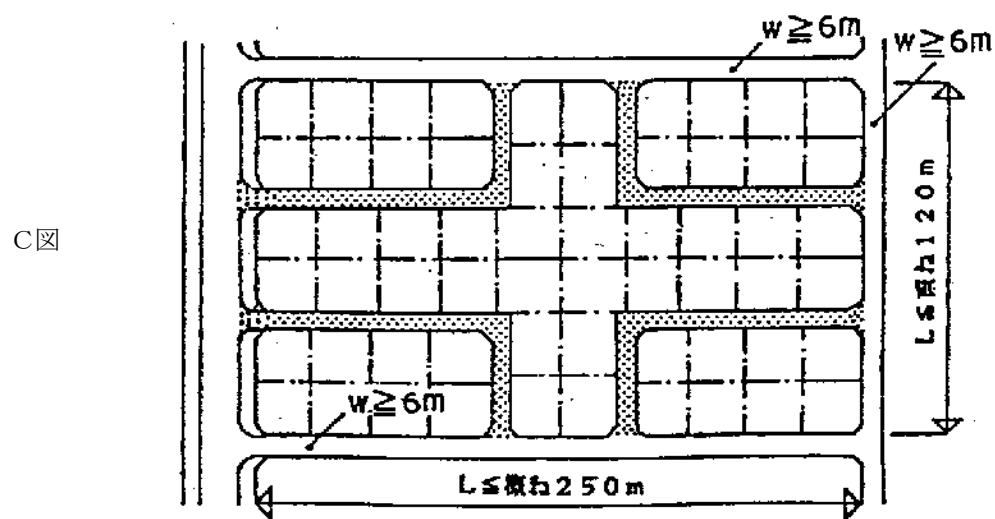
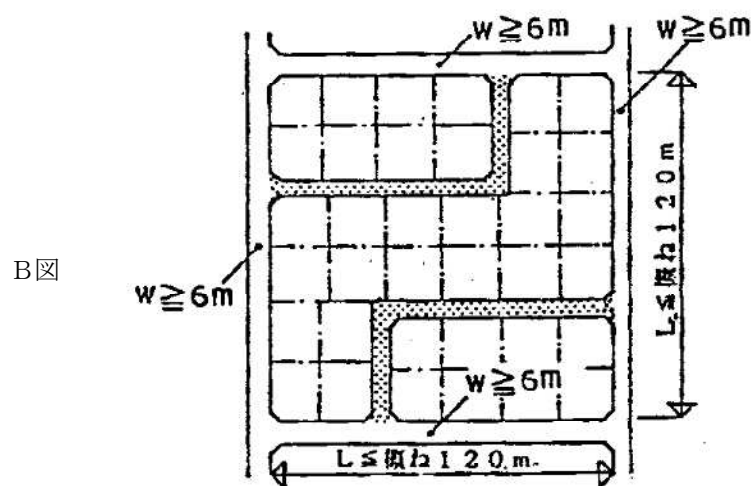
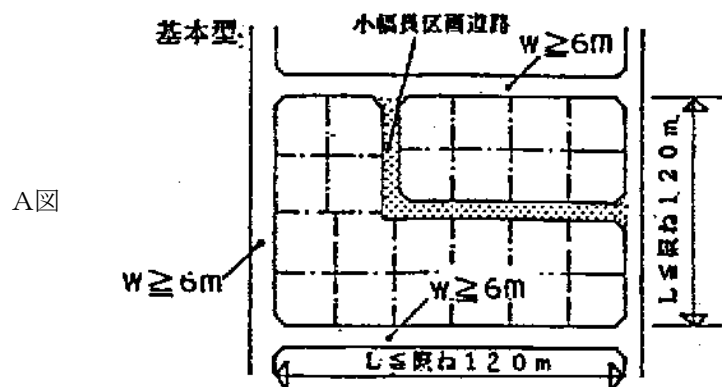
② L字状小幅員区画道路の計画基準

- (ア) A図及びB図のように幅員6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のL字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

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

- (イ) 道路延長は概ね120m以下とする。

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

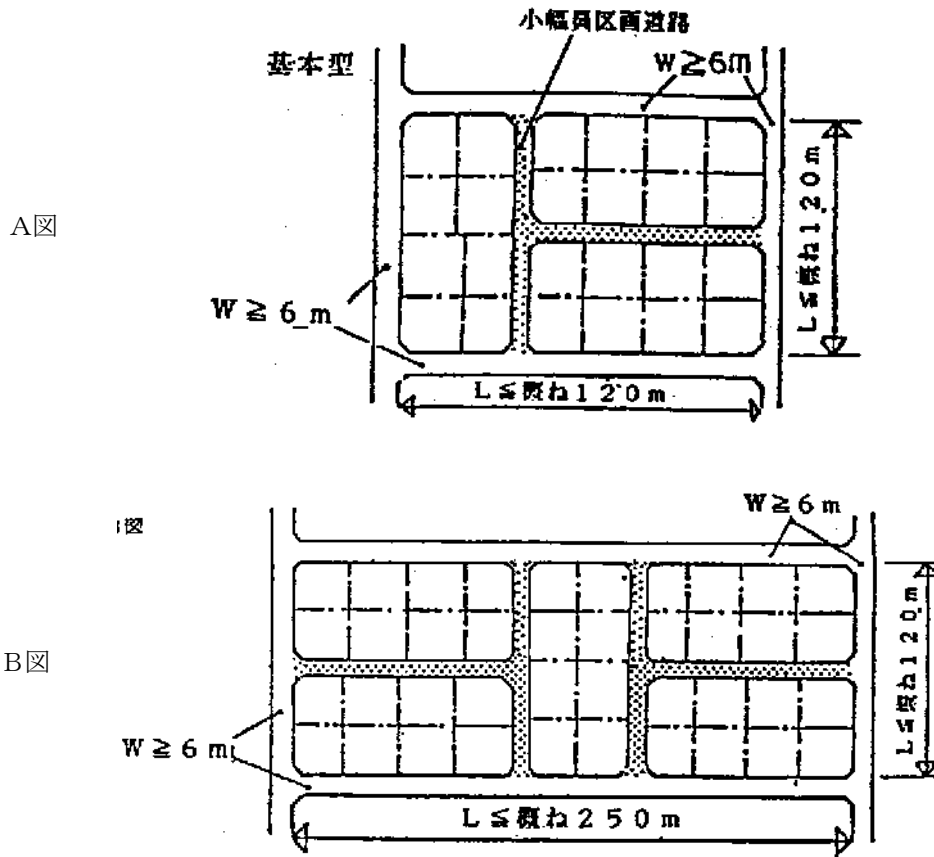


③ T字状小幡員区画道路の計画基準

- (ア) A図のように幅員 6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）に囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中のT字状区画道路について小幡員区画道路とすることができる。

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

- (イ) 道路延長は概ね 120m以下とする。



④ U字状小幡員区画道路の計画基準

- (ア) A図のように幅員 6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中のU字状区画道路について小幡員区画道路とすることができる。

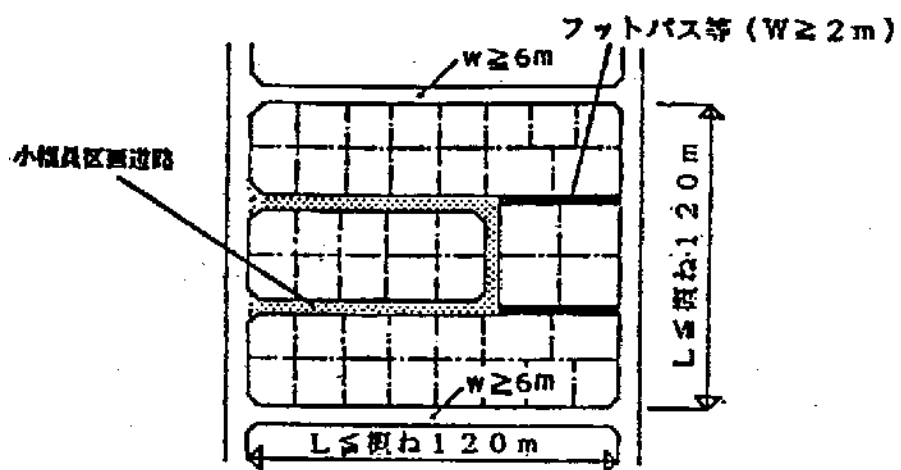
また、B図及びC図のように概ね 250m×120m以下の区域の中のU字状区画道路についても小幡員区画道路とすることができる。

- (イ) 道路延長は概ね 250m以下とする。

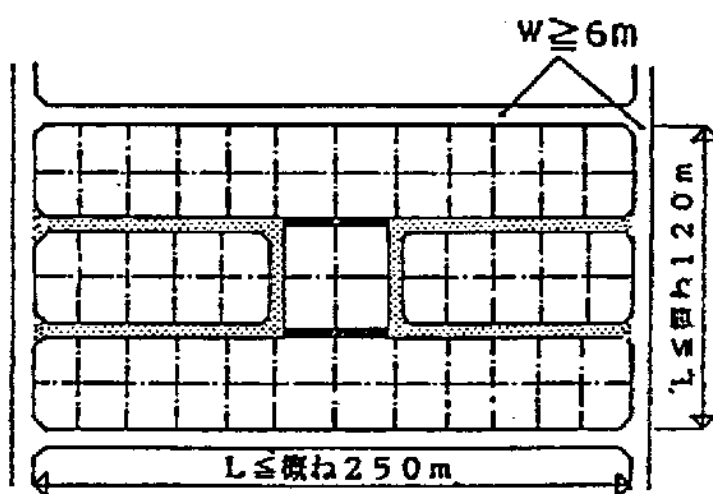
- (ウ) 屈曲部は角度を 90 度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

- (エ) U字状区画道路の奥は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員 2.0m以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

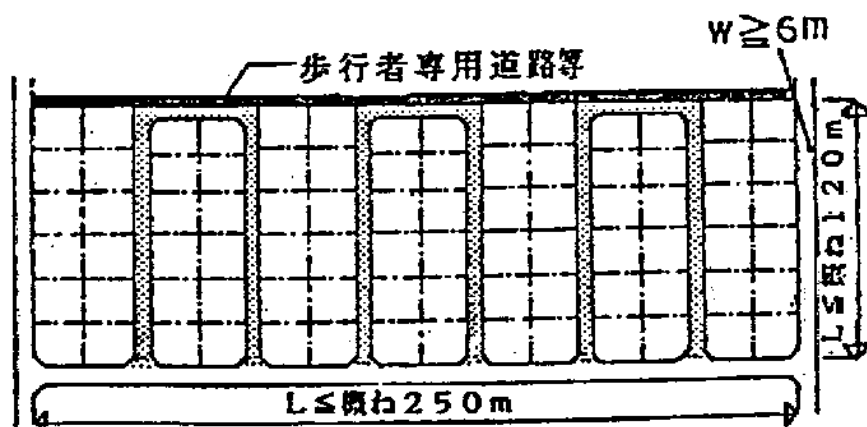
A図



B図



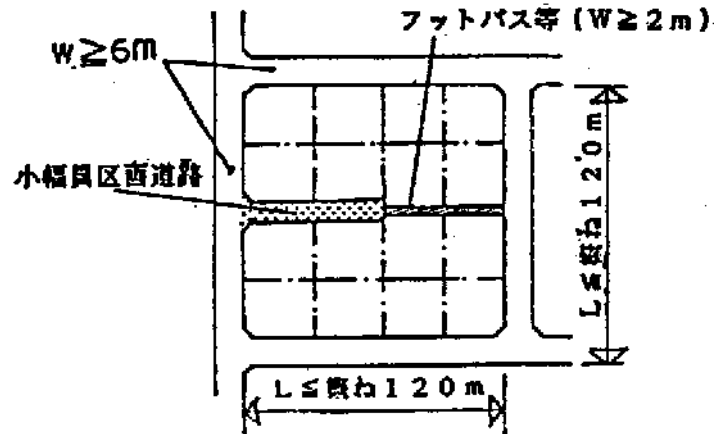
C図



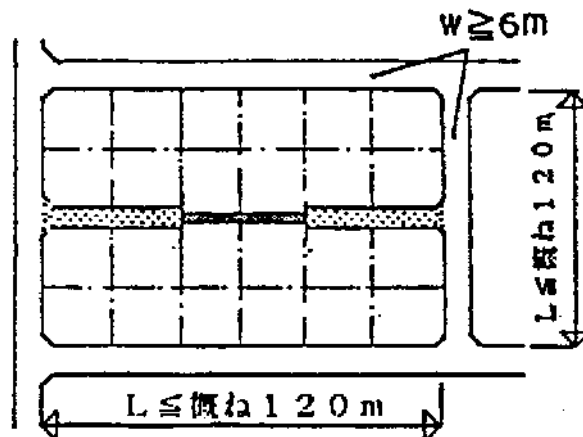
⑤ 行き止まり状小幅員区画道路の計画基準

- (ア) A図、B図及びC図のように幅員 6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中の行き止まり状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。
- (イ) 道路延長は原則として 35m以下とし、35mを超える場合は終端及び区間 35m以内ごとに自動車の転回広場を設けるものとする。この場合において、自動車の転回広場とは、「自動車の転回広場に関する基準」（昭和 45 年 12 月 28 日付け建設省告示第 1837 号）に適合するものとする。
- (ウ) 行き止まり状区画道路の終端は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員 2.0m以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

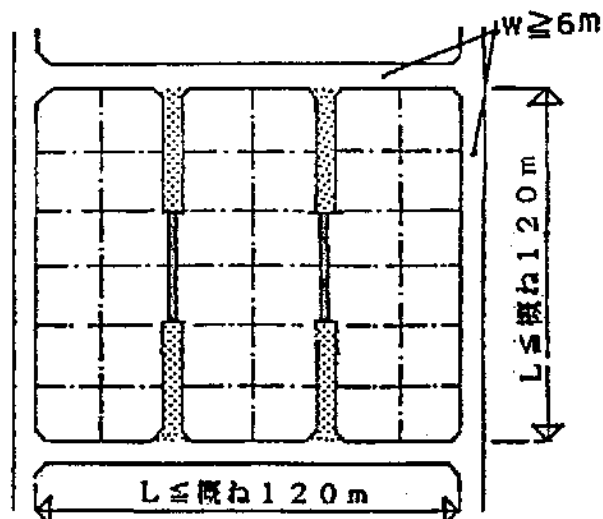
A図



B図



C図



第6 適用除外

この基準の第2、第3及び第5に適合しないものであっても次に該当し、かつ、小区間で将来とも他の道路の接続がないもので、通過交通が予想されないものについては、車道幅員を4.0m以上とすることができる。

- ① 道路に面する宅地が少ないもの。(10戸以下)
- ② 消防活動等非常時の緊急自動車の通行に支障ないもの。
- ③ 「小区間」とは延長が75m（両側宅地）以下とする。

6 公園等に関する基準

法	第 33 条第 1 項第 2 号
政令	第 25 条第 1 項第 6 号、第 7 号
省令	第 21 条、第 25 条
県規則	第 15 条

(1) 公園等の配置

公園、緑地、広場（以下「公園等」という）は、誘致距離、避難活動等を考慮して、利用者の有効な利用が確保されるような位置に次の基準により配置しなければなりません。

- ① 開発区域の面積が、0.3ha 以上の開発行為については、表 21 に掲げる規模の公園等を設けること。
- ② 公園はできるだけ平たんで遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状とし、15 度以上傾斜した土地の部分は公園面積に含めないこと。
- ③ 公園の周囲及び幼児等の利用に危険な箇所には、柵又は塀を設置するものとし、1,000 m²以上の公園には、2 箇所以上の出入口を設けること。
- ④ 公園等は、周囲が宅地に直接接しないよう配置すること。（通路等で 2.0m 以上離すことを標準とする。）
- ⑤ 公園は、低湿地や高圧線下その他利用に障害及び危険となる場所は避けるものとする。
- ⑥ 公園施設の種類、数量、配置及び構造等については、公園管理予定者と協議するものとする。
- ⑦ 広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配であること。
- ⑧ 雨水等の排出施設が設けられていること。

表 21 公園等の規模

開発区域の規模	公園等の総面積	設 置 内 容		備 考
0.3 ha 以上 1.0 ha 未満	開発区域面積 の 3.0%以上	公園 緑地 広場	1 箇所あたり 90 m ² 以上の面積を確保 (予定建築物等の用途等考慮して、公園等のうち必要なものを設置すること)	①開発区域周辺に相当規模の公園等がある場合 ②予定建築物等の用途が住宅以外であり、かつ、その敷地が 1 である場合 上記①、②の場合等で開発区域の周辺の状況、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不要とできる
1.0 ha 以上 5.0 ha 未満			1 箇所あたり 150 m ² 以上の面積を確保 (予定建築物等の用途等考慮して、公園等のうち必要なものを設置すること)	
5.0 ha 以上 20 ha 未満		公園 緑地 広場	予定建築物の用途が住宅の場合、1 箇所あたり 300 m ² 以上の面積を確保し、かつ、1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上設置すること(誘致距離等考慮し適切に配置)	予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は公園等のうちに必要なものを設置すること
20 ha 以上			予定建築物の用途が住宅の場合、1 箇所あたり 300 m ² 以上の面積を確保し、かつ、1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置すること(誘致距離等考慮し適切に配置)	同 上
注意：第二種特定工作物については、公園等の基準（政令第 25 条第 1 項第 6 号、第 7 号）の適用はない				

7 消防水利に関する基準

（ 法 第 33 条第 1 項第 2 号
政令 第 25 条第 1 項第 8 号 ）

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、消防法第 20 条第 1 項の規定に基づく消防庁規定の消防水利の基準(昭和 39 年 12 月 10 日付け消防庁告示第 7 号「消防水利の基準」)に従わなければなりません。

消防水利の基準の概要は次の通りです。

(1) 消防水利

消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいいます。

消火栓、私設消火栓、防火水そう、プール、河川、溝等、濠、池等、海、湖、井戸、下水道等

(2) 消防水利の必要能力

- ① 常時貯水量 40 m³又は取水可能水量が 1.0 m³/分以上かつ 40 分以上連続給水能力のあること。
- ② 消火栓は、呼称 65 の口径のもので、直径 150mm 以上の管に取付けられていること。ただし、管網の一端が 180m 以下となるよう配置されているときは 75mm 以上でよい。

(3) 消防水利の配置

市街地又は密集地の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が表 22 に掲げる数値以下となるように設けること。ただし、市街地又は密集地以外の地域については、その距離は 140m 以下とする。消防水利の配置は、消火栓のみに偏することのないよう考慮すること。

表 22 消防水利の配置

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4.0m/s 未満のもの	年間平均風速が 4.0m/s 以上のもの
近隣商業地域、商業地域、 工業地域、工業専用地域		100m	80m
その他の用途地域及び 用途地域の定められていない地域		120m	100m

