開発許可申請等の手引き

令和７年４月

山　梨　県

目　　次

第一章　開発許可及び設計確認の概要
1　目的及び概要 …… 1
開発許可制度の目的 …… 1
山梨県宅地開発事業の基準に関する条例による設計確認制度の目的 …… 1
甲府市、南アルプス市、甲斐市、山梨市、忍野村、中央市、及び昭和町
の区域内における開発行為 …… 1
開発行為許可（協議）・設計確認手続きの流れ …… 2
開発規制区域図 …… 3
開発許可・設計確認の適用区分 …… 4
相談窓口 …… 5

2　用語の定義 …… 6
（1）都市計画法に基づく用語 …… 6
（2）その他の用語 …… 8

第二章　都市計画法における開発行為
1　開発行為の許可（法第29条関係） …… 9
（1）許可を必要とする開発行為 …… 12
（2）定　　義 …… 12
（3）許可を必要としない開発行為 …… 15
（4）開発行為の特例（法第34条の2関係） …… 17
2　開発行為許可申請（開発行為協議）の手続き（法第30、31、32条関係） …… 18
（1）開発行為許可申請（開発行為協議）までの流れ …… 18
（2）開発行為許可申請（開発行為協議）に当たっての留意事項 …… 19
（3）開発行為許可申請（開発行為協議）の処理 …… 19
（4）設計者の資格（法第31条関係） …… 20
（5）許可申請書（協議書）の作成 …… 23
（6）公共施設の管理者の同意等（法第32条関係） …… 38
（7）国土交通省所管国有地にかかる第32条同意 …… 39
（8）その他必要な協議・同意等 …… 39
3　開発許可の基準（法第33条関係） …… 45
（1）許可基準の概要 …… 47
（2）用途地域との適合性 …… 52
4　市街化調整区域の許可基準（法第34条関係） …… 55
5　開発許可の技術基準 …… 65
（1）基礎的調査等 …… 65
（2）住区又は街区の構成 …… 66
（3）道　　路 …… 67
（4）公園、緑地 …… 75

（5）排水計画 …… 80
（6）消防水利 …… 96
（7）宅地の防災 …… 97
（8）擁　　壁 …… 101
6　開発行為の施行に伴う諸規定 …… 103
（1）開発行為の進行管理等 …… 103
（2）変更の許可等（法第 35 条の２関係） …… 103
（3）開発行為の廃止（法第 38 条関係） …… 104
（4）許可に基づく地位の承継（法第 44 条・法第 45 条関係） …… 104
7　開発行為の工事完了公告とその効果 …… 106
（1）工事の完了届と検査及び完了公告（法第 36 条関係） …… 106
（2）開発行為等により設置された公共施設の管理（法第 39 条関係） …… 111
（3）公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条関係） …… 113
8　建築等の制限 …… 115
（1）工事完了前の建築制限（法第 37 条関係） …… 115
（2）市街化調整区域における開発許可に際して定める建ぺい率等の制限（法 41 条関係） … 117
（3）開発許可を受けた土地における建築等の制限、予定建築物以外の建築制限等
（法第 42 条関係） …… 117
9　市街化調整区域において開発許可を受けた土地以外での建築等の制限
（法第 43 条関係） …… 121
10　開発登録簿 …… 124
11　開発許可に関する不服申立て …… 125
12　開発審査会 …… 125
13　許可等の条件 …… 126
14　報告、勧告、援助等 …… 126
15　監督処分等 …… 126
16　その他の法律との関係 …… 127
17　開発行為許可申請書等の様式 …… 128
（1）都市計画法施行規則に基づく様式 …… 128
・様式第２　開発行為許可申請書（法 29 条１項） …… 128
・様式第２の２　開発行為許可申請書（法 29 条２項） …… 129
・様式第３　資金計画書 …… 130
・様式第４　工事完了届出書 …… 132
・様式第５　公共施設工事完了届出書 …… 133
・様式第６　開発行為に関する工事の検査済証 …… 134
・様式第７　公共施設に関する工事の検査済証 …… 135
・様式第８　開発行為に関する工事の廃止の届出書 …… 136
・様式第９　建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許
可申請書 …… 137
（2）山梨県都市計画法施行細則に基づく様式 …… 138
・第１号様式　既存の権利者の届出書 …… 138
・第４号様式　開発工事完了公告前の建築等承認申請書 …… 140

・第５号様式　　市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書 …… 141
・第６号様式　　予定建築物以外の建築等許可申請書 …… 142
・第７号様式　　開発許可に基づく地位承継承認申請書 …… 143
・第８号様式　　開発登録簿写し交付申請書 …… 144
・第 10 号様式　　設計説明書（概要）付表１～３ …… 145
・第 11 号様式　　開発行為の施行等の同意書　付表 …… 149
・第 14 号様式　　立入検査証 …… 151
（３）その他様式 …… 152
・第２号様式　　開発行為変更許可申請書 …… 152
・第３号様式　　開発行為変更届出書 …… 153
18　開発許可手数料 …… 154

第一章　開発許可及び設計確認の概要

1　目的及び概要

(1) 開発許可制度の目的

都市計画法（昭和 44 年６月 14 日施行）は、人口及び産業の都市集中に伴う無秩序な市街化を防止し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保を図るために、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。このため、都市計画法では、都市計画区域を決定し、おおむね 10 年以内に市街化を促進する区域を市街化区域、当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域とする区域区分を定めています。

このような市街化区域及び市街化調整区域に係る区域区分制度の定着及びその適切な実施を担保するものとして創設されたのが開発許可制度です。（法第 29 条）すなわち、建築物の建築または特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更（開発行為）を行う場合は、知事の許可を必要とします。また、昭和 50 年４月施行の都市計画法の一部改正によって、市街化区域と市街化調整区域が定められていない都市計画区域（いわゆる未線引き都市計画区域）についても一定規模以上の開発行為を行う場合は許可が必要となりました。（旧法附則第４項）

これにより、開発許可制度は、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内にあっては一定のものを除き開発行為を制限して、その目的を達しようとしているものです。

なお、平成 12 年５月の法改正により従来の都市計画区域内の開発行為の他、準都市計画区域（法第 29 条第１項）並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の一定規模以上の開発行為（法第 29 条第２項）が都市計画法の許可の対象となりました。

(2) 山梨県宅地開発事業の基準に関する条例による設計確認制度の目的

本県では、都市計画区域以外の地域において宅地開発事業を行う場合に「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」（昭和 48 年３月県条例第６号）による設計確認制度を設けています。

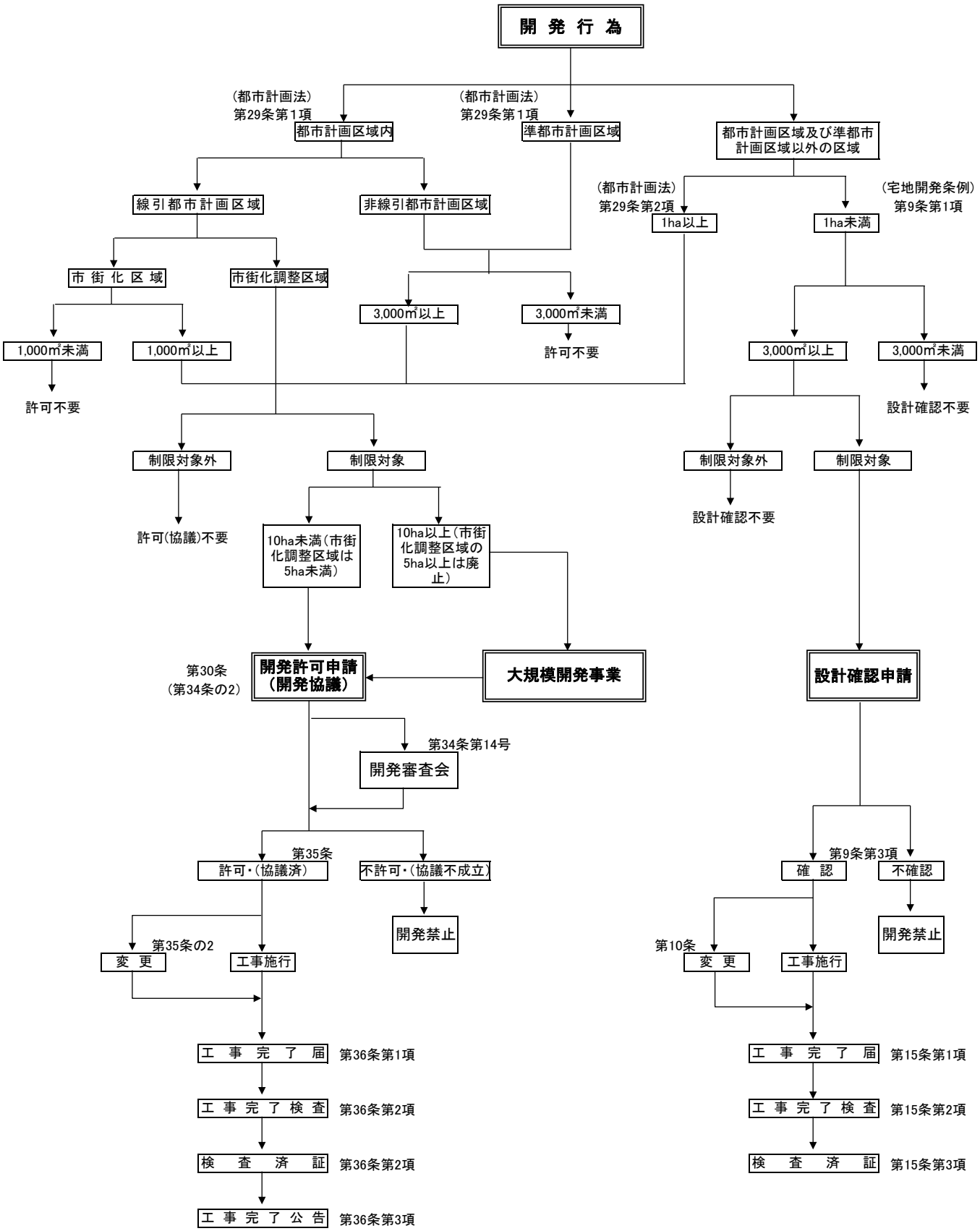
この制度は、宅地開発事業の施行に関し、必要な基準を定めて、その適正な工事を施行することにより、県土の保全と秩序ある開発を進めることを目的としており、主として建築物の建築の用に供する目的で行う 3000 ㎡以上の一団の土地の区画形質の変更（宅地開発事業）について、知事の設計確認を必要としています。

なお、都市計画法の改正（平成 12 年５月）により、都市計画区域及び準都市計画区域外の 10,000 ㎡以上の開発行為については都市計画法の適用を受けることとなったため、本条例の適用規模は 3000 ㎡以上 10,000 ㎡未満の開発行為に限定されることとなりました。

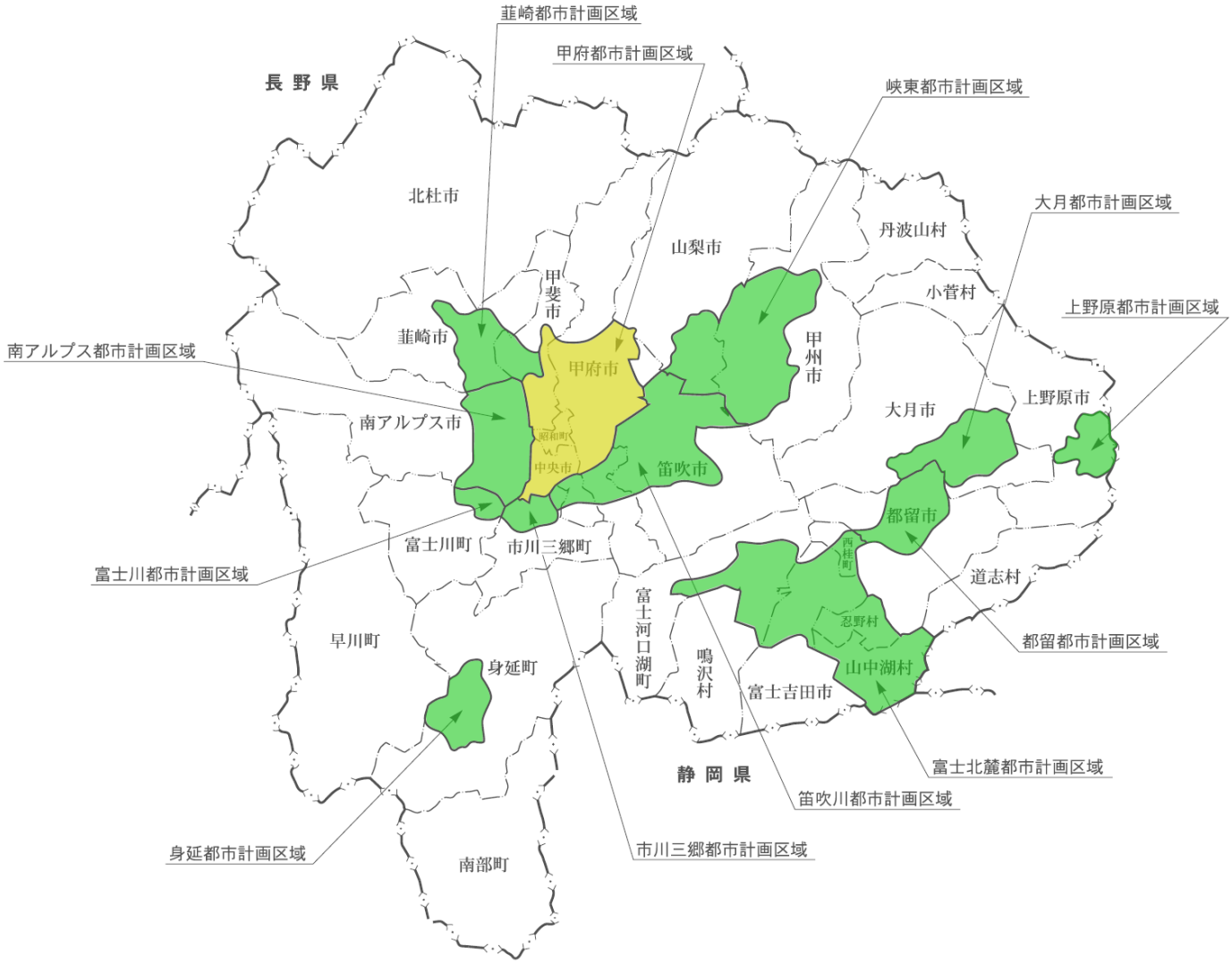
(3) 甲府市、南アルプス市、甲斐市、山梨市、忍野村、中央市、及び昭和町の区域内における開発行為

甲府市の区域については平成 12 年 11 月に甲府市が特例市に移行し、その後平成 31 年 4 月 1 日に中核市に移行しました。また、南アルプス市については平成 17 年 4 月 1 日に、甲斐市については平成 18 年 4 月 1 日に、山梨市については平成 19 年 4 月 1 日に、忍野村については平成 20 年 4 月 1 日に、中央市については平成 26 年 4 月 1 日に、昭和町については平成 28 年 4 月 1 日に山梨県から権限の委譲が行なわれたことから、「都市計画法の開発許可」及び「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例の許可」については、それぞれの市で行うこととなりました。

開発行為許可(協議)・設計確認手続きの流れ



開発規制区域図



凡例

：線引き都市計画区域

：非線引き都市計画区域

：都市計画区域外

開発許可・設計確認の適用区分

1　線引都市計画区域内

	都市計画法第29条第1項許可の適用区分	
	市街化区域内	市街化調整区域内
許可不要	・1,000㎡未満 ・法第29条第1項3号～11号該当	・法第29条第1項2号～11号該当
許可必要	・1,000㎡以上	・法第34条に該当する行為 ・上記以外　開発禁止

2　非線引都市計画区域内

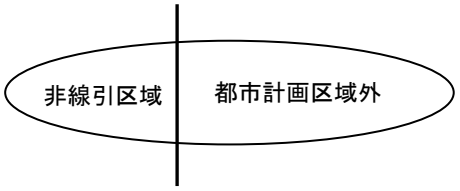
	都市計画法第29条第1項許可の適用区分
許可不要	・3,000㎡未満 ・法第29条第1項2号～11号該当
許可必要	・3,000㎡以上

3　都市計画区域外

	都市計画法第29条第2項許可の適用区分
許可不要	・10,000㎡未満 ・法第29条第2項第1号～2号該当
許可必要	・10,000㎡以上

	山梨県宅地開発事業の基準に関する条例第9条第1項設計確認のの適用区分
確認不要	・3,000㎡未満 ・条例第3条第1号～6号該当
確認必要	・3,000㎡以上10,000㎡未満

二以上の区域にわたる開発行為



非線引き都市計画区域　　3，000㎡未満
都市計画区域外　　10，000㎡未満

合計面積　　10，000㎡未満　　許可不要
10，000㎡以上　　許可必要

非線引き都市計画区域と都市計画区域外の2つの区域にわたる開発行為で、開発面積の合計が3，000㎡以上の場合は、「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」による設計確認が必要となることがあるので、所管の建設事務所に協議して下さい。

相談窓口

都市計画法第29条に基づく開発許可は原則、山梨県知事が許可権者ですが、**甲府市、山梨市、南アルプス市、甲斐市、中央市、昭和町、忍野村**については、市町村長が許可権者となります。また「山梨県宅地開発事業の基準に関する条例」に基づく設計確認（以下、設計確認）についても、一部の市町村が確認を行います。権限を所有する市町村については、下記の各市町村の窓口、それ以外は県の窓口へご相談下さい。

その他、各市町村の条例・要綱に基づき届出等をする場合がありますので、併せてご相談下さい。

1　市町村相談窓口

建設事務所管内	市町村名	都市計画区域の有無	都市計画区域名	権限の有無		担当課	お問い合わせ先
				開発許可	設計確認		
中北	甲府市	○	甲府都市計画区域、笛吹川都市計画区域	○（※1）	○（※2）	都市計画課	055-237-5814
	韮崎市	○	韮崎都市計画区域			建設課	0551-22-1111
	南アルプス市	○	南アルプス都市計画区域	○	○	都市計画課	055-282-6394
	北杜市		－			まちづくり推進課	0551-42-1361
	甲斐市	○	甲府都市計画区域、韮崎都市計画区域	○	○	建築住宅課	055-268-2336
	中央市	○	甲府都市計画区域、笛吹川都市計画区域	○	○	まちづくり推進課	055-274-8552
	昭和町	○	甲府都市計画区域	○		都市整備課	055-275-8413
峡東	山梨市	○	峡東都市計画区域	○	○	都市計画課	0553-20-1394
	笛吹市	○	峡東都市計画区域、笛吹川都市計画区域			まちづくり整備課	055-261-3334
	甲州市	○	峡東都市計画区域			建設課	0553-32-5071
峡南	市川三郷町	○	市川三郷都市計画区域			建設課	055-272-1136
	早川町		－			総務課	0556-45-2513
	身延町	○	身延都市計画区域			建設課	0556-42-4808
	南部町		－			企画課	0556-66-3402
	富士川町	○	富士川都市計画区域			都市整備課	0556-22-7214
富士・東部	富士吉田市	○	富士北麓都市計画区域			都市政策課	0555-22-1111
	都留市	○	都留都市計画区域			建設課	0554-43-1111
	大月市	○	大月都市計画区域			地域整備課	0554-20-1855
	上野原市	○	上野原都市計画区域			建設課	0554-62-3123
	道志村		－			産業振興課	0554-52-2114
	西桂町	○	富士北麓都市計画区域			建設産業課	0555-25-2121
	忍野村	○	富士北麓都市計画区域	○		建設課	0555-84-7793
	山中湖村	○	富士北麓都市計画区域			村土整備課	0555-62-9975
	鳴沢村		－			振興課	0555-85-3083
	富士河口湖町	○	富士北麓都市計画区域			都市整備課	0555-72-1976
	小菅村		－			源流振興課	0428-87-0111
	丹波山村		－			振興課	0428-88-0211

※1甲府市は中核市のため権限を有する。　※2甲府市の条例等に基づき確認を行う。

2　権限を持っていない市町村の場合の窓口

担当管内等		課・担当	お問い合わせ先
5ha未満の規模の開発行為 及び 山梨県宅地開発条例	中北建設事務所管内	都市整備課 都市計画担当	055-224-1671
	峡東建設事務所管内	都市計画・建築課 都市計画担当	0553-20-2717
	峡南建設事務所管内	都市計画・建築課 都市計画担当	055-240-4120
	富士・東部建設事務所管内	都市計画・建築課 都市計画担当	0554-22-7836
5ha以上の規模の開発行為		都市計画課	055-223-1717

２　用語の定義

(1)　都市計画法に基づく用語

①　都市計画（第４条）

この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、法の規定に従い定められたものをいう。

②　都市計画区域（法第５条）

イ．　市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件等を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域又は新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域とするものとする。

ロ．　都市計画区域の指定は２以上の都府県の区域にわたる場合は、国土交通大臣が、あらかじめ関係都府県知事の意見を聴いて、その他の場合は都道府県知事が国土交通大臣に協議し、その同意を得るものとする。

ハ．　前各項の指定は関係市町村及び都市計画審議会の意見を聴いて行うものとする。

③　準都市計画区域（法第５条の２）

イ．　都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができるものとする。

ロ．　都道府県は、前項の規定により準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならないものとする。

ハ．　準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は、前項の規定にかかわらず、廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなすものとする。

【本県において、準都市計画区域は定められていない。】

④　区域区分（法第７条）

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

⑤　市街化区域（法第７条）

すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

⑥　市街化調整区域（法第７条）

区域区分された都市計画区域内の市街化区域以外の区域であり、市街化を抑制すべき区域。

⑦　地域地区（法第８条）

都市計画区域の必要な地域について次の地域、地区又は街区を定める。これらの地域地区内における建築物等に関する制限は建築基準法第３章第３節から第６節までに定められている。

1　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

2　特別用途地区

2の2　特定用途制限地域

2の3　特例容積率適用地区

2の4　高層住居誘導地区

3　高度地区又は高度利用地区

4　特定街区

4の2　都市再生特別措置法の規定による都市再生特別地区、居住調整地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区

5　防火地域又は準防火地域

5の2　密集市街地整備法の規定による特定防災街区整備地区

6　景観法の規定による景観地区

7　風致地区

8　駐車場法の規定による駐車場整備地区

9　臨港地区

10　古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法の規定による歴史的風土特別保存地区

11　明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法の規定による第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区

12　緑地法の規定による緑地保全地域、特別緑地保全地区又は、緑化地域

13　流通業務市街地の整備に関する法律の規定による流通業務地区

14　生産緑地法の規定による生産緑地地区

15　文化財保護法の規定による伝統的建造物群保存地区

16　特定航空周辺航空機騒音対策特別措置法の規定による航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

⑧　都市施設（法第 11 条）

都市計画には次の各号に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。

1　道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設

2　公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地

3　水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚水処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設

4　河川、運河その他の水路

5　学校、図書館、研究施設その他教育文化施設

6　病院、保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設

7　市場、と畜場又は火葬場

8　一団地の住宅施設

9　一団地の官公庁施設

10　一団地の都市安全確保拠点施設

11　流通業務団地

12　津波防災地域づくりに関する法律に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設

13　福島復興再生特別措置法に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設
14　大規模災害からの復興に関する法律に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設
15　その他政令で定める施設

⑨　市街地開発事業（法第 12 条）

都市計画には次の各号に掲げる事業で必要なものを定めるものとする。

1　土地区画整理法による土地区画整理事業
2　新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
3　首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律による工業団地造成事業、又は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による工業団地造成事業
4　都市再開発法による市街地再開発事業
5　新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業
6　大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
7　密集市街地整備法により防災街区整備事業

⑩　建築物（法第４条）

建築基準法第２条第１号に定める建築物をいう。

⑪　建築（法第４条）

建築基準法第２条第 13 号に定める建築をいう。

⑫　特定工作物（法第４条）

コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令第１条第１項に定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で都市計画法施行令第１条第２項に定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

⑬　開発行為（法第４条）

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。

⑭　開発区域（法第４条）

開発行為をする土地の区域をいう。

⑮　公共施設（法第４条）

道路、公園その他都市計画法施行令第１条の２で定める公共の用に供する施設をいう。

(2)　その他の用語

①　宅地開発事業（山梨県宅地開発事業の基準に関する条例　第２条）

主として建築物の建築の用に供する目的で一団の土地について行う土地の区画形質の変更に関する事業をいう。

②　大規模開発事業

以下のものを大規模開発事業という。

イ．　非線引都市計画区域、準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域外で行う 10ha 以上の開発行為（用途地域、風致地区及び農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地利用計画が定められた地区を除く）

第二章　都市計画法における開発行為

1　開発行為の許可（法第 29 条関係）

（開発行為の許可）

法第 29 条第１項　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和 22 年法律 67 号）第 252 条の 19 第１項の指定都市又は同法第 252 条の 22 第１項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。

ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満のものであるもの

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

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

四　都市計画事業の施行として行う開発行為

（許可を要しない開発行為の規模）

令第 19 条　法第 29 条第１項第１号の政令で定める規模は（以下要約）

市街化区域	１，０００㎡
非線引都市計画区域	３，０００㎡
準都市計画区域	３，０００㎡

ただし、知事が必要と認める場合、区域を限り規模を定めることができる

市街化区域	300 ㎡以上 1,000 ㎡未満
非線引都市計画区域	300 ㎡以上 3,000 ㎡未満
準都市計画区域	300 ㎡以上 3,000 ㎡未満

（法第 29 条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物）

令第 20 条　法第 29 条第１項第２号及び第２項第１号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　畜舎、蚕室、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

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

三　家畜診療の用に供する建築物

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

五　前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

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

令第 21 条　法第 29 条第１項第３号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一～二十五　略

二十六　国、都道府県等（法第 34 条の２第１項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。

五　土地区画整理事業の施行として行う開発行為 六　市街地再開発事業の施行として行う開発行為 七　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 八　防災街区整備事業の施行として行う開発行為 九　公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第２項の告示がないものにおいて行う開発行為 十　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為 十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの	以下この号において同じ。）、市町村がその組織に加わつている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの。 イ　学校教育法第一条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物 ロ　児童福祉法（昭和 22 年法律第１６４号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、若しくは事業内保育事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更正保護事業法（平成７年法第 86 号）による更正保護事業の用に供する施設である建築物 ハ　医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第１項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物 ニ　多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの ホ　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。） 二十七～三十一　略 （開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為） **令第 22 条**　法第 29 条第１項第 11 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。 一　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 二　車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 三　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 四　法第 29 条第１項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為 五　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整域内に居住している者の日常生活のため必要

	な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が１００平方メートル以内であるもの
法第 29 条第２項　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内おいて、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。 一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 二　前項第３号、第４号及び第９号から第 11 号までに掲げる開発行為	（法第 29 条第２項の政令で定める規模） **令第 22 条の２**　法第 29 条第２項の政令で定める規模は、１ヘクタールとする。
法第 29 条第３項　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第１項第１号及び前項の規定の適用については、政令で定める。	（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用） **令第 22 条の３**　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第 29 条第１項第１号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。 一　当該開発区域の面積の合計が、１ヘクタール未満であること。 二　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係わるそれぞれの区域について第 19 条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。 三　市街化区域における開発区域の面積が１，０００平方メートル（第 19 条第２項の規定が適用される場合にあつては、５００平方メートル）未満であること。 ただし、同条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。 四　区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が３，０００平方メートル（第 19 条第１項ただし書の規定により

	都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。 五　準都市計画区域における開発区域の面積が３，０００平方メートル（第 19 条第１項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。 ２　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第 29 条第２項の規定は、当該開発区域の面積の合計が１ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（１）許可を必要とする開発行為

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行なうもの（開発行為）で、市街化区域内においてはその規模が原則１，０００㎡以上の開発行為、市街化調整区域内においてはすべての開発行為（法第 29 条第１項、令第 19 条）、市街化区域と市街化調整区域が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引き都市計画区域）内及び準都市計画区域内ではその規模が原則３，０００㎡以上の開発行為（法第 29 条第 1 項、令第 19 条）については、知事等の許可を受けなければならない。

また、都市計画区域及び準都市計画区域外においても１０，０００㎡以上の開発行為（法第 29 条第 2 項、令第 22 条の 2）について、知事等の許可を受けなければならない。

（２）定義

①　建築物

建築物とは、建築基準法（昭和 25 年法律第２０１号）第２条第１号に規定する建築物で、次に列記するもの及び建築設備が該当する。

イ）土地に定着する工作物のうち

イ　屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）

ロ　イに附属する門若しくは塀

ハ　観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

ロ）地下若しくは高架の工作物内に設けるもののうち

イ　事務所

ロ　店　舗

ハ　興行場

ニ　倉　庫

ホ　その他イ～ニに類する施設

なお、次に列記するものは建築物ではない。

イ　鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設

ロ　跨線橋

ハ　プラットホームの上屋

ニ　貯蔵槽

ホ　その他イ～ニに類する施設

注）　イ）のイは一般の建物であり、ロは、イに附属するものに限る。すなわち主たる建築物に附属しない塀、柵等は建築物ではない。ロ）は、本体である地下若しくは高架の工作物は建築物ではないという意味である。

②　建　　築

建築とは、建築基準法第２条第 13 号に規定する建築をいう。（法第４条第 10 項）すなわち、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいい、大規模の修繕および大規模の模様替は同法の規定による建築確認を必要とするが建築にはあたらない。

③　新　　築

新築とは、新たに建築物を建てることをいう。建築基準法の規定における建築の取扱いには建築物の棟単位での取扱いと建築物の敷地単位での取扱いとがあり、全く建築物のない敷地に新たに建てることは、いずれの場合も新築であるが、既存建築物の存する敷地内にそれと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、棟単位の取扱いでは「新築」、敷地単位の取扱いでは「増築」として取扱うが、開発許可制度においては敷地単位での規定により取扱う。

④　改築等

イ）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、増加させる部分が同一棟か別棟かを問わない。

ただし、建築物の敷地とは、「一の建築物又は用途不可分にある二以上の建築物の存する一団の土地」をいうもので、用途上可分の建築物はそれぞれが別敷地をもつことになる。

ロ）改　　築

改築とは建築物の全部もしくは一部を除去し、または建築物の全部もしくは一部が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模および構造の著しく異ならない建築物もしくはその部分を建てることをいう。なお、この場合に用いる材料の新旧を問わない。

ハ）移　　転

移転とは建築物を同一敷地内において解体することなく移動させることをいう。

⑤　特定工作物

特定工作物には第一種特定工作物と第二種特定工作物がある。（法第４条第 10 項、令第１条）

イ）第一種特定工作物

第一種特定工作物には、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものが該当し、政令では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に供する工作物が定められている。

ロ）第二種特定工作物

第二種特定工作物には、ゴルフコース、その他大規模な工作物で政令で定めるものが該当

し、政令ではその規模が１ha 以上である野球場、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及び墓園が定められている。

⑥　開発行為

開発行為とは、建築物又は特定工作物の敷地とするための次のいずれかに該当する行為をいう。

イ　区画の変更を行うこと

ロ　形質の変更を行うこと

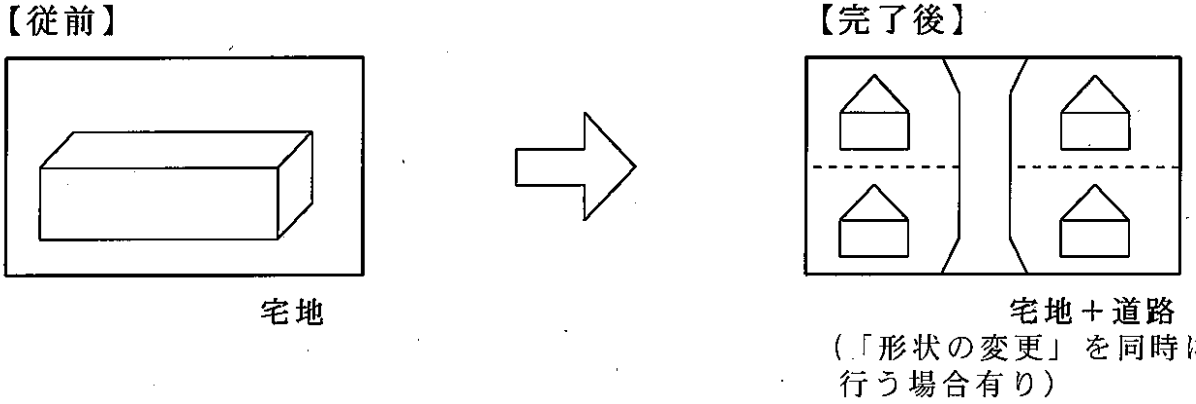
ハ　区画及び形質の変更を同時に行うこと。（法第４条第 12 項）

⑦　土地の区画形質の変更

イ　土地の区画の変更

区画の変更とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のため道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更や、法定外公共物（赤道等）の廃止・改廃をいう。敷地の境界の変更については、既存の建築物の除却や、へい、さく等の除却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については、区画の変更には該当しない。

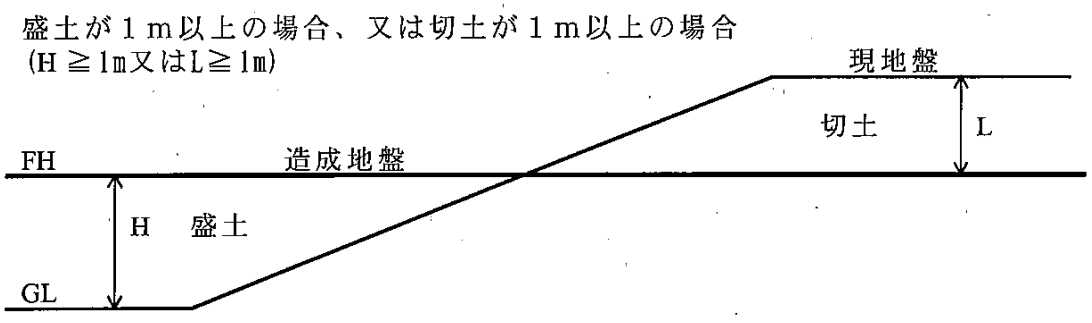
又、単なる土地の分合筆や、形態のない法定外公共物で廃止ができる場合は該当しない。

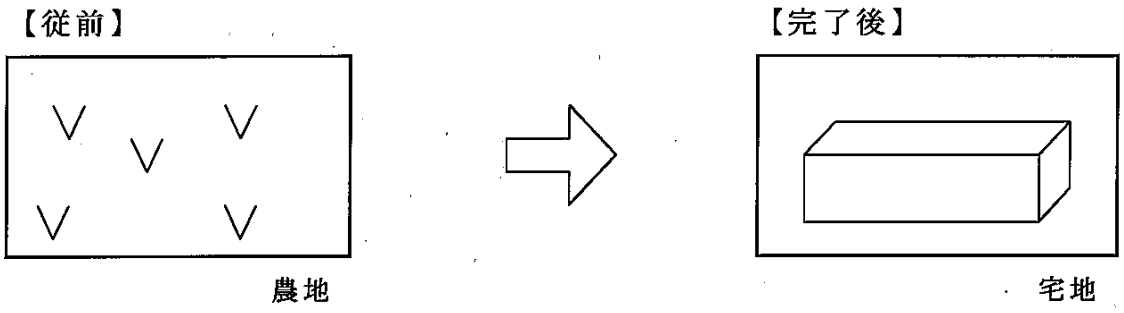


ロ　土地の形質の変更

土地の形質の変更とは、形の変更と質の変更の２つがあり、形の変更とは１ｍ以上の切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することをいう。なお、建築物の建築または特定工作物の建設行為自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しない。

又、質の変更とは、農地等の宅地以外の土地を宅地（宅地と同等として扱える雑種地等も含む）にするなど、土地の有する性質を変更することをいう。





（３）許可を必要としない開発行為

開発許可制度の目的は、スプロールを防止して秩序ある市街地を形成する点にあり、この見地から支障のない次の行為については、許可を受ける必要がない。

【法第 29 条第１項】

第１号　市街化区域内で１，０００㎡未満、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内で３，０００㎡未満の開発行為

第２号　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において農林漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住用の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 20 条）

第３号　鉄道施設、図書館、公民館、変電所等公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 21 条）

第４号　都市計画事業の施行として行う開発行為

第５号　土地区画整理事業の施行として行う開発行為

第６号　市街地再開発事業の施行として行う開発行為

第７号　住宅街区整理事業の施行として行う開発行為

第８号　防災街区整備事業の施行として行う開発行為

第９号　公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないものにおいて行う開発行為

第 10 号　非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

第 11 号　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（政令第 22 条）

【法第 29 条第２項】

第１号　都市計画区域又は準都市計画区域外において農林漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住用の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 20 条）

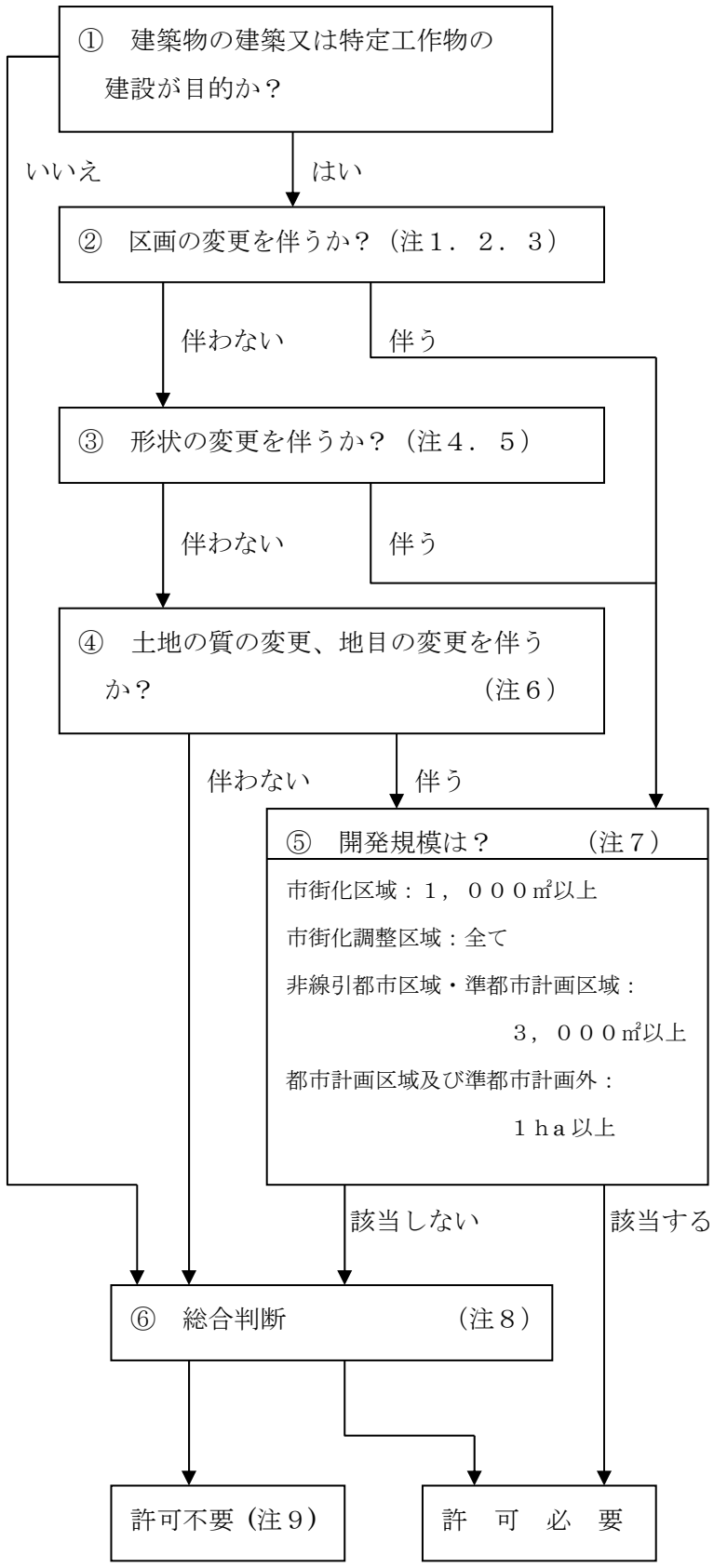
第２号　都市計画区域又は準都市計画区域外において法第 29 条第１項第３号､第４号及び第９号から第 11 号に掲げる開発行為

但し、上記の開発許可を必要としない開発行為であっても、建築確認申請のときに開発許可制度において問題のない旨の証明（都市計画法施行規則第６０条第１項）が必要な場合がある。

● 開発許可の可否の判定について

開発行為に係わる判定は、基本的に以下のフローチャートとしてまとめることができる。なお表に具体的な開発行為の判定例を示したので参考とされたい。

開発行為の基本判定フローチャート



注１　区画の変更とは建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更をいう。

注２　建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としない単なる土地の分合筆は区画の変更に該当しない。

注３　既存の建築物の除却、塀・垣・さく等除却又は設置にとどまり、関連する公共施設等の必要のない単なる形式的な区画の分割又は統合によるものについては区画の変更に該当しない。

注４　形状の変更とは１ｍ以上の切土、盛土等によって物理的形状を変更することをいう。

注５　建築行為又は建設行為と密接不可分な基礎打ち、土地の掘削等の行為は形状の変更に該当しない。

注６　農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は原則として規則の対象とする。ただし、建築物等の利用内容により上記注４．５及び下記注７．８を個別具体的に判断する。

注７　開発区域は原則として土地の利用目的、物理的形状からみて一体的と認められる土地の区域を対象とする。

注８　法制度の趣旨を踏まえ、個別具体的に検討の上、許可の要否を判断する。

注９　許可不要であっても、許可不要証明（都市計画法施行規則第６０条第１項)が必要となる場合がある。

（４）開発許可の特例（法第３４条の２関係）

（開発許可の特例）

法第 34 条の２

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市若しくは事務処理市町村がその組織に加わつている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下都道府県という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第 1 項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第 2 項の政令で定める規模未満の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があったものとみなす。

２　第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

協議は、都市計画法第 33 条及び第 34 条の基準にかんがみて行なうこととする。又、協議が成立することをもって開発許可があったものとみなすこととされていることから、工事完了検査、完了公告があるまでの建築制限、開発行為の廃止届等、開発許可を受けた場合に適用される都市計画法の規定は適用する。

２　開発行為許可申請（開発行為協議）の手続（法第 30、31、32 条関係）

（許可申請の手続）

法第 30 条

前条第１項又は第２項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模

二　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途

三　開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）

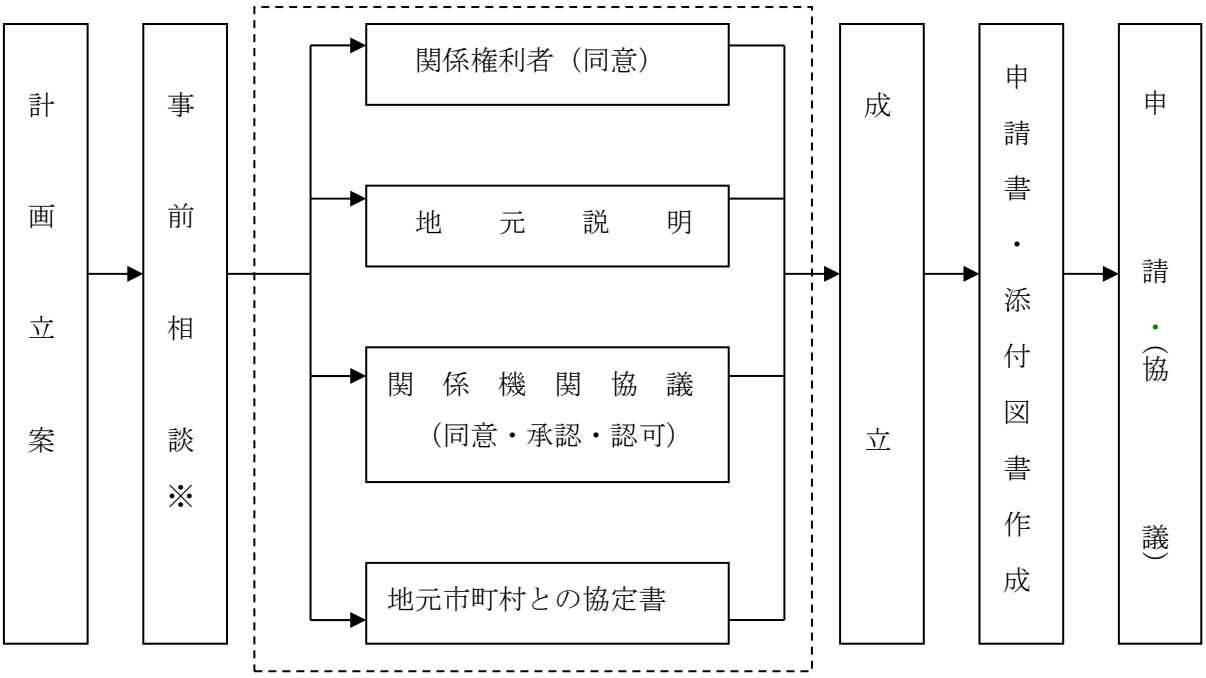
四　工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）

五　その他国土交通省令で定める事項

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

（１）開発行為許可申請（開発行為協議）までの流れ

一般に、許可申請（協議）までに申請者がすべき作業の流れは次のとおりである。



※　事前相談の窓口は、P5 の表となる。

（２）開発行為許可申請（開発行為協議）に当たっての留意事項

①　開発区域の設定

開発区域は、効率的な土地利用が図られるよう整形な土地を原則とし、極力、穴抜きや不整形な区域の設定はさけること。

②　工区の設定

開発区域の中に工区を設定する場合は、工事完了の検査及び公告は工区単位に取扱うこととなる。また、工区割りをする場合は、その旨を申請内容に明示するとともに、関係図書は全体設計及び工区毎に何れも内容が確認できるよう整備すること。

③　開発基本構想図等の添付

開発行為地を含む当該行為地周辺区域について、市町村等公的機関が、市街地整備基本計画等の土地利用計画を策定している場合には、その構想に沿うよう配慮すること。また、引き続き当該行為地の隣接区域で開発行為を予定している場合は、その構想図を添付すること。

④　予定建築物の用途

予定建築物の内容については、それが法第 42 条により制限されることから、申請段階で想定される全ての予定建築物等の用途・規模を明示しておく必要がある。

（３）開発行為許可申請（開発行為協議）の処理

開発行為許可申請書（協議書）の受付及び経由並びに処理は、次頁（表１）に掲げるとおりである。

イ　開発行為許可申請書（協議書）は、開発区域が存する市町村から県の建設事務所を経由して知事に提出すること。

ロ　市町村は、当該許可申請にかかる開発行為について法第 32 条に基づく公共施設の管理者の同意ならびに協議を必要とする場合は、原則としてこれらの手続を完了した後に受付をすること（同意ならびに協議については、いわゆる事前協議とする。）

ハ　申請書の提出部数は、県都市計画課許可分については４部（正本１部、副本３部）、県建設事務所許可分については３部（正本１部、副本２部）とする。

ニ　申請書の受付にあたって、市町村は、当該申請の内容に関して調査報告に必要な意見を附して申請書に添付のうえ県建設事務所へ送付すること。

なお、甲府市並びに、事務処理市町村である山梨市、南アルプス市、甲斐市、中央市、昭和町及び忍野村における開発行為については、各許可権者に開発許可申請書の提出部数等を確認して申請すること。

申請書（協議書）の処理と経由　　（表１）

<table>
<tr><th colspan="3">区　分</th><th>事業の種別</th><th>申請書</th><th>市町村</th><th>県建設事務所</th><th>県都市計画課</th><th>申請書提出部数</th></tr>
<tr><td rowspan="3">都市計画法第29条第1項及び第2項による開発許可申請</td><td colspan="3">開発区域面積５ｈａ以上</td><td rowspan="3">申請 → 受付 → 経由 →</td><td rowspan="3">受付 → 経由 →</td><td rowspan="3">経由 →</td><td rowspan="3">許可
協議</td><td rowspan="3">４部</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開発区域面積５ｈａ未満</td><td>山梨県開発審査会の議を経るもの</td><td></td></tr>
<tr><td>２以上の建設事務所の管内に亘るもの※</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">その他</td><td>県建設事務所</td><td>申請 →</td><td>受付 →</td><td>許可
協議</td><td></td><td>３部</td></tr>
</table>

※提出部数はそれぞれの市町村と、それぞれの県建設事務所の部数が付加される。

（４）　設計者の資格（法第 31 条関係）

１ha 以上の開発行為については、法施行規則第 19 条の規定に基づく設計者の資格が必要である。

無資格者の設計図書に基づく許可は、取消、変更、効力の停止の理由となる。

設計資格一覧表　　（表２）

<table>
<tr><th>区分</th><th colspan="2">修　学　先　等</th><th>土木、建築、都市計画、造園に関する修学条件</th><th>宅地開発に関する技術的実務経験等</th></tr>
<tr><td rowspan="9">法施行規則第１９条第１号（１ヘクタール以上２０ヘクタール未満の開発行為）</td><td colspan="2">イ　大学、旧大学による大学</td><td>卒業</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ロ　短大</td><td>卒業（修学年限３年）</td><td>３年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ハ　短大、高専、旧専門学校令による専門学校</td><td>卒業</td><td>４年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ニ　高校、旧中等学校令の中学</td><td>卒業</td><td>７年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ホ　技術士（建設部門、水道部門、衛生工学部門）</td><td>－</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ヘ　一級建築士の資格者</td><td>－</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td colspan="4">ト　国土交通大臣が認めた者</td></tr>
<tr><td></td><td>大学院等</td><td>１年以上在学</td><td>１年以上</td></tr>
<tr><td></td><td>国土交通大臣の認定する講習の修了者</td><td colspan="2">７年以上の宅地開発に関する技術、実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する１０年以上の実務経験</td></tr>
<tr><td>同第２号（２０ヘクタール以上）</td><td colspan="2">イ～ト</td><td>－</td><td>２０ヘクタール以上の総合的開発設計の経験者</td></tr>
</table>

※この他、工事で講ずる措置によっては、宅地造成および特定盛土等規制法により設計者の資格についての定めがあるため留意すること。

（参考）

盛土規制法第１３条第２項及び第３１条第２項で規定される設計者の資格

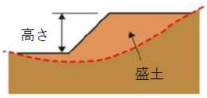
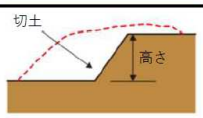
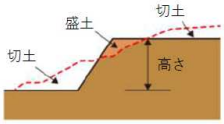
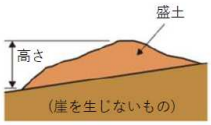
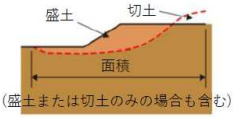
（高さ５ｍ超の擁壁の設置や、切土・盛土をする土地の面積が１，５００㎡を超える土地における排水施設の設置を行う工事の設計のために求められる資格要件）

修　学　先　等	土木、建築に関する課程	土木、建築に関する 技術的実務経験
大学、旧大学による大学	卒業	２年以上
短大	卒業（修業年限３年）	３年以上
短大、高専、旧専門学校令による専 門学校	卒業	４年以上
高校、旧中等学校令の中学	卒業	７年以上
国土交通大臣の認定する講習の修了者	－	１０年以上
大学院等	１年以上在学	１年以上
技術士（建設部門、農業部門、森林部門、水産部門）	－	－
一級建築士の資格者	－	－

（５）宅地造成および特定盛土等規制法（盛土規制法）のみなし許可について

盛土規制法の対象となる規模に該当する工事であっても、都市計画法の開発許可を受けた場合は、「みなし許可」となる。

みなし許可となる規模は以下のとおり。また、現場での標識掲出や、定期報告・中間検査が必要となる規模も別に定められている。　（表３）

行為	盛土規制法のみなし許可となる規模		イメージ図
	現場での標識掲出が必要な規模	定期報告・中間検査が必要な規模	
土地の形質の変更（盛土・切土）	① 盛土で**高さが１ｍ超の崖**を生ずるもの	① 盛土で**高さが２ｍ超の崖**を生ずるもの	
	② 切土で**高さが２ｍ超の崖**を生ずるもの	② 切土で**高さが５ｍ超の崖**を生ずるもの	
	③ 盛土と切土を同時に行い、**高さが２ｍ超の崖**を生ずるもの（①、②を除く）	③ 盛土と切土を同時に行い、**高さが５ｍ超の崖**を生ずるもの（①、②を除く）	
	④ 盛土で**高さが２ｍ超**となるもの（①、③を除く）	④ 盛土で**高さが５ｍ超**となるもの（①、③を除く）	
	⑤ 盛土または切土をする土地の**面積が500㎡超**となるもの（①～④を除く）	⑤ 盛土または切土をする土地の**面積が3,000㎡超**となるもの（①～④を除く）	