(4) 消防水利の構造

- ① 地盤面からの落差が 4.5m 以下であること。
- ② 取水部分の水深が 0.5m 以上であること。
- ③ 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
- ④ 吸管投入口の大きさは一辺 60cm 又は直径 60cm 以上であること。

8 排水施設に関する基準

法 第 33 条第 1 項第 3 号
 政令 第 26 条
 省令 第 22 条、第 26 条

(1) 排水計画

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出しなければなりません。

- ① 雨水－降雨量と地形から想定される雨水をいい、開発区域の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、例えば、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合はあわせて考えなければなりません。
- ② 汚水－予定建築物等の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、道路の設計と同様に設計がこれに適合していなければなりません。

また、開発許可制度が、民間開発を規制誘導して計画的な市街地形成を図ることを目的としている点を考えると、道路の配置と同様に周辺下水と一体となって将来の公共下水道として利用できるような配置をとるよう指導します。

- ③ 開発区域内の排水施設は、周辺の地域の状況等も勘案のうえ、推定される雨水及び汚水を有効に排出できるよう次の基準により配置されていること。

(ア) 計画雨水流出量及び排水施設の規模は、次式を標準として算定すること。

i) 計画雨水流出量

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

Q_p : 計画雨水量 (m³/s)

C : 流出係数 (開発区域内は 0.8 とする)

表 23-1 流出係数 (参考「河川砂防技術基準」)

※合理式法に用いる流出係数の値は、流域の地質、将来における流域の土地利用状況等を考慮して決定するものとするが、表 23-1 に示す値を用いてもよい。

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・山地	0.7

I : 設計降雨強度 (mm/h)

※設計降雨強度は、「大分県確率降雨強度式 (令和 4 年改定版：大分県土木建築部河川課)」に基づき算出するものとし、10 年確率で想定される降雨強度とすること。

・トップページ>組織でさがす>土木建築局>河川課>大分県確率降雨強度式の改定について
<https://www.pref.oita.jp/soshiki/17200/kakuritukoukyodosiki.html>

※溪流等における盛土や広範囲に及ぶ開発事業等のうち集水性が高い場合等は 20～30 年確率とし、特に大きな影響が見込まれる溪流等における高さ 15.0m を超える盛土等は 100 年確率とすること。

※接続する施設 (下水道等) の設計降雨強度等を考慮すること。

t : 流達時間 (min) = 流入時間 + 流下時間

表 23-2 流達時間

※流達時間は、表 23-2 に示す値を使用することができる。
 ただし、現地状況等に応じて、集水区域面積、地表の状態、流路延長、流路勾配等により算出される適切な値を用いるものとする。

流域面積	流達時間
50ha 以下	10 分
100ha 以下	20 分
500ha 以下	30 分

※到達時間が10分以下になる場合には、時間決定の精度、経済性等から10分として計算するものとする。

A : 集水面積 (ha)

ii) 流速の算定 (いずれでも可)

・クッター式

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{i}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{i}\right) \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot i}$$

・マニング式

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot i^{\frac{1}{2}}$$

n : 粗度係数

i : 勾配

R : 径深 (= 流下断面面積 / 潤辺長) (m)

iii) 流量の算定

$$Q_A = A \cdot V$$

Q_A : 流量 (m³/s)

V : 流速 (m/s)

A : 流水断面面積 (m²) (排水施設の断面面積の80%)

(イ) 計画汚水量は次の値を基準とする。

なお、次の値にかかわらず、市町村において特別の定めがある場合は、その定めによること。

計画1日平均汚水量 210 L/人 (600 L/人)

計画1日最大汚水量 300 L/人 (900 L/人)

計画時間最大汚水量 540 L/人 (1350 L/人)

※ () は温泉を利用する場合

(ウ) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、計画人口が501人以上又は開発区域面積が5.0ha以上の場合は、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、し尿と家庭雑排水とを合併処理する合併処理施設を設置すること。

また、開発区域面積が1.0ha以上の場合は、分流式として汚水排水は排水管渠を布設のこと。

なお、計画人口は、予定建築物の用途に応じて表24-1より算定すること。

表24-1 計画人口

予定建築物の用途	一戸当たり人口
独立住宅	5人
共同住宅	3.5人
単身者住宅	実態による
併用住宅	住宅部分について独立住宅又は共同住宅の基準による

(エ) 合併処理施設は、建築基準法第31条第2項に規定するし尿浄化槽に適合するものであること。

(オ) 排水施設の計画断面は、その断面の80%で計画流量を流しうる断面とする。

(カ) 設計流速は、表24-2を標準し、下流ほど漸増させること。

表 24-2 設計流速

排水施設	最少流速	最大流速	雨水排水路の流速は、開発者が自ら維持管理に責任を持ち、法第 32 条の協議に基づき下流の排水施設管理者が放流を認める場合には、やむを得ないものとする。落差工を設ける場合、その落差は 1 箇所あたり 1.5m 以内とし、階段工の場合は 0.6m 以内とし、水叩厚、水叩長さを十分に取ること。
雨 水	0.8m/s	3.0m/s	
汚 水	0.6m/s	3.0m/s	

- (キ) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を考慮して区域内の下水（雨水及び汚水）を有効かつ適切に排出できる区域外の下水道、排水路その他の排水施設又は河川等に接続していること。
ただし、放流先の排水能力がないと認められるときは、開発区域内に一時雨水を貯留する調整池等の施設を設けること。

(2) 排水施設の構造

- ① 雨水以外の下水は、原則として暗渠（内径 20cm 以上）により排出されること。
- ② 排水施設は次のものであること。
 - (ア) 堅 固—外圧、地盤沈下、移動に対して
 - (イ) 耐 久—カーゲ池、多量の盛土地などをさける。
 - (エ) 耐 水 性—コンクリート、陶管など
 - (オ) 漏水防止—継手のカラー、ソケット
- ③ 公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。（法第 39 条の規定により工事完了後の排水施設の管理は、原則として市町村が行う関係から、これら施設を設置する位置も原則として公共の用に供する空地に限定したものです。）
- ④ ます又はマンホールの設置箇所
 - (ア) 管渠の始点
 - (イ) 下水流路の方向、勾配、断面の変化
 - (ウ) 管渠の長さがその内径又は内のり幅の 120 倍を超えない範囲に設置（小管径の場合は下水道基準で可）
- ⑤ ます又はマンホールの構造
 - (ア) 雨水ますには、深さ 15cm 以上の泥だめを設ける。
 - (イ) その他のます又はマンホールにはインバートを設ける。

(3) 調整池

- ① 開発面積が 10ha 以上で、開発後の流出量が下流河川等の放流容量を上まわる場合は、開発工事完了後のピーク流量が開発工事前のピーク流量をうわまわらないように、調整池を設置すること。
この場合において、放流許容量は、次式により算定すること。

$$Q_{PC} = Q \cdot \frac{a}{A}$$

Q_{PC} : 放流許容量 (m³/s)

Q : 検討区間における河川等の流下能力 (m³/s)

a : 開発区域面積 (ha)

A : 流下能力算定地点から上流の流域面積 (ha)

- ② 調整池の設計、構造、施工等については、「盛土等防災マニュアルⅫ. 3. 4 調整池」、「防災調節池等技術基準（案）」「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」「流域貯留施設等技術指針（案）」「雨水浸透施設技術指針（案）調査・設計編」「雨水浸透施設技術指針（案）構造・施工・維持管理編」によるものとする。
- ③ 調整池の設置はあくまで放流先の河川等との関連で求められることから、法第 32 条の協議に基づき公共施設管理者が求める場合には、開発規模の大小にかかわらず調整池を設置すること。
- ④ 調整池の設計における流出係数については、原則として「防災調節池等技術基準（案）」に準拠した標準値（表 25）とするが、公共施設管理者が別に定める場合は、その数値を用いること。

表 25 流出係数の標準値

土地利用状況	流出係数	備 考
開発前	0.6～0.7	山林・原野・畑地面積率が 70%以上の流域
開発後(1)	0.8	不浸透面積率がほぼ 40%以下の流域
開発後(1)	0.9	不浸透面積率がほぼ 40%以上の流域

9 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

(1) 給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造能力であれば十分です。

- ① 開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- ② 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- ③ 予定建築物の用途（需要量）
- ④ 予定建築物の敷地の規模及び配置

(2) 設計の判断

給水施設の設計が前項(1)の基準に適合しているか否かの判断は次によります。

- ① 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。
 - ② 区域内給水が水道事業者からの給水によって行われるときは、①の協議がととのっていること、及び当該水道事業者が定める設計をもって本基準に適合するものとする。
 - ③ 区域内に新たに水道を敷設する場合（専用水道）で、当該水道が水道法又はこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令に基づく認可等を行なう権限を有する者（大分県生活環境部環境保全課）から認可等を受けてください。水道法関係法令に適合している設計であれば本基準に適合するものとします。実務としては、開発許可申請があったときに必要があれば水道法主管課に連絡をとり、専用水道の確認等を受けるまでは開発行為の完了検査を留保することとしています。
- したがって原則的には水質、水量とも給水人口に対し確保され、かつ水道法等による確認等を開発許可までに受けて下さい。
- ④ 計画給水量は、次の値を標準とする。

なお、次の値にかかわらず、市町村において特別の定めがある場合は、その定めによること。

計画1日平均給水量	210 L／人
計画1日最大給水量	300 L／人
計画時間最大給水量	540 L／人

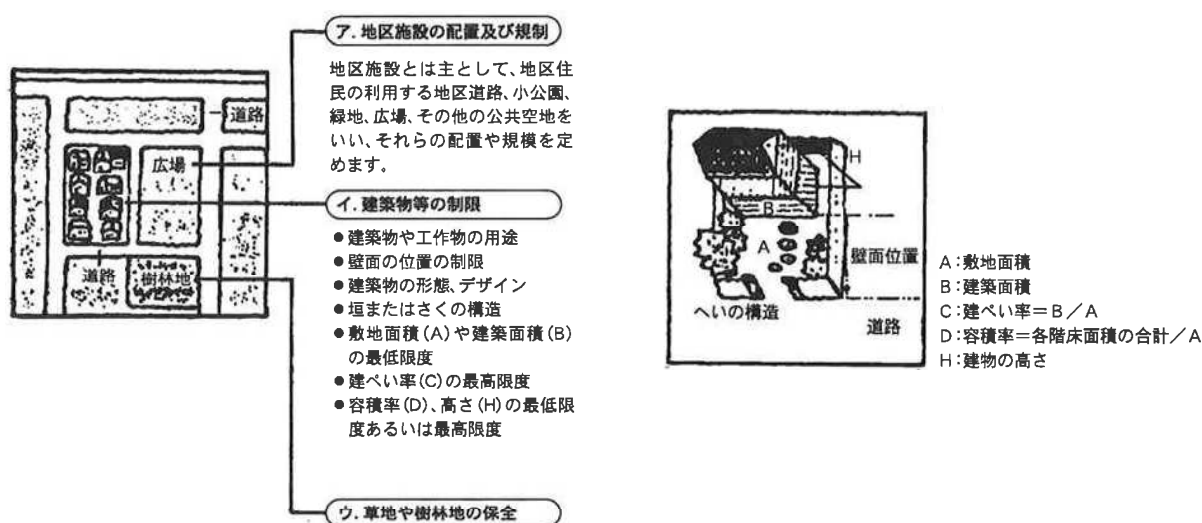
10 地区計画等に関する基準（法第33条第1項第5号）

昭和55年法律第34号及び第35号で都市計画法の一部が改正され、昭和56年4月25日より施行されることになりました。地区計画は、地区レベルでのまちづくりの要請にこたえ住民の生活に結びついた地区を単位として、道路、公園の配置や建物の用途や高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定め良好なまちづくりを進める計画です。

また、平成4年法律第82号の都市計画法及び建築基準法の一部改正により、市街化調整区域における開発地等の都市的土地利用の行われている土地の区域又は行われることが確実な土地の区域について詳細な土地利用を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することを目的として、地区計画制度の適用対象地域が拡大され、従来の市街化区域並びに市街化調整区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域内の用途地域が定められている土地の区域に加えて、市街化調整区域においても地区計画が定められることとされました。これらより、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、市街化調整区域における計画開発地においても、周辺における市街化を促進することがないこと等に配慮しつつ、開発の初期の段階から、積極的に、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度を策定することとします。

開発区域内の土地について、以下の都市計画が定められている場合は、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画に定められた内容に即していること。

- ① 地区計画（法第12条の4第1項第1号）を指定している区域のうち、再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも法第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）、地区整備計画を定めている区域のいずれかを定めている区域
- ② 防災街区整備地区計画（法第12条の4第1項第2号）を指定している区域のうち、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を定めている区域
- ③ 歴史的風致維持向上地区計画（法第12条の4第1項第3号）をしている区域のうち、歴史的風致維持向上地区整備計画を定めている区域
- ④ 沿道地区計画（法第12条の4第1項第4号）を指定している区域のうち、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）、沿道地区整備計画を定めている区域のいずれかを定めている区域
- ⑤ 集落地区計画（法第12条の4第1項第5号）を指定している区域のうち、集落地区整備計画を定めている区域



11 公共、公益的施設及び予定建築物の用途配分に関する基準

法 第33条第1項第6号
政令 第27条

「公共施設、学校その他の公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適切に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではありません。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されている公共施設がすべてであり、それ以外の公共施設や、公益施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議のうえ、敷地が確保されれば足ります。(表26)

例えば、学校については市町村(教育委員会)と協議して建築時期と入居時期の調整などを行い、店舗については経営者に土地を分譲するなどによって入居に合わせて建築を行い得るような措置を行うことになります。

表26 住区構成と配置(標準)

近隣住区			1	2	4
戸 数(戸)	50～150	500～1,000	2,000～ 2,500	4,000～ 5,000	8,000～10,000
人 口(人)	200～600 (隣保区)	2,000～4,000 (分区)	7,000～10,000 (近隣住区)	14,000～20,000 (地区)	28,000～40,000 (地区)
教 育 施 設		幼 稚 園	小 学 校	中 学 校	高等学校
福 祉 施 設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保 健 施 設		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保 健 所
保 安 施 設	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集 会 施 設	集 会 所				公 民 館
文 化 施 設				図 書 館	
管 理 施 設		管 理 事 務 所		市 役 所 出 張 所	
通 信 施 設		ポスト・公衆電話	郵 便 局 ・ 電 話 交 換 所		
商 業 施 設		日 用 品 店 舗		専門店・スーパーマーケット	
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀 行	映画館・娯楽施設

(注) 開発区域内の計画人口は、1.0ha 当たり 100 人を標準とする。

12 宅地の防災

法 第33条第1項第7号、第8号
政令 第23条の2、第28条
省令 第23条、第27条

(1) 宅地の安全性

切土、盛土等により宅地を造成するときは、表27に挙げる事項及び次の事項を十分留意のうえ設計されていること。

- ① 開発区域及びその周辺の地形、地質の状況並びにその開発の規模に応じて、地質調査、土質試験等を行い、それらの成果をもとにした地質構造断面図及び支持力試験等の土質試験結果報告書を作成すること。
- ② 住宅宅地開発にあつて、長大がけ及びのり（垂直高5.0m以上）の上端、下端には道路等の公共空地进行配して直接宅地に接しないように配慮すること。
- ③ 風致地区内においては、風致の法高基準を適用すること。
- ④ 切土及び盛土高が5.0mを超えるときは、高さ5.0m以内ごとに、幅1.5m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配を設け排水溝を設けること。小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は、3.0m以上とすること。また、切土及び盛土のり面の勾配、のり高等については、図16-1及び16-2に示す図を標準とする。

i) 盛土の場合

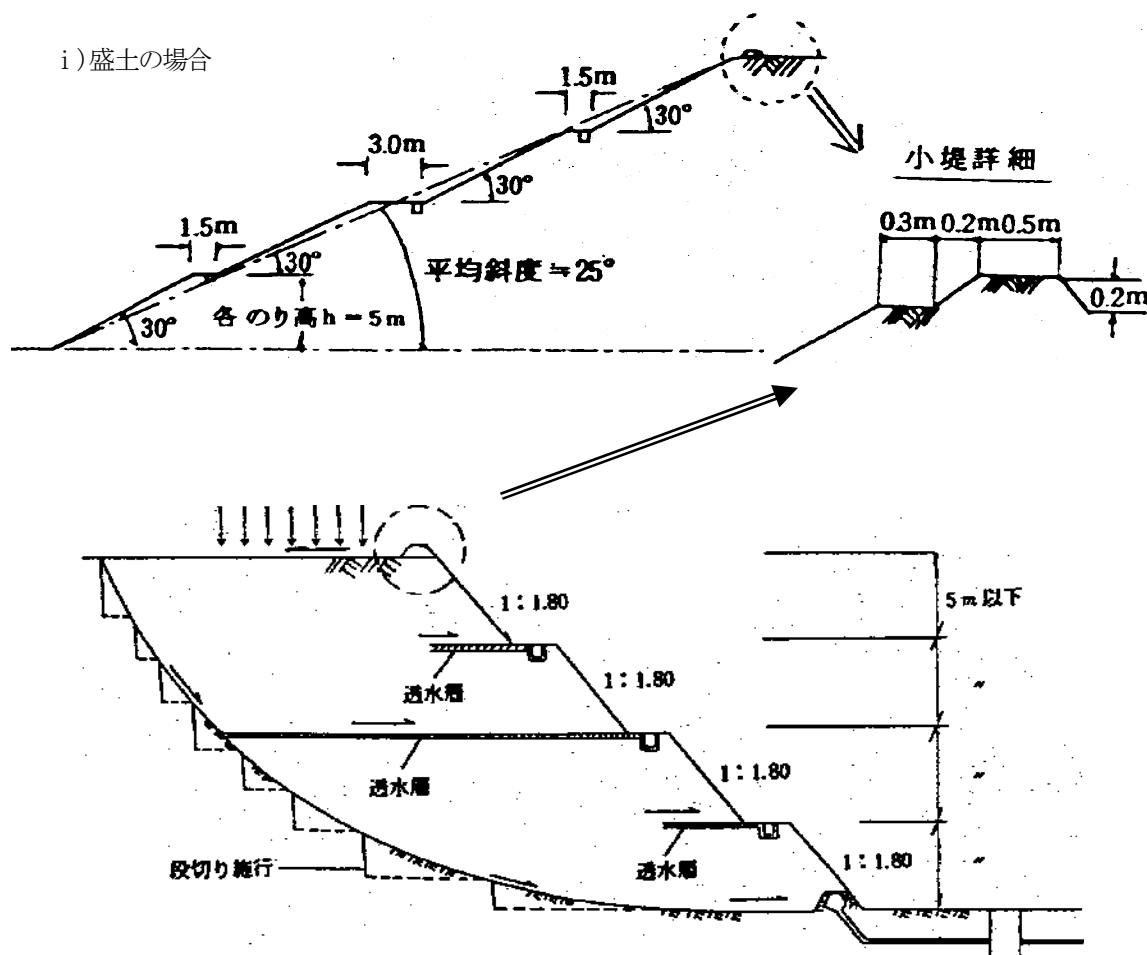
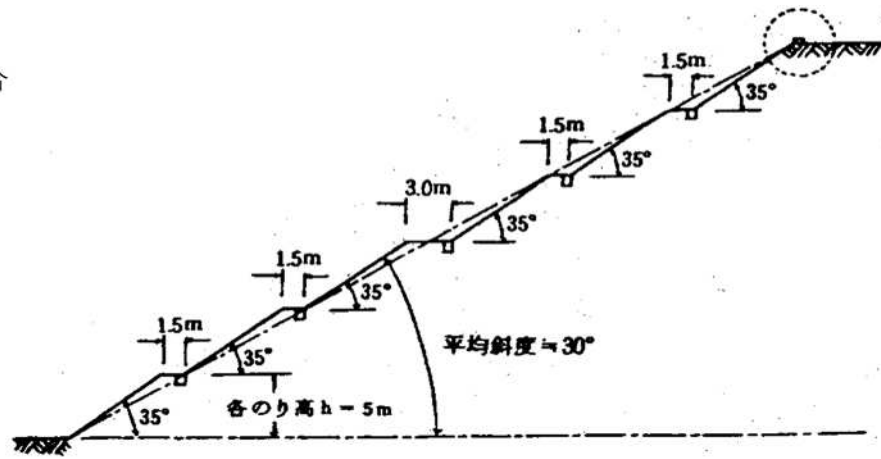