※なお、都市計画法開発許可の事務処理市町村である山梨市、南アルプス市、甲斐市、中央市、昭和町及び忍野村において盛土規制法のみなし許可となる場合、定期報告・中間検査に関する事務は山梨県が行うこととなる。

（6） 許可申請書（協議書）の作成

許可申請書の作成は、法第 30 条、省令第 15 条～17 条、県規則等に従うこととし、詳細は以下のとおりとする。

① 開発行為許可申請書（開発行為協議書）・添付書類一覧表

番　号	添付書類	根拠法令等	様　式	要・不要の別					
				開発区域面積 １ｈａ未満			開発区域面積 １ｈａ以上		
				非自己	自己 居住用	自己 業務用	非自己	自己 居住用	自己 業務用
1	**開発行為許可申請書（開発行為協議書）**	法第３０条 省令第１６条（法第３４条の２）（細則第２条）	様式第２ 様式第２の２（様式第１の２）	○	○	○	○	○	○
2	手数料	山梨県手数料条例第２条		○	○	○	○	○	○
3	委任状	知事が定めるもの	様式自由	△＊１	△＊１	△＊１	△＊１	△＊１	△＊１
4	申請理由書	知事が定めるもの	様式自由	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２
5	区域内土地一覧表	知事が定めるもの	様式自由	○	○	○	○	○	○
6	設計説明書	省令第 16 条 細則第２条	第 10 号様式	○	×	○	○	×	○
7	従前の公共施設	細則第２条	第 10 号様式 付表１	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３
8	新設する公共施設	細則第２条	第 10 号様式 付表２	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３
9	付替えに係る公共施設	細則第２条	第 10 号様式 付表３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３	△＊３
１０	公共施設管理者の同意・協議書	法第 32 条	同意を得たことを証明する書面、協議の経過を示す書面	○	○	○	○	○	○
１１	市町村長との協定書の写し	知事が定めるもの	様式自由	○	○	○	○	○	○
１２	開発区域内権利者一覧表	細則第２条	第 11 号様式 付表	○	○	○	○	○	○
１３	開発行為の施行等の同意書	省令第 17 条 細則第２条	第 11 号様式	○	○	○	○	○	○
１４	開発区域内の土地登記簿謄本（全部事項証明）	省令第 17 条		○	○	○	○	○	○
１５	資金計画書（収支計画・年度別資金計画）	省令第 16 条	様式第３	○	△＊４	△＊４	○	○	○
１６	資金申請者の資力および信用に関する書面	法第 33 条	様式自由	○	△＊４	△＊４	○	○	○
１７	工事施行者の能力に関する書面	法第 33 条	様式自由	○	×	×	○	○	○
１８	設計者の資格に関する書面	法第 31 条 省令第 18 条	様式自由	×	×	×	○	○	○
１９	隣接者の同意又は調整に関する図書	知事が定めるもの	様式自由	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２
２０	周辺住民及び関係機関との同意又は調整に関する図書	知事が定めるもの	様式自由	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２
２１	擁壁の安定計算書	知事が定めるもの		○	○	○	○	○	○

２２	排水計算書	知事が定めるもの		○	○	○	○	○	○
２３	土量計算書	知事が定めるもの		○	○	○	○	○	○
２４	関係法令許認可に関する図書	知事が定めるもの	様式自由	○	○	○	○	○	○
２５	開発区域位置図	省令第 17 条	縮尺２万５千分の１以上（原則として都市計画図に記入）	○	○	○	○	○	○
２６	開発区域区域図	省令第 17 条	縮尺２千５百分の１以上	○	○	○	○	○	○
２７	案内図	知事が定めるもの	原則として住宅地図に記入	○	○	○	○	○	○
２８	現況図	省令第 16 条	縮尺２千５百分の１以上	○	○	○	○	○	○
２９	実測図	知事が定めるもの	縮尺５百分の１以上	○	○	○	○	○	○
３０	開発区域の公図･１４条地図の写し	知事が定めるもの	縮尺５百分の１（６百分の１）以上	○	○	○	○	○	○
３１	実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図	知事が定めるもの	縮尺５百分の１以上	○	○	○	○	○	○
３２	土地利用計画図	省令第 16 条	縮尺千分の１以上	○	○	○	○	○	○
３３	造成計画平面図	省令第 16 条	縮尺千分の１以上	○	○	○	○	○	○
３４	造成計画断面図	省令第 16 条	縮尺千分の１以上	○	○	○	○	○	○
３５	道路断面図	知事が定めるもの	縮尺百分の１以上	○	×	○	○	×	○
３６	排水施設計画平面図	省令第 16 条	縮尺５百分の１以上	○	○	○	○	○	○
３７	排水施設計画断面図	知事が定めるもの	縮尺百分の１以上	○	○	○	○	○	○
３８	給水施設計画平面図	省令第 16 条	縮尺５百分の１以上	○	×	○	○	×	○
３９	消防水利図	知事が定めるもの	縮尺５百分の１以上	○	×	○	○	×	○
４０	がけの断面図	省令第 16 条	縮尺５十分の１以上	○	○	○	○	○	○
４１	擁壁の断面図	省令第 16 条	縮尺５十分の１以上	○	○	○	○	○	○
４２	予定建築物の図書	知事が定めるもの		○	○	○	○	○	○
４３	現況写真及び撮影位置図	知事が定めるもの		○	○	○	○	○	○
４４	その他知事が指示する図書	知事が定めるもの		△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２	△＊２

注　表中○は、添付を必要とし、×は添付を必要としない。

表中△＊１は、本人申請の場合を除く。

表中△＊２は、必要に応じて添付すること。

表中△＊３は、公共施設が同項目に該当の場合添付すること。

表中△＊４は、宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可となる場合に添付を必要とする。

（みなし許可の対象規模はＰ２２．表３のとおり）

開発許可申請書（29条）添付書類チェックリスト

※開発行為変更許可申請の場合は、No.1～5の書類の他、変更を行った書類を適宜添付すること。その際、申請理由書に変更の概要を記載し、各書類については変更箇所を赤字表記、変更を行った図面等は新旧を添付すること。

No.	項目	様式	作成要領	チェック
1	開発許可申請書 （開発行為変更許可申請書）	様式第２ 様式第２の２ (第２号様式)	・申請日は市町村の受理日と同日とする。 ・開発区域の名称欄には区域の地番を全筆記入し、記入しきれない場合は別紙に記載の上、添付すること。	□
2	手数料	様式自由	山梨県収入証紙を開発許可申請書の表面又は裏面、若しくは別紙（別紙には申請者氏名を記入すること。）に貼付し、消印はしないこと。 （許可申請先が山梨県以外の場合、手数料の貼付方法については、許可申請先の市町村に相談すること。）	□
3	委任状	様式自由	・申請者の住所氏名・代理人の住所氏名（会社名及び代表者名）及び電話番号・実務担当者の氏名・委任年月日・委任内容は必ず記入すること。 ・委任内容については委任する手続き等を具体的に記入すること。 ・基本的に申請者しか持ち得ない印（印鑑登録印等）による押印とすること。 （印鑑登録印での押印が難しい場合は、担当者に相談して下さい。）	□
4	申請理由書	様式自由	申請理由について記載すること。（変更許可申請の場合は、変更理由のほか変更の概要も記載すること。）	□
5	区域内土地一覧表	様式自由	・開発区域内に含まれる全ての筆について土地登記簿に記載されている事項（所在・地番・地積・地目）及び現況地目を記入すること。 ・申請区域が筆の一部となる場合等やむを得ない場合は面積を実測値とし「実測値〇〇m2」と記入する。（公簿値か実測値か明示すること。）	□
6	設計説明書	第１０号様式	地目別の概要の欄には公簿の数値を記入し、土地利用計画の欄には実測値を記入すること。	□ **自己居住用不要**
7	従前の公共施設	第１０号様式 付表１	・従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記載すること。 ・番号は、新旧対照図における番号と統一すること。 ・同一物件に権利者が２以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記載すること。	□
8	新設する公共施設	第１０号様式 付表２	・新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記載すること。 ・番号は、新旧対照図における番号と統一すること。 ・概要の欄の道路の幅員については有効幅員を記載し、面積については道路敷の面積を記載すること。 ・同一物件に権利者が２以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記載すること。 ・拡幅の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記載すること。	□
9	付替えに係る公共施設	第１０号様式 付表３	付け替えに係る公共施設の欄には従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び番号を記載すること。	□ **公共施設の付替えを行う場合のみ**
10	公共施設管理者の同意・協議書	同意を得たことを証する書面、協議の経過を示す書面	同意書の写し及び協議書の写しを添付する。	□
11	市町村長との協定書の写し	様式自由	協定書の写しを添付する。	□
12	開発区域内権利者一覧表	第１１号様式	・開発区域内の土地・建築物等に係わる全ての権利者について、物件の種類別に記載すること。 ・権利者とは、登記簿の甲及び乙区に登記されている者全てである。 ・物件の種類の欄は、土地、建物等の種別を記載すること。 ・権利の種別の欄は、所有権、抵当権等の別を記載すること。 ・同意の有無の欄には、その旨を記載し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添付すること。 ・同一物件に権利者が２以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記載すること。 ・記載する面積は実測値とすること。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可）	□
13	開発行為の施行等の同意書	第１１号様式	・開発区域内権利者一覧表に記載される全ての権利者から同意を得ること。（印鑑登録印での押印とし、印鑑証明書を添付すること。） ・記入する面積は原則として実測値とする。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可） ・同意書は各権利者ごとに１枚ずつ作成すること。	□
14	開発区域内の土地登記簿謄本（全部事項証明）		・申請日から３ヶ月以内に交付されたものものを添付すること。 ・申請書の正本には原本を添付すること。（副本はコピーで可） ※必要に応じ、開発区域外についても添付を求める可能性があります。	□

15	資金計画書	様式第３	・収支計画書・年度別資金計画書には建築物の供用を開始するまでに必要な全ての費用を記入すること。 ・分担金については、組合その他の施設負担金がある場合には具体的に記入	□ 自己用かつ 1ha未満 不要 （盛土規制法のみ なし許可を除く）
16	申請者の資力信用に関する書面	様式自由	（１）法人の場合 法人登記事項証明、前年度の財務諸表、法人税の納税証明書、事業経歴書を添付すること。 （２）個人の場合 住民票の写し、資産に関する調書、所得税の納税証明書を添付すること。 申請者がディベロッパー等の場合は、宅地建物取引業法による宅地建物取引業の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録等についての写しを添付すること。	□ 自己用かつ 1ha未満 不要 （盛土規制法のみ なし許可を除く）
17	工事施工者の能力に関する書面	様式自由	（１）法人の場合 前年度に係る法人税の納税証明書、法人登記事項証明書、事業経歴書を添付すること。 （２）個人の場合 住民票の写し、所得税の納税証明書、事業経歴書を添付すること。 建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録等についての写しを添付すること。	□ 自己用かつ 1ha未満 不要
18	設計者の資格に関する書面	様式自由	規則第１９条に規定する資格を有することを証する書類を添付すること。	□ 1ha未満 不要
19	隣接者の同意又は調整に関する図書	様式自由	・隣接者への事業説明の経過及びその状況が分かるものを添付すること。（境界における施工内容・擁壁等の概要・排水等について詳細に説明を行うこと。） ・隣接者と開発区域との境界に問題がないことが確認できるものを添付すること。 様式は自由であるが、上記の両方を満たす書類として同意書でも良いものとする。その場合には署名、捺印（本人の署名ならば三文判による押印でよいが、記名の場合は本人しか持ち得ない実印等による押印）をすることとし、必要と認める以外は印鑑証明は不要とする。また隣接地の権利者が確認できる書類（要約書等の写し）を添付すること。 なお、同意が得られない場合は、その理由・経過が分かるものを添付すること。	□
20	周辺住人及び関係機関との同意又は調整に関する図書	様式自由	・隣接地権者及び地区役員から排水に対しての同意を得たことが分かるものを添付すること。 ・開発行為の内容によっては必要に応じて周辺住人及び関係機関からの同意を求める場合があります。	□
21	擁壁の安定計算	様式自由	・盛土に伴って設置される場合は地表面からの高さが1m以上、切土に伴うものは2m以上の擁壁は安定計算書を添付すること。なお、国土交通省の標準設計（道路等に設ける場合）や大臣認定擁壁を使用する場合は、認定書等その内容が確認できるものをもって代えることができる。 ・擁壁背面の載荷重は10kN/㎡とする。（将来的な土地利用も考慮した上で、明らかに10kN/㎡の載荷重が過大と判断される場合は別途協議の上決定する。） ・地表面からの高さが2mを超える擁壁については、中・大地震時の検討も行うこと。（建築予定箇所付近など、2m未満であっても検討が必要となる場合もあるため、事前に協議を行うこと。）	□
22	排水計算書	様式自由	・流域図（流域・検討する断面の位置・水路勾配・水路勾配を算定する際の延長・起終点の高さを記入・流域の設定の根拠を明らかにしておく）を添付すること。 ・開水路は８割水深で検討すること。 ・開発区域内の設計は原則、「山梨県短時間雨量強度曲線」の1/10確率以上の数値で行うこと。 ・排水管の流下能力についても検討すること。 ・開発区域内の流出係数については、今後どのような土地利用を行っても排水計画に影響がないよう、原則、一律に0.9を用いること。 ・雨水を直接排水でなく浸透処理する場合は、原則、浸透試験の結果を添付すること。	□
23	土量計算書	様式自由	必要に応じ添付すること。（図面へ記入してもよい）　土工事に際しては他法令（条例等を含む）の規定に留意し必要な手続きを行うこと。	□
24	関係法令に関する図書	様式自由	当該開発行為及び関連工事に関係する他法令の許認可書を添付すること。（並行して手続きを行うなど許認可書が交付されていない場合は、当該手続きに係る申請書の写しを添付すること。）	□

25	開発区域位置図	1/25,000以上	・原則として、都市計画総括図（1/25,000）を使用し申請位置を示すこと。（申請区域が用途地域の場合は地域地区の凡例を添付すること。） ・方位を示すこと。	□
26	開発区域区域図	1/2,500以上	・主要交通機関からの経路、主要道路排水先の河川その他目標となる地物及び方位を示すこと。（1/2,500程度、規模により適宜） ・開発区域を形状に合わせ赤線で囲むこと。 ・方位を示すこと。	□
27	案内図	1/1,500以上	・原則として、住宅地図（1/1,500程度）等を使用し開発区域を形状に合わせ赤線で囲むこと。 ・方位を示すこと。	□
28	現況図	1/2,500以上	開発区域及びその周辺地域の道路、水路等公共施設、等高線（２mごと）、建築物の用途名（居宅・物置・駐車場等）を明示・記載すること。 ・開発区域を赤色で囲み、公道を茶色、水路を水色に着色すること。（ただし道路区域内の水路は茶色に着色） ・敷地に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇道〇〇号線」も記載）及び幅員を記入すること。（都市計画区域内のみ） ・方位を示すこと。 ・既存建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）を記入すること。	□
29	実測図	1/500以上	開発区域を赤線で囲むこと。	□
30	開発区域の公図・１４条地図の写し	1/500以上	・転写連続図を作成の上、添付すること。 ・転写連続図は、各筆毎に地番・地目・土地所有者を記入し、開発区域を赤色で囲み、公道を茶色、水路を水色に着色すること。（ただし道路区域内の水路は茶色に着色） ・転写したものについては、転写年月日、法務局名、転写者の氏名及び資格（測量士、土地家屋調査士）を記載し、実印等（三文判は不可）を押印すること。 ・公図（原本）は必ず添付すること。（１４条地図がある場合は両方を添付すること。） （地域によっては、法務局備え付けの「旧公図」の添付が必要となる場合があります。）	□
31	実測図に基づく開発区域内の公共施設の新旧対照図	1/500以上	・既存・新設の公共施設を明示すること。（既存は塗りつぶし、新設は線で囲むこと） ・既存・新設各々別に一連番号を付すこと。（例　既存①　新設㋑） ・所有者・管理者別に色分けし凡例を作成すること。 ・新旧面積対照表を記入すること。 ・セットバックがある場合はその位置を赤実線以外の線で記入すること。	□
32	土地利用計画図	1/1,000以上	・開発区域を赤色で囲み、開発区域内の公道（新設道路）を茶色、水路を水色、宅地利用部分を薄黄色、公園・広場・緑地を緑色等に着色すること。（ただし開発区域内の道路内の水路は茶色に着色） ・土地利用率表を着色凡例と併せて記載すること。 ・開発区域に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「〇〇町道〇〇号線」も記載）を記入すること。（都市計画区域内のみ） ・接道区間の道の幅員を記入すること。（建築基準法の２項道路に該当する場合は、セットバックの取り方も含め記入方法について建築主事に確認すること） ・セットバックがある場合はその位置を赤実線以外の線で記入すること。 ・敷地の出入り口の幅を記入すること。 ・土地所有者など個人名等の情報は記載しないこと。 ・方位を示すこと。	□
33	造成計画平面図	1/1,000以上	・開発区域を赤色で囲むこと。 ・施工する全ての構造物について規格・寸法等を記入すること。 ・計画地盤高を要所に記入すること。 ・断面位置（A-A’等）を記入すること。 ・開発区域内は盛土部を赤色に切土部を黄色に着色すること。	□
34	造成計画断面図	1/1,000以上	・予定建築物が入る位置で敷地の縦横２つの断面図を作成すること。 ・開発規模や造成計画に応じて、その他の断面でも断面図を作成すること。 ・現況地盤線と計画地盤線を区分して明示すること。 ・盛土部を赤色に切土部を黄色に着色すること。 ・開発区域界（筆界・所有権界ではない）を引き出し線等で明示すること。 ・構造物の高さ・構造規格等を記入すること。 ・擁壁の地表面からの高さを記載すること。	□
35	道路断面図	1/100以上	・新設する道路の道路断面、構造、形状、幅員、舗装構成や上下水道管の位置や深さ等を表示すること。 ・使用材の構造図は1/20とする。	□ **自己居住用不要**
36	排水施設計画平面図	1/500以上	・排水施設（桝・管等）の位置・種類・内法寸法・その他規格寸法・勾配・流向等を記入すること。 ・開発区域内の雨水の処理方法や集水方法を明示すること。 （排水計画は区域内処理を原則とし、区域外への流出を行う場合は流出先及び流末の管理者と協議を行うこと。）	□

37	排水施設計画断面図	1/100以上	・排水施設（桝・管等）の断面（構造図等）を記載すること。 ・開発区域内の雨水桝と排水先の水路との位置や高さ関係及び配管方法が分かる断面を記入すること。 ・使用材の構造図は1/20とする。 ・水路等、計画構造物の展開図を添付すること。 ・展開図には、構造物の規格や延長、主要点毎に天端高やインバートコンクリートの高さ及び水路勾配等を旗上げすること。	□
38	給水施設計画平面図	1/500以上	・給水施設の位置、形状、内法寸法、取水方法を記載すること。 ・専用水道等の場合は水道法による許可書又は申請書の写しを添付すること。	□ **自己居住用不要**
39	消防水利図	1/500以上	・消火栓の位置及び構造、貯水層の位置、容積及び構造を記載すること。 ・貯水層の構造図は1/50とする。 ・水利計画について、消防部局と協議の上で決定している旨を記載すること。 ・給水施設計画平面図に記載してもよい。	□ **自己居住用不要**
40	がけの断面図	1/50以上	・がけの高さ、勾配、土質（土質の種類が２以上であるときはそれぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面及びがけ面の保護の方法を記載。 ・土地利用計画図、造成計画平面図等に上記内容が記載されている場合は省略可。	□
41	擁壁の断面図・構造図	1/50以上	・擁壁の高さは、底盤からの高さに加え、擁壁の地表面からの高さも記載すること。 ・規格寸法・使用する材料の名称を記入すること。 ・二次製品の図面等を流用する場合、使用する規格を明示すること。 ・擁壁、計画構造物の展開図を添付すること。 ・展開図には、構造物の規格や延長、主要点毎に計画高や擁壁全面の埋戻し高（もしくは計画埋戻し地盤線からの根入れ深さ）等を旗上げすること。	□
42	予定建築物の図面	様式自由	建築計画概要書の第２面、配置図（開発区域内における予定建築物の位置がわかるもの）、平面図（予定建築物の間取り）、立面図（最大高さを明示したもの）を添付すること。	□
43	現況写真及び撮影位置図	様式自由	・申請敷地（区域）全域の状況が分かるように撮影すること。 ・現況図を使用し撮影位置図を作成し、撮影位置、番号及び方向を記入すること。 ・撮影位置図に対応した撮影番号を付けること。	□
44	工程計画に関する図書	様式自由	・工事工程表を添付すること。（工区を分ける場合は、それぞれの工区毎の工程を記載すること。）	□
45	その他必要とされるもの			□

※　図面には、作成した者の記名又は署名を行うこと。
※　申請内容により上表以外に必要となる書類もあるので注意すること。
※　接道要件等、建築基準法の規定に係わる内容については、建築主事等の建築基準法を取り扱う担当に事前に確認しておくこと。
※　関係市町を経由し市町の意見書を添えて申請すること。

③　自己居住用・自己業務用・非自己用等の区分

各区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認・審査、市街化調整区域を指定する際における権利の届出制度の適用、開発行為の許可申請手数料徴収額の算定上重要な意義を有するが、その取扱いは次のとおりである。

イ　自己の居住の用に供する建築物

みずからの生活の本拠として使用（自然人に限る）する自己専用住宅で、会社の従業員宿舎は含まれない。

ロ　自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

自己の業務に係る経済活動が継続的に行われる建築物又は特定工作物。例えば自営の工場、ホテル、旅館、組合員の事業用共同施設、従業員用福利厚生施設等が該当する。

分譲、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗等は、これに該当しない。

ハ　その他（非自己用）の建築物又は特定工作物

他人に譲渡又は使用させることを目的とする建築物又は特定工作物。例えば分譲又は賃貸の住宅、店舗、事務所、墓園、車庫等及び寮、社宅等の従業員宿舎並びに組合員に譲渡する住宅等が該当する。

なお、自己用と非自己用が混在している場合の取扱いは、原則として非自己用として取扱う。

都市計画法開発許可審査表

開発許可－1

申請者 住所氏名	TEL				
開発区域		目的		面積	㎡
				総合判断	
○他法令の許可との調整「　　」による許可と同日付けで許可を行う。				適・否	

開 発 計 画 の 概 要

1	手数料の納付	適（　　円）・否
2	自己用か否かの別	自己用・非自己用
3	開発計画概要書	有・無
4	都市計画区域の種別	市街・調整・非線・準・区域外
5	開発審査会の議	必要・不要
6	砂防指定地	内・外
7	地すべり防止区域	内・外
8	急傾斜地崩壊危険区域	内・外
9	現地調査	済（　／　）・未済

10	調整（節）池設置			有（　基、容量　　t）・無
11	排水の放流先の状況	放流方式	直接の放流先	国有水路・農業用水路・準用河川（　　川） 一級河川（　　川） その他（　　）
			接続する河川	準用河川（　　川） 一級河川（　　川）
		浸透方式		施設の名称（　　）、　　基 採用の理由（　　）
12	接続する道路の状況			公　道（　　線、幅員　　m） その他（　　）
13	建築物の規模			建築面積　　㎡　・　建築延床面積　　㎡ 高さ　　m・建ペイ率　　%・容積率　　%

他法令による許認可の要否の確認及び指示事項

	項　目	要　否	詳 細 内 容	手続きの状況	判 断
1	農地法	要・不要			
2	風致地区条例	要・不要			
3	河川法	要・不要			
4	砂防法	要・不要			
5	文化財保護法	要・不要			
6	森林法	要・不要			
7	自然公園法	要・不要			
8	工場立地法	要・不要			
9	工作物の確認	要・不要			
10	景観条例	要・不要			
11	土砂災害防止法	要・不要			
12	富士山景観配慮条例	要・不要			
13					

許可基準等への適否及び指示事項等

	項　　目	適否等	詳　　細　　内　　容	指示年月日	結果
1	市町村の土地利用計画との整合性	適・不適			
2	用途地域との整合性	適・不要			
3	景観への配慮	適・不適			
4	既存公共施設の同意	有・無			
5	新設公共施設の協議	有・無			
6	区域内権利者の同意	済・未済			
7	資金計画	適・不要			
8	申請者の資力・信用	適・不要			
9	工事施工者の施行能力	適・不要			
10	設計者の資格（法第 31 条）	適・不要			
11	工事施行管理能力の総合判断	適・不要			
12	法第 34 条該当号	適・不要			
13	工区の設定計画	適・不要			
14	公益的施設の配置	適・不要			
15	道路の配置計画	適・不要			
16	交差点協議	適・不要			
17	道路の構造	適・不要			
18	公園・広場の配置・面積	適・不要			
19	地盤改良計画	適・不要			
20	敷地内排水計画・降雨強度	適・不要			
21	放流先（調整（節）池を含む）	適・不要			
22	汚水処理施設	適・不要			
23	擁壁の構造	適・不要			
24	崖の保護	適・不要			
25	給水計画	適・不要			
26	消防水利計画	適・不要			
27	緩衝帯の設置	適・不要			
28	輸送の便の確保	適・不要			
29	駐車場の確保	適・不要			
30	工事中の災害防止措置	適・不要			
31					
32					
33					

添付書類及び図面関係等

	添付書類等	有無	備考
1	開発許可申請書		
2	手数料		
3	委任状		
4	申請理由書		
5	区画内土地一覧表		
6	設計説明書		
7	従前の公共施設		
8	新設する公共施設		
9	付替えに係る公共施設		
10	公共施設管理者の同意･協議書		

	添付書類等	有無	備考
11	市町村長との協定書の写し		
12	開発区域内権利者一覧表		
13	開発行為の施行等の同意書		
14	開発区域内の土地登記簿謄本（全部事項証明書）		
15	資金計画書		
16	申請者の資力及び信用に関する書面		
17	工事施工者の能力に関する書面		
18	設計者の資格に関する書面		
19	隣接者の同意又は調整に関する図書		
20	周辺住民及び関係機関との同意又は調整に関する図書		

	添付図面等	有無	備考
21	擁壁の安定計算書		
22	排水計算書		
23	土量計算書		
24	関係法令許認可に関する図書		
25	開発区域位置図		
26	開発区域区域図		
27	案内図		
28	現況図		
29	実測図		
30	開発区域の公図の写し		

	添付図面等	有無	備考
31	公共施設の新旧対照図		
32	土地利用計画図		
33	造成計画平面図		
34	造成計画断面図		
35	道路断面図		
36	排水施設設計平面図		
37	排水施設設計断面図		
38	給排水計画平面図		
39	消防水利図		
40	がけの断面図		

	添付図面等	有無	備考
41	擁壁の断面図		
42	予定建築物の図面		
43	現況写真		
44	その他知事が指示する図書		

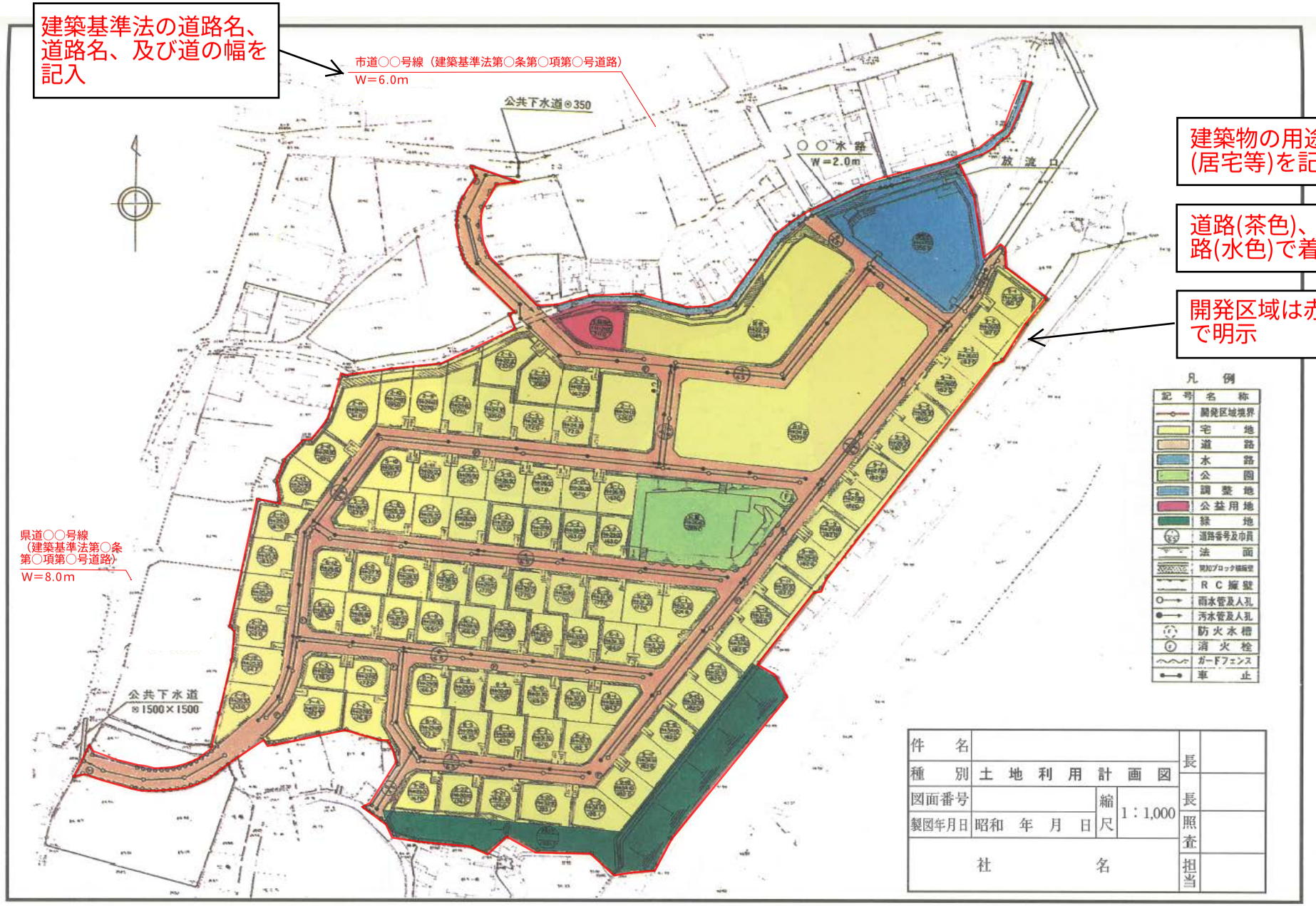
添付書類・図面等に関する指示事項及び結果

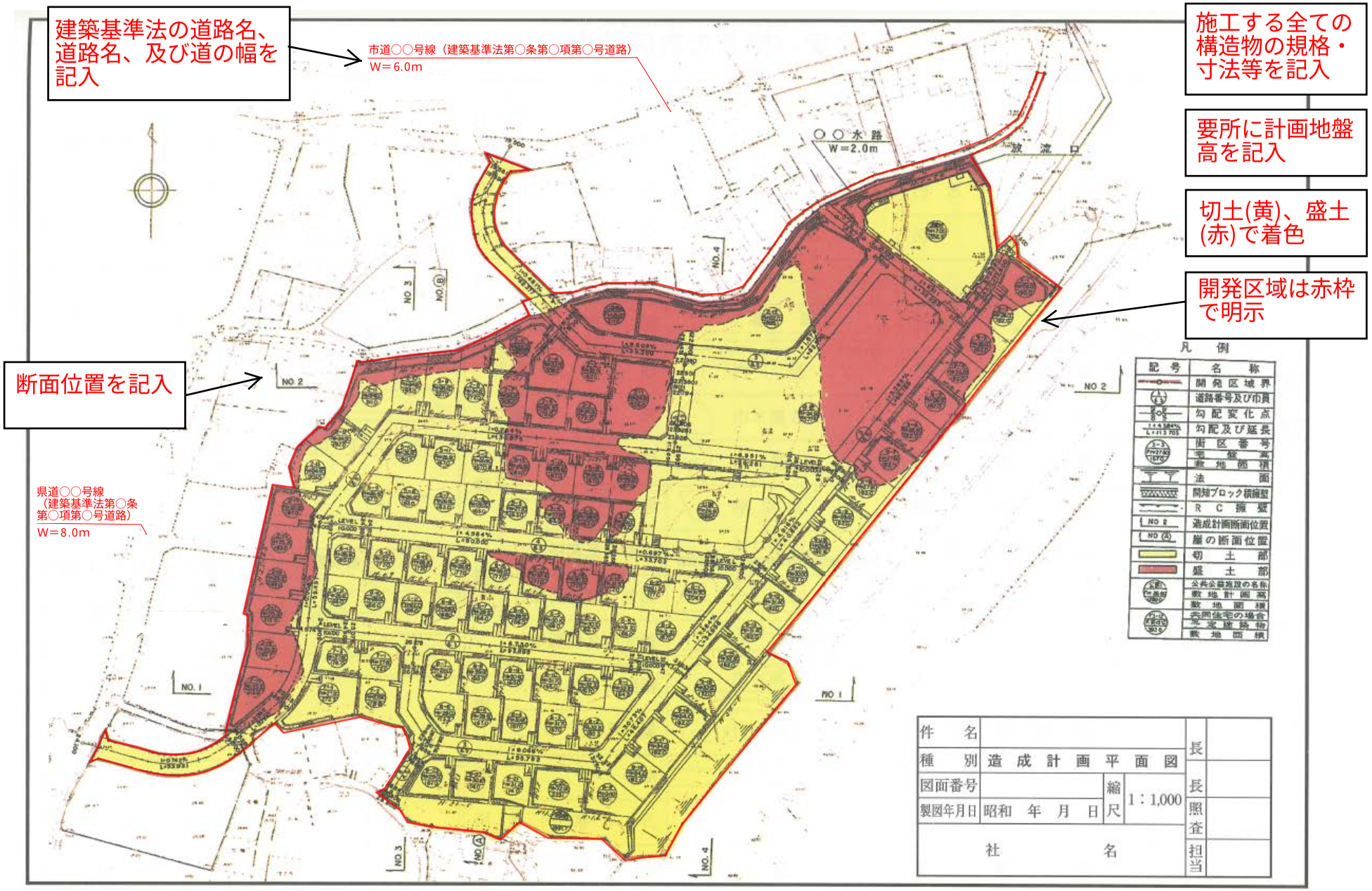
開発許可申請に係わるモデル設計図について

開発許可に係わる提出書類等の取扱いについては、これまでも円滑な宅地供給の促進の観点から民間活力の活用により低廉かつ良質な宅地を供給する必要性から開発許可に関する事務処理手続きのより一層の迅速化、合理化を図ることが求められている。

こうした中、開発許可申請を行う際、添付しなければならない都市計画法施行規則第１６条第２項に規定する設計図については、開発許可権者及び事業者双方において統一されておらず、このことが審査側からの設計図の再作成指示や定型的かつ迅速な審査が実施しにくいこと等により、手続きの遅延の原因にもなっているものと考えられる。

このため、開発許可に関する事務処理のより一層の迅速化、合理化を図るためにも事業者の作成する設計図の凡例を統一化することとし、併せてモデル設計図を次頁から具体的に示したので参考にされたい。


建築基準法の道路名、道路名、及び道の幅を記入
市道○○号線（建築基準法第○条第○項第○号道路）
W＝6.0m
公共下水道⌀350
○○水路
W＝2.0m
放流口
建築物の用途名(居宅等)を記入
道路(茶色)、水路(水色)で着色
開発区域は赤枠で明示
県道○○号線
（建築基準法第○条第○項第○号道路）
W＝8.0m
公共下水道
⌀1500×1500
凡例
記号 名称
開発区域境界
宅地
道路
水路
公園
調整地
公益用地
緑地
道路番号及巾員
法面
RC擁壁
雨水管及人孔
汚水管及人孔
防火水槽
消火栓
ガードフェンス
車止
件名
種別 土地利用計画図
図面番号
製図年月日 昭和 年 月 日
縮尺 1：1,000
社名
長
長
照査
担当


建築基準法の道路名、道路名、及び道の幅を記入
市道○○号線（建築基準法第○条第○項第○号道路）
W＝6.0m
○○水路
W＝2.0m
放流口
施工する全ての構造物の規格・寸法等を記入
要所に計画地盤高を記入
切土(黄)、盛土(赤)で着色
開発区域は赤枠で明示
断面位置を記入
県道○○号線
（建築基準法第○条第○項第○号道路）
W＝8.0m
NO.1
NO.2
NO.3
NO.4
凡例
記号
名称
開発区域界
道路番号及び巾員
勾配変化点
勾配及び延長
街区番号
宅盤高
敷地面積
法面
間知ブロック積擁壁
RC擁壁
造成計画断面位置
崖の断面位置
切土部
盛土部
公共公益施設の名称
敷地計画高
敷地面積
会開住宅の場合
主要建物
敷地面積
件名
種別
造成計画平面図
図面番号
製図年月日
昭和 年 月 日
縮尺
1：1,000
社名
長
長
照査
担当

別表

申請図書の凡例一覧表

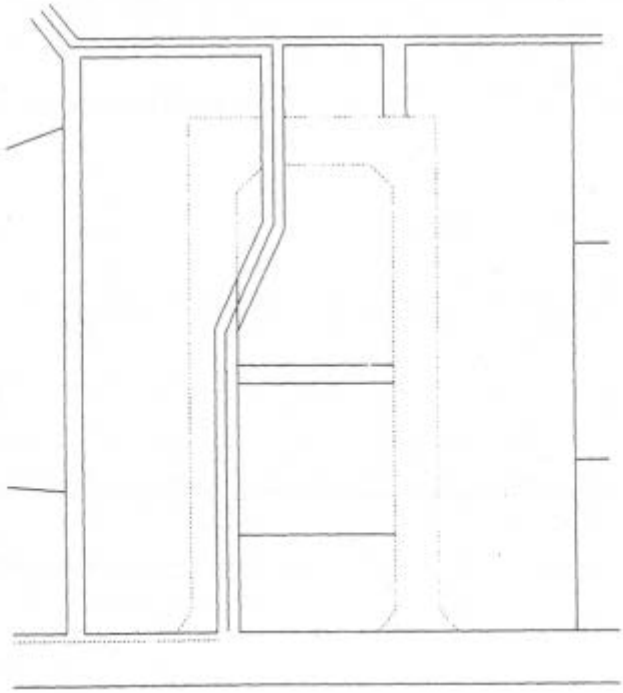
名称	記号
開発区域境界線	
工区境界	第1工区 / 第2工区
街区番号	街区番号
宅地番号	計画高
公共公益用地	敷地面積
造成計画高	予定建築物の用途
敷地面積	計画高 / 敷地面積
	公共公益施設の名称
	計画高 / 敷地面積
BM	TBM H=10.00
位置	
高さ	
道路番号及び巾員	3 / 6.5 道路番号 / 巾員
勾配延長	i=3.0% / ℓ=30.00
変化点	
管番号	雨水 ⊙ i= L=
管径	汚水 ⊙ i= L=
勾配	
管延長	
流水方向	

名称		記号
雨水管渠		
汚水管渠		
合流管渠		
既設管渠		
横断暗渠		種別
暗渠	円形	内径
	馬蹄形	巾×高さ
	矩形	巾×高さ
	卵形	呼び名
開渠	U形側溝及び寸法	U—○○
	L形側溝及び寸法	L—○○
	L形側溝及び寸法	LU—○○
	グレーチング側溝	巾×高さ
	その他開渠	巾×高さ
桝類		
雨水円形入孔		○
汚水円形入孔		●

名称	記号
雨水角形入孔	
汚水角形入孔	
河川	
法面	
間知ブロック積擁	H=2.5
重力式擁壁	H=3.0
RC擁壁	H=3.0
給水管	∅
制水弁	
消防水利施設	消火栓 Ⓕ 防火水槽は実在 Ⓟ の形にする
階段	
ガードレール	
ガードフェンス	
落石防護柵	
車止め	可動式又は固定式
樹木	
緩衝帯	

公図の写し例

公共施設新旧対象の例



（6） 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条関係）

（公共施設の管理者の同意等）

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

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

3　前二項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前二項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

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

一　当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

二　当該開発区域を給水区域に含む水道法第３条第５項に規定する水道事業者

三　当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第２条第１項第９号に規定する一般配送電事業者及びガス事業法第２条第６項に規定する一般ガス導管事業者

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

①　公共施設の範囲

公共施設の範囲は、法令の規定により道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をさす。

②　公共施設管理者の同意

イ）　同意の相手方

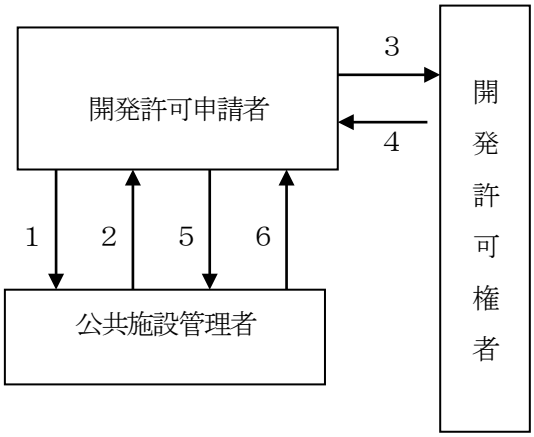
同意の相手方は、前記①の施設の管理者である。

農業用水路と一体として影響を受けることとなる揚水機場又はため池の管理者が、当該水路の管理者と異なる場合は、双方の同意が必要である。

開発区域外にあっても、開発行為の実施に伴い変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者はこれに含まれる。

ロ）　第 32 条同意と開発許可の関係

32 条同意と開発許可の関係は、次のとおりである。



1　法第 32 条協議の願出
2　法第 32 条の同意
3　法第 29 条第１項又は２項の申請（２の同意書添付）
4　法第 29 条第１項又は２項の許可
5　個別法の規定に基づく工事施行承認申請等
6　個別法の規定に基づく工事施行承認等

ハ)　道路管理者からの同意・協議

開発行為の実施に伴い必要となる、道路法に基づく道路管理者が管理する道路の変更、接続する道路と開発行為により設置される道路との取付け（交差点）等については、当該管理者から同意を得、又は協議を行う必要がある。

開発行為の許可申請にあたっては、当該同意又は協議の状況の内容及び協議の進歩状況を示す書面等の添付が必要であり、「同意」が必要な時は「同意書」の添付が必要である。

③　公共施設管理予定者等との協議

イ）　協議の相手方

協議の相手方は、前記①の施設の管理予定者がこれに該当する。

なお、大規模開発行為の場合は、さらに以下の者と協議する必要がある。

イ　義務教育施設の設置義務者（20ha 以上）

ロ　水道法第３条第５項に規定する水道事業者（20ha 以上）

ハ　一般配送伝事業者、一般ガス導管事業者（40ha 以上）

ニ　関係がある鉄道事業者、軌道経営者（40ha 以上）

ロ）　協議の内容

協議の内容は、次のとおりである。

配置、規模、構造、管理の方法及びその期間、公共の用に供する土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項等。

（7）　国土交通省所管国有地にかかる第 32 条同意

開発行為の区域内及び開発行為に関連する区域内（以下「開発区域等」という。）に国土交通省所管国有財産である公共施設が介在する場合は、市町村と協議のうえ適切な処理を行うものとする。

（8）　その他必要な協議・同意等

①　給水施設の協議

イ）　水道事業者との協議

（6）③「公共施設管理予定者等との協議」の項を参照のこと。

ロ）　専用水道の場合

開発行為に伴い給水施設を共同井等で設置する場合で、計画人口が１００人を越えるなど一定の要件を満たす場合は、水道法第 32 条の確認を受ける必要があるので、その協議の経過を示す書面を添付すること。

ハ）　水質の検査

専用水道の場合は、水道法等の規定に基づき水質等の検査が求められることとなるが、計画人口が１００人に満たない場合で共同井等で対処する場合も、厚生労働大臣登録の民間水質検査機関の水質等の検査を受けること。

②　地権者の同意

イ）　同意の相手方

法第 33 条第 1 項第 14 号の規定により、必要となる「同意」の相手方は、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である。具体的には次の者などから同意を得ることが必要である。

１　所有権、永小作権、地上権、貸借権、抵当権、先取特権等

２　開発区域の土地の保全処分を行った者

ロ）　相当数の同意

同意は、次の何れも充足することが求められているが、開発許可後のトラブルを避けるため、原則として全員の同意を求めることとしている。

１　前記の権利を有する者全ての２／３以上

２　前記の権利のうち所有権を有する者全ての２／３以上

３　借地権を有する者全ての２／３以上

４　「前記２及び３の同意者の土地の地積」の合計が「前記２及び３の土地の総地積」の合計の２／３以上

なお、同意を得られない場合はその経過書、理由書等を添付すること。

③　隣地者、周辺住民等の調整

開発区域の隣接地主並びに周辺住民等と調整を行なうことが望ましいと判断される場合においては、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続きとは別に説明、調整を行なうこと。

④　その他の同意、確認、協議等

①、②のほか、開発行為の許可申請にあたっては、次の事項が必要である。

イ）　河川へ排水する場合……河川法第 24 条、第 26 条の手続きが整ったことを示す書面の添付

ロ）　道路法に基づく道路への取付工事について……道路法第 24 条の許可書等の添付

ハ）　砂防法等の砂防指定地内行為……砂防指定地管理規則等の許可書等の添付

市町村	受付 経由	令和　年　月　日 令和　年　月　日	受付 番号	No.	係	氏　名　　印 ＴＥＬ

開発許可申請に関する調査報告書

令和　年　月　日

山梨県知事　　殿

（市町村名）　　印

市町村総合意見
- 土地利用計画との整合性
- 景観上の問題点
- 防災上の問題点
- 道路計画について
- 文化財について

開発区域に含まれる地域の名称	
申請者住所及び氏名	

予定建築物の用途		開発区域の面積	㎡

開発区域の土地利用の現況調査	用途地域及び地区	風致地区	砂防指定区域	その他
	市街化区域（　　）地域 市街化調整区域・非線引き都市 準都市計画区域・区域外	内・外	内・外	無　指　定

接続する道路の現況	国・県道	線　幅員　m	
	市町村認定道路	線　幅員　m	
	都市計画道路	令和　年　月　日第　号　幅員　m	
	位置指定道路	令和　年　月　日第　号　幅員　m	
	その他	幅員　m	

排水の放流先の現況	

都市計画施設	道路		下水	
	公園		その他	

公共的施設	
庁内の合議課（室）名	

協　定　書（例文）

以下に協定書の例文を示す。各開発行為においてはその実情を勘案し、具体的に検討して協定書を策定すること。

協定書（例文）

○○市町村長（以下「甲」という。）と、○○株式会社（以下「乙」という。）は、乙が○○地内で行う○○事業の施工に関して、次のとおり協定する。

（信義、誠実の義務）

第１条　甲及び乙は、信義、誠実をもってこの協定書に規定する事項を履行しなければならない。

（事業計画）

第２条　乙は、○○事業について、あらかじめ甲及び関係地域住民の代表者に対し、事業計画の内容及び工事施工の方法を明示しなければならない。

２　乙は、事業計画の変更をしようとする時も前項と同様とする。

甲は、乙の事業計画に対し、できる範囲において協力するものとする。

（防災計画）

第３条　乙の○○事業の施工に関する防災施設は、甲及び山梨県の指示監督に従って設計施工し、防災について万全を期さなければならない。

２　前項の防災施設は、他の施設の工事に優先して施工するものとする。

３　防災施設の維持管理については、甲の指示に従って、乙の責任において行うものとする。

（道路計画）

第４条　乙の新設する道路は、甲の土地利用基本計画に基づいて、甲の指導により乙の負担において施工し、甲に移管するものとする。

２　移管後の道路の維持管理については、甲が行うものとする。

３　乙は、乙の行う○○事業計画の施行に関し利用する既存の市町村道等については甲の指導を受け、また関係機関と協議のうえ安全に通行できるように改良及び維持を行い、開発事業終了後は、道路等の改良部分は甲へ帰属するものとする。

（国有財産）

第５条　甲は、乙の行う開発計画に伴う国有道路・水路等、国有財産を国から用途廃止して払い下げ及び交換を受けることに同意するものとする。

（用水計画）

第６条　乙は地下水を利用する場合は、「山梨県地下水資源の保護及び採取適正化に関する要綱」に基づいて甲と協議し、その取水の方法を決定する。

また、既存水道に支障をきたした時は、乙はこれを補償するものとする。

２　乙が、市町村営水道を利用する場合は、甲と協議しその指示に従うものとする。

３　かんがい用水に影響が予想されるときは、あらかじめ甲及び関係地域と協議しその対策を構ずるものとする。

（排水計画）

第７条　乙は、○○事業に伴う排水計画については、開発区域からの雨水流出量及び計画汚水量等を算出し、それを排水するのに適合した施設を設けるものとする。

２　汚水処理については、「山梨県浄化槽指導要綱」の基準及び甲の指導を遵守し実施することとする。

3　雨水排水については、放流先河川等の管理者と協議し、下流域へ影響を及ぼさない構造とすること。

4　乙は、○○事業の施工に関し、雨水、汚水等の流末処理について甲及び関係地域住民の代表並びに○○川水利権利者と協議し、承諾を得た後工事を施工するものとする。

（公園計画）

第8条　開発に伴い設置される公園については乙が施工し、開発事業終了後は、甲に移管するものとする。

（環境保全）

第9条　乙は、○○事業の実施にあたり、自然保護のため法令及び県条例等を遵守し、環境保全に十分配慮すること。

2　乙は、○○事業内施設におけるし尿、塵芥等の処理について甲と協議し、環境保全に万全を期して処理するものとする。

3　乙は、不燃物等の処理について甲と協議し、具体的な指示を受けなければならない。

（公害防止）

第10条　乙は、○○事業により発生する騒音、振動、粉塵、煙、ガス臭気、排水等について、関係地域住に影響を及ぼさないよう万全の措置を講じなければならない。

2　乙は、○○事業により公害が発生した場合は、直ちに○○事業の操業を中止し、公害防止及び救済対策についてすみやかに甲と協議し、適切な措置を講じなければならない。

（工事施工に伴う災害補償）

第11条　乙は、○○事業の施工に関する工事及び施設に起因する災害が発生した場合は、すみやかに甲と協議して、乙の責任において災害の復旧を行い、災害によって発生した被害について補償しなければならない。

（工事施工に伴う交通安全）

第12条　乙は、○○事業の施工に伴う工事用車両の運行については、あらかじめ所轄警察署と協議し交通安全に十分留意しなければならない。

（文化財の保護）

第13条　乙は、埋蔵文化財が発見された場合は直ちに教育委員会に連絡し、その指示に従わなければならない。

（権利義務の承継）

第14条　乙は、乙の計画した○○事業に関する権利を第三者に譲渡若しくは移転するときは、本協定に定めた事項の全てを事業譲受人に承継させる措置をとるものとする。この際、乙が負担すべき義務について乙及び譲受人が連帯してその責任を負うものとする。

（調査立入り等）

第15条　甲は必要あると認める時は、当該開発事業区域等へ立ち入り、必要な調査及び検査等を行うことができるものとし、乙はこれに全面的に協力しなければならない。

2　調査及び調査の際、甲は関係機関の立ち会いを求めることができる。

3　乙は前項による調査及び検査等の結果、不適当な行為が指摘された場合は、すみやかに是正措置を講じなければならない。

（協定の補完等）

第16条　防災施設の維持管理については、別途「○○施設の帰属及び維持管理に関する協定」を締結するものとする。

2　乙はこの協定の細部事項について、別に甲並びに関係地域と協議し、覚書等をもって定めるものとする。

（道路、公園等の移管の手続き）

第17条　第４条に規定する道路及び第８条に規定する公園等の移管については、開発事業終了時にすみやかに、登記承諾書、印鑑証明書、分筆後の登記簿謄本、公図の写し等登記に必要な書類を提出しなければならない。

（定めのない事項の処理）

第18条　この協定に定めのない事項については、法令に定めるところによるもののほか、甲及び乙が協議のうえ適宜処理するものとする。

この協定の締結を証するため、この協定書２通を作成し、甲乙各１通を所持する。

令和　　年　　月　　日

甲　住　所
　　○○市町村長　　印

乙　住　所
　　○　○株式会社
　　代表者職氏名　　印

３　開発許可の基準（法第 33 条関係）

（開発許可の基準）

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

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

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

ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合　建築基準法第 48 条第 13 項及び第 68 条の３第７項（同法第 48 条第 13 項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第 88 条第２項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

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

イ　開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ　開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ　予定建築物等の用途

ニ　予定建築物等の敷地の規模及び配置

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

イ　当該地域における降水量

ロ　前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

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

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

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

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

ハ　歴史的風致維持向上地区計画　歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ　集落地区計画　集落地区整備計画