図16-1 のり面断面図(標準図)

ii) 切土の場合



注)  部分に小堤を設置すること。

図 16-2 のり面断面図 (標準図)

- ⑤ 次の盛土のような場合には、のり面の安定性を検討すること。なお、検討に際しては、「盛土等防災マニュアルⅤ・3・2 盛土のり面の安全性の検討」に基づき検討を行うこと。
 - (ア) のり高が 15m 以上の場合
 - (イ) 盛土が地山からの流水、湧水及び地下水の影響を受けやすい場合
 - (ロ) 盛土箇所の原地盤が不安定な場合
 - (ハ) 盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
 - (ニ) 腹付け盛土となる場合
 - (ホ) 締め固め難い材料を盛土に用いる場合
- ⑥ 次の盛土を行う造成については、盛土全体の安定性を検討すること。なお、検討に際しては、「盛土等防災マニュアルⅤ・4 盛土全体の安定性の検討」に基づき検討を行うこと。
 - (ア) 谷埋め型大規模盛土造成地
盛土をする土地の面積が 3,000 m² 以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。
 - (イ) 腹付け型大規模盛土造成地
盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20° 以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5.0m 以上となるもの。
- ⑦ 盛土のり面の安定に必要な最小安全率 (F_s) は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であること。また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ (直高 15m 以上の時は 1.2) とすること。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25 に建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定する Z (地域係数) の数値を乗じて得た数値とする。
- ⑧ 切土のり面の安定性の検討に際しては、「盛土等防災マニュアルⅥ・2 切土のり面の安定性の検討」に基づき検討を行うこと。また、切土のり面の安定性の検討にあたっては、安定計算に必要な数値を土質試験等によりの確に求めることが困難であるため、周辺の地形、地質条件及び地質調査などを総合的に検討した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮すること。
- ⑨ のり面及び小段の構造及び幅員は、図 17-1 を標準とする。
- ⑩ 長大のり面の保護としては、のり枠工を併用し、のり尻に図 17-2 を標準として擁壁を設けること。なお、のり面の長さが合計 20m 以上となる盛土については、原則として少なくともそのり長の 1/3 以上はのり枠工等の永久工作物でのり面処理すること。

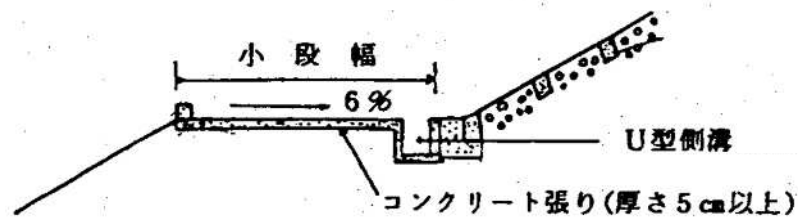


図 17-1 小段の構造

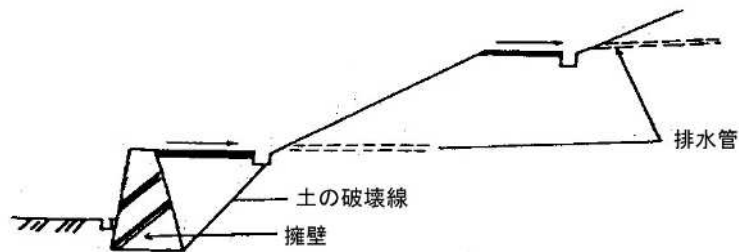


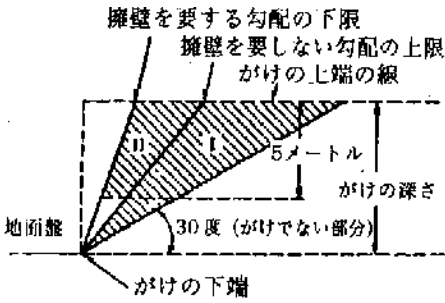
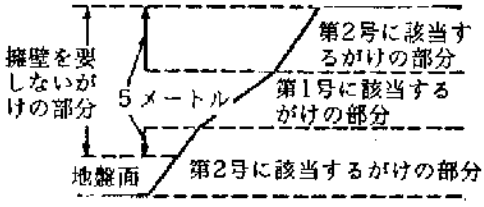
図 17-2 のり尻の構造

- ⑪ のりの小段には排水溝を設け、20mごとに縦排水溝を設けること。
 - ⑫ のり面は、土質の状況、地形状況等を考慮し、張芝、筋芝、コンクリートブロック張り、石張り等により保護すること。
 - ⑬ 切土及び盛土量は、できるだけ少なくなるよう計画すること。
 - ⑭ 残土の処理は、土捨場を設置し、土砂の流出防止措置を講じて行うこと。
 - ⑮ その他の技術基準については、「盛土等防災マニュアル（令和5年5月26日国官参宅第12号）」の基準を準用すること。
- 注) 3,000 m²以上の土砂等のたい積を行う場合は、大分県土砂等のたい積に行為の規制に関する条例による許可を得ること。

表 27 宅地の造成に関する規定

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考
地 盤	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。 (政令第 28 条第 2 号)	盛土又は切土（第 3 条第 4 号の盛土及び同条第 5 号の盛土又は切土を除く。）をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く当該土地の地盤面には、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、勾配を付すること。 (政令第 7 条第 2 項第 1 号)	
	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。 (政令第 28 条第 3 号)	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、地滑り抑止ぐい等の設置、土の置換えその他の措置を講ずること。 (政令第 7 条第 2 項第 3 号)	
	盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 c m 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。 (政令第 28 条第 4 号)	盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次に掲げる措置を講ずること。 イ おおむね 30 c m 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こと。 ロ 盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水路を設けること。 ハ イ及びロに掲げるもののほか、必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置その他の措置を講ずること。 (政令第 7 条第 1 項第 1 号)	

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考
地 盤	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。 (政令第28条第5号)	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、段切りその他の措置を講ずること。 (政令第7条第1項第2号)	
	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。 (政令第28条第7号)		
	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。 (政令第28条第6号)	盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。 (政令第15条第1項)	「がけ（崖）」 地表面が水平面に対し 30° を超える角度をなす土地（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第1条第1項、都市計画法施行規則第16条第4項） 切土部分 2m超 盛土部分 1m超 切土と盛土を合せて 2m 超
	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。 (政令第28条第1号)		

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考											
地盤	切土をした土地の部分に生じる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが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、切土の部分に生じる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。 1 土質が表の左欄に該当し、かつ、土質に応じ勾配が中欄以下のもの 2 土質が表の左欄に該当し、かつ、土質に応じ勾配が中欄の角度をこえ、右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直5m以内の部分。この場合、前号に該当するがけの部分で上下に分離されたがけがある場合は、同号に該当するがけの部分は存在せず、上下のがけの部分は連続しているものとみなす。(省令第23条第1項)	切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第1 上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面 (1) その土質に応じ勾配が別表第1 中欄の角度以下のもの (2) その土質に応じ勾配が別表第1 中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの(その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分に限る。) (政令第8条第1項第1号イ)	第二編 開発許可制度の解説(第三十三条)  図4 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1)  図5 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2)											
	<table><tr><th>土 質</th><th>擁壁を要しない勾配の上限</th><th>擁壁を要する勾配の下限</th></tr><tr><td>軟岩(風化の著しいものを除く。)</td><td>60°</td><td>80°</td></tr><tr><td>風化の著しい岩</td><td>40°</td><td>50°</td></tr><tr><td>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</td><td>35°</td><td>45°</td></tr></table>	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°	80°	風化の著しい岩	40°	50°	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°	45°	
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°	80°												
風化の著しい岩	40°	50°												
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°	45°												

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考
	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° 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。 (省令第23条第2項)	小段その他の崖以外の土地によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30° の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。 (政令第1条第3項)	・上段の崖の下端がCであるとき ⇒ A B C D E で囲まれる部分は一体 ・上段の崖の下端がFであるとき ⇒ A B C F G E で囲まれる部分は一体でない。 = A B C H + F G E I 設置する擁壁の構造計算の方法、練積み造の擁壁の構造は「盛土等防災マニュアルの解説」解説編Ⅰの第Ⅷ章擁壁により擁壁の安全性の検討をおこなうこと。
壁を設置しないがけ面の保護	擁壁でおおわないがけ面は、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23条第4項)	盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。 (政令第15条第1項)	
擁壁の構造		政令第8条第1項第1号の規定により設置する擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとすること。 (政令第8条第1項第2号)	

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考										
擁壁の構造	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、水压及び自重(「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。 (省令第27条第1項1号)	鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。 1 土圧、水压及び自重(以下この条及び第十四条第二号ロにおいて「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。 2 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。 3 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。 4 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。 (政令第9条第1項)	別表二(第九条関係)										
		構造計算は、次に定めるところによらなければならない。 1 各部応力度<許容応力度 2 転倒モーメント≦2/3×安定モーメント 3 基礎のすべり力≦2/3 最大摩擦抵抗力等 4 基礎応力度<許容応力度 基礎ぐい応力<基礎ぐい許容支持力 (政令第9条第2項)	五センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	砂質土	岩、岩屑、砂利又は砂	土 質	別表三(第九条関係)	シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	砂質土	砂利又は砂	土 質	単位体積重量(二立方メートルにつき)
構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。 1 土圧ー現況 盛土圧ー(別表2) 2 鋼材・コンクリート・地盤の許容応力度・基礎ぐいの許容支持力ー建築基準法施行令第90条、第91条、第93条及び第94条 3 摩擦抵抗力ー(別表3) (政令第9条第3項)	○・三	○・四	○・五	摩擦係数	○・五〇	○・四〇	○・三五	土圧係数					
摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合には、 μ=tan φ(基礎地盤の内部摩擦角)とする。 ただし、基礎地盤が土の場合、tan φの値は0.6を超えないものとする。													

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考																																																																																				
擁壁の構造		間知石練積み造擁壁の構造 1 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さが、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第1種又は第2種に該当するものであるときは40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。 2 石材その他の組積材は、控え長さを30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。 3 前2号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。 4 擁壁の根入深さ <table><tr><th>土 質</th><th>根入深さ</th><th>最低限</th></tr><tr><td>第1種・第2種</td><td>15/100H</td><td>35cm</td></tr><tr><td>そ の 他</td><td>20/100H</td><td>45cm</td></tr></table> (政令第10条)	土 質	根入深さ	最低限	第1種・第2種	15/100H	35cm	そ の 他	20/100H	45cm	別表4 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">土質</th><th colspan="3">擁壁</th></tr><tr><th>勾配</th><th>高さ</th><th>下端の厚さ</th></tr><tr><td rowspan="6">第1種</td><td rowspan="6">岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂</td><td rowspan="2">70°を越え75°以下</td><td>2m以下</td><td>40cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>50cm以上</td></tr><tr><td rowspan="2">65°を越え70°以下</td><td>2m以下</td><td>40cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>45cm以上</td></tr><tr><td rowspan="2">3mを超え4m以下</td><td>50cm以上</td></tr><tr><td>65°以下</td><td>3m以下</td><td>40cm以上</td></tr><tr><td>3mを超え4m以下</td><td>45cm以上</td></tr><tr><td>4mを超え5m以下</td><td>60cm以上</td></tr><tr><td rowspan="6">第2種</td><td rowspan="6">真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの</td><td rowspan="2">70°を越え75°以下</td><td>2m以下</td><td>50cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>70cm以上</td></tr><tr><td rowspan="2">65°を越え70°以下</td><td>2m以下</td><td>45cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>60cm以上</td></tr><tr><td rowspan="2">3mを超え4m以下</td><td>75cm以上</td></tr><tr><td>65°以下</td><td>2m以下</td><td>40cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>50cm以上</td></tr><tr><td>3mを超え4m以下</td><td>65cm以上</td></tr><tr><td>4mを超え5m以下</td><td>80cm以上</td></tr><tr><td rowspan="6">第3種</td><td rowspan="6">その他の土質</td><td rowspan="2">70°を越え75°以下</td><td>2m以下</td><td>85cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>90cm以上</td></tr><tr><td rowspan="2">65°を越え70°以下</td><td>2m以下</td><td>75cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>85cm以上</td></tr><tr><td rowspan="2">3mを超え4m以下</td><td>105cm以上</td></tr><tr><td>65°以下</td><td>2m以下</td><td>70cm以上</td></tr><tr><td>2mを超え3m以下</td><td>80cm以上</td></tr><tr><td>3mを超え4m以下</td><td>95cm以上</td></tr><tr><td>4mを超え5m以下</td><td>120cm以上</td></tr></table>	土質		擁壁			勾配	高さ	下端の厚さ	第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70°を越え75°以下	2m以下	40cm以上	2mを超え3m以下	50cm以上	65°を越え70°以下	2m以下	40cm以上	2mを超え3m以下	45cm以上	3mを超え4m以下	50cm以上	65°以下	3m以下	40cm以上	3mを超え4m以下	45cm以上	4mを超え5m以下	60cm以上	第2種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70°を越え75°以下	2m以下	50cm以上	2mを超え3m以下	70cm以上	65°を越え70°以下	2m以下	45cm以上	2mを超え3m以下	60cm以上	3mを超え4m以下	75cm以上	65°以下	2m以下	40cm以上	2mを超え3m以下	50cm以上	3mを超え4m以下	65cm以上	4mを超え5m以下	80cm以上	第3種	その他の土質	70°を越え75°以下	2m以下	85cm以上	2mを超え3m以下	90cm以上	65°を越え70°以下	2m以下	75cm以上	2mを超え3m以下	85cm以上	3mを超え4m以下	105cm以上	65°以下	2m以下	70cm以上	2mを超え3m以下	80cm以上	3mを超え4m以下	95cm以上	4mを超え5m以下	120cm以上
		土 質	根入深さ	最低限																																																																																			
第1種・第2種	15/100H	35cm																																																																																					
そ の 他	20/100H	45cm																																																																																					
土質		擁壁																																																																																					
		勾配	高さ	下端の厚さ																																																																																			
第1種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70°を越え75°以下	2m以下	40cm以上																																																																																			
			2mを超え3m以下	50cm以上																																																																																			
		65°を越え70°以下	2m以下	40cm以上																																																																																			
			2mを超え3m以下	45cm以上																																																																																			
		3mを超え4m以下	50cm以上																																																																																				
			65°以下	3m以下	40cm以上																																																																																		
3mを超え4m以下	45cm以上																																																																																						
4mを超え5m以下	60cm以上																																																																																						
第2種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70°を越え75°以下	2m以下	50cm以上																																																																																			
			2mを超え3m以下	70cm以上																																																																																			
		65°を越え70°以下	2m以下	45cm以上																																																																																			
			2mを超え3m以下	60cm以上																																																																																			
		3mを超え4m以下	75cm以上																																																																																				
			65°以下	2m以下	40cm以上																																																																																		
2mを超え3m以下	50cm以上																																																																																						
3mを超え4m以下	65cm以上																																																																																						
4mを超え5m以下	80cm以上																																																																																						
第3種	その他の土質	70°を越え75°以下	2m以下	85cm以上																																																																																			
			2mを超え3m以下	90cm以上																																																																																			
		65°を越え70°以下	2m以下	75cm以上																																																																																			
			2mを超え3m以下	85cm以上																																																																																			
		3mを超え4m以下	105cm以上																																																																																				
			65°以下	2m以下	70cm以上																																																																																		
2mを超え3m以下	80cm以上																																																																																						
3mを超え4m以下	95cm以上																																																																																						
4mを超え5m以下	120cm以上																																																																																						
水 抜 穴	擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。 (省令第27条第1項2号)	壁面の面積3㎡以内ごとに少なくとも1個の内径が7.5センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。 (政令第12条)																																																																																					

項 目	都 市 計 画 法	宅地造成及び特定盛土等規制法	備 考
建築基準法の準用	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。 （省令第27条第2項）	法第12条第1項又は第16条第1項の許可を受けなければならない宅地造成に関する工事ににより設置する擁壁で高さが2mを超えるもの（第8条第1項第1号の規定により設置されるものを除く。）については、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。 （政令第13条） 第8条第1項第1号の規定により設置される擁壁については、建築基準法施行令第36条の3から第39条まで、第52条（第3項を除く。）、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。 （政令第11条）	
排水施設	1 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。 2 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。 3 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出できるように定められていること。 （政令第26条）	排水施設の設置に関するものは、盛土又は切土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるよう、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。 一 堅固で耐久性を有する構造のものであること。 二 陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、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ものであること。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 その管渠きよの勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。 四 専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。 イ 管渠の始まる箇所	

		ロ 排水の流路の方向又は勾配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のり幅の 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箇所 五 ます又はマンホールに、蓋が設けられているものであること。 六 ますの底に、深さが 15 c m以上の泥溜ためが設けられているものであること。 (政令第 16 条)	
--	--	--	--

(2) 擁 壁

擁壁の計画、設計に際しては、擁壁崩壊等に伴う災害を防止するとともに、擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造及びその他の練積み造擁壁とすること。