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

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

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第１０条第１項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第１３条の規定に適合するものでこと。
宅地造成及び特定盛土等規制法第２６条第１項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第３０条第１項の政令で定める規模（同法第３２条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第３１条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第１項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第１項に規定する特定開発行為（同条第４項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第１項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第１項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第１項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

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

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

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

十二　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

十三　主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第１２条第１項又は第３０条第１項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、がけ崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

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

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

4　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5　景観行政団体（景観法第７条第１項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第８条第２項第１号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第１項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6　指定都市等及び地方自治法第２５２条の１７の２第１項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

7　公有水面埋立法第 22 条第２項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第２条第１項の免許の条件において第１項各号に規定する事項（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第１項各号に規定する基準（第４項及び第５項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

8　居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第１項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（1）　許可基準の概要

開発行為の許可にあたっては、次の事項を審査のうえ支障がないと認められる場合に許可される。

1　必要な協議・同意等を了しているか。

2　技術的基準に適合し、必要な図書が整備されているか。

なお、技術的基準は、自己居住用、自己業務用、非自己用の別及び開発区域の規模等の別により適用の要否が異なる。（別表１及び別表２参考）

3　申請者の資力信用、工事施行者の能力、設計資格の面から支障がないか。

4　市街化調整区域の場合は上記を含め、さらに法第 34 条に適合しているか。

別表１

技術基準の適用区分表

○適用　　×不適用

番号	技術基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		非自己用	自己居住用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用	自己業務用
1	用途地域適合	○	○	○	○	○	○	○
2	道路等空地	○	×	○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	○	×	○	○	○	○	○
5	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設	○	×注	×注	○	×注	×注	×注
7	防災安全施設	○	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域	○	×	○	○	○	○	○
9	環境保全	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○
10	緩衝帯	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○
11	輸送施設	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○	小×大○
12	資力・信用	○	×	小×大○	○	小×大○	○	小×大○
13	工事施行能力	○	×	小×大○	○	小×大○	○	小×大○
14	権利者同意	○	○	○	○	○	○	○
付	調整区域制限	○	○	○	○	○	×	×

※表番号は都市計画法３３条第１項各号と同じ。

備考　○番号９．10．12．13　　小＝小規模　１．０　ha 未満　　大＝大規模＝　１．０　ha 以上

○番号 11　　小＝小規模４０．００ha 未満　　大＝大規模＝４０．００ha 以上

×注　開発行為の目的に照らし判断

別表２

開発行為の許可基準（概要）

区　分	許　可　基　準
１用途地域適合	（１） 用途地域、流通業務地区が定められている場合は、その用途に適合
２道路等空地	（１） 開発区域及びその周辺の状況を勘案のうえ、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に支障のない規模、構造、適正配置 （２） 都市計画に適合
道　路	（１） 機能の有効性 （２） 敷地へ接する道路の幅員（区域内道路） １，０００㎡未満の敷地→６m以上、１，０００㎡以上の敷地→９m以上 小区間で通行上支障がない場合→４m以上 （３） 調整区域 20ha 以上→敷地から２５０m以内に幅員 12m以上の道路が設けられていること （４） 接続する区域外の道路幅員 原則９m以上（住宅目的のとき６．５m以上）、但し周辺の状況によりやむを得ない場合は車両の通行に支障のない道路 （５） 区域内の幅員９m以上の道路は、歩車道を分離する （６） 技術的細目 ① 砂利敷等、安全かつ円滑な交通に支障のない構造、適当な横断勾配 ② 適当な排水施設 ③ 縦断勾配は原則９%以下、やむを得ない場合で小区間に限り 12%以下 ④ 階段状でないこと（歩行者専用で安全上支障がない場合は除く） ⑤ 袋路状でないこと（延長若しくは接続の計画が有る場合、転回広場等が有る場合は除く） ⑥ 歩道のない道路が平面交差する場合、適当な長さの街角せん除をする ⑦ 歩道は、工作物による車道との分離
公園・緑地・広場	（１） ０．３ha 以上５ha 未満の場合、３%以上の公園、緑地又は広場 （２） ５ha 以上の場合は、１箇所３００㎡以上かつ合計３%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が必要で、５ha 以上～20ha 未満の場合、１，０００㎡以上の公園を１カ所以上設ける。さらに、20ha 以上の場合１，０００㎡以上の公園を２ヵ所以上設ける （３） 技術細目 ① １，０００㎡以上の公園は、２以上の出入口を設ける ② 公園が交通量の多い道路等に接する場合、へい等利用者の安全確保の措置を行う ③ 適切な形状及び勾配 ④ 雨水等排水の適切な施設
消防施設	消防法第 20 条１項への適合

区　分	許　可　基　準
3　排水施設	（1）　区域内の排水施設は５年以上の降雨強度で計画し、雨水及び生活排水等について区域の状況等を考慮のうえ管渠の勾配及び断面を定める （2）　放流先の排水能力を勘案して適切に公共水域等に接続していること。放流先の状況により貯留施設等の計画も可能 （3）　雨水以外は暗渠排水 （4）　技術的細目 ①　堅固で耐久力のある構造 ②　漏水を最小限度にする措置 ③　維持管理上適切な位置 ④　暗渠の内のり幅は 20 ㎝以上 ⑤　ます又はマンホールは始点、方向、断面、勾配の変化点及び内径が適切で、内のり幅の１２０倍を超えない範囲で必要な箇所に設ける ⑥　ます又はマンホールには、ふたが設けられていること。
4　給水施設	需要に支障のないこと。
5　地区計画等	（2）　地区計画等が定められている場合は、その計画に適合
6　公共公益施設	（1）公益的施設及び区域内建築物等の適正な配分 （2）住宅用で 20ha 以上の場合、公益的施設（教育、医療、交通、販売等）が適切な位置規模で配置されていること。
7　防災安全措置	（1）　地盤の軟弱、がけくずれ、出水のおそれがある土地における地盤改良、擁壁等の措置 （2）　区域内の地盤が軟弱の場合、区域外での隆起、沈下が生じないよう土の置換、水抜き等の措置 （3）　がけが生ずる場合、がけの上端に続く地盤面は反対方向へ雨水等が流れるような勾配 （4）　切土によるすべりやすい土質がある場合はくい打ち、土の置換等のすべり対策 （5）　盛土の場合は、ゆるみ、沈下又は崩壊が生じないよう、概ね 30㎝ 以下の厚みの層に分けて土を盛り、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。また、必要に応じて地滑り抑止ぐい等を設置 （6）　傾斜地に盛土をする場合は、すべり面対策として段切り等の措置 （7）　がけ面の保護として擁壁、石張り、芝張り、モルタル吹付等の措置 （8）　切土・盛土をする場合で地下水により崖崩れ、土砂の流出の恐れがあるときは、開発区域内の地下水を排出する排水施設等の措置 （9）　擁壁に関する技術的細目 ①　構造計算等による安全の確認 ②　裏面排水の措置 ③　高さが２m以上のがけに設置する擁壁は、建築基準法施行令第１４２条の規定を準用した構造
8　災害危険区域	（１０）次の危険区域を開発区域に含めないこと。 ・建築基準法第 39 条第１項の災害危険区域 ・地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域 ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域 ・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 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域 ・特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域

区　分	許　可　基　準
9　環境保全	1ha 以上の開発行為に適用
	（1）　植物の育成の確保上必要な樹木の保存 10m以上の健全な樹木、５m以上の樹木の３００㎡以上の集団については、公園、緑地として保存を図ることを原則とする。 （2）　１mを超える切盛土が１，０００㎡以上ある場合は、復元、客土、土壌の改良等の措置。
10　緩衝帯	（1）　騒音、振動等による環境悪化のおそれのある予定建築物等については区域境界に沿った緩衝帯を設ける。緩衝帯の幅員は、1ha 以上１．５ha 未満→４m、１．５ha 以上５ha 未満→５m、５ha 以上 15ha 未満→10m、15ha 以上 25ha 未満→15m、25ha 以上→20m （2）　周辺の状況（公園・緑地・河川等に隣接）によってはその規模に応じて減少等が可能
11　輸送上の見地からの立地条件	40ha 以上の開発行為の場合、道路、鉄道等による輸送の便等から支障がないこと
12　資力・信用	1ha 以上の開発行為の場合、申請者に開発行為を行うための必要な資力、信用があること。
13　施行能力等	1ha 以上の開発行為の場合、工事施行者に開発行為に関する工事を完成させる能力があること。
14　関係権利者の同意	開発区域内の土地、建築物、工作物につき、開発行為の施行又は工事実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

（2） 用途地域との適合性

法第 33 条第１項第１号

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

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

ロ　当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合　建築基準法第 48 条第 13 項及び第 68 条の３第７項（同法第 48 条第 13 項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第 88 条第２項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

申請に係る開発区域内の土地について用途地域等が定められている場合は、予定建築物等がこれに適合していること。

「適合している」とは、これらの地区における建築物等の用途制限を受けない建築物等であること。

イ　「用途地域等」とは、法第８条第１項第１号の用途地域、同項第２号の特別用途地区、同項第２の２の特定用途制限地域、同項第 13 号の流通業務地区又は港湾法第 39 条第１項の分区をいう。

ロ　用途地域とは、第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域を総称していい、建築物等の制限は、建築基準法第 48 条に定められている。

なお、法文上は、特別用途地域、特定用途制限地域の建築制限に対する適合の規定はないが、審査に当たっては、当然用途地域と同様の取扱いをする。

ハ　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、建築等の制限は流通業務市街地の整備に関する法律第５条に定められている。

ニ　分区は港湾法第 39 条第１項で指定され、各分区の建築物等の制限は港湾法第 40 条で定められている。

※　用途地域内における建築制限

用途地域内においては、一定の建築物及び工作物は建築することが制限されている。

（建築基準法第 48 条第１項から第 13 項まで、同法 88 条第２項において準用する場合も含む。）

用途地域等の主な建築制限

（建築基準法第48条）

（○：建てられるもの、×：建てられないもの）

建物の用途＼用途地域		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
兼用住宅で、非住宅の床面積が、50㎡かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途・原動機の制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	⑤	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等のサービス業用店舗のみ。2階以下。原動機の制限あり。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下 ④地域の農産物の店舗等。2階以下。 ⑤物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	④	○	○	○	○	⑤	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1，500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	⑤	○	
	店舗等の床面積が1，500㎡を超え、3，000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	⑤	○	
	店舗等の床面積が3，000㎡を超え、10，000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	⑤	○	
	店舗等の床面積が10，000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1，500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1，500㎡を超え、3，000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3，000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲3，000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳施設、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲3，000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲10，000㎡以下
	マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲10，000㎡以下
	劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	×	×	×	×	①	×	○	○	○	×	×	②	①客席200㎡未満　②客席10，000㎡以下
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲個室付き浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3，000㎡以下
工　場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下　2階以下
	建設物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下　1階以下 ②3，000㎡以下　2階以下 ③2階以下
		一団地の敷地内について別に制限あり★							★							
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3，000㎡以下
	倉庫業を営まない倉庫	×	×	×	①	②	○	○	③	○	○	○	○	○	○	①1，500㎡以下　2階以下 ②3，000㎡以下 ③農産物等の生産等に供するもの
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	③	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下　②150㎡以下　③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	危険物の内容により量の制限あり ①1，500㎡以下　2階以下 ②3，000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内において、規模・能力により都市計画決定等が必要														

4　市街化調整区域の許可基準（法第 34 条関係）

法第 34 条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続きが同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。 一　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第 29 条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為 五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第 72 号）第９条第１項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定めるところによつて設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為 六　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になつて助成する中小企業者の行なう他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 七　市街化調整区域内において現に工業の用に	（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物） **令第 29 条の 5**　法第３４条第１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第２１条第２６号イからハまでに掲げる建築物とする。

供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 八　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 十　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為 十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（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、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの 十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	（危険物等の範囲） **令第29条の6**　法第34条第８号(法第35条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第１４９号）第２条１項の火薬類とする。 **２**　法第34条第８号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第１項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。 （市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域） **令第29条の7**　法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。 （市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等） **令第29条の8**　法第34条第９号(法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。 一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 二　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物 （法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準） **令第29条の9**　法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。 一　建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域 二　地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域 三　急傾斜地崩壊危険区域 四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域 五　水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事か開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

六　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロから二までに掲げる土地の区域

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める基準）

令第29条の10　法第34条第12号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

令第30条　法第34条第13号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

（令第29条の９第５号の国土交通省令で定める事項）

規則第27条の６　令第29条の９第５号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　土地利用の動向

二　水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第２条第２号、第５条第２号又は第８条第２号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第２条第３号、第５条第３号又は第８条第３号に規定する浸水継続時間

三　過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

（既存の権利者の届出事項）

規則第28条　法第34条第13号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

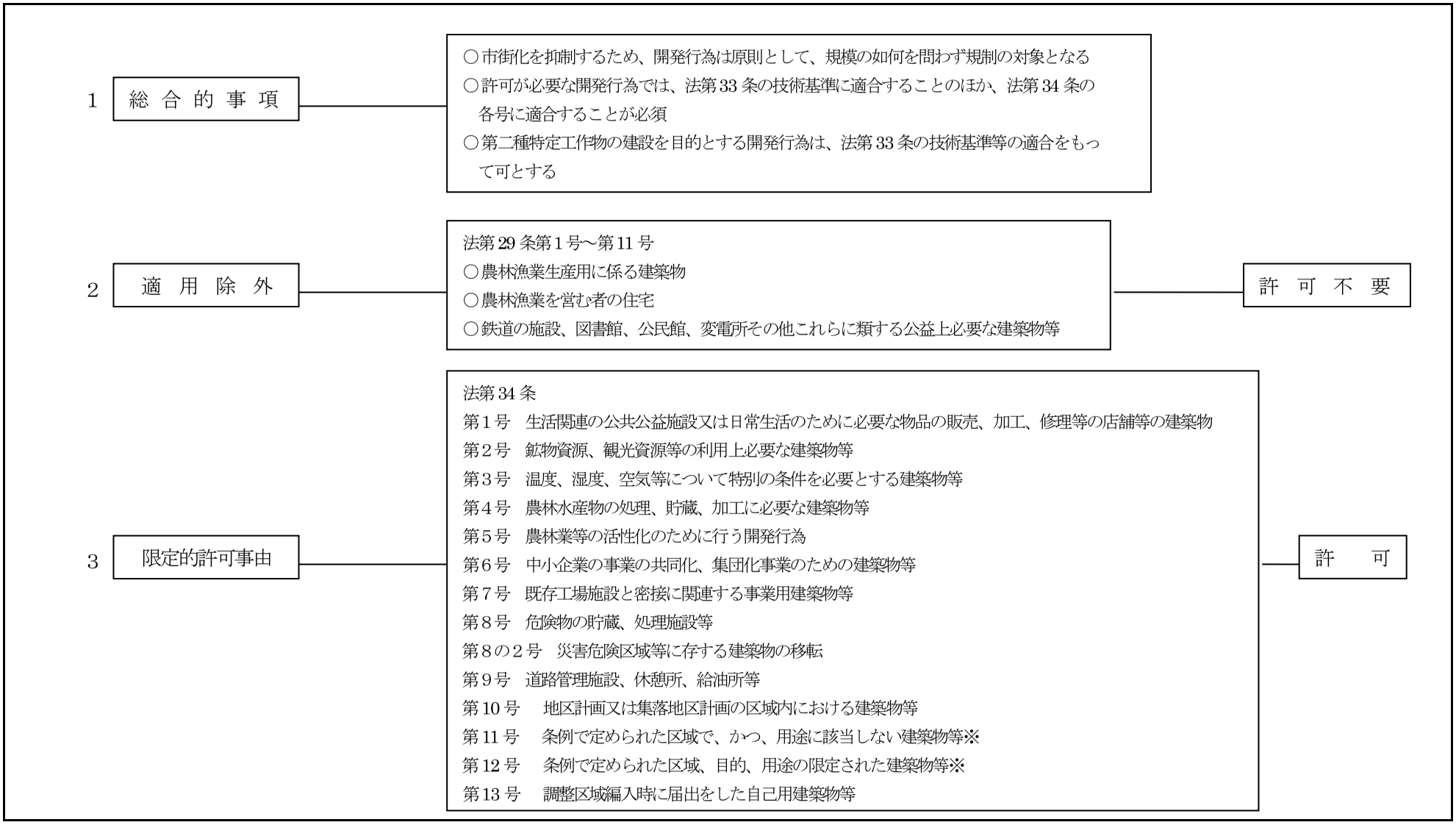
一　届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

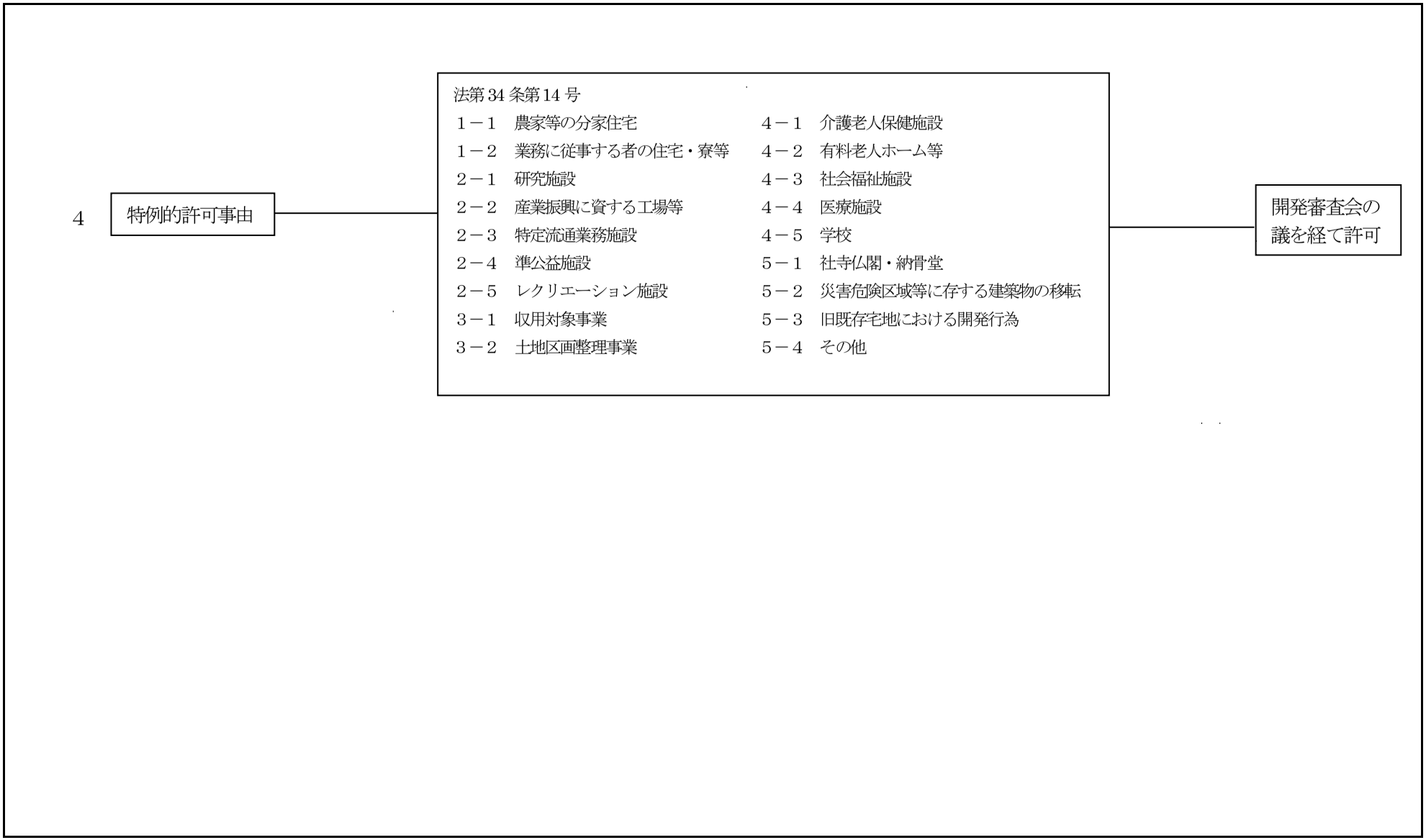
二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

市街化調整区域における取扱い概要




4
特例的許可事由
法第34条第14号
1－1　農家等の分家住宅
1－2　業務に従事する者の住宅・寮等
2－1　研究施設
2－2　産業振興に資する工場等
2－3　特定流通業務施設
2－4　準公益施設
2－5　レクリエーション施設
3－1　収用対象事業
3－2　土地区画整理事業
4－1　介護老人保健施設
4－2　有料老人ホーム等
4－3　社会福祉施設
4－4　医療施設
4－5　学校
5－1　社寺仏閣・納骨堂
5－2　災害危険区域等に存する建築物の移転
5－3　旧既存宅地における開発行為
5－4　その他
開発審査会の議を経て許可

（イ）　限定的許可事由について（法第34条第１号～13号）

１号　生活関連の公共公益的施設又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の店舗等の建築物	【公共公益施設】 （１）　学校(幼稚園、小学校、中学校)、社会福祉施設は、市町村が設置するもの （２）　診療所、助産所で、主として周辺の居住者が利用するものであること。 【店舗等】 （１）　開発区域周辺居住者が主たるサービス対象であると認められるもの。 （２）　当該地域で通常存在すると認められる業種であること。 －例－ 　食料品・医薬品・飼料等の小売業、理美容業、一般大衆食堂、ガソリンスタンド、農機具の販売修理業、郵便等
２号　鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	当該調整区域内に存する資源（水も含む）を活用するものであること。
３号　温度、湿度、空気等について特別な条件を必要とする建築物等	（具体的該当施設なし）
４号　農林水産の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物等	（１）　法29条第２号の政令で定める建築物以外の農林漁業の用に供する建築物等であること。 （２）　当該調整区域内における生産物を対象とするもので立地する必要性があると認められるもの －例－ 　畜産食料品製造業、野菜かん詰・果物かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、配合飼料製造業、製茶業、一般製材業、倉庫業
５号　農林業等の活性化の利用目的に従って行う開発	「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」による所有権移転等促進計画に該当する開発行為であること。
６号　中小企業の事業の共同化又は中小企業の活性化に寄与する建築物等	（１）　県が都市計画上の配慮を行ったうえで、国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体になって助成する事業の建築物等であること。（大企業は除く） （２）　調整区域内に立地することが、やむを得ないと認められる場合に限る。
７号　既存工場施設と密接な関連を有する事業用建築物等	（１）　既存工場施設に対して自己の生産物の５割以上の原料又は部品を納入していること。 （２）　既存工場と生産、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こと。
８号　火薬庫である建築物等	火薬取締法第12条に該当する火薬庫である建築物等
８の２号　災害危険区域等に存する建築物の移転	市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物が、従前と同一用途で市街化調整区域内の災害危険区域外に移転することを目的とした開発行為であること。
９号　沿道サービス施設等及び火薬類製造所等	（１）　知事が指定する路線並びに区間に設置する道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物等 （２）　火薬類取締法による保安距離等を考慮し、やむを得ないと認められる火薬類製造所又は火薬庫である建築物等
10号　地区計画、集落地区計画の区域内において行われる建築物等	具体的な地区整備計画又は集落地区整備計画が定められた区域であること。
11号　条例で定められた区域で、かつ、用途に該当しない建築物等	条例で指定された区域内で同じく条例で指定された建築物の用途に該当しないこと。
12号　条例で定められた区域、目的、用途の限定された建築物等	条例で指定された区域内で同じく条例で定められた目的、建築物の用途に合致すること。

13 号　権利の届出をした自己用建築物等	（1）　調整区域の決定又は変更がなされた日から起算し６月以内に土地の権利等を有する者が知事へ権利の届出を行い、５年以内に行う建築物等であること。 （2）　自己用の建築物等であること。

（ロ）　特例的許可事由について（法第 34 条第 14 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く、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当なものとして、「市街化調整区域における開発許可等の運用基準」で以下の事由を定めており、これに該当する場合は開発審査会の議を経て開発行為が許可される。

特例的許可事由

１　住宅関係	１　農家等の分家住宅	（1）　本家は、線引き以前から当該市街化調整区域に生活の本拠を有していること。 （2）　申請人は民法第７２５条に定める親族の範囲で、同一世帯構成員であったこと。 （3）　新規住宅の確保がやむを得ないと認められること。 （4）　線引き以前から本家が保有している土地で、本家の既存集落内又はその周辺に位置するものであること。 （5）　相続等により所有権等を取得すること又は取得したことが証明できる土地であること。 （6）　建築物の敷地面積は５００㎡以下であり、かつ、建築延床面積は２００㎡以下であること。
	２　業務に従事する者の住宅・寮等	（1）　法第 34 条第１号～第 14 号による事業所又は従前から調整区域に存する事業所における従業員の寮等であること。 （2）　周辺の土地利用に支障がなく、寮等を設けることがやむを得ないと認められること。 （3）　工場と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくはこれに隣近接していること。 （4）　事業内容等により適切な規模と認められる範囲内であること。
２　地域活性化関係	１　研究施設	当該調整区域内に建設する必要があり、やむを得ないと認められること。
	２　産業振興に資する工場等	人口の減少、産業の停滞対策として知事が指定した地域で、立地することがやむを得ないと認められる場合であること。
	３　特定流通業務施設	流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第２条第３項に規定する特定流通業務施設に該当し、貨物自動車運送事業法に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同法第２条第６項特別積合せ貨物運送に該当しない施設、又は倉庫業法に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項の倉庫のうち、周辺の市街化を促進する恐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当と認められること。
	４　準公益施設	（1）　地区集会所、集落青年館、公民館等の準公益的施設であること。 （2）　町内会、自治会等の自治組織において運営・管理が行われるものであること。 （3）　他の目的と併用されないこと。

	5　レクリエーション施設	（1）　キャンプ場、スキー場等（第二種特定工作物でない施設）の管理上又は利用上必要最小限不可欠な建築物で次の要件を満たすもの ①　施設自体が環境に適合し、土地利用計画に整合した内容であること。 ②　周辺自然環境と調和した簡素なもの ③　用途の変更が容易でないこと。 （2）　第二種特定工作物に関連する宿泊施設で次の要件を満たすもの ①　利用目的又は利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠と認められるもの ②　市街化区域内の宿泊施設では円滑な対応が困難であると認められるもの
3 事業関係	1　収用対象事業	（1）　調整区域内に存する収用対象事業の施行により建築物の移転等が生じるもの （2）　予定建築物の規模・用途・構造が従前とほぼ同一であること。 （2）　農振農用地区域でない等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。 （3）　市街化区域に存する建築物が収用される場合で次の理由等でやむを得ないものであること。 ①　被収容者（開発行為者）が線引き以前から保有している土地で、他に適当な土地がない場合。 ②　収用事業者が開発許可者と調整のうえ、適切な土地を斡旋する場合
	2　土地区画整理事業	土地区画整理事業の完了後における、建築物の建築のための開発行為
4 保健・福祉・医療・学校関係	1　介護老人保健施設	（1）　協力病院が近隣に所在する等、当該施設を調整区域に立地させる特別の理由がある場合。 （2）　他の地域からの利用者を数多く想定した大規模な施設でないこと。
	2　有料老人ホーム等	（1）　老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの。 ①　有料老人ホームの設置及び運営が厚生省の策定する設置運営指針の基準に適合し、かつ、公的資金を受けて建設されるもの等であること。 ②　施設の機能、運営上等から市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。 ③　施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のもので、分譲方式のものでないこと。 ④　施設の立地について、当該市町村の福祉施策、都市計画等から支障がないことの承認を与えたものであること。 （2）　高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規

		定に基づき登録されたサービス付き高齢者向け住宅 ① 介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供されるものは、老人福祉法第２９条第１項に規定する有料老人ホームに該当することから、上記（1）の考え方により取り扱う。 ② 高齢者に対する介護等サービスが提供される住戸以外の住戸については、市街化調整区域の立地について例外的に認める事由がないことから、上記①の考え方は、全戸が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅である場合に限る。 ③ 既存の有料老人ホームをサービス付き高齢者向け住宅に登録することについては、当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、都市計画法第４２条又は第４３条の用途の変更には当たらない。
	3 社会福祉施設	社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、国の基準に適合し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策に支障がないもので、次のいずれかに該当するもの（法第３４条第１号に該当するものを除く。）であること。 ① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらと密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合 ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮をする必要がある場合 ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
	4 医療施設	医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所であって、国の基準に適合する優良なものであり、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の医療施策に支障がないもので、次のいずれかに該当するもの（法第３４条第１号に該当するものを除く。）であること。 ① 救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合 ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境等の療養環境が必要と認められる場合 ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合
	5 学校	主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している学校で、教育環境の確保のため、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策に支障がないもの（法第３４条第１号に該当するものを除く。）であること。

5 その他	1　社寺仏閣・納骨堂	（1）　当該調整区域住民の日常的な宗教的生活に関連した施設であること。（広域を対象とする大規模なものは不適切である。） －例－ 鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等 （2）　本体施設のほか、儀式、教化育成施設等及び、これに付随する社務所、くり等を含むが宿泊休憩施設は含まない。
	2　災害危険区域等に存する建築物の移転	次の建築物の移転で、収容対象事業による移転と同様の事情が認められること。（市街化区域に建築物が存する場合も取扱いは同様） ①　がけ地近接危険住宅移転事業 ②　地すべり等防止法第 24 条第３項の規定による承認を得た関連事業 ③　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第９条第３項の勧告に基づく移転
	3　旧既存宅地における開発行為	（1）　市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前からの宅地性を客観的に証することのできる土地において、一建築物の敷地としては過大の場合で、都市計画上及び居住環境上不整形な土地利用となる場合は道路その他必要な公共施設等を整備する必要性から開発許可が必要となる。 （2）　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。 （3）　市街化調整区域となった時点において、現況が宅地であること。 （4）　当該市町村の土地利用上、支障がないもの。 （5）　予定建築物の用途が、次のいずれかであること。 ①　自己用の開発行為の場合、予定建築物の用途が自己の居住又は業務の用に供する建築物であること。 ②　分譲目的の開発行為の場合は、土地を取得した者（借地権を含む）が自己の居住の用に供する建築物を建築する目的であること。
	4　その他	地域の特性、社会経済の発展の状況、市街化区域と調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、許可するのが相当と認められるもの。

５　開発許可の技術基準

（１）　基礎的調査等

開発者は開発計画の立案に先立ち、開発区域内又はその周辺について、次に掲げる基礎的な調査等を行う必要がある。

①　基礎的な調査事項

イ　地盤調査及び土質調査

ロ　埋蔵文化財又は保護を必要とする文化財等の調査

ハ　風向、日照り条件等の自然的条件及び植生調査

ニ　市街化区域、市街化調整区域の地域区分、用途地域等の地域地区の確認

ホ　自然保護地区、風致地区、都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道等の都市計画に関する事項

ヘ　建築基準法関係についての調査

②　遺跡・文化財等の保存に関する事項

イ　開発予定区域について遺跡・文化財等に関し、事前に十分調査し、重要な文化財、特に埋蔵文化財等の多い地域等ではできるだけ宅地造成はさけること。

ロ　文化財が存在する区域を造成する場合は、造成着手前に県又は市町村の教育委員会及び文化財の所有権、占有者又は管理者と十分協議のうえ、調査保存の方法等の調査を行う。

ハ　造成前又は造成中に遺跡等を発見した場合は、前項の調整を行うとともに、できる限り公園、緑地等として計画し、遺跡等の保護保存に努めること。

③　道路に関する事項

イ　開発区域内外の道路（国、県、市町村道等）の位置及び利用状況等の調査

ロ　道路の境界確認、並びに道路の用地及び施設の交換、廃止、帰属等についての管理者との打合せ

ハ　隣接地所有者、既設道路利用者の意見聴取

ニ　進入道路と接続道路の規模、構造及び能力の調査

④　排水施設に関する事項

イ　下水道、河川、水路、農業用水路、その他排水施設の位置及び利用状況等の調査及び確認

ロ　用排水施設用地の境界の確認並びにこれらの施設の用地及び施設の交換、廃止、帰属等についての管理者との打合せ

ハ　雨水の流入区域及び流出状況の把握、並びに流入位置及び排水における水質調査

ニ　既設排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の計画内容との調整

ホ　接続が予想される公共下水道の施設及び規模の調査並びに当該施設の管理者との打合せ

⑤　公園等公共の用に共する空地に関する事項

イ　開発区域の周辺に存する公園等の種別（児童公園、近隣公園等）、配置、規模及び整備状況の調査

ロ　開発区域の周辺に存する公園等の利用状況及び利用距離の把握

⑥　公共公益的施設に関する事項

イ　給水施設の位置、能力及び利用状況の調査。

ロ　教育施設、医療機関、官公庁サービス機関の整備状況、電気・都市ガスなどの供給状況、塵芥焼却場等の整備状況及びバス、鉄道などの輸送機関についての調査

ハ　消防水利として指定されている消火栓、私設消火栓、プール、河川、池沼等の位置と防災機能の調査。

（2） 住区又は街区の構成

① 用途別土地利用構成

住区又は街区は、当該開発区域の地形の状況及び地盤の性質等を考慮し、当該住区又は街区内に予定される建築物の用途、規模及び構造等を定めること。

開発区域には､その開発区域の規模及び状況に応じ住宅用地の他に公共公益施設用地を配置すること。

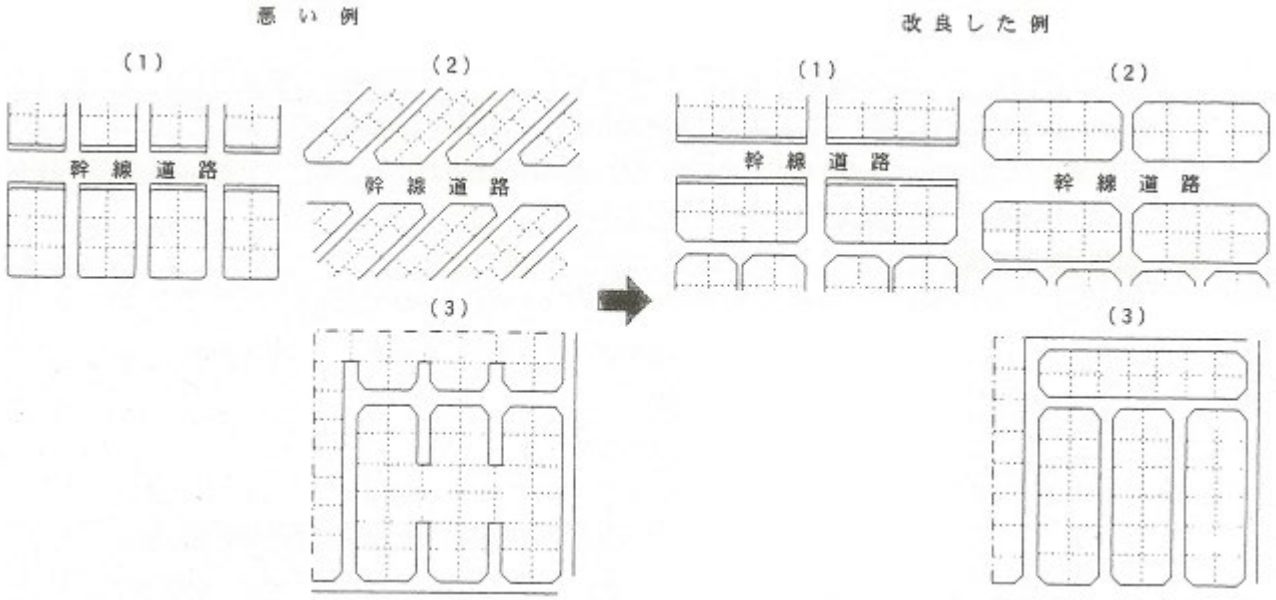
② 住区の構成

住区は適正な規模の道路、公園、排水等の公共施設及び公益的施設を配置して良好な居住環境を構成するよう定めること。

③ 街区の規模

街区は地形、地盤の性質、日照、通風、採光及び予定される住宅の規模、用途などを考慮して定めること。又区画の形状を適正に保ち、交通の便を図る上でも道路の交差は直角を原則とし、やむを得ない場合でも 60 度以下の鋭角はさけること。

街区の標準規模は短辺が 30～50 メートル、長辺が 80～140 メートル程度を基準とする。



④ 画地規模

一画地の面積は、市街化区域において１６５平方メートル程度、その他の区域においては２００平方メートル程度を下限とし、狭小又は細長な画地割とならないよう考慮して街区を設定すること。

（3） 道　路

（法第 33 条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

二　予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、６メートル以上 12 メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、４メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。

ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

三　市街化調整区域における開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に共する目的で行う開発行為を除く。第６号及び第７号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から２５０メートル以内の距離に幅員 12 メートル以上の道路が設けられていること。

四　開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、６．５メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

五　開発区域内の幅員９メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（道路の幅員）

規則第20条　令第25条第２号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が１，０００平方メートル未満のものにあつては６メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、８メートル）、その他のものにあつては９メートルとする。

（令第 25 条第２号ただし書の国土交通省令で定める道路）

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

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

二　幅員が４ｍ以上であること。

（道路に関する技術的細目）

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

一　道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

二　道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

三　道路の縦断勾配は、９パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12 パーセント以下とすることができる。

四　道路は、階段状ではないこと。ただし、もつぱら歩行者の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつてはこの限りではない。

五　道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。

六　歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

七　歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

①　調査等（大規模開発及び知事が必要とした場合）

開発計画は当該都市の都市計画との整合を計り、開発行為を行うにあたっては、既存及び計画されている都市計画施設を充分調査検討しておく必要がある。

開発行為が行われ、そこで発生するであろう各種の動線（人の動線、車の動線等）とその質と量について、あらかじめ予測しておくことは重要なことである。

車の発生交通量の推定は土地利用計画、建築戸数、居住人口等が計画されることにより、大体の発生交通量が推定できる。

交通発生量の密度は中高層住宅地と低層住宅地、また商業地区とでは大きく異なるので、交通の量と質について調査すること。

住宅系の開発の場合には、通勤交通がどのようなパターンになるか、商業センター地区等で人と車の流線を分離した場合の車の動線をどうするかなどを調査し計画すること。

② 配置計画

開発行為によって配置される道路は、開発区域外の道路等の機能を阻害しないように接続し、これらの道路の機能が有効に発揮されるよう次に留意し設計すること。

1　補助幹線道路、区画道路等がそれぞれの機能を発揮し地区内の人々が日常活動の場へ安全かつ、円滑に通行できるよう配置されていること。

2　都市計画道路及び区画整理事業基本構想等の上位計画が立案されている場合は、これに適合する計画とすること。

3　開発区域の規模、形状、周辺の道路状況及び予定建築物の用途、将来の交通量、日照及び災害時の避難等を考慮し配置すること。

4　通過交通は、できるだけ街区内に入れないようにし、通過交通を主体とした幹線道路との交差は、できるだけ少なくすること。

5　開発区域内に計画決定された都市計画道路がある場合には、その道路用地について事業主体と調整を図ること。

なお、市街化調整区域における 20ha 以上の開発行為に計画される幹線道路等については施行令第 25 条第３号で規定している。これは市街化区域において、概ね５００ｍの網目に幹線街路網が都市計画決定されているのに対し、市街化調整区域では、原則として街路の都市計画決定はされていないため、市街化調整区域における開発行為にも、市街化区域と同等の水準を要求するものである。

なお、市街化区域といえども、区域により街路網が不充分な地区もあるため、このような地区においては同等の水準を満たす計画とすること。

なお、開発区域周辺に、既に幹線街路があり当該開発行為により計画しなくても支障がないものと判断される場合については、この限りではない。

③ 道路の設計等

道路は、管理形態から分類すると、公共団体が管理する公道と、一般私人が管理する私道に分けられる。建築基準法（第 42 条）による道路は、建築物を建築する際、接道義務を果たすためのに必要な規定であるのに対し、開発行為により設置される道路は、法により公道として公共団体に移管されることが原則となっている。このため、移管される道路は、道路法に定める基準（道路構造令）に適合した構造が条件となることから、開発行為によって設置される道路の構造は、原則として道路構造令に適合したものとする。

1　区画道路

宅地造成の設計においては重要な部分であり、計画にあたっては地形を充分に生かすように配置され、宅地の利用を十分に考慮した設計となるよう努力すべきである。したがって、造成する宅地の規模、使われ方を想定し、その配置及び間隔を決め、その際、宅地の排水、日照等も良好な状態となるよう心掛けることが大切である。

2　その他の道路

開発区域の特性により、市街地景観の形成上、又は防災上等から必要な場合に応じて規格以上の幅員の広い道路を考慮すること。また、ショッピングセンターなどの歩行者を主体とした地区の場合は遊歩道、広場等を計画的に配置することも重要である。

なお、大規模な住宅団地にあっては、「人と車の分離」を積極的に進めることが必要である。

④ 道路の幅員

イ） 敷地に接する道路（令第２５条第２号）

予定建築物の用途、敷地の規模に応じて、以下に定める幅員の道路が予定建築物の敷地に接するよう配置されている必要がある。（開発区域内に道路を新設しない場合は既存の道路）

・住宅の敷地
・住宅以外の建築物、第一種特定工作物の敷地（1,000 ㎡未満） ・・・６m以上１２m以下

・住宅以外の建築物、第一種特定工作物の敷地（1,000 ㎡以上） ・・・９m以上１２m以下

表 標準道路幅員

種　類	幅員構成			備　考
	合　計	車　道	歩　道	
幹線道路	**12.0m**	7.0m	2.5m ×２	交通量が著しく多いと予想される道路、開発区域の面積が概ね20.0ha以上になる区域内に設ける道路で将来周辺地域の幹線となることが予想される道路
主要道路	**9.0m**	6.0m	1.5～ 3.0m	**・住宅敷地以外で1,000 ㎡以上の敷地に接する道路** 交通量が多い用途の予定建築物が面する道路、通過交通が多いと予想される道路、開発区域の面積が概ね 5.0ha 以上になる区域内に設ける道路、その他歩車道分離にするのが望ましい道路
一般道路	**6.0m**			**・一般住宅敷地内での道路（5.0ha 未満）** **・住宅敷地以外で1,000 ㎡未満の敷地に接する道路**
その他	**4.0m 以上**			以下の場合（小区間で通行上支障がない場合）については、例外的に幅員6m未満とすることを認める。 ・開発区域3,000 ㎡未満の場合は幅員5.0m以上 ・開発区域1,000 ㎡未満の場合は幅員4.0m以上 ・下記 ロ）に適合する場合

ロ） 新設道路における小幅員道路適用基準（令第２５条第２号中の小区間で支障がない場合）

（基本原則）

１）基本的に６m以上とする。

２）新設道路において６m未満を認める場合は次の条件を充たすこと。

① 帰属を受ける市町村長が同意していること。

② 開発目的が住宅であること。

③ 主要な道路でないこと。

④ 主たる道路利用者が当該道路に面する敷地の住民等に限られること。

⑤ ｉ）主要な道路から分岐する開発区域内道路の延長が、３５m以下の場合は４．０m以上
ⅱ） １２０m以下の場合は５．０m以上

⑥ 袋地道路の場合、延長が３５mを超えた場合については建築基準法施行令第１４４条の４第１項第１号の基準を充たす転回広場を設けること。

新設の小幅員道路取り扱い総括表

開発面積	１，０００㎡未満	３，０００㎡未満	３，０００㎡以上
①市町村長同意	必　要		
②開発目的	住　宅		
③道路の種別	主要な道路以外		
④道路利用者の限定	主たる利用が沿道住民等に限られる。		
⑤主要な道路から分岐する開発区域内道路の延長	ⅰ）延長３５m以下 ↓ 幅員４m以上 ⅱ）延長１２０m以下 ↓ 幅員５m以上		
⑥転回広場	袋地道路で道路延長３５mを越える場合は設置		
※主要な道路の特例	４mまで可	５mまで可	標準道路幅員による

ハ）　開発区域外の既存道路に令第２５条第２号ただし書きを適用する場合（規則第２０条の２）

令第２５条第２号ただし書きの適用については、以下の条件を満たす場合とする。

・開発区域内に新たな道路が整備されないこと。

・幅員が４m以上であること

・開発目的に照らして、環境の保全上・災害の防止上・通行の安全上・事業活動の効率上などの観点から、接続に関して道路管理者の了承が得られていること。

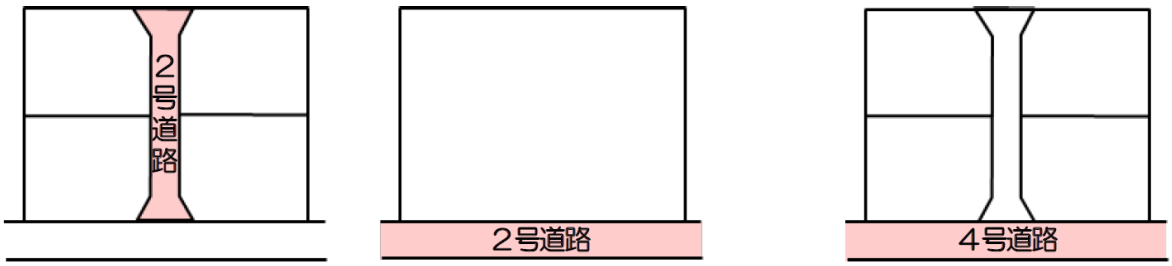
ニ）　開発区域内の主要な道路と開発区域外道路との接続（令第２５条第４号）

開発区域内の主要な道路（**新設道路**）は、開発区域外の９m以上の道路に接続していること。

（主として住宅の建築を目的とした開発行為にあっては６．５m以上）

開発区域の周辺の道路の状況によってやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路に接続していること。

また、接続する道路は原則、建築基準法第 42 条に規定する道路に該当すること。



（参考図）２号道路と４号道路

⑤　道路の構造

イ）　縦断勾配

道路の縦断勾配は９．０%以下とすること。（ただし、小区間で支障がないと認められる場合は 12.0%までとすることが出来る。）

ロ）　横断勾配

横断勾配は、アスファルト又はコンクリート舗装の場合に１．５～２．０%、その他は５．０%以内とすること。

ハ)　形状等

道路は、階段状でないこと、ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるときはこの限りではない。

道路は、袋路状でないこと。ただし、道路の延長が予定されている場合、他の道路との接続が予定されている場合、回転広場及び避難通路が設けられている場合等、避難上、車両の通行上支障がない場合はこの限りではない。

道路には、雨水等を有効に排水するために必要な側溝、街渠その他の施設が設けられていること。（暗渠については内径又は内のり幅２００㎜以上とする。）

ニ)　保護施設及び交通安全施設

開発行為による道路等が、がけ、又は法面の上にある場合、及び池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲部分で交通安全上で必要と思われる個所にはガードレール等の保安施設を日本道路協会の防護柵設置要綱に基づき設置すること。

ホ)　橋　　梁

橋梁は原則として永久構造とし、日本道路協会の道路橋示方書により計画すること。

ヘ)　電力柱、電話柱

電力柱、電話柱、消火栓ホース格納庫等はできる限り道路敷地外に用地を確保すること。

⑥　道路の隅切長

道路の十字路交差点及びＴ字路交差点はできるだけ直角とし、やむを得ない場合でも交差角は60°以上とすること。

歩道のない道路が同一平面で交差することによりできる街角は、相互道路の幅員及び交差角度によって別表に定める長さの隅切りを目安として設置しなければならない。

⑦　定期借地権による開発行為に伴う新設道路等（私道）の取り扱い

次の項目を全て充たすものとする。

ⅰ　定期借地権を活用した開発行為であり、当該道路が将来廃止される見込みが高く、開発事業者から私道としての取り扱い要望のあるもの。

ⅱ　当該道路の形態（袋地、Ｐ型、Ｕ型等）が、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。（沿道宅地の利用以外の目的の通過交通が生じない形状・形態であること。）

ⅲ　当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴い、これらの施設が撤去された場合においても、開発区域外の宅地等に支障がない設計となっていること。

ⅳ　開発区域の周辺に適切な規模の道路が整備されていることなどにより、当該道路への通過交通の流入の恐れがないこと。

ⅴ　私道に接する住宅は多くても２０戸程度とするとともに、道路延長は概ね１５０m以内とすること。

ⅵ　大量の雪の除却が必要でない等維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。（降雪の集積できるオープンスペースが確保されるなど、道路の交通を阻害しないように配慮されていること等）

ⅶ　都市計画法第３３条の道路に係わる技術基準に適合していること。また、道路に係わる土地に所有権以外の権利（地役権、賃借権、第三者による抵当権等）が設定されていないなど、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

※　留意事項

本来、公共施設については法３９条により、市町村への帰属を義務付けていることとともに道路内に水道、下水道等ライフラインの施設が設置されることから事業者と市町村との協議を充分に行い、将来

の管理に遺漏のないようにすること。

※　その他

道路以外の公園等公共施設の取り扱いについてもこの考えを準拠する。

別表

街 角 せ ん 除

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

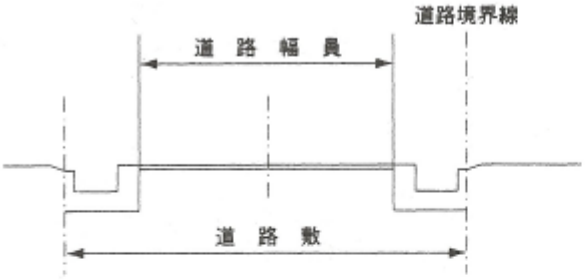
（数値は斜長　単位：m）

上段　交差角　　90°　前後
中段　　〃　　60°　以下
下段　　〃　　120°　以上

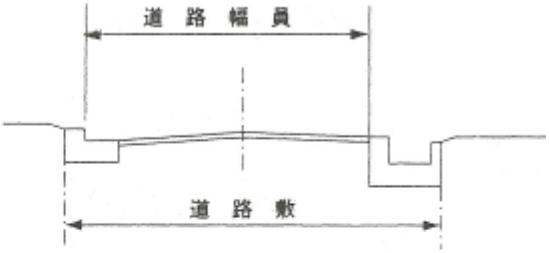
上記別表によりがたい場合には、道路位置指定の基準等を準用すること。

図　道路幅員

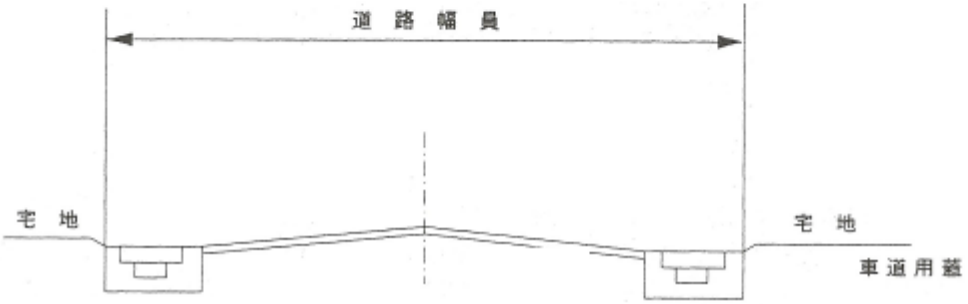
(a)　U型側溝の場合（蓋なし）



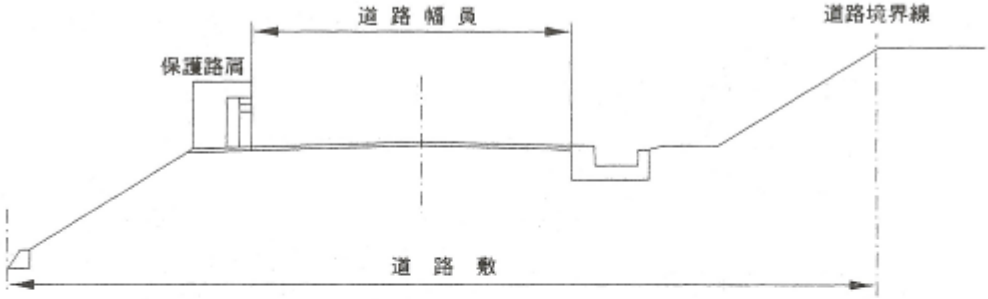
(b)　片側L型側溝の場合



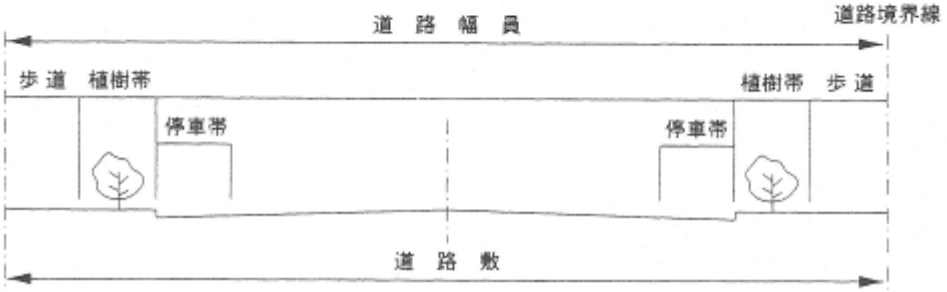
(c)　U型側溝の場合（蓋設置）



(d)　防衛柵を設ける場合



(e)　歩道を設ける場合



注　1　道路幅員は上図を標準とし、将来道路を管理することとなる道路管理者と協議のうえ決定する。

2　U型側に蓋を設置して道路幅員に含める場合は、車両の通行に支障がない場合に限る。

3　電柱等の路上工作物を設置する場合は、これを除いたものを道路幅員とする。但し、植樹帯及び歩道等に設置する場合で、車両の通行上支障ない場合を除く。

（4） 公園、緑地

（法第 33 条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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