鉄筋コンクリート擁壁並びに練積み造擁壁は、「社団法人日本建築士会連合会」発行の「構造図集擁壁」を標準とし、次に掲げる事項に十分留意すること。

- ① 斜面上に擁壁を設置する場合には、図 18 のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの $0.4H$ 以上で、かつ、 1.5m 以上だけ背面土質の種類に応じて表 28 に掲げる勾配線 (θ) より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にすること。

表 28 土質別角度 (θ)

背面土質の種類	軟 岩 (風化の著しいものは除く)	風化の著しい岩	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	盛土又は腐植土
勾配線の水平面に対する角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

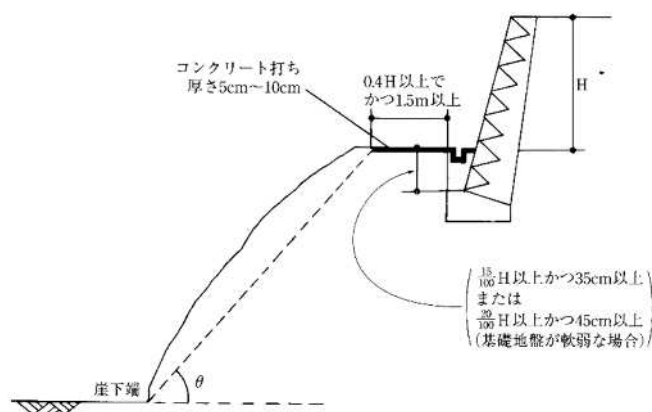
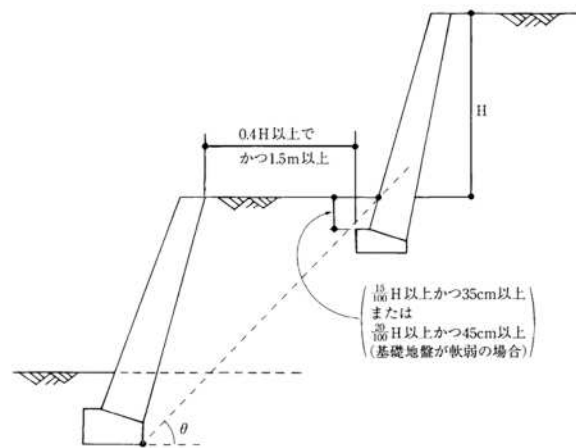


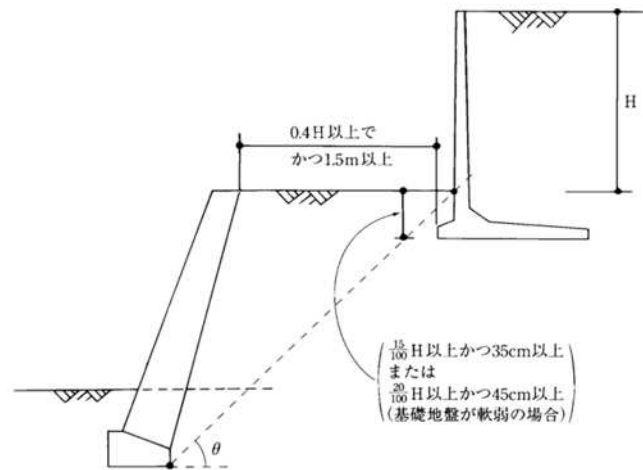
図 18 斜面上に擁壁を設置する場合の標準

- ② 上下に 2 以上の擁壁を設ける場合には、上段の擁壁の基礎は、下段の下端の背面を含み、かつ、背面土質の種類に応じ、水平面に対して表 28 に掲げる角度をなす面の下方にくるようにすること。(図 19 参照)
- ③ 図 19 に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上かつ 1.5m 以上離さなければならない。
- ④ 練石積み擁壁の上には、のりを生じさせないこと。
- ⑤ 開発区域周辺部に設置する擁壁は、原則としてコンクリート擁壁とすること。
- ⑥ 公共施設の用に供する敷地内には、これに隣接する擁壁の基礎を突出しないこと。
- ⑦ 開発区域に含まれていない周辺公道（建築基準法第 42 条第 2 項の道路）の境界線際に擁壁を設置する場合は、公道の中心線から 2.0m 以上後退すること。
- ⑧ プレキャスト L 型擁壁は、原則として宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 17 条(旧施行令第 14 条)の規定に基づく大臣認定擁壁を使用すること。

i) 上部擁壁、下部擁壁とも間知石積みで築造する場合



ii) 上部擁壁を鉄筋コンクリート造、下部擁壁を間知石積み擁壁で築造する場合



iii) 上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合

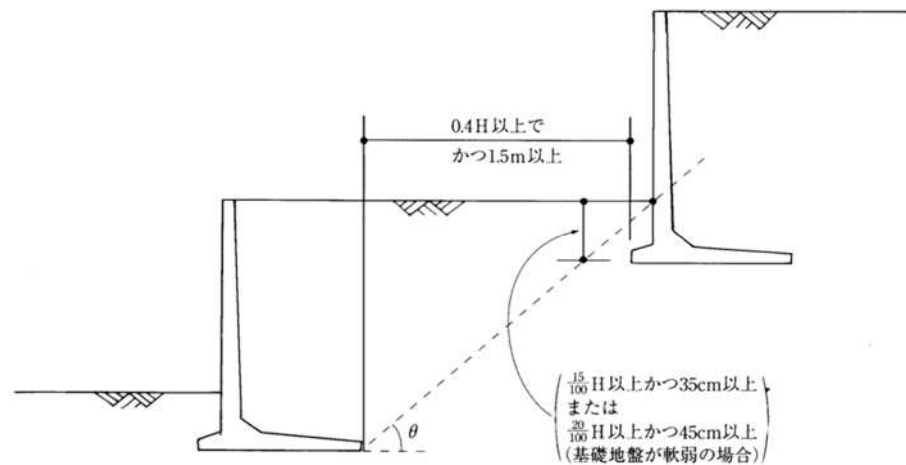
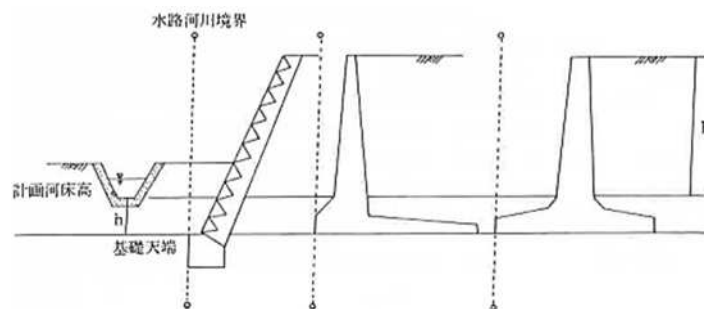


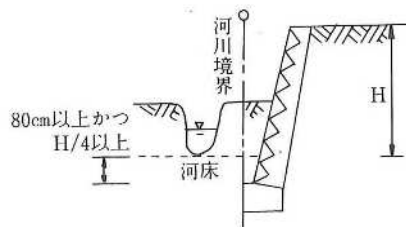
図19 擁壁を設置する場合の標準図

- ⑨ 擁壁の根入れについては、次のことに留意すること。
- (ア) 擁壁前面に水路等の構造物がある場合（水路高 50 cm 以上に適用）は、その水路底を仮想地盤とし、その地盤より根入れを確保すること。（図 20 i 参照）
 - (イ) 擁壁前面の表土が、腐蝕土、軟土等の場合は、それらの表土を除いた点を地盤高とし、その点より根入れを確保すること。
 - (ウ) 改修計画が策定されていない未改修の水路・河川に接して擁壁を設ける場合は、以下の現況河床から根入れを確保すること。
 - a) 河川境界に直接隣接する場合は、河床から根入れ深さを 80 cm 以上かつ擁壁高さの $H/4$ 以上確保すること。将来計画がある場合は、その河床高さ（計画河床高）からとるものとする。（図 20 ii 参照）
 - b) 水路・河川沿いの現況斜面に設ける場合は、将来の改修計画を考慮し、河川境界から土質による勾配線より後退した位置に設けること。（図 20 iii 参照）

i) 水路等に接する場合（水路高 50 cm 以上に適用）



ii) 河川境界に直接隣接する場合



iii) 水路・河川沿いの現況斜面に設ける場合

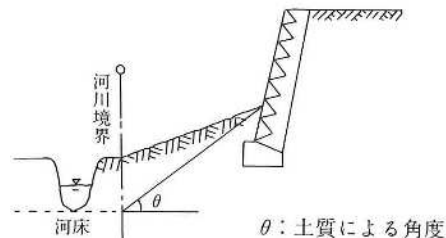


図 20 擁壁の根入図

(3) 擁壁設置の一般的留意事項

- ① 盛土、斜面の上に設置する擁壁は原則として高さ 3.0m 以下となるよう配慮するものとする。
- ② 施工地区周囲において家屋等に隣接する擁壁は 3.0m 以下におさえる事が望ましい。
- ③ 水路、河川等に接して設ける擁壁は、河床からの根入れ深さについて十分に安全性を検討する。
- ④ 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面前端の線は、段切り等により水平にするものとする。
- ⑤ 擁壁が長く連続する場合は、原則として 20m 以内ごとに区切り、伸縮継目又は積み分けするものとし、地盤の状況、工法等を異にする場合も同様とする。
- ⑥ 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の角度に合わせて施工すること。
- ⑦ 止水コンクリートについては図 21 のように施工すること。
- ⑧ 盛土上の擁壁は、基礎地盤の土質試験等を行い、必要に応じ地盤改良等の措置を講じること。

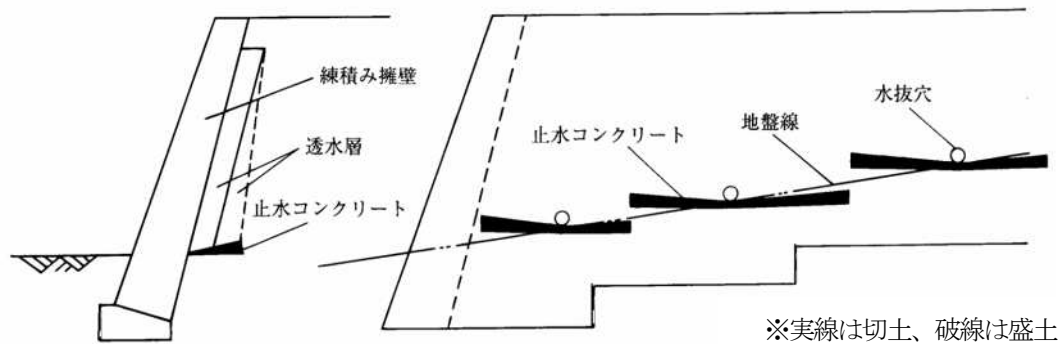


図 21 止水コンクリート標準図

(4) 鉄筋コンクリート造等擁壁の設計

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁（以下、鉄筋コンクリート造等擁壁）の設計にあたっては、土質条件、荷重条件、地震、コンクリート強度、鉄筋量、構造等の設計条件を的確に設定した上で、土圧、水圧及び自重等によって擁壁が崩壊（転倒、滑動、沈下等）しないことを確認する。なお、社団法人日本建築士会連合会発行の「構造図集 擁壁」に掲載されている標準構造図集によるものは、安定計算を要しない。

鉄筋コンクリート造等擁壁の安定計算については、次のとおり取扱うものとする。ただし、宅地に接しない擁壁で道路、公園等で公共施設管理者が管理する擁壁については、当該管理者との協議によるものとする。

- ① 高さ 1.0m を超え 2.0m 以下の擁壁については、常時における検討を行うこと。
- ② 高さ 2.0m を超える擁壁については、常時及び地震時における検討を行うこと。

※切土、盛土の区分に関係なく、地盤面からの高さにより判断する。

- ③ 構造計算に用いる土の内部摩擦角、単位体積重量、摩擦係数は、実況に応じた数値とするが、これによらない場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令の別表第二及び第三の値を用いることができる（原則、申請時点にて土質試験を行っていない場合は、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令の別表第二及び第三の値を用いること。）。
- ④ 擁壁に作用する積載荷重は、住宅地においては、 $5.0 \sim 10 \text{ kN/m}^2$ 程度を標準とする。また、住宅以外の土地利用が想定される場合は、実状に応じて適切に設定すること。
- ⑤ 鉄筋及びコンクリートの材料強度及び許容応力度は、建築基準法施行令に規定する数値によることとするが、擁壁が設置される場所の地形、地質、地下水位の状況等現地の施工条件を勘案し、前述による数値以内に適切に決定すること。
- ⑥ 設計水平震度 (k_h) は、次式によるものとする。なお、地震による鉛直荷重は考慮しないものとする。

$$k_h = c_z \cdot k_0$$

c_z : 地域別補正係数（建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定する Z の数値）

k_0 : 標準設計水平震度（中地震時 : 0.20、大地震時 : 0.25）

⑦ 常時、中地震及び大地震時において備えるべき性能の照査については、下記のとおりとする。

照査に用いる安全率（Fs）等は、表 29 の値とすること

(ア) 常時における検討

- i) 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.5 倍以上であること。
※参考基準：合力の作用位置が底版幅の中央 1/3 の範囲にあること。
- ii) 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.5 倍以上であること。
- iii) 最大接地圧が、地盤の長期許容支持力以下であること。
- iv) 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。

(イ) 中地震における検討

- i) 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内に収まっていること。

(ウ) 大地震における検討

- i) 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.0 倍以上であること。
※参考基準：合力の作用位置が底版幅の範囲内にあること。
- ii) 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.0 倍以上であること。
- iii) 最大接地圧が、地盤の極限支持力以下であること。
- iv) 擁壁躯体の各部に作用する応力が、終局耐力（材料の設計基準強度）以内に収まっていること。

表 29 安全率（Fs）等

	常時	中地震時	大地震時
転倒	1.5 ($e \leq B/6$)	－	1.0 ($e \leq B/2$)
滑動	1.5	－	1.0
支持力	3.0	－	1.0
部材応力	長期許容応力度	短期許容応力度	終局耐力※（設計基準強度及び基準強度）

※終局耐力とは、曲げ、せん断、付着割裂等の終局耐力をいう。

(5) 鉄筋コンクリート造等擁壁の施工上の留意事項

- ① 擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）は設計条件を満足するか否か確かめること。条件と相違する場合は設計者と協議し、設計内容を再検討すること。
- ② 鉄筋の配筋は強度の相違する鉄筋を混合して使用しないこと。
- ③ 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、定められた厚さを厳守し、鉄筋位置がずれないように措置を講じること。
- ④ コンクリートの打込みには極力バイブレーターを使用して骨材の分離を防ぎ密実で、均質なコンクリートとなるよう施工すること。
- ⑤ コンクリートの打継ぎは横打継ぎを極力避けること。やむを得ず横打継ぎとなる場合は、同一高さとならないよう配置し、打継ぎ面には土砂等の異物が混入しないよう十分清掃すること。
- ⑥ コンクリートの打込み時には必ずテストピースを採取して、強度に疑いが残らぬ処置を施すこと。
- ⑦ 型枠在置期間は建築基準法施行令第76条に定める最低日数を守り、所定のコンクリート強度が確かめられない前に裏込め土の埋戻しを行わないこと。
- ⑧ 排水のための水抜穴は、次の事項を十分考慮すること。
 - (ア) 擁壁の裏面全面に透水層を設けること。
 - (イ) 透水層は一般的に栗石・砂利又は碎石を用いる。ただし、石油系素材を用いた「透水マット」を使用する場合にはその特性に応じた適正な使用方法によること。
 - (ウ) 水抜穴は擁壁の下部地表近く及び湧水等のある箇所に特に重点的に配置すること。
 - (エ) 水抜穴は千鳥配置とし排水方向に適当な勾配をとること。
 - (オ) 水抜穴は壁面の面積 3.0 m^2 以内ごとに 75 mm 以上の耐水材料を使用して設けること。
 - (カ) 水抜穴の入口には水抜穴から流出しない程度の大きさの碎石等を置き、砂利、砂、背面土等が流出しないように配慮すること。
 - (キ) 地盤面下の壁面で地下水の流路にあたっている壁面がある場合は、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること。
 - (ク) 透水管はコンクリートの圧力で潰れないものを使用すること。
- ⑨ 伸縮継目は、原則として擁壁長さ 20 m 以内ごとに一箇所設け、特に、地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の材料・構法を異にする所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分を連続させないこと。また擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。
- ⑩ 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ 3.0 m 以下で 50 cm 、 3.0 m を超えるものは 60 cm とする。

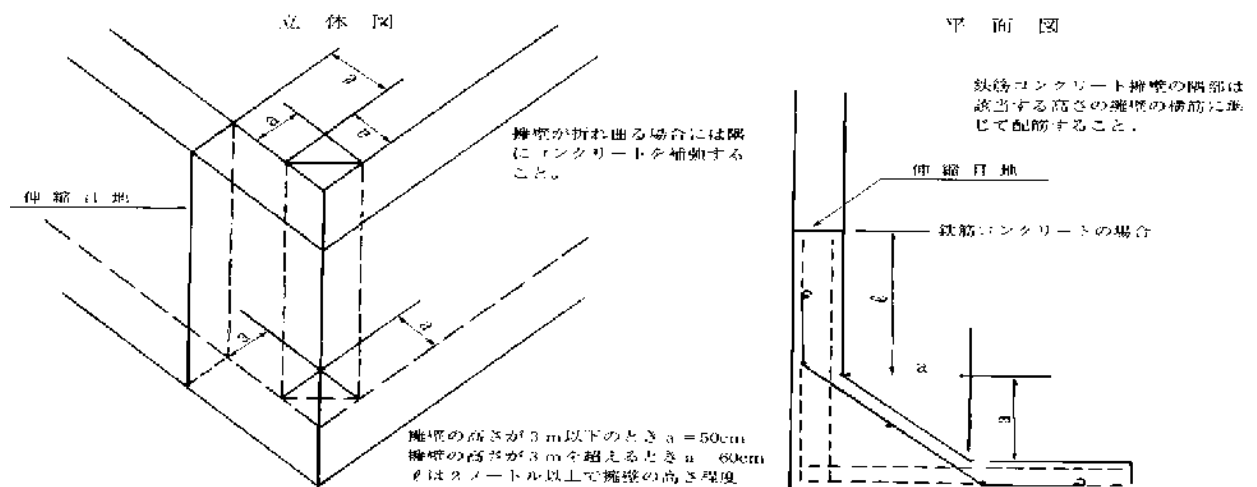


図22 擁壁の隅角部の補強図（鉄筋コンクリート造等擁壁）

- ⑪ 骨材、水及び混和剤はコンクリートの凝結を妨げるような酸、塩、有機物、糖分又は泥土等を含まないよう注意すること。
- ⑫ 骨材は鉄筋相互間及び鉄筋と型枠との間を容易に通る程度の大きさとする。
- ⑬ 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて（フック）、コンクリートから抜け出さないよう定着すること。ただし、異形鉄筋を用いた場合にはこの限りでない。
- ⑭ 丸鋼を使用する場合は、主筋の継手は構造部材における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、主筋の径（径の異なる主筋を継ぐ場合においては、細い主筋の径）の 25 倍以上としなければならない。ただし、主筋の継手を引張力の最も小さい部分に設けることのできない場合においては、その重ね長さを主筋の径の 40 倍以上とすること。
- ⑮ 引張り鉄筋の定着される部分の長さは、主筋に溶接する場合を除き、その径の 40 倍以上としなければならない。
- ⑯ 根入れ深さは、基礎底版が地表に出ないよう、また排水施設等の構造物より十分な余裕をみて設定しなければならないが、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第 10 条第 4 項の数値を用いてもよい。
- ⑰ 鉄筋コンクリート造等擁壁の設計・施工に当たっては、「盛土等防災マニュアルⅧ・3・2 鉄筋コンクリート造等擁壁の設計及び施工」の基準を準用する。

(6) 練積み造擁壁の設計及び施工

- ① 間知石練積み擁壁及びその他の練積み擁壁の構造は、勾配、背面の土質、高さ、擁壁の厚さ、根入れ深さ等に応じて適切に設計すること。
- ② 練積み造擁壁の高さは、5.0mを限度とする。
- ③ 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁には、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
- ④ 崖の状況等により、はらみ出しその他の破壊のおそれがあるときには、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等の措置を講じること。
- ⑤ 練積み造擁壁の設計及び施工に当たっては、「盛土等防災マニュアルⅧ・3・3 練積み造擁壁の設計及び施工」の基準を準用する。

(7) 練積み造擁壁の施工上の留意事項

- ① 擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）は設計条件を満足するか否か確かめること。相違する場合は設計者と協議し、設計内容を再検討すること。
- ② 伸縮継目は、原則として擁壁長さ20m以内（地形等により考慮すること）ごとに一箇所設け、特に地盤条件の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の材料・構法を異にする箇所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分を連続させないこと。また、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さの分だけ避けて設置すること。
- ③ 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3.0メートル以下で50cm、3.0mを超えるものは60cmとする。

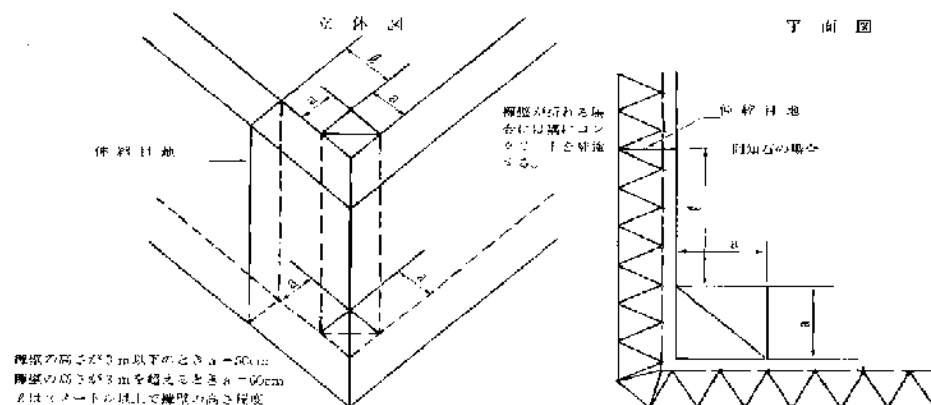


図23 擁壁の隅角部の補強図（間知石等練積み造擁壁）

- ④ 基礎の根切り工事は掘過ぎによって基礎地盤を乱さないこと。
- ⑤ 裏込めコンクリートと透水層（栗石・砂利又は採石）の厚さを確保すること。
- ⑥ 裏込めコンクリートが透水層（栗石・砂利又は採石）内に流入して機能を損なわないよう抜型枠を使用すること。
- ⑦ 胴込め及び裏込めコンクリートの打込みはコンクリートが間知石等と一体になるよう十分突き固めること。
- ⑧ 排水のための水抜穴は、次の事項を十分考慮すること。
 - (ア) 擁壁の裏面全面に透水層を設けること
 - (イ) 水抜穴は擁壁の下部地表面近く及び湧水等のある箇所に特に重点的に配置すること。
 - (ウ) 水抜穴は千鳥配置とし排水方向に適当な勾配をとること。
 - (エ) 水抜穴は壁面の面積3㎡以内ごとに内径75mm以上の耐水材料を使用して設けること。

- (オ) 水抜穴の入口には水抜穴から流出しない程度の大きさの碎石等を置き、砂利、砂、背面土等が流出しないように配慮すること。
- (カ) 地盤面下の壁面で地下水の流路にあたっている壁面がある場合は、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること
- (キ) 透水管はコンクリートの圧力で潰れないものを使用すること。
- ⑨ 施工記録写真の撮影は箱尺・リボンテープ等を正確に当てて全体の様子と部分の記録が明らかなものとする。
- ⑩ 基礎地盤が岩盤の場合、図 24 のように施工する場合がある。

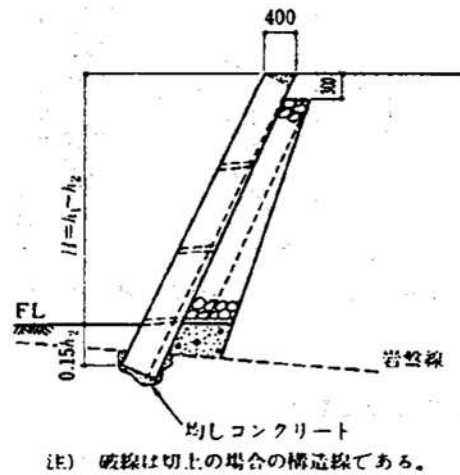


図 24 岩盤に支持させる場合の構造図

表 30 擁壁の種類と提出書類一覧

擁壁の種類			擁壁の高さ	安定計算書	構造図	認定証
		切土盛土の高さ				
ブロック積擁壁	盛土規制法の大臣認定品のブロック積擁壁 (※1)	・盛土1m以下 ・切土2m以下 ・切土と盛土2m以下	全擁壁	-	○	○
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超				
	「構造図集 擁壁」に掲載されている間知石等練積み擁壁		5m以下	-	○	-
5m超			採用不可			
プレキャスト擁壁	盛土規制法の大臣認定品のプレキャスト擁壁 (※1)	・盛土1m以下 ・切土2m以下 ・切土と盛土2m以下	全擁壁	-	○	○
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超				
	盛土規制法の大臣認定品以外のプレキャスト擁壁(※1)	・盛土1m以下 ・切土2m以下 ・切土と盛土2m以下	1m以下	-	△※2	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超	1m超2m以下	△※2(常時)	△※2	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超	1m超2m以下	○(常時)	○	-
・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超	2m超	○ (常時・地震時)	○	-		
現場打擁壁	「構造図集 擁壁」に掲載されている鉄筋コンクリート倒立T型擁壁		6m以下	-	○	-
	「国交省土木構造物標準設計図」の重力式擁壁	・盛土1m以下 ・切土2m以下 ・切土と盛土2m以下	1m以下	-	△※2	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超 (※2 条件により採用可)	1m超2m以下	△※2(常時)	△※2	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超 (※2 条件により採用可)	1m超2m以下	○(常時)	○	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超 (※2 条件により採用可)	2m超	○ (常時・地震時)	○	-
道路土工擁壁	道路土工擁壁	・盛土1m以下 ・切土2m以下 ・切土と盛土2m以下	1m以下	-	△※2	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超	1m超2m以下	△※2	△※2	-
		・盛土1m超 ・切土2m超 ・切土と盛土2m超	【宅地には不可】 宅地に接しない擁壁で道路、公園等の国又は地方公共団体が管理する擁壁については、当該管理者との協議により採用可。なお、採用する場合は道路土工指針による安定計算が必要。			

※1 盛土規制法の大臣認定品とは、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第17条(旧法施行令第14条)による国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

※2 △とは、任意擁壁であるため設置に制限なし。ただし、開発区域内に設置する場合は安定計算書と構造図の添付が必要。

(8) 災害危険区域等

開発区域の一部又は全部が下記に示す開発不適地を含む場合は、原則として不許可とすることになっていきます。それぞれの区域の内容は次の通りです。

①災害危険区域（建築基準法第39条、大分県建築基準法施行条例第25条）

大分県では、災害危険区域を、急傾斜地崩壊危険区域と定めています。

②地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

③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第3条第1項）

④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第9条第1項）

⑤浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）

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、この限りではありません。「支障がないと認められるとき」とは、対策工事等により同号に規定する区域が解除される見込みがある場合を想定しています。

また、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域での開発行為を例外的に許可する場合には、それぞれの法律の許可を受けなければなりません（土木建築部砂防課）。

(9) 防災計画

開発行為にあたっては、がけ崩れ及び土砂の流出等による災害を防止するために、開発区域内及び周辺の状況並びにその規模に応じ、次の各号に掲げる防災措置を講じること。

① 谷部の盛土を行う場合は、適当な位置に盛土高の1/5以上の高さの蛇籠、フトン籠、コンクリート等のえん堤を暗渠（幹線部分の管径は30cm以上、支線部分の管径は15cm以上のものを樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。）とともに埋設し、のり尻には滑り止め擁壁を設置すること。

② 丘陵地において造成を行う場合は、下流及び隣接地に被害を与えないよう、仮排水路及び仮防護柵を設置すること。

③ 造成に伴い開発区域外の人家、公共施設等に土砂の流入が予想される場合は、開発区域の地表勾配、地質により区域内の適地に沈砂池又は土砂止めえん堤を設けること。ただし、調整池と併用する場合は、この限りでない。

④ 開発面積が10ha以上で、開発後の流出量が下流河川等の放流許容量を上回る場合は、調整池を設置すること。

⑤ 平たん化した宅地、学校敷地及び公園の周囲には、小堤を設置して雨水の一時貯留及び土砂の流出防止等を図ること。

13 樹木の保存、表土の保全等

法 第33条第1項第9号
政令 第23条の3、第28条の2
省令 第23条の2

1.0ha以上の開発行為にあつては、自然環境を保護することによって良好な都市環境を確保するために、次に掲げる基準により樹木の保存、表土の保全等の措置が講じられていること。

- (1) 高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5.0m以上、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又は緑地として配置するよう計画を行うこと。ただし、土地利用計画、公園等の位置が著しく不適となる場合は、この限りでない。

なお、「樹木の集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する場合をいい、計算方法は図25に示す方法によるものとする。

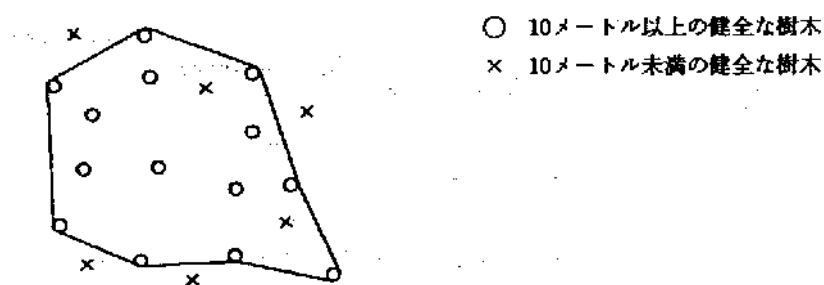


図25 計算方法

- (2) 前号の健全な樹木とは、次により判断するものとする。

- ① 枯れていないこと。
- ② 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。
- ③ 主要な枝が折れていないこと等樹容が優れていること。

- (3) 保存対象樹木又はその集団はそのまま存置し、それらの存する土地のうち、枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないこと。

- (4) 自己用の開発行為において、保存対象樹木又はその集団が存する場合には、それらを隣棟間空地、緩衝帯、法面等として利用を図るよう計画を行うこと。

- (5) 1.0m以上の切土又は盛土を行う土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について次の方法により表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること。ただし、道路面、建築物の建築予定地、駐車場等植栽の可能性のないところについては、この限りでない。

①表土の復元：

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20～40cm程度復元すること。

②客土：

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表土として必要な部分に覆う場合は、原則として基礎工事などで不要となる表土を用いるものとする。

③土壌の改良：

土壌改良剤と肥料を与え、耕起するとともに、リッパ―又は発破の使用により土壌を膨軟にすること。

- (6) 表土の採取地は、傾斜度20度以上の急斜面等工法上困難な場所は含まないこと。

なお、「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいい、図26のA層がこれに該当するものとする。

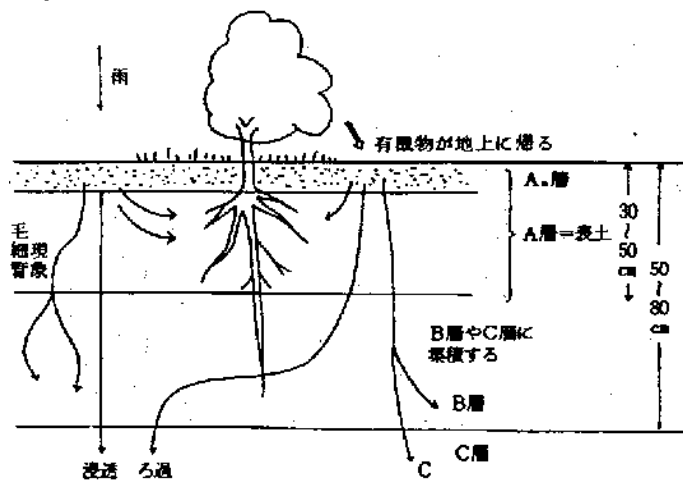


図 26

- A₀層 (有機物層) … 地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A 層 (溶 脱 層) … 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は脆軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土にはほとんど入っていない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B 層 (集 積 層) … A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C 層 (母 材 料) … 岩石が風化してない最下層の部分である。

14 緩衝帯の配置

法	第33条第1項第10号
令	第23条の4、第28条の3
省令	第23条の3

1.0ha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、開発行為の目的等を勘案して、騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれのある建築物等の場合（工場、第一種特定工作物など）、開発面積に応じて定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の内側に沿って設置されていなければなりません。

緩衝帯は公共の用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石、境界杭を設置してその区域を明らかにしてください。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の1/2を緩衝帯の幅員に算入することができます。その他、緩衝効果を有するものは、池沼、海、植樹された大規模な街路及びのり面です。

表 31 緩衝帯の幅員

開発区域面積	幅 員
1.0ha 以上 1.5ha 未満	4.0 m
1.5ha 以上 5.0ha 未満	5.0 m
5.0ha 以上 15 ha 未満	10 m
15 ha 以上 25 ha 未満	15 m
25 ha 以上	20 m

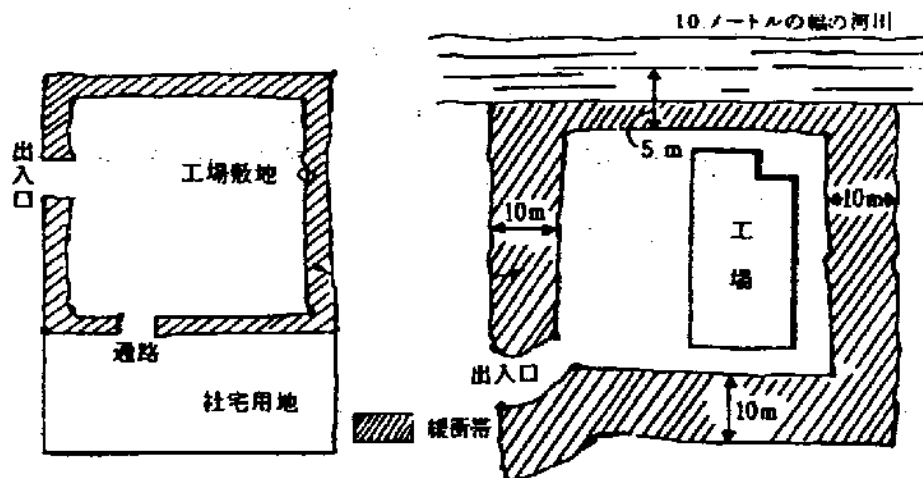


図 27 開発区域の面積が 10ha の場合

15 運輸施設の判断

〔 法 第 33 条第 1 項第 11 号
令 第 23 条、第 24 条 〕

開発区域の規模が 40ha 以上の開発行為の許可においては、その区域の中に居住することとなる者の通勤、通学などの輸送に支障がないか否かの判断を必要とします。特に調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送及び輸送能力についての審査を行います。

政令第 23 条の規定により 40ha 以上の開発許可申請に際しては、開発行為に関係のある鉄軌道経営者との協議を必要とし、この協議の経過を参考とするとともに、許可をしようとするときにはあらかじめ陸運局長と協議することになっています。

また、40ha 未満の開発行為であっても、6,000 人以上の人口増をもたらすと認められるものについて許可しようとするときは、陸運局長が必要に応じて鉄道施設等の配置上の観点から意見を延べるようあらかじめ陸運局長に通知することになっています。

16 事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）

(1) 申請者の能力

申請者は、当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されています。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、着実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認しなければなりません。更に、事業を途中で廃止するような事態が生じた場合には、事業の施行によって変更を加えた公共施設の機能の回復及び防災上必要な措置を講じる能力を有することを予測しなければなりません。

資力信用についての判断は、事業の規模と関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付及び誓約書を求めて判断します。

(2) 施行者の能力

工事施行者には設計どおり工事を完成させるために必要な能力があることが求められています。個々の申請内容によって、工事の難易を考え、また、過去の工事実績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきです。

これらの判定資料として、役員履歴、資産状況、過去の事業実績、過去の工事の実績、納税証明書、建設業許可の有無、法人の登記事項証明書等の書類の提出を求めて判断しています。

17 関係権利者の同意（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なければなりません。

(1) 権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。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ます。

(2) 相当数の同意

「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的負担をかけるおそれがあるためです。

大分県では、この規定の運用は申請者の資力及び信用の規定とあいまって、原則として開発行為の許可を受けるまでに開発区域内の土地全ての所有権及び権利者の同意を開発主が取得することとしています。

18 ごみ処理

開発区域内で発生するごみ処理については、必要に応じて、ごみ処理施設を設けてください。この場合、開発区域の存する市町村とごみ処理の管理方法等について協議を行ってください。

§ 8 開発許可の基準 その2 市街化調整区域の許可条件

法	第34条
政令	第29条の2、第29条の3、第30条、第31条
省令	第28条、第29条、第30条、第31条

市街化調整区域における開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）は、法第33条に定める開発許可基準（主として市街地の水準の確保の面から定めた技術的基準）の要件に該当するほか、開発行為の立地性を規制する面から次の各号のいずれかに該当するものでなければなりません。