一～五　省略

六　開発区域の面積が０．３ヘクタール以上５ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではない。

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

八　省略

（公園の設置基準）

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

一　公園の面積は、１箇所３００平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３パーセント以上であること。

二　開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が１，０００平方メートル以上の公園が１箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が１，０００平方メートル以上の公園が２箇所以上であること。

（公園に関する技術的細目）

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

一　面積が１，０００平方メートル以上の公園にあつては、２以上の出入口が配置されていること。

二　公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

三　公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

四　公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

① **都市公園の種類**

公園はその目的及び機能により次表のとおり分類される。

（イ）都市公園の種類と誘致距離等

種　　類		種　別	内　　容
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 250mの範囲で１ヵ所当たり面積 0.25haを標準として配置する。
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で１近隣住区当たり１ヵ所を誘致距離 500mの範囲内で１ヵ所当たり面積 2ha を標準として配置する。
		地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 1 kmの範囲内で１地区当たり１ヵ所面積 4ha を標準として配置する。
	都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ１ヵ所当たり面積 10～50ha を標準として配置する。
		運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ１ヵ所当たり面積 15～75ha を標準として配置する。
特　　殊　　公　　園			風致公園、動植物公園、歴史公園等特殊な公園でその目的に則し配置する。
大規模公園	広域公園		主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック内の容易に利用可能な場所にブロック単位ごとに１ヵ所程度面積 50ha 以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市		大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に都市計画公園 1,000ha、うち都市公園 500haを標準として配置する。
緩　　衝　　緑　　地			大気の汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。

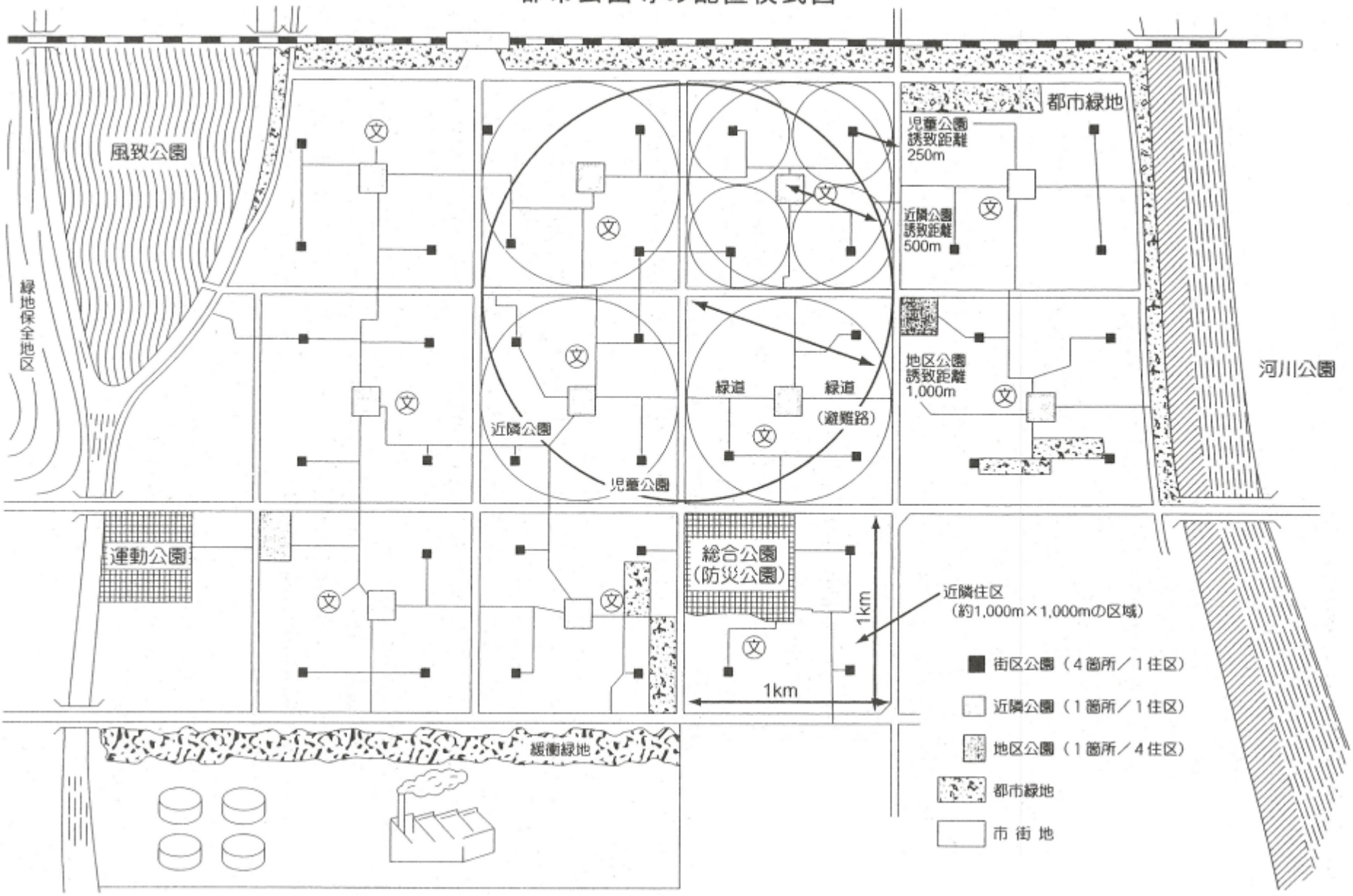
種　　類	種　別	内　　容
都　　市　　林		市街地及びその周辺部においてまとまった面積を有する樹林地等において、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観察、散策等の利用のための施設を配置する。
広　　場　　公　　園		市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休憩のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置する。
都　　市　　緑　　地		主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、0.1ha 以上を標準として配置する。 但し既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を 0.05ha 以上とする。
緑　　道		災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員 10～20mを標準として公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう設置する。
国の設置に係る都市公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、１ヵ所当たり面積おおむね 300ha 以上を標準として配置し、国家的な記念事業等として設置するものにあっては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。

（ロ） 公園の配置

都市公園を標準的に配置してみると次の図のようになる。（改正都市公園制度Q＆Aより）

開発行為による公園計画については、開発区域の地形等を勘案して標準の配置とするよう努めなければならない。

都市公園等の配置模式図



② 公園等の設計に関する留意事項

（イ） 公園等の位置選定

公園等の位置選定にあたっては、土地利用計画に基づき公園等の機能が有効に発揮できるように、下記の事項に留意のうえ、場所を選定すること。

イ 公園に供する土地に斜面がある場合は、その傾斜が15° を超えないこと。

ロ 有効に利用しうる形状であること。

ハ 緑地に供する土地は、原則としてがけ面を含まないものとすること。

（ロ） 公園の出入口

施行規則第25条第１号においては、１，０００㎡以上の公園は２箇所以上の出入口を設けることを規定している。これは公園の１辺に２ヶ所設けるということでなく、最低２辺に出入口を設けることが好ましいとしたものである。

また、１，０００㎡未満の小規模な公園、広場で１辺しか道路に接しない場合であっても、２ヶ所以上の出入口を設けることが好ましい。

なお、出入口は、むやみに車両が進入しないよう柵を設ける等の措置を講ずること。

③ 公園等の面積

都市公園法施行令では、都市計画区域内において市町村が設置する公園に関し、公園面積の標準を市町村住民１人当たり10㎡以上とし、そのうち市街地内には１人当たり５㎡以上を確保するよう示している。

都市計画法には、１人当たりの公園面積を規定していないが、開発区域の面積が３，０００㎡以上となる場合、開発区域面積の３％以上を公園、緑地又は広場として確保するよう規定している。

なお、開発区域の面積が３，０００㎡未満の場合、公園緑地の設置義務が規定されていないのは、仮に３％確保しても公園面積は90㎡未満となり、機能上不十分であり維持管理上からも問題が発生するためである。

（イ） 開発規模が３，０００㎡以上５ha未満の場合

開発規模が３，０００㎡以上５ha未満の場合は、公園等を３％以上確保することとしているが、１ヶ所の公園等の面積については規定していない。しかし、前述のとおり公園を細分化することにより機能上不十分な面積となるおそれがあるため、開発区域の面積が１ha未満の場合は、極力１ヶ所とするのが望ましく、又開発区域の面積が１ha以上の場合は、最低３００㎡以上の公園を１ヶ所設けることが望ましい。

（ロ） 開発面積が５ha以上の場合

開発区域の面積が５ha以上の開発行為にあっては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園が設けられていなければならない。（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は公園、緑地又は広場）

イ 公園の面積は、１箇所３００㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の３％以上であること。

ロ 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあっては、その面積が１，０００㎡以上の公園が１箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあっては、その面積が１，０００㎡以上の公園が２箇所以上であること。

（5） 排水計画

（法第 33 条第１項各号を適用するについて必要な技術的細目）

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

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

二　開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。

この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

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

（排水施設の管渠の勾配及び断面積）

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

（排水施設に関する技術的細目）

２　省略

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

一　排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

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

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

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

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

イ　管渠の始まる箇所

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

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

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

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

① 排水施設

開発区域内の排水施設は、開発区域及びその周辺の状況並びに土地の地形、地盤の性質、開発区域の規

模、予定建築物の用途及び降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるよう設計を定める必要がある。

（イ） 放流先

開発区域からの排水施設は、放流先の流下能力、利水の状況等を検討した上で、河川その他公共の用に供している排水施設に接続することとし、当該施設の管理者と協議して定めなければならない。

なお、放流先の流下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調整池等を設けることができる。

（ロ） 排水方法

浸透処理とする場合は、原則として、現地にて浸透試験を行ない、施設の検討を行なうこと。

また、雨水（処理された汚水その他の汚水で、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って排水すること。

② 計画下水量

計画汚水量は次式で算定するが、１人１日の汚水量は地域性、社会性により幅があるため、当該市町村及び県下水道課と協議して定めること。

計画日汚水量＝１人１日最大汚水量×計画人口

③ 排水計画

開発区域等（開発区域内を流下する上流区域を含む）から接続されることとなる公共水域（一級、二級、準用又は普通河川等）にどれだけの流出量があるかを開発区域部分、非開発区域部分について検討し、現河道の流過能力、河道断面及び現河道で流下不能な状態である場合にその対策等を総合的に検討して計画する。

（イ） 開発区域内の排水計画

開発区域内の雨水及び地下水を安全に排除できる排水施設を設置するものとし、その設計にあたっては、開発区域の規模、地形、降水量、放流先の状況等を勘案して配置及び構造を決定するものとする。

原則として、計画雨水量は合理式により算定するものとし、平均雨量強度値、及び流出係数は後述によるものとする。

なお、開発行為完了後の排水計画だけではなく、工事中においても想定される最も危険な状態による仮設防災計画を立てておく必要がある。

（ロ） 開発区域から排水施設の接続

開発区域内の排水は公共の用に供する排水施設へ有効かつ、適切に排出できるよう接続していること。「有効かつ、適切に」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、開発事業の施行に伴う下流の洪水被害を防止するため、放流先の流下能力が十分であること及び接続先の本来の機能と照らして、汚水及び雨水を排出することに支障がないことをいう。

なお、この場合、地域の自然的・社会的条件、放流先及び周辺の状況、技術的、経済的条件等を勘案し、公共の用に供する排水施設の管理者と十分協議するものとする。

この場合、必要な資料を作成して協議することとなるが、例えば、次のような資料があげられる。

１　開発事業に係る各河川等の流域界図の作成（１万分の１程度の地形図）

２　各河川の流域面積の測定（造成部分と、非造成部分等を色表示のこと。）

３　合理式による計画水量の算出（降雨強度等は、放流先の管理者と協議して定める。）

（ハ） 開発区域内の雨水等を排出する場合は、原則として直接放流とするが、地形及び下流河川の改修状況等を勘案し、やむを得ないと認められるときは、一時雨水を貯留する調節（整）池等を設けるもの

とする。

なお、設置にあたっては原則として次の基準等によるものとする。

1　調節池の計画、構造及び堤体の施工……「防災調節池技術基準（案）」

2　調整池の計画、構造及び堤体の施工……「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」

3　調節（整）池の多目的利用　……「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」

4　オンサイト貯留施設の計画及び設計……「流域貯留施設等技術指針（案）」

5　浸透型施設の調査、計画、設計及び施行等……「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」、「雨水浸透施設技術指針（案）」

1）計画高水流量の算定

上流にダム等の洪水調整施設計画のない河川で、流域面積が比較的小さく、かつ流域に貯留現象がなく、又は貯留現象を考慮する必要がない河川においては、一般に以下に示す合理式法によって計画高水流量を計算する。

$$Q＝1／3．6・f・r・A$$

Q：計画高水量（m3／s）
f：流出係数
r：洪水到達時間内の平均雨量強度（㎜／h）
A：流域面積（k㎡）

合理式を適用する河川においては基本高水と計画高水量とは同一となる。本文で、流域面積が比較的小さい河川とは通常流域面積がおおむね２００k㎡未満又は流域の最遠点からの到達時間がおおむね2時間程度までの河川とする。

なお、本文に示すような河川は一般に次のような特質があるので、通常の流出解析の手法による場合よりも合理式法により流出を算出する場合が多い。

1　信頼できる実測の流量データがほとんど得られないため他の手法を採用することが困難である。

2　河川改修によって流出機構が大きく変わることが多い。

3　流域の開発等によって流出機構が著しく変化することが多い。

このため、これらの河川の計画高水流量の算定に当たっては、河道計画及び予見し得る将来における流域の土地利用状況等を推定して行うものとする。

2）流出係数

合理式法において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。

開発区域内の流出係数については、今後どのような土地利用を行っても排水計画に影響がないよう、原則、一律に0．9を用いること。それ以外の場合は、宅地流出係数の値については、一般には次の値（該当する地形が複数ある場合は、加重平均をした値）を標準として用いてもよい。なお、流出係数は流域の開発によって大きな変化を受けることが多いので、計画値として採用する値は流域の開発計画等を十分織り込んでおくことが必要である。

密集市街地	0．9	水田	0．7
一般市街地	0．8	山地	0．7
畑、原野	0．6		

3）　洪水到達時間

合理式法において用いる洪水到達時間は、原則として雨水が流域から河道に至る流入時間と河道内の洪水伝播時間（流下時間）の和とする。
流下時間は、一般にはＫｒａｖｅｎの値又は適当な河道流速を仮定して計算し、河道計画策定後に河道平均流速の計算値との比較を行い、仮定値と計算値との差異が大きい場合には再計算を行う。
流入時間は、将来の土地利用計画、類似区域の状況等を参考にして定めるものとする。

洪水到達時間は、流域の最遠点に降った雨がその流域の出口（流量算定の基準点）に到達するのに要する時間として定義され、雨水が流域最遠点から河道に達するに要する流入時間と河道を流下するに要する時間の和として表される。

洪水到達時間（Ｔ）＝流入時間（Ｔ１）＋流下時間（Ｔ２）

①　流入時間（Ｔ１）

流入時間（流域内での河道に到達するまでの平均流下時間をいう）は流域の排水路の整備状況によって異なるが、将来の整備状況を推定して定めるものとする。流域面積が２ｋ㎡程度と広大な場合は、次の値を用いてもよい。

山地流域	２ｋ㎡	30min
特に急傾斜面流域	２ｋ㎡	20min
下水道整備区域	２ｋ㎡	30min

②　流下時間（Ｔ２）

Ｒｚｉｈａ式は、流下時間を求める式として計画策定に用いる場合、通常の流域では過小な値を与えることから一般にはＫｒａｖｅｎ式による場合が多い。

なお、一般には、河道平均流速と洪水伝播速度は等しいものとして計算する。

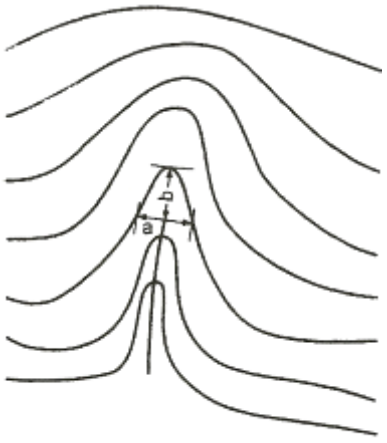
流下時間は、渓床勾配（Ｈ／Ｌ）が１／20 より急な場合はＲｚｉｈａの式、１／20 より緩い場合はＫｒａｖｅｎの式を用いる。

（ｉ）　Ｒｚｉｈａの式

$$T2 = \frac{L}{W}$$

$$W = 72\left(\frac{H}{L}\right)^{0.6}$$

Ｔ２：流下時間（hr）
Ｗ：洪水の流下速度（㎞／ｈ）
Ｈ：Ｈ１－Ｈ２（㎞）注
Ｈ１：常時河谷をなしている最上流点の標高（㎞）
Ｈ２：流域出口（流量算定基準点）の標高（㎞）
Ｌ：河道長（㎞）



a≦bになった地点を常時河谷をなしている最上流点とする

（注）　常時河谷をなしている最上流点は、図に示すように１／５万地形図の等高線により判定し、谷の幅が谷のわん入長さよりも小となるところを最上流点とする。

（ⅱ） Ｋｒａｖｅｎの式

Ⅰ	１／１００以上	１／１００～ １／２００	１／２００以下
Ｗ（m／ｓ）	3.5	3.0	2.1

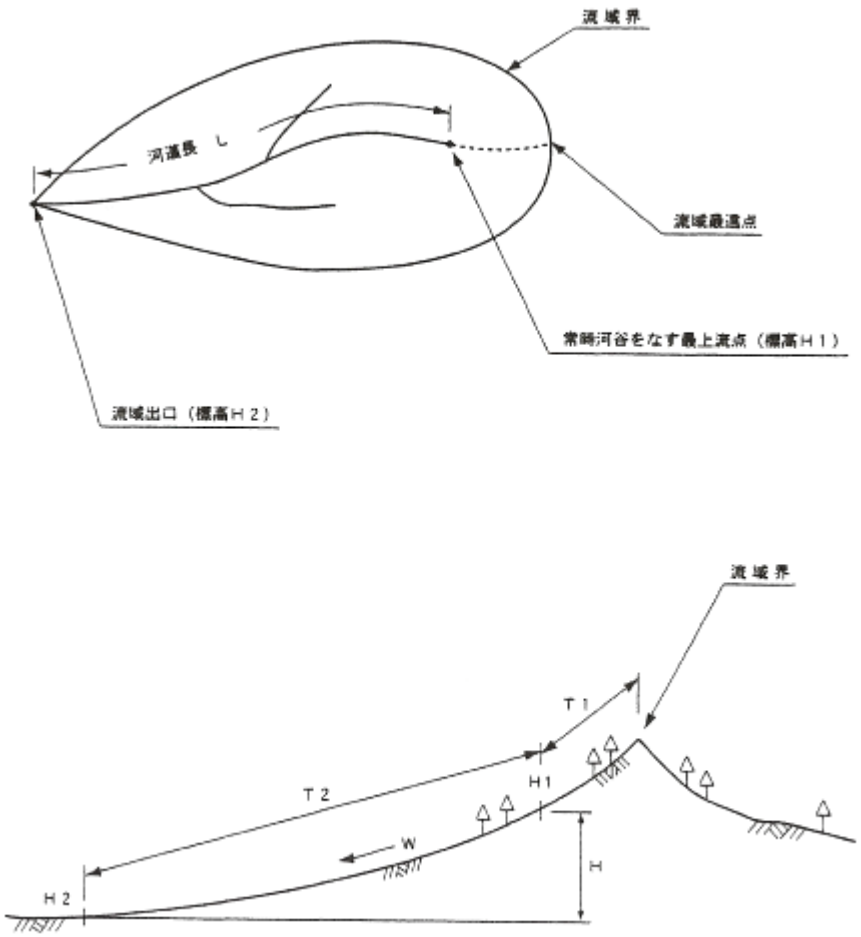
$$T2 = \frac{L}{W}$$

Ｔ２：流下時間（hr）

Ｗ：洪水の流下速度（㎞／ｈ）

Ｌ：河道長（㎞）

Ｉ：河道勾配



洪水到達時間模式図

4）　平均雨量強度

合理式において用いる洪水到達時間内の平均雨量強度は、原則として確率別継続雨量強度曲線により求めるものとする。

洪水到達時間内の平均雨量強度は地域別に既往の降雨資料を統計処理して求められる。雨量強度は降雨継続時間との関係でＴａｌｂｏｔ型、Ｓｈｅｒｍａｎ型等種々の形で表わされる。

山梨県内の地区別雨量強度は、「山梨県短時間雨量強度曲線」によって求められているので、設計に用いる値は、原則、確率年１０年、洪水到達時間１０分の値とする。

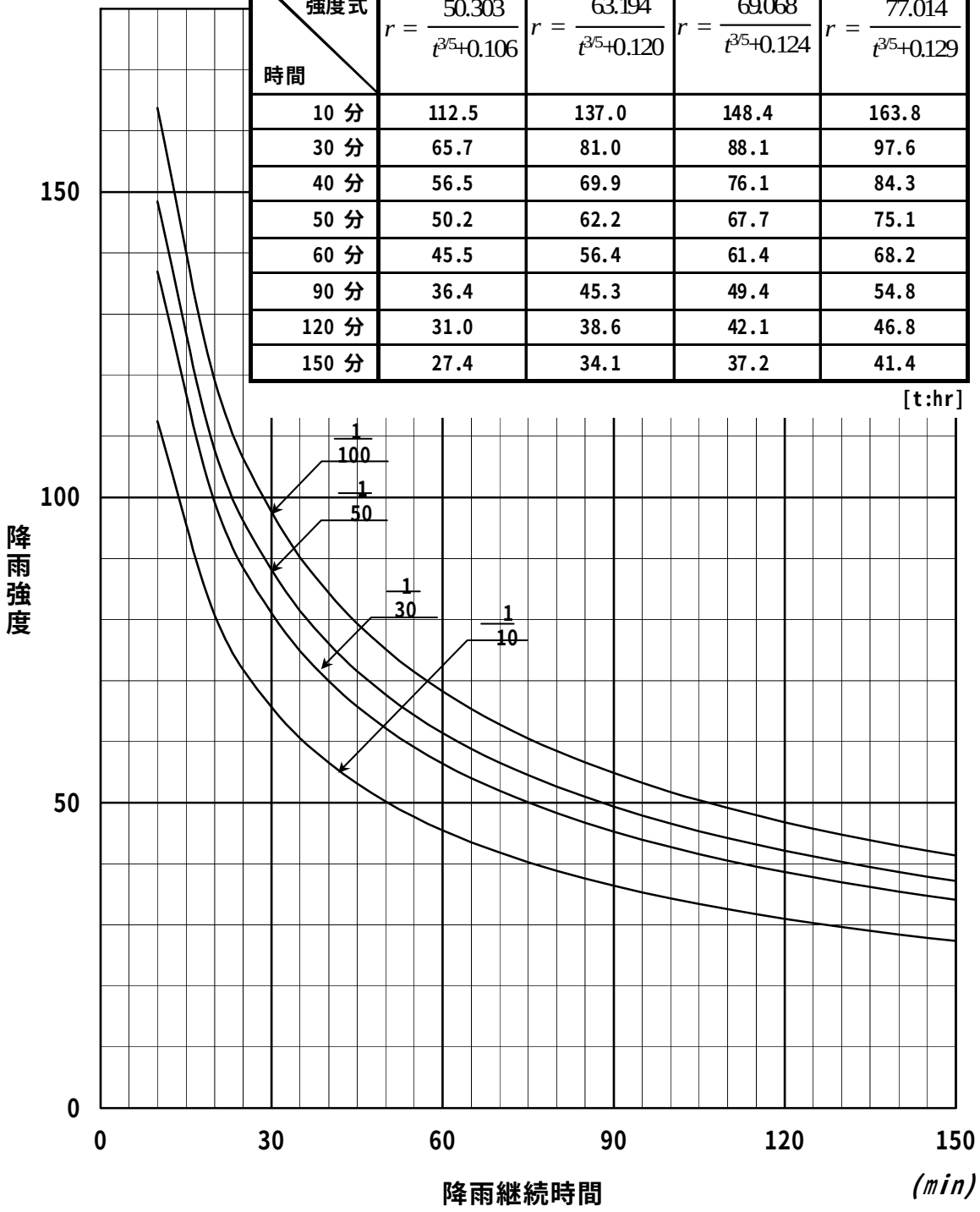
降雨強度適用区分図

①甲府	甲府市の内旧甲府市、山梨市、南アルプス市の内旧櫛形町・旧甲西町・旧白根町・旧八田村・旧若草町、甲斐市の内旧敷島町・旧竜王町、笛吹市春日居町、甲州市、中央市の内旧田富町・旧玉穂町、昭和町
②韮崎	韮崎市、北杜市、甲斐市の内旧双葉町
③黒駒	甲府市の内旧中道町、笛吹市石和町・一宮町・境川町・御坂町・八代町、中央市の内旧豊富村
④市川大門	市川三郷町、富士川町、身延町の内旧下部町
⑤身延	南アルプス市芦安、早川町、身延町の内旧身延町・旧中富町
⑥南部	南部町
⑦河口湖	甲府市古関・梯、富士吉田市、都留市、笛吹市芦川、上野原市秋山、南都留郡
⑧大月	大月市、上野原市の内旧上野原町、北都留郡

①甲府

(mm／hr)

確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 ＼ 時間	$r=\frac{50.303}{t^{3/5}+0.106}$	$r=\frac{63.194}{t^{3/5}+0.120}$	$r=\frac{69.068}{t^{3/5}+0.124}$	$r=\frac{77.014}{t^{3/5}+0.129}$
10 分	112.5	137.0	148.4	163.8
30 分	65.7	81.0	88.1	97.6
40 分	56.5	69.9	76.1	84.3
50 分	50.2	62.2	67.7	75.1
60 分	45.5	56.4	61.4	68.2
90 分	36.4	45.3	49.4	54.8
120 分	31.0	38.6	42.1	46.8
150 分	27.4	34.1	37.2	41.4