法第34条の基準は、市街化調整区域における開発行為のうちスプロール対策上支障のないもの、これを認容すべき特別の必要性のあるものとして許可し得るものとしています。

なお、同条各号の規定のうち第3号の政令は定められていないので、この規定の適用は受けません。

1 周辺の居住者が利用する公共公益施設または日常生活に必要な物品の販売店等（法第34条第1号）

(1) 周辺の居住者が利用する公共公益施設

開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、診療所、助産所、通所施設である社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業の用に供する施設等が考えられます。また、入所系社会福祉施設については、主として開発区域周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設であることが考えられます。

(2) 周辺の居住者が利用する日常生活に必要な物品の販売店等

開発区域の周辺に居住している者の日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、自動車修理工場等が該当すると考えられます。

また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域で通常存在すると認められるガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等の建築の用に供する開発行為は、本号に該当するものと考えられます。

建築物の利用態様からみて主たる業務内容が本号に該当すると認められるものに限るため、他の用途の建築物の一部に当該業務を営むものは本号に該当しないものとしています。

(3) 建築物の規模（開発規模）

本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきと解されるので、例えばスーパーマーケット等のように著しく規模の大きい店舗等は、原則として本号に該当しません。

なお、本号に該当するもののうち政令第22条第6号に該当するものは、前述のとおり許可は不要です。

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第34条第2号）

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物

- ① 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱など探鉱作業及び鉱山開発事業（日本標準産業分類 大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業 に属する事業）の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- ② 当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コン製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物
- ③ 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は、該当しない。

(2) 観光資源の有効利用上必要な建築物

- ① 観光資源の観賞のための展望台その他利用上必要な施設
- ② 観光価値を維持するため必要な施設

③ 宿泊施設又は休憩施設

(ただし、開発区域の属する行政区域の全域に渡って温泉が出る場所などの温泉付き宿泊施設等については、資源の有効な利用上支障になるような場合等客観的に必要性が認められるものに限る。)

④ その他これらに類する施設

以上の施設で客観的に判断して必要と認められるものが該当します。なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築は該当しません。

(3) その他の資源

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のため必要な施設の開発行為は、本号に該当します。なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当します。

これらの資源の有効利用上の必要度については、資源の有効利用という政策上の要請のためにどれだけの主要性と効果をもっているかを勘案して判断することになります。

3 温度等に特別の条件を必要とする事業施設（法第34条第3号）

本号に基づく政令が未制定であり該当施設はない。

4 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

(1) 農林漁業用施設

- ① 建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業又は漁業に該当する施設
- ② 建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接、農業、林業又は漁業に関連するものをいい、法第29条第1項第2号で制限対象外とされた政令第20条第1項第1号から第5号までの施設以外の施設（政令第20条第1項第1号から第4号にかかげる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超えるもの）

(2) 農産物、林産物、若しくは水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物

当該調整区域内における生産物を対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当します。

- ① 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産の貯蔵用）

なお、通常、調整区域内には「海」は存在しないので、海産物が陸揚げされる地点が調整区域内であれば本号に該当し、「生産される」とは、養殖等人工的なものに限らず、天然、人工の両方を指すが、海産物を、市街化区域を経て山間部の調整区域において処理加工する場合等は、許可できません。

5 農林業等活性化のための施設（法第34条第5号）

第5号に該当するものは、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為である。

6 中小企業振興のための施設（法第34条第6号）

中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為について、許可し得ることとしたものです。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ぬ場合に例外的に許可対象としているものです。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であり、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは許されないと解されます。

7 既存工場との関連工場（法第34条第7号）

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして、許可し得ることとしたものです。

(1) 密接な関連

「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。

(2) 事業活動の効率化

本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものですが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱います。

8 危険物の貯蔵又は処理用の建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号、政令第29条の6）

本号に該当する建築物又は第一種特定工作物とは、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類を貯蔵したり、処理したりするための火薬庫又は第一種特定工作物をいいます。

火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、その態様からして、市街化調整区域に立地することを否定すべきものともいえない。火薬類取締法により厳格な規制を受けている火薬庫は、従来から市街化調整区域内における立地を認められてきたものであって、昭和50年の政令改正により、旧法第34条第7号の政令で規定されたものです。換言すれば、従来から通常原則として開発審査会の議を経て許可してさしつかえないとされていたものを知事だけの判断で許可するように手続の簡略化を図ったものです。

8の2 災害危険区域等の区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号の2、政令第29条の7）

本号は、市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものです。

移転後の建築物等の規模については、移転前の建築物等に代わるべきものとされていることから、これと同等のものであることが必要です。また、移転前の建築物等については引き続き使用することがないようにすべきと考えられます。

9 特殊な建築物等の開発行為（法第34条第9号、政令第29条の8）

本号は、建築物のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物については、市街化調整区域内における立地を認容しない理由が乏しいので通常認容し得る建築物等として第9号の規定に基づき政令第29条の8の建築物等が定められたものです。

- ① 道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものです。
- ② 休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のものが該当します。自動車の運転者の休憩のための施設は、一定の交通量がある道路における道路使用者の休憩のための沿道サービス施設が該当し、実態を踏まえて該当するかが判断されます。

- ③ 給油所等とは、いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンドも含まれます。

10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（法第34条第10号）

本号に該当するものは、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築等の用に供する開発行為です。

11 条例で指定する土地の区域内での開発行為（法第34条第11号）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないものです。

なお、大分県内において条例は定めていません。

12 条例で指定する土地の区域内で市街化を促進する恐れのない開発行為（法第34条第12号）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものです。

なお、大分県内において条例は定めていません。

13 既存権利者の開発行為（法第34条第13号、政令第30条、省令第28条）

本号に該当するものは、次の各項目に該当しなければなりません。

自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に上記の旨を届出た者が市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了するものです。

(1) 目的

土地に関する権利を有している目的が、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られます。「自己の居住又は業務の用」の解釈は、法第33条第1項本文括弧内の定義と同じです。したがって、建売分譲又は宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地は本号に該当しません。

(2) 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい借地権は該当しますが、抵当権、先取特権などは該当しません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要です。また、登記簿に登載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものは認めるものとするが、単なる口約束及び予約は認めません。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければなりません。転用許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められません。

(3) 届出

上記に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に次の事項を知事に書面でもって届け出なければなりません。

- ① 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）
- ② 土地の所在、地番、地目及び地積
- ③ 届出をしようとする者が権利を有していた目的
- ④ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

届出は、書類の形式が整えば受理するものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うことになっています（省令第17条）。しかし、申請者には届出が受理されたことによって本条第9号に該当するものと考えられることが普通であり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予測されるので、申請者に対して十分指導しなければなりません。

(4) 工事期間

当該開発行為は、その土地が市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了するものに限られています。

(5) 権利の承継

本号の届け出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継することができます。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいいます。

14 その他やむを得ない開発行為（第34条第14号）

第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当であると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができます。

§ 9 許可又は不許可の通知 (法第 35 条、第 79 条)

1 許可又は不許可の処分

開発行為の許可の申請のあったときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取り扱えないが、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければなりません。

相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為の不服審査の対象となる場合があります。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければなりません。また、不許可の処分をするときは、なぜ不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示すべきであるとされています。

2 許可の条件

(1) 都市計画上必要な条件

許可を与えるか否かは、許可申請の内容が法第 33 条又は法第 34 条の基準に適合しているか否かによって判断すべきものですが、許可に際しては、法第 41 条の制限の指定及び法第 79 条により都市計画上必要な条件を付することができます。

(2) 防災上の措置

宅地造成に基づく災害は、工事施工中に多いことに鑑み、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を付することができます。

① 工事施行の時期及び方法の制限

(例) 雨期工事の制限

着手場所の順序の制限

公共施設整備の順序の制限

工事管理者の設置

② 工事施行中の防災措置

(例) 仮排水路及び沈砂地の設置

一時遊水施設の設置及び時期の指定

(3) 開発行為の廃止に伴う措置

法第 38 条の開発行為の廃止に伴う災害の防止及び工事によってそこなわれた公共施設の機能の回復を図るため、必要な条件を付することができます。

① 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害の防止についての必要な措置です。

② 既存の公共施設を廃止し、あるいはそれによって必要な工事を行った場合で、その事業が完成しないで途中で事業を廃止した場合に、そこなわれた公共施設の機能回復についての必要な措置です。

これらの条件はとくに必要がないと認められる場合を除いて、各々の事業の特殊性を考慮して必ず付すようにすべきです。

しかし、条件は、必要最小限にとどめられるべきであって、法第 79 条に規定するように、事業者に不当な義務を課するもの、物理的に不可能若しくは著しく困難な義務を課するもの等は、違法な条件として無効とみなされます。

§ 10 工事完了の検査

法	第 36 条
省令	第 29 条、第 30 条、第 31 条
県規則	第 14 条

1 完了検査の時期

開発許可を受けた工事が次の段階に達したときは、許可を受けた者は工事完了届出書（省令別記様式第 4、第 5）を提出して検査を受けなければなりません。（公共施設の土地の帰属に必要な一件書類は、原則として完了届と同時に市町へ提出しなければなりません。）

- ① 開発区域全部の工事を完了したとき
- ② 工区に分けて許可を受けたときは、工区全部の工事を完了したとき
- ③ 公共施設の工事を完了したとき（先行して市町への帰属が必要な場合等に限る）

それぞれの完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているか検査を行います。この場合、排水管の埋設工事、擁壁の配管工事など見え隠れ部分の施行に当たっては、随時工事中の検査、工事写真の提出等工事の施行状況報告の義務が規定されています。（県規則第 14 条）

水道についての工事完了検査については、水道法又はこれに準ずる条例の適用を受ける水道について当該法令による検査をすることとなっているものは、これによる検査を受けることによって本条の完了検査を受けたものとします。

2 完了検査

都市計画法第 36 条の工事完了検査は、開発許可の内容に適合しているかの検査（外形、外観、各種試験表等より判断する形状及び性質の検査）です。

外形のみで設計図との適合が判断できないもの。例えば擁壁のコンクリートの厚さ等については、工事の施行状況報告（県規則第 14 条）の工程写真等で判断します。

設計図書に基づく工程の管理、立会、工事の施行の状況又は工事材料の試験若しくは検査等の施工及び品質の監理については、工事現場での工事監理者が責任をもって管理しなければなりません。詳細については、「開発行為工事完了検査要領」に記載しています。受付窓口にてご確認ください。

3 完了公告

完了検査合格後は、検査済証（省令別記様式第 6、第 7）を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。

県では、検査済証の交付から公告までに 2 週間程度を要しますので留意が必要です。

工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理について市町村への引継ぎ、土地の帰属変更など）は検査ではなく、公告があつて初めて発生します。

§ 11 建築制限等 〔 法 第 37 条 県規則 第 9 条 〕

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築又は建設を禁止し、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロール弊害を防止しようとするものです。

この制限は、開発許可を受けた申請者のみでなく、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。ただし、次に該当するものはこの限りではありません。

- ① 当該開発行為のための工事用建築物又は特定工作物
- ② 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物等に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、権利を有する土地に権原の行使として自らが建築又は建設する場合。ただし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための宅地造成については、別途法第 29 条の許可を必要とします。
- ③ 知事が支障がないとして認めた場合。本条の承認は個々のケースごとに勘案して、県規則第 9 条の申請によって行いますが、次のようなものが認められます。
 - (ア) 官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建設する場合
 - (イ) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - (ロ) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時にを行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合
 - (エ) 当該開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合上記(ロ)に該当する場合においては、原則として開発行為に支障が出る範囲の建築工事に限って承認するものとします。（例：擁壁の築造と干渉するため建築物の基礎工事まで承認する）

本条承認を行うことは、開発行為の完成を担保するためには好ましくないことから、相当規模以上の開発行為について建築等を急ぐ場合には「工区」を設定し、「工区」ごとに完了検査を受けること。工区を設定する場合は、次のことに留意すること。

- ① 道路の配置等を考慮して工事に支障のないような工区分けとしないこと。
- ② 最初の工区には、公園、店舗、消防水利等が完備するようにし、入居する者が生活するうえで、施設の不備、不足等により不便、不安を感じないようなものとする。
- ③ 完了した工区はフェンス等で仕切り、他の工区に影響がなく、独立性を担保すること。

また、開発行為の完了手続に至らずに放置されることのないよう承認の際には、法第 79 条の規定に基づき開発行為完了前における建築等の使用を制限する等の条件を付すことになります。

§ 12 開発行為の廃止 [法 第38条 省令 第32条]

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、省令別記様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事に届け出なければなりません。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として、万一廃止した場合の必要な措置を要求することができることとなっています。

したがって、廃止届の出た場合にも、付せられた条件を履行しているか进行检查し、履行していない場合には申請者に必要な措置を命じて完成させなければなりません。また、このような事態にならないように工事中の監督を厳重にしなければなりません。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいいます。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分に設計の変更のない場合であっても法第35条の2の規定による変更の許可により処理します。

§ 13 開発行為等により設置された公共施設の管理 〔 法 第 39 条 〕

1 公共施設の管理者

本法では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設整備を義務付けたことに関連して設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理と定めたものです。

- ① 他の法律に基づく管理者が別にあるとき
- ② 法第 32 条第 2 項の協議によって別に管理者を定めたとき

法第 32 条第 2 項の協議が整わない公共施設についても、法律上は所有権を市町村が管理することとなります。しかし協議が整わない場合には円滑に管理を引き継ぐことは困難であろうし、多くの問題が生じることとなる恐れがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望まれます。管理権の所在を明確にする必要があります。

2 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものをいいます。

- ① 道路法の道路管理者（道路法の認定、区域の決定を必要とする）
- ② 河川法の河川管理者
- ③ 土地改良区

3 協議による管理者の特定

- ① 法第 32 条の協議により開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など、建築物の管理と併せて管理し、かつ、十分な管理能力を有するものと認められるようなときです。
一般に宅地分譲又は住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものと思われます。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力及び持続性について十分な審査を行うべきでありまた、あくまで公共的な管理システムとするような注意が必要です。

- ② 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第 40 条第 3 項の費用負担とからんで県又は国などに管理者を特定することがあります。

§ 14 公共施設の用に供する土地の帰属

（法 第 40 条
政令 第 32 条、第 33 条
省令 第 33 条）

1 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において次により土地の交換を行います。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地 → 開発許可を受けた者の所有
代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体の所有

- ① このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきですが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上簡便であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めたものです。
- ② この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有に係る場合にのみ適用されます。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権利を取得すべきです。この場合にも設置された公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきです。
- ③ 「開発認可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考えます。この場合は代替実用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきです。
- ④ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複雑であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もあり、また、新旧が等価であることを要しません。

なお、代替公共施設に係る手続きについては、図 28 のとおりです。

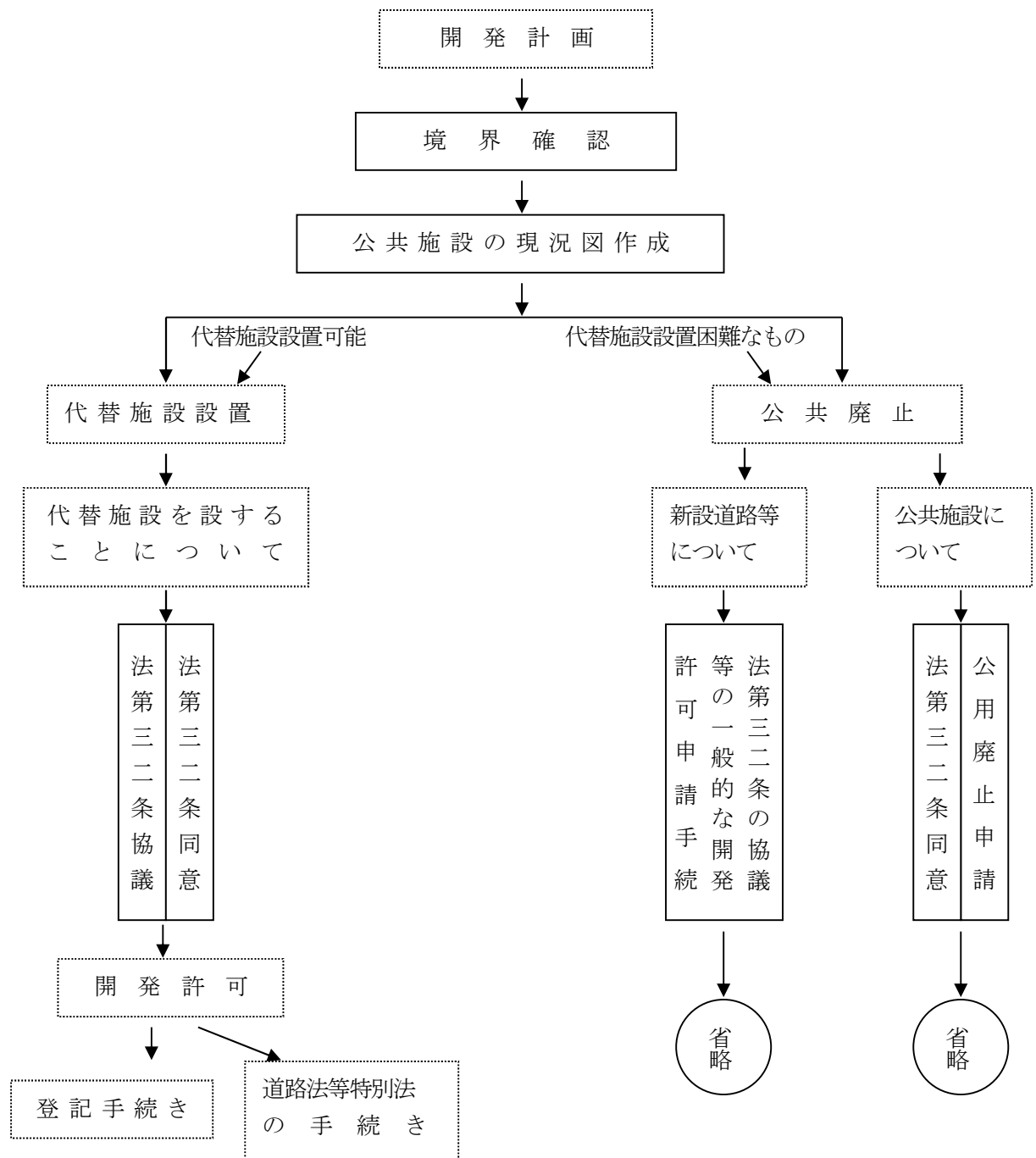


図 28 代替公共施設に係る手続きの流れ

(2) 新設の土地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は法第36条の完了公告の翌日において、法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属します。

- ① 原則として市町村
- ② 他法令による管理者があるときはその管理者（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。）
- ③ 協議によって管理者を特定したときはその管理者（事業主自ら管理する場合は事業主に帰属します。）

2 基幹施設の費用負担

開発行為の許可に際しては、法第 33 条の基準によって、公共の用に供する空地に関する都市計画が定められている場合にはその計画に適合することが必要です。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域であり、主要な公共施設は、国又は地方公共団体の負担において整備すべきであるとされています。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている基幹施設を整備し、本条の規定によって国又は地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国又は地方公共団体に求めることができます。

① 請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者であること。

② 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であること。

この規定は、基幹施設に関する「都市計画適合」の規定に対応して、公共団体の負担の最低限度を定めたものであるから、国又は地方公共団体は、請求があればその限度において請求に応ずる義務があります。

③ 請求の対象となる施設は、市街化区域における都市計画施設で次に掲げるものです。

(ア) 幅員 12m 以上の道路

(イ) 公園、緑地、広場

(ウ) 下水道用地（管渠は対象外）

(エ) 運河及び水路並びに河川

④ 請求期限は、完了公告の日から 3 ヶ月以内で、次に掲げる書類を提出すること。

(ア) 次の事項を記載した書面

a 費用負担を求めようとする者の住所及び氏名

b 負担を求めようとする額

c 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積

d 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積算基礎

(イ) 請求者が完了公告の日にその土地を所有していたことを証する書面（登記簿）

(ウ) 当該土地の位置及び区域を明示する図面

⑤ 額は、用地取得費の全部又は一部とされています。

費用負担の額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第 33 条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されます。

3 里道・水路等がある場合の取扱い

(1) 代替公共施設の検討

開発をしようとする区域内に、里道、水路等がある場合は、原則として代替的な機能を有する公共施設を設け、代替公共施設を設けることが困難又は著しく不適當なものについては、公用廃止、払下げの方法によること。「従前の公共施設に代えて」とは従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、代替の構造、規模等が同一であることも、また、新旧が等価であることも要しない。（図 29 参照）

(2) 手続等について

開発区域内に里道等がある場合は、境界確認をしたうえ現況図を作成し、原則として代替公共施設を設ける方向で検討し、次の手続をとること。

① 公用廃止、払下げの方法による場合

(ア) 公用廃止の申請と同時に里道等の管理者に対して法第 32 条の同意を求めること。

(イ) 新設については、管理予定者と法第 32 条の協議をする等一般的な開発許可申請上の手続をとること。

② 法第 40 条第 1 項の規定を適用する場合

(ア) 代替公共施設を設けることについて里道等管理者に対して法第 32 条の同意を求めること。

(イ) 里道等の代替施設である道路（行政財産）を道路法上の道路とする場合は、道路法の認定手続をとること。供用の開始の時期は、法第 36 条の工事完了公告後でなければならない。

代替施設の経路は利用上支障がない限り最短距離をとるものとする

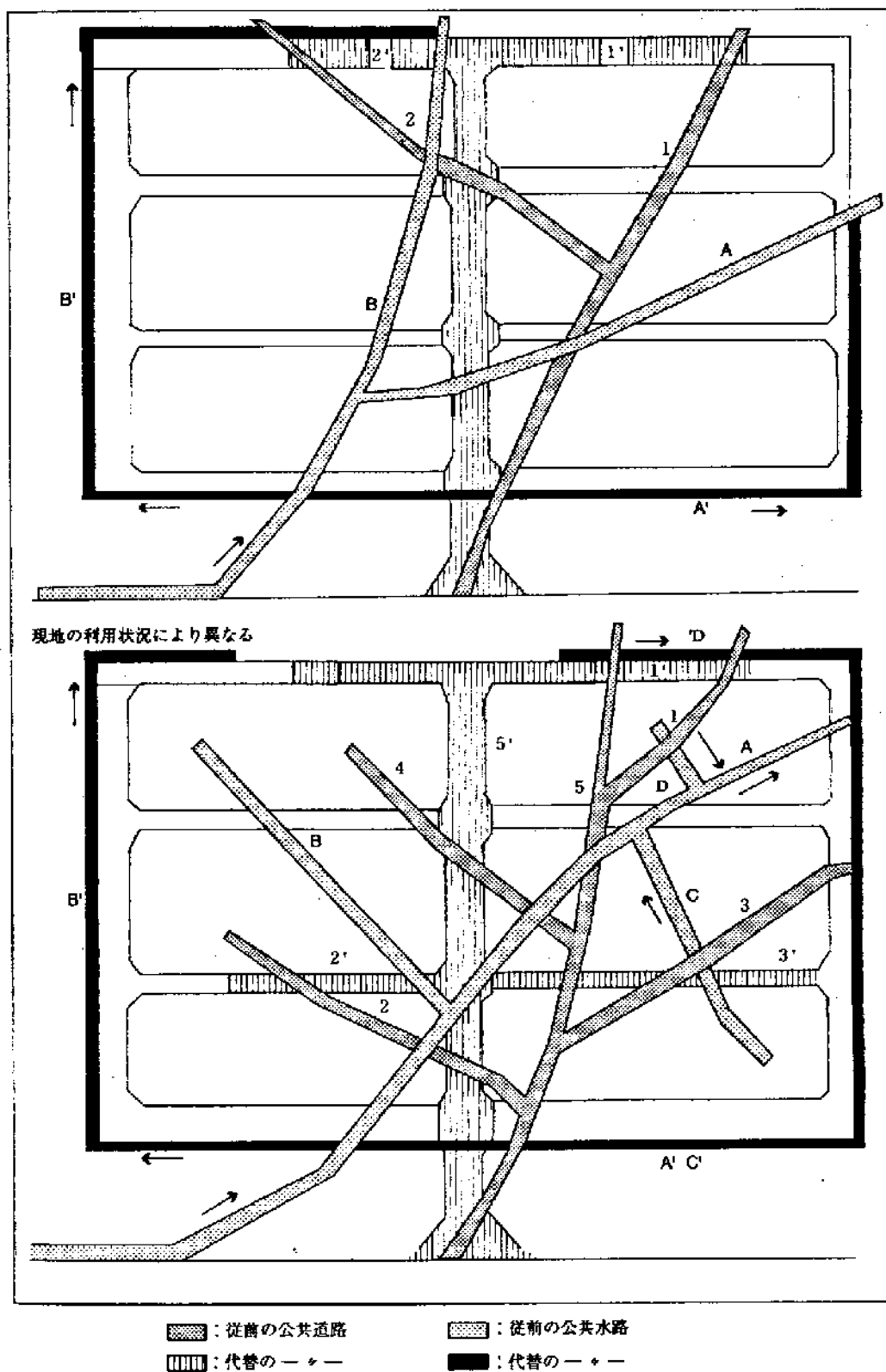


図 29 里道、水路等の代替施設模式図

§ 15 建築物の建蔽率等の指定

法 第 41 条
県規則 第 9 条第 2 項

1 制限の趣旨

用途地域が定められていない土地の区域内では建築基準法の規制だけでは将来の計画的な市街化を図るうえで支障をきたすことが予測されます。

したがって、開発許可をするに際して、建築物の形態等の制限を課すことによって、将来を見通した都市計画の適正な実現を図ろうとするものです。

この制限は用途地域が定められていない土地におけるすべての開発許可に定められるのではなく開発行為の規模、目的、周辺との関係等に照らして必要と認められる場合に定められます。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

- ① 建蔽率（建築基準法第 53 条）
- ② 高さ（建築基準法第 55 条、第 56 条、第 56 条の 2、第 57 条）
- ③ 壁面の位置（建築基準法第 46 条、第 47 条、第 54 条）
- ④ その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（建築基準法第 61 条又は第 62 条の防火地域、準防火地域内の構造制限に関する基準等）

3 制限の効力

- ① 本条の制限の内容は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめることとなり、公告はしません。
- ② 本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域等により、本条の制限の必要がなくなることがあり、この場合は制限を撤回し、本条の内容を開発登録簿より抹消します。抹消されなかった場合は、指定された地域地区の制限とあわせて働くことになります。
- ③ 本条の制限は、土地に付されたものであるため、開発許可を受けた者ではなく、制限が定められた土地の区域内に建築しようとするすべての者に適用されます。

4 例外許可

本条第 2 項ただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限が用途地域を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第 55 条、第 57 条、第 58 条等の例外許可の運用に準じた取扱いがなされることになります。

§ 16 開発許可を受けた土地における建築等の制限

法 第 42 条
県規則 第 9 条第 3 項

1 制限の趣旨

本条は、開発許可を受けた開発区域内で行われる建築物の新築、改築又は用途変更について制限を行おうとする規定です。

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築する予定の建築物等について申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられます。したがって、予定建築物以外の建築物等が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものです。

なお、その土地に用途地域等が定められている区域については、その制限を受けることになるため、本条制限は適用されません。

- ① 本条の制限は、法第 41 条の制限と同様開発登録簿に登録することによって、一般に知らしめます。
- ② 本条項の制限は、建築物の新築のみならず、用途の変更（改築を伴うもの及び全く建築行為のないものを含む。）又は特定工作物の新設をも規制しています。また、この制限は、土地に付されたものですから開発許可を受けた者に限らず、その土地において建築物の新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。なお、従前の建築物等と用途が同じ増築については制限がありません。

したがって、本条ただし書の規定による許可を受けた後、増築が行われる場合にも許可は不要です。

なお、本条ただし書の許可を受けた後も、申請予定建築物等本来の用途に変更することについては許可を受ける必要はありません。

- ③ 本条の制限は、法第 41 条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅します。したがって、この場合には開発登録簿の修正が行われます。

2 例外許可

本条ただし書許可の取扱いはおおむね次のとおりです。

- ① 市街化調整区域については、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。
 - (ア) 許可申請に係る建築物が、法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第 3 号（公益的施設）に規定する建築物である場合。
 - (イ) 当該申請が法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで又は第 5 号に該当する場合。
 - 第 1 号 都市計画事業として行う建築
 - 第 2 号 災害応急建築
 - 第 3 号 仮設建築物の新築
 - 第 5 号 通常管理行為（政令第 35 条）
 - (ウ) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号（公共空地）、第 3 号（排水施設）及び第 4 号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合。
- ② 非線引き都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内については、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。
 - (ア) 許可申請に係る建築物が、法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第 3 号（公益的施設）に規定する建築物である場合。

- (イ) 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請にかかる建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合。

3 国や都道府県等が行う行為

国や都道府県等（§3の3の「開発許可の特例」を参照）が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。

§ 17 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

法 第 43 条
政令 第 34 条、第 35 条、第 36 条
省令 第 34 条、第 34 条第 2 項

1 建築等の許可

市街化調整区域については、スプロール化防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課すことになっていますが、開発行為を伴わない建築行為にも同様の制限を課し、完全な規制の効果をあげようとするものです。市街化調整区域において開発許可を受けていない土地について、建築物を新築しようとする者、用途変更しようとする者、又は第一種特定工作物を新設しようとする者は、当該行為の着手前に知事の許可を受けなければなりません。ただし、下記 2 に掲げるものは許可不要です。

また、増築、改築（用途変更を伴わないもの）及び移転は制限されていませんが、同一敷地内での建築物面積の増加の場合であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なるときには、新築として扱われます。

なお、土地の区画、形質の変更を行う場合で、主たる目的が建築物に係るものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域（青空駐車場など）内についても、建築物の建築又は第一種特定工作物の新設に際しては本条の許可が必要です。

2 制限対象外行為

本条の制限を受けないものは表 32 の通りです。

表 32 法第 43 条制限対象外行為

区 分		制 限 対 象 外 建 築	根拠条文
建築物の用途によるもの	1	法第 29 条第 1 項第 2 号の農林漁業施設及び従事者住宅	法第 43 条第 1 項本文
	2	法第 29 条第 1 項第 3 号の公益的施設	同 上
	3	都市計画事業として行う行為	法第 43 条第 1 項第 1 号
	4	非常災害時の応急建築物	法第 43 条第 1 項第 2 号
	5	仮設建築物（建築基準法第 85 条各項の仮設建築物をいう。）	法第 43 条第 1 項第 3 号
	6	都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為	政令第 34 条第 1 号 （法第 29 条第 1 項第 4 号～第 9 号）
	7	土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為	
	8	市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為	
	9	住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為	
	10	防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為	
	11	公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地で行った開発行為の区域内における行為	
	12	調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で面積 50 m ² 以内のもの（50%以上業務用）の新築	政令第 35 条第 3 号
	13	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設	政令第 35 条第 4 号
通常の管理行為、軽易な行為	14	既存建築物の敷地内における附属建築物の建築	政令第 35 条第 1 号
	15	改築又は用途変更で面積 10 m ² 以内	政令第 35 条第 2 号

3 許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築等の許可に際しては、現況が既に宅地となっている土地における行為であるので次の2つの基準に適合することを要件としています。

- ① 排水施設が、降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配管されていること。なお、その排出によって敷地及び周辺の地域に出水等による被害を及ぼさないこと。
- ② 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置がとられていること。

(2) 許可の要件

市街化調整区域における建築の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するもののみ許可できることとなります。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じです。

- ① 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物。
- ② 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの。
- ③ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる建築物で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- ④ 法第34条第13号に規定するものが同号に規定する土地において同号で規定する目的で新築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）。
- ⑤ 市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域内で建築されることが困難又は不適當と認められるもの（法第34条第14号参照）。なお、この場合には、開発審査会の議を経なければなりません。

4 国や都道府県等が行う行為

国や都道府県等が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。

§ 18 許可に基づく地位の承継

〔 法 第 44 条、第 45 条
県規則 第 10 条、第 11 条 〕

1 一般承継人

- ① 一般承継人は、被承継人の有していた法第 29 条第 1 項の開発許可若しくは法 35 条の 2 の変更許可又は法第 43 条第 1 項の建築等の許可に基づく地位を引き継ぎます。
- ② 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）を指します。
- ③ 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務のすべてをいい、具体的には次のような事項をいいます。
 - (ア) 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - (イ) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - (ウ) 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求め得る権能
 - (エ) 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（別記様式 13）
 - (オ) 工事完了、工事廃止の届出義務
- ④ 一般承継のあったときは、その旨を知事に届け出なければなりません。（県規則第 18 号様式）
- ⑤ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前④の届出とともに開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません（法第 38 条、省令第 32 条）。この場合、廃止に伴う許可の条件は当然履行しなければなりません。

2 特定承継人

- ① 特定承継人とは、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者です。
- ② 一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができます。
- ③ 承認の判断は、適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの開発行為を完了する能力を有しているかどうか等によって行います。
- ④ 承認を与えない場合は、当初に開発許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了させます。なお、開発許可を受けた者の工事施行の権原を承継した者から更にその権原を取得した場合の承継の承認申請は、法第 45 条の対象となります。
- ⑤ 法第 36 条第 3 項の規定による工事完了公告がなされた後においては、開発許可に基づく地位の承継はありません。

§ 19 開発登録簿

法 第 46 条、第 47 条
省令 第 35 条、第 36 条、第 37 条、第 38 条
閲覧規程

1 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為（法第 29 条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第 37 条、第 41 条及び第 42 条）、用途の変更（法第 42 条）を規制することにしてはいますが開発登録簿を備え、その制限の内容を登録することによって、次の目的を達成しようとするものです。

- ① 開発行為の内容、種々の制限の内容を周知させる手段とし、一般の第三者が土地等の取引に際し不測の損害を被ることのないようにその保護を図る。
- ② 建築基準法による確認に際して、開発許可等の効果を確保するため、特定行政庁が常時容易かつ正確にその内容を把握する。

2 登録の内容

開発登録簿は、調書及び省令第 16 条第 4 項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録します。

- ① 開発許可年月日
- ② 予定建築物等の用途、敷地の規模
- ③ 公共施設の種類、位置及び区域
- ④ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ⑤ 法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
- ⑥ 法第 42 条の許可・協議の内容
- ⑦ 許可を受けた者及び地位の承継者の住所、氏名
- ⑧ 法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書の内容
- ⑨ 土地の表示
- ⑩ 検査の状況、完了年月日
- ⑪ 法第 81 条の監督処分の内容

3 登録等の調整

開発登録簿は、開発許可をした時に作成し、以後、登録内容に追加又は変更を生じた都度調整し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供さなければなりません。調整を要する時期として次のような時点が考えられます。

- ① 開発許可をしたとき（作製）
- ② 変更許可をしたとき
- ③ 監督処分をしたとき（処分に基つき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。）
- ④ 許可を受けた者の変更のあったとき（地位の承継）
- ⑤ 法第 37 条、第 41 条、第 42 条の許可を与えたとき
- ⑥ 工事完了のとき
- ⑦ 廃止届のあったとき（閉鎖）

4 開発登録簿閲覧所

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、県下の土木事務所内に開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行います。なお、大分市及び別府市内での許可については各市の都市計画部署にて行います。

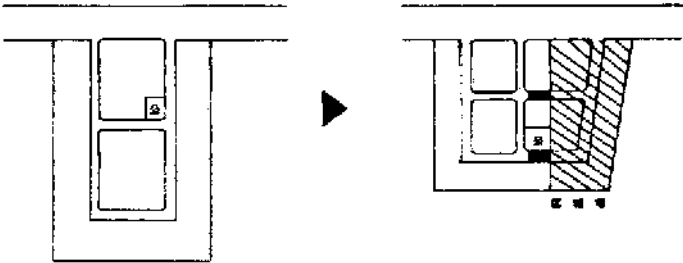
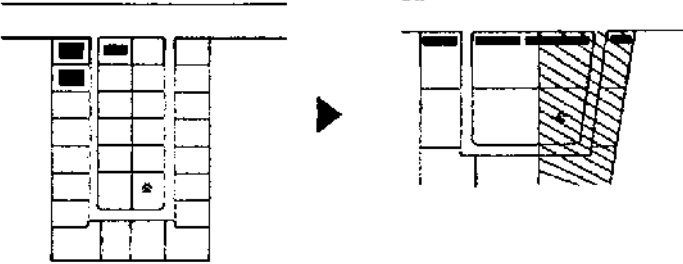
§ 20 開発許可手数料 (大分県使用料及び手数料条例)

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると表 33 のとおりです。

表 33 開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料

(令和 7 年 4 月 30 日現在)

申 請 内 容				手 数 料		
1	法第 29 条の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の規模 (ha)	自己の 居住用	自己の 業務用	その他
			0.1ha 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
			0.1ha 以上 0.3ha 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
			0.3ha 以上 0.6ha 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
			0.6ha 以上 1.0ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
			1.0ha 以上 3.0ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
			3.0ha 以上 6.0ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
			6.0ha 以上 10ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
			10ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円
2	法第 35 条の 2 の開発行為の変更許可申請の審査	開発行為の変更許可申請手数料	(1)既に許可を受けた区域に変更なく、設計の変更を行うとき	前号規定額×1/10		
			(2)区域の増を伴い、かつ設計の変更を行う場合 (3)の場合を除く。)	(変更前の区域面積に応じる前号規定額×1/10)+(増面積に応じる前号規定額) 合計額が 87 万円を超えるときは 87 万円とする。		
			(3)区域の増に伴い設計の変更があるが、変更の理由が新たな土地の編入に起因するもの	増面積に応じる前号規定額		
			(4)区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき	縮小後の面積に応じる前号規定額×1/10		
			(5)その他の変更	10,000 円		
3	法第 41 条第 2 項ただし書の許可申請の審査	市街化調整区域内における建築物の特例許可申請手数料		46,000 円		
4	法第 42 条第 1 項ただし書の許可申請の審査	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料		26,000 円		
5	法 43 条の建築等の許可申請の審査	開発許可を受けない市街化調整区域内における建築等許可申請手数料	敷地規模 (ha)			
			0.1ha 未満	6,900 円		
			0.1ha 以上 0.3ha 未満	18,000 円		
			0.3ha 以上 0.6ha 未満	39,000 円		
			0.6ha 以上 1.0ha 未満	69,000 円		
			1.0ha 以上	97,000 円		
6	法第 45 条の地位承継の承認申請の審査	地位承継の承認申請手数料	承認申請をする者の行おうとする開発行為により区分	自己の居住用又は 1ha 未満の自己業務用	1ha 以上の自己業務用	その他
				1,700 円	2,700 円	17,000 円
7	法第 47 条の登録等の写しの交付	登録簿の写しの交付手数料		用紙 1 枚 470 円		

注1	地位承継承認の「自己用」、「その他」の判定は、従前の開発行為の許可の際の判定によります。当初の許可申請時に「自己用」として許可を受け、途中で「その他」に変更するのは設計の変更に該当せず、従前の工事の廃止と新たな許可申請として取り扱います。
2	登録簿の写し交付手数料は用紙1枚につき470円の規定であるから、1件の写しに調書1枚、図面1枚を必要とするときは940円となります。開発区域の大きいときや設計図面が大きいときは交付図面(A3)が数枚になるとことがあります。
3	設計の変更が新たな区域の編入に起因するものかどうかは変更内容によって判定します。 次例イの場合は、区域増に伴い道路の新設及び公園の位置と規模を変更するものであり、変更内容が新たな区域の編入に起因するものといえます。例ロの場合は、区域の増加に伴って一戸建住宅の建設を予定していたものを共同住宅の建設に変更しようとするものであり、この場合の設計の変更は新たな区域の編入に起因するものとは考えられないので、表33の第2号(2)として取り扱います。また、変更の内容に、区域増に起因するものとそうでないものとがあわせて含まれている場合には、表33の第2号(2)に該当するものとして取り扱います。
図30 設計変更の考え方 例イ  例ロ 	
4	その他の変更には次のようなものがあります。 (1) 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更 (2) 予定建築物の用途の変更 (3) 予定建築物の敷地規模の変更 (4) 工区の変更 (5) 資金計画の変更 (6) 工事施行者の変更

§ 21 不服申立て { 法 第 50 条、第 51 条 行政不服審査法 }

1 不服申立て

不服申立ては、行政庁の「処分」又は「不作為」について行うもので、「処分」とは、いわゆる行政処分（許可、認可等）のほか公権力の行使に当たる事実上の行為を含み、「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間なんらかの処分その他公権力の行使に当たる行為をすべきにもかかわらず、これをしないことをいいます。

開発許可に関する「処分」または、これに係る「不作為」について不服のある者は、法 50 条の規定に基づき開発審査会に対して審査請求をすることができます。

なお、審査請求の手続その他については、他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用されます。

(1) 処分についての審査請求

以下の、①から⑥の処分についての審査請求は、審査庁である開発審査会に対して行います。

- ① 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項（開発許可）
- ② 法第 35 条の 2 第 1 項（変更の許可等）
- ③ 法第 41 条第 2 項ただし書（形態制限の例外許可）
- ④ 法第 42 条第 1 項ただし書（予定建築物等の制限の許可）
- ⑤ 法第 43 条第 1 項（調整区域内の建築等の許可）
- ⑥ これらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分

(2) 不作為についての不服申立て

行政庁の不作為については、当該不作為に係る処分その他の行為の申請者は、知事に対しての異議申立て又は開発審査会に対して審査請求（前(1)の①から⑤までの規定に係る不作為に限る）を行うかのいずれかを選ぶことができます。

2 手続

(1) 不服申立て人

不服申立てをすることができる者は、処分により不利益を被る個人又は法人（当該処分の対象者はもちろん、不利益を受ける第三者も含む。）及び不作為に係る処分その他の行為を申請した個人又は法人です。法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがある者は、当該代表者又は管理人の名で不服申立てをすることができます。

多数人が共同して不服申立てをしようとするときは、3 人を超えない総代を互選することができます。また、共同不服申立人が総代を互選しない場合であるときは、審査庁は、総代の互選を命じることができます。

代理人によって不服申立てができ、代理人は、各自、不服申立人のために、不服申立てに関する一切の行為をすることができます。（不服申立ての取下げだけは、特別の委任を必要とします。）代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格は書面で証明しなければなりません。

(2) 書面

不服申立ての審査請求は、正副 2 通で書面を提出しなければなりません。

- ① 処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。
 - (ア) 審査請求人の氏名（又は名称）及び住所（又は居所）
 - (イ) 審査請求に係る処分の内容
 - (ウ) 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
 - (エ) 審査請求の趣旨及び理由
 - (オ) 処分庁の教示の有無及びその内容

(カ) 審査請求の年月日

(キ) 審査請求人が

社団若しくは財団のとき 総代を互選したとき 代理人によって審査請求するとき	代表者若しくは管理人 総代 代理人	の氏名及び住所
---	-------------------------	---------

※審査請求書は別紙1の1～7の項目について、別紙2を参考に記載して下さい。

② 不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。

(ア) 審査請求人の氏名（又は名称）及び住所（又は居所）

(イ) 当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日

(ウ) 審査請求の年月日

(エ) 前①(キ)と同じ

③ 審査請求が不適法であって補正することができるものであるときには、審査庁は相当の期間を定めて補正を命じなければなりません。

(3) 審査請求と裁決

① 請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月以内にしなければなりません。また、処分があったことを知らなかった場合であっても、処分のあった日の翌日から起算して1年を経過したときは請求することができません。請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しません。

不作為についての審査請求については、期限の定めがなく、この場合は、特に処分の期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を要します。

② 弁明書及び反論書

審査庁は、審査請求を受理したときは、審査請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書2通の提出を求めることができ、弁明書が提出されたときは、その副本を審査請求人に送付しなければなりません。

審査請求人は、弁明書の副本の送付を受けたときは、反論書を提出できます。このとき審査庁より提出期限を定められたときは、その期限内に提出しなければなりません。

③ 審理

審査請求の審理は、書面によります。また、開発審査会は、審査請求の裁決を行う場合には、あらかじめ、審査請求人、処分庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければなりません。

処分についての審査請求には、利害関係人は、審査庁の許可を得て参加人として当該審査請求に参加することができます。審査庁は、必要なときは利害関係人に対し、参加人として参加を求めることができます。

※参考 大分県開発審査会議事運営細則（昭和46年1月8日制定）の抜粋

（審査請求の審理）

第7条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第50条第3項の規定による口頭審理を行なおうとする場合、会長は、原則として審理の日時、場所その他必要な事項を口頭審理を行なう日の3日前までに審査請求人、処分庁及びその他の関係人に通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた者に代わり代理人が出席する場合は、口頭審理開催の前までに、委任状を会長に提出しなければならない。

（審理の公開）

第8条 都市計画法第50条第3項の規定により口頭審理を公開するに当たって、会長は、傍聴人に静粛を求め、発言を禁ずるものとする。

2 会長は、審理の秩序維持のために必要があると認める場合は、傍聴人の数を制限し、又は退場を命ずることができる。

④ 裁決

開発審査会は、審査請求を受理したときは、受理した日から原則2月以内に裁決をしなければなりません。処分についての審査請求の裁決は次のとおりです。

- (ア) 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、審査庁は、裁決で請求を却下します。
- (イ) 審査請求の理由がないときは、審査庁は裁決で、審査請求を棄却します。
- (ウ) 処分（事実行為を除く。）についての審査請求の理由があるときは、審査庁は、裁決で、当該処分の全部又は一部を取り消します。
- (エ) 事実行為についての審査請求が理由であるときは、審査庁は、処分庁に対し当該事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命ずるとともに、裁決で、その旨を宣言します。
- (オ) (ウ)(エ)の場合、審査庁が処分庁の上級行政庁であるときは、（市長に対する知事）審査庁は、裁決で当該処分を変更し、又は処分庁に対し当該事実行為を変更すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言することもできます。ただし、請求人の不利益になる変更はできません。
- (カ) 処分が違法又は不当ではあるが、これを取り消し又は撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、審査請求人の受ける損害の程度、その損害の賠償又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮したうえ、処分を取り消し又は撤廃することが公共の福祉に適合しないと認めるときは、審査庁は、裁決で、当該審査請求を棄却することができます。この場合には、審査庁は、裁決で処分が違法又は不当であることを宣言しなければなりません。

不作為についての審査請求の裁決は、次のとおりです。

- (ア) 審査請求が不適法であるときは、審査庁は、裁決で、却下します。
- (イ) 審査請求の理由がないときは、審査庁は、裁決で、棄却します。
- (ウ) 審査請求の理由があるときは、審査庁は、不作為庁に対し速やかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決で、その旨を宣言します。

※審査請求の流れは別紙3のとおりです。

審 査 請 求 書

年 月 日

審査庁 大分県開発審査会 御中

審査請求人

都市計画法第50条第1項の規定に基づき審査請求します。

1 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所

よみがな

氏 名

住 所

電話番号

2 審査請求に係る処分の内容

3 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

4 審査請求の趣旨及び理由

(趣 旨)

(理 由)

5 処分庁の教示の有無及びその内容

6 審査請求の年月日

7 添付書類

審査請求書(記載例)

令和〇〇年〇〇月〇〇日

審査庁 大分県開発審査会 御中

審査請求人 大分太郎

都市計画法第50条第1項の規定に基づき審査請求します。

代理人により審査請求を行う場合には、代理人名も記載して委任状を添付してください。

1 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所

よみがな おおいた たろう

氏 名 大 分 太 郎

住 所 〇〇市〇〇丁目〇〇番地

電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

年齢は、審査請求人が個人である場合に、満年齢を記載してください。
代表者、管理人、総代による場合は資格証明できるものを添付してください。

2 審査請求に係る処分の内容

例：〇〇が〇年〇月〇日付けで〇〇に対して行った〇〇の許可処分

処分庁が、許可、認可等の行政処分を行った行為を記載してください。

3 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

4 審査請求の趣旨及び理由

(趣 旨)

例：〇〇処分の全部の取り消しを求める

〇〇処分の〇〇に関する一部の変更を求める 等

審査請求でどのような裁決を求めるか記載してください。

(理 由)

審査請求に係る処分が違法又は不当である理由を記載してください。箇条書きでも構いません。また、「別紙のとおり」と記載して、別紙に記載することもできます。

5 処分庁の教示の有無及びその内容

例：有・処分庁からこの処分に対して不服があるときは、〇〇から〇〇日以内に〇〇あて審査請求ができるとの教示があった 等

6 審査請求の年月日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

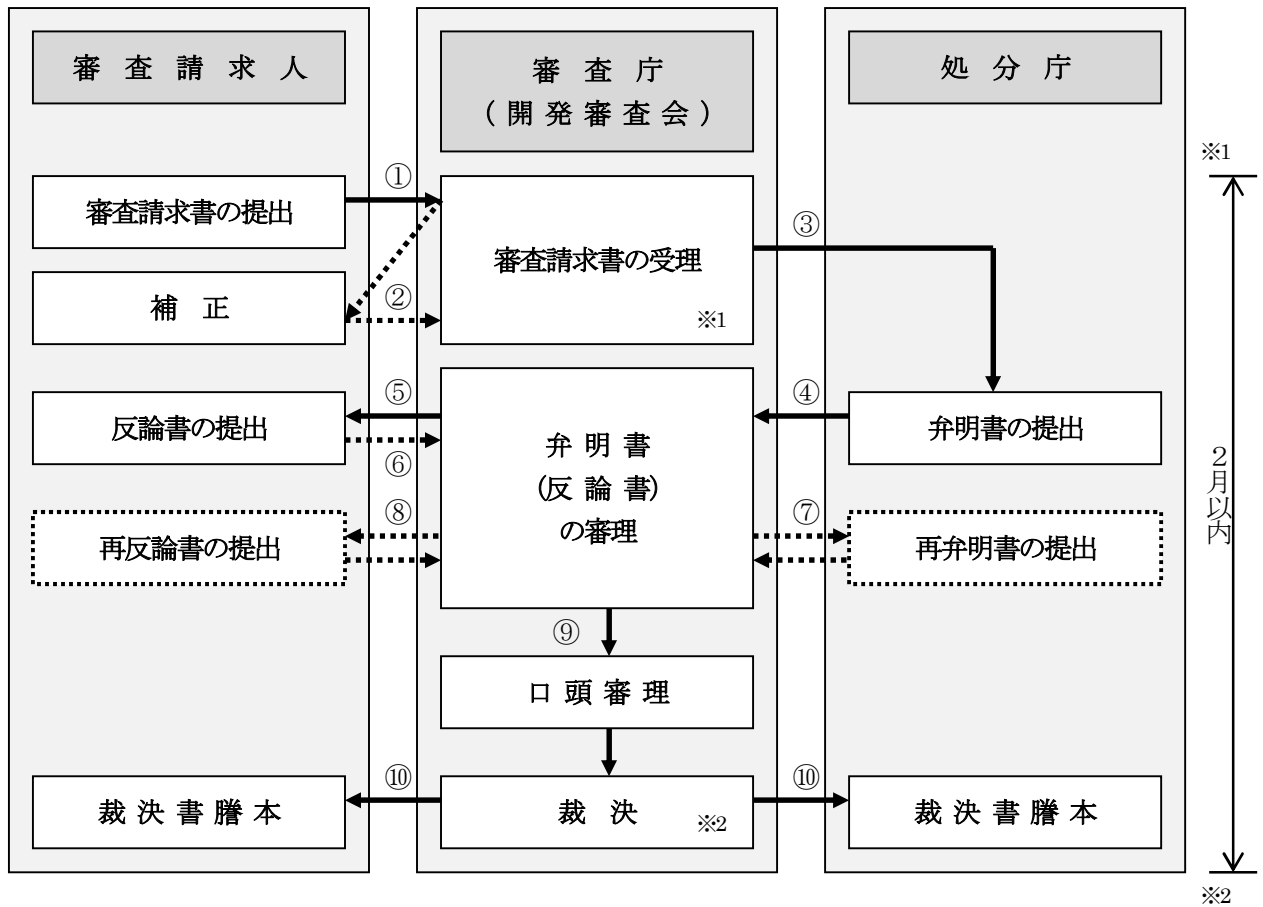
審査請求書を提出する日を記載してください。郵便で送付する場合は、郵便物として差し出す日を記載してください。

7 添付書類

〇〇説明資料

審査請求の理由を補足する書類があるときは、書類の名称などを記載して添付してください。

審査請求に対する裁決



- ① 審査請求人は審査請求書を作成し、審査庁に正副2通を提出する。
- ② 審査庁は、審査請求書の記載事項が全て記載されていない場合で、補正が必要なときは、審査請求人に対して相当の期間を定めて補正を命令する。
- ③ 審査庁は、審査請求を受理したときは、処分庁に審査請求書の副本1通を送付し、相当の期間を定めて弁明書の提出を求める。
- ④ 処分庁は、弁明書を作成し、審査庁に正副2通を提出する。
- ⑤ 審査庁は、審査請求人に弁明書の副本1通を送付する。
- ⑥ 審査請求人は、弁明書の副本の送付を受けたあと、反論書を提出する場合、審査庁が定めた相当の期間内に作成し、審査庁に正副2通を提出する。
- ⑦ 審査庁は、反論書の提出があった場合は、処分庁に反論書の副本1通を送付する。処分庁は、必要に応じて審査庁に再弁明書の正副2通を提出する。
- ⑧ 審査請求人は、再弁明書の受取後、必要に応じて審査庁に再反論書を提出する。
- ⑨ 審査庁は、審査請求人、処分庁、その他の関係人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行う。
- ⑩ 審査庁は、裁決を行い、裁決書謄本を審査請求人、処分庁に送付する。

§ 22 開発審査会

法 第 78 条
政令 第 43 条
大分県開発審査会条例

1 開発審査会の権限に属する事項

開発審査会は、地方自治法第 138 条の 4 第 3 項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関になります。

開発審査会の権限に属する事項には次の(1)、(2)があります。

- (1) 開発許可処分についての審査請求等法第 50 条第 1 項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 次の事案についての議決

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域における建築行為又は第一種特定工作物の建設で、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定により、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、やむを得ないものとして開発許可権者が許可しようとする場合。

2 会長専決規定

本県では、行政処分を迅速に行うことを目的として「大分県開発審査会会長専決規定」(平成 19 年 11 月 30 日改正)を定めており、会長の専決処分を得て次回審査会で報告し、審査会の決定としています。

§ 23 監督処分等

〔 法 第 81 条
政令 第 42 条
省令 第 59 条、第 59 条の 2 〕

1 監督処分

知事は、都市計画法又は都市計画法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を附し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができます。

§ 24 罰則 { 法 第 91 条、第 92 条 第 93 条、第 96 条 }

開発の許可関係の罰則規定は表 34 のようになっています。

表 34 開発許可に関する罰則規定

条	違 反 内 容	刑
第 91 条	(1) 法第 81 条第 1 項の規定による知事の命令に違反した者	1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金
第 92 条	(2) 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項又は法第 35 条の 2 第 1 項の規定 による許可を受けずに開発行為をした者 (3) 法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の規定による建築等の制限に違反して建築し、又は建設した者 (4) 法第 42 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の規定による建築等の制限 に違反して用途を変更した者	50 万円以下の罰金
第 93 条	(5) 法第 80 条第 1 項の規定による報告若しくは資料の提出を拒否又は 虚偽の報告若しくは資料の提出をした者 (6) 法第 82 条第 1 項の規定による立入検査をした拒否、妨害又は忌避 した者	20 万円以下の罰金
第 96 条	(7) 法第 35 条の 2 第 3 項又は法第 38 条の規定による廃止届をしなか った者又は虚偽の届出をした者	20 万円以下の過料