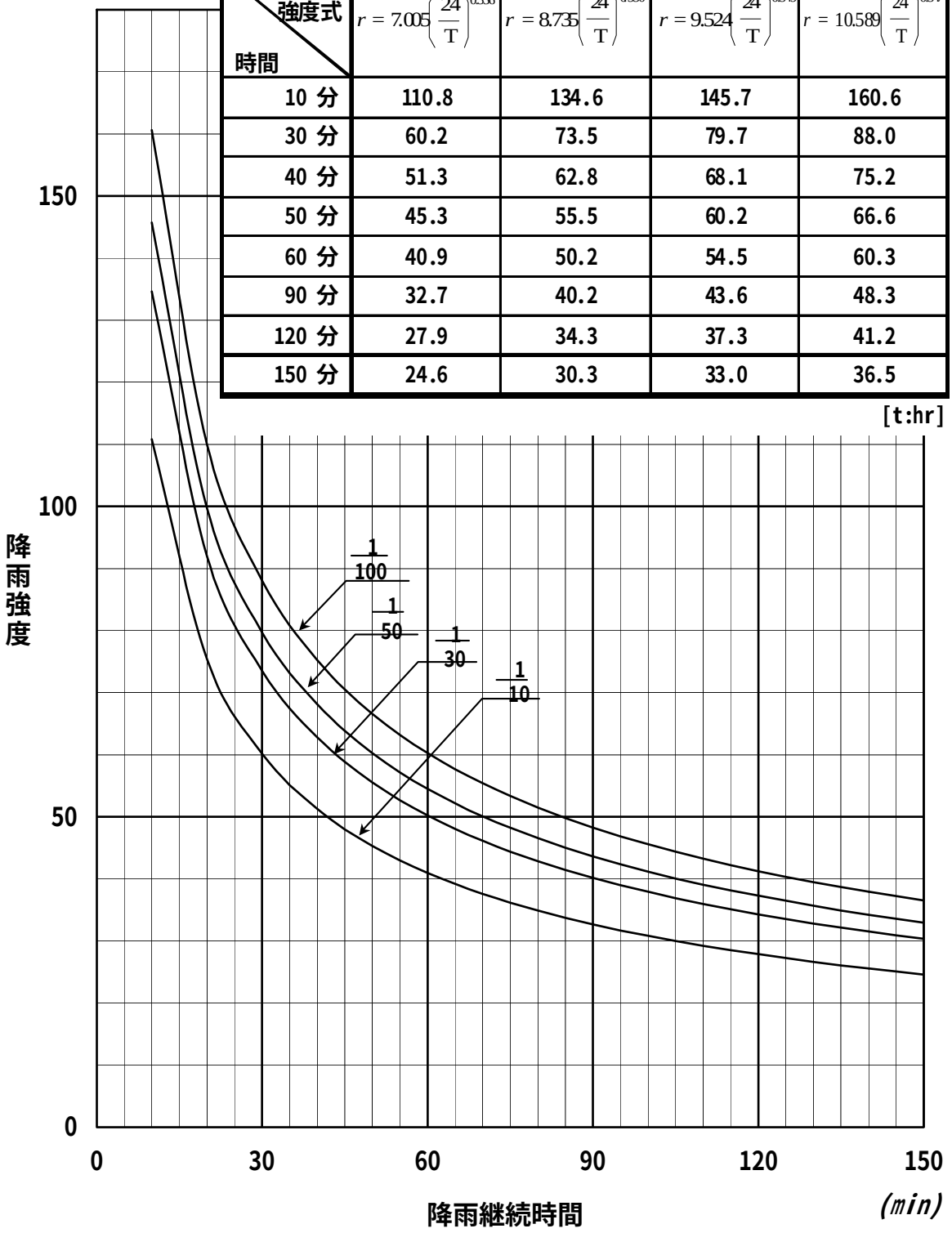


②韮崎

韮崎降雨強度曲線

(㎜／hr)

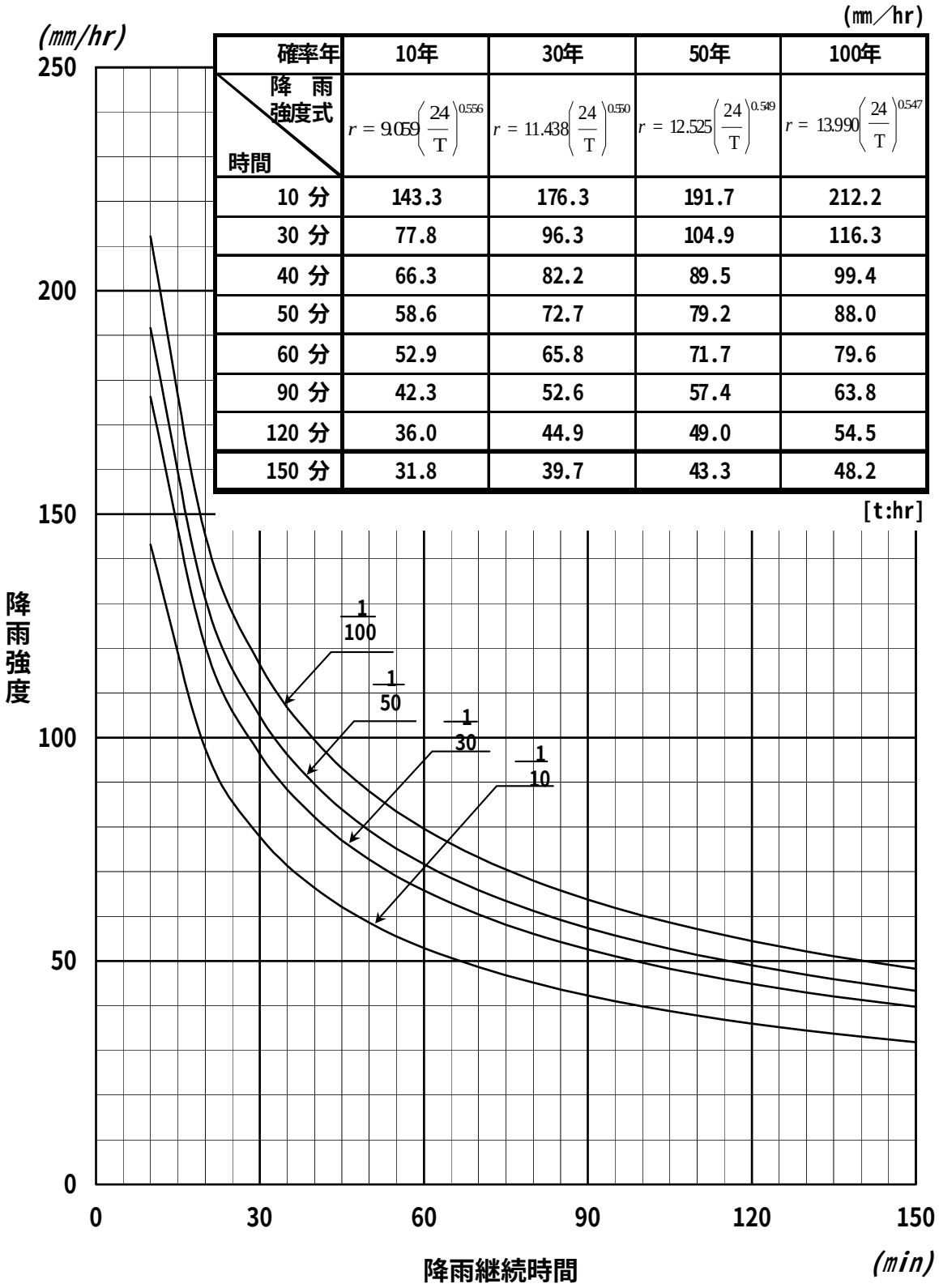
確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 ＼ 時間	$r = 7.005\left(\frac{24}{T}\right)^{0.556}$	$r = 8.735\left(\frac{24}{T}\right)^{0.550}$	$r = 9.524\left(\frac{24}{T}\right)^{0.549}$	$r = 10.589\left(\frac{24}{T}\right)^{0.547}$
10 分	110.8	134.6	145.7	160.6
30 分	60.2	73.5	79.7	88.0
40 分	51.3	62.8	68.1	75.2
50 分	45.3	55.5	60.2	66.6
60 分	40.9	50.2	54.5	60.3
90 分	32.7	40.2	43.6	48.3
120 分	27.9	34.3	37.3	41.2
150 分	24.6	30.3	33.0	36.5



③黒駒

(㎜／hr)

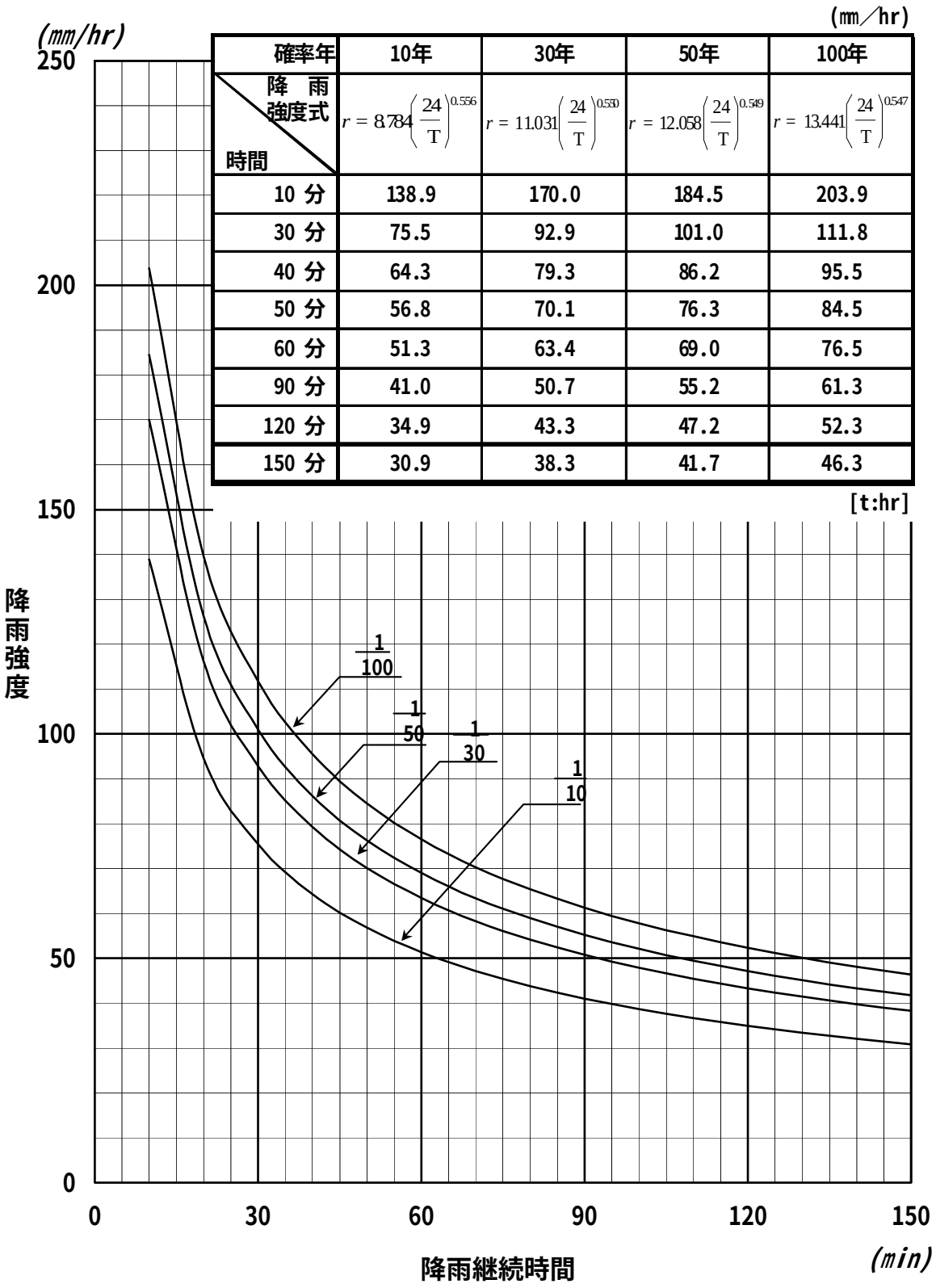
確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 / 時間	$r = 9.059\left(\frac{24}{T}\right)^{0.556}$	$r = 11.438\left(\frac{24}{T}\right)^{0.550}$	$r = 12.525\left(\frac{24}{T}\right)^{0.549}$	$r = 13.990\left(\frac{24}{T}\right)^{0.547}$
10 分	143.3	176.3	191.7	212.2
30 分	77.8	96.3	104.9	116.3
40 分	66.3	82.2	89.5	99.4
50 分	58.6	72.7	79.2	88.0
60 分	52.9	65.8	71.7	79.6
90 分	42.3	52.6	57.4	63.8
120 分	36.0	44.9	49.0	54.5
150 分	31.8	39.7	43.3	48.2



④市川大門

(㎜／hr)

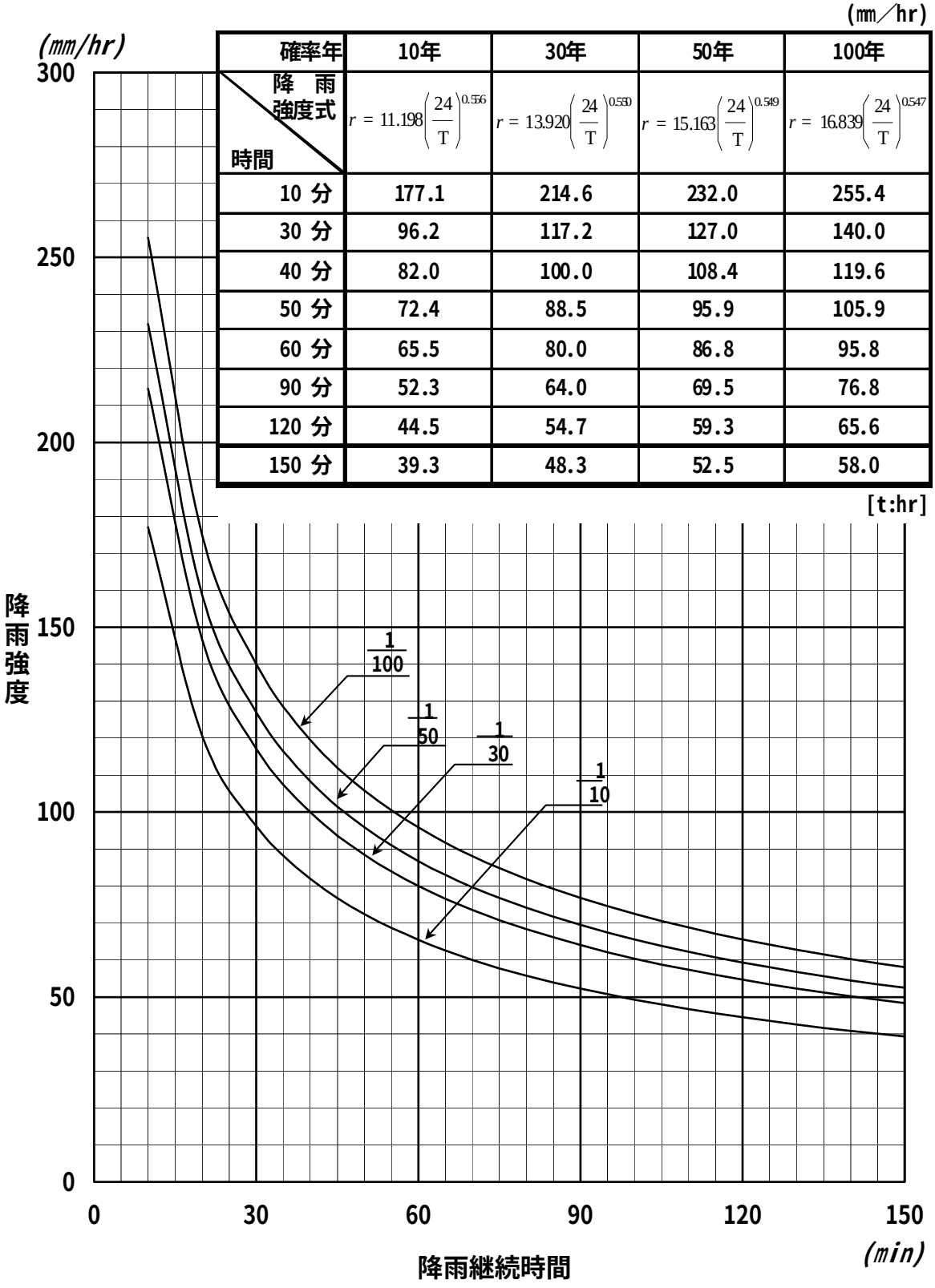
確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 / 時間	$r = 8.784\left(\frac{24}{T}\right)^{0.556}$	$r = 11.031\left(\frac{24}{T}\right)^{0.550}$	$r = 12.058\left(\frac{24}{T}\right)^{0.549}$	$r = 13.441\left(\frac{24}{T}\right)^{0.547}$
10 分	138.9	170.0	184.5	203.9
30 分	75.5	92.9	101.0	111.8
40 分	64.3	79.3	86.2	95.5
50 分	56.8	70.1	76.3	84.5
60 分	51.3	63.4	69.0	76.5
90 分	41.0	50.7	55.2	61.3
120 分	34.9	43.3	47.2	52.3
150 分	30.9	38.3	41.7	46.3



⑤身延

(㎜／hr)

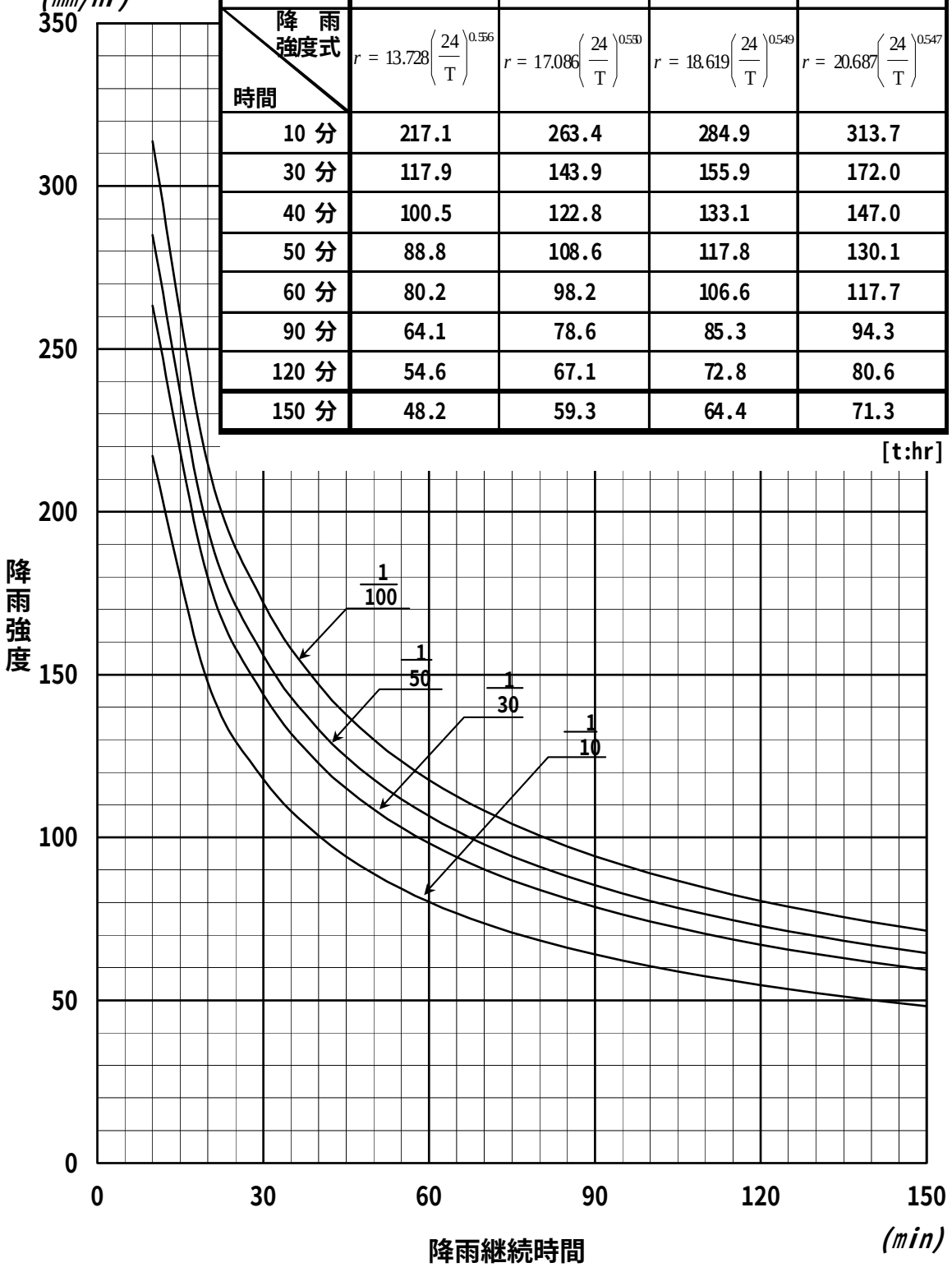
確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 ＼ 時間	$r = 11.198\left(\frac{24}{T}\right)^{0.566}$	$r = 13.920\left(\frac{24}{T}\right)^{0.530}$	$r = 15.163\left(\frac{24}{T}\right)^{0.549}$	$r = 16.839\left(\frac{24}{T}\right)^{0.547}$
10 分	177.1	214.6	232.0	255.4
30 分	96.2	117.2	127.0	140.0
40 分	82.0	100.0	108.4	119.6
50 分	72.4	88.5	95.9	105.9
60 分	65.5	80.0	86.8	95.8
90 分	52.3	64.0	69.5	76.8
120 分	44.5	54.7	59.3	65.6
150 分	39.3	48.3	52.5	58.0



⑥南部

(㎜／hr)

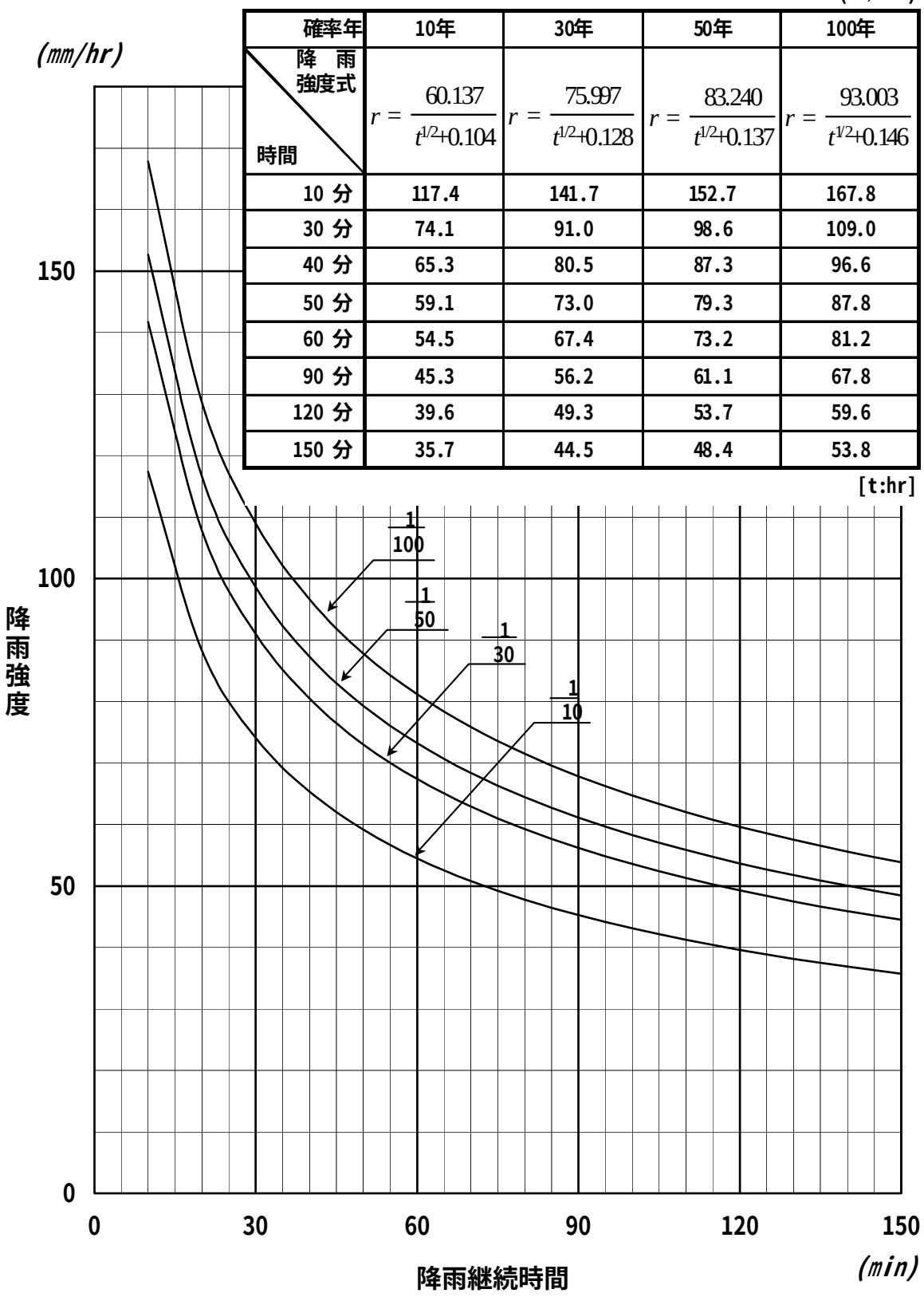
確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 / 時間	$r = 13.728\left(\frac{24}{T}\right)^{0.556}$	$r = 17.086\left(\frac{24}{T}\right)^{0.550}$	$r = 18.619\left(\frac{24}{T}\right)^{0.549}$	$r = 20.687\left(\frac{24}{T}\right)^{0.547}$
10 分	217.1	263.4	284.9	313.7
30 分	117.9	143.9	155.9	172.0
40 分	100.5	122.8	133.1	147.0
50 分	88.8	108.6	117.8	130.1
60 分	80.2	98.2	106.6	117.7
90 分	64.1	78.6	85.3	94.3
120 分	54.6	67.1	72.8	80.6
150 分	48.2	59.3	64.4	71.3



⑦河口湖

(㎜／hr)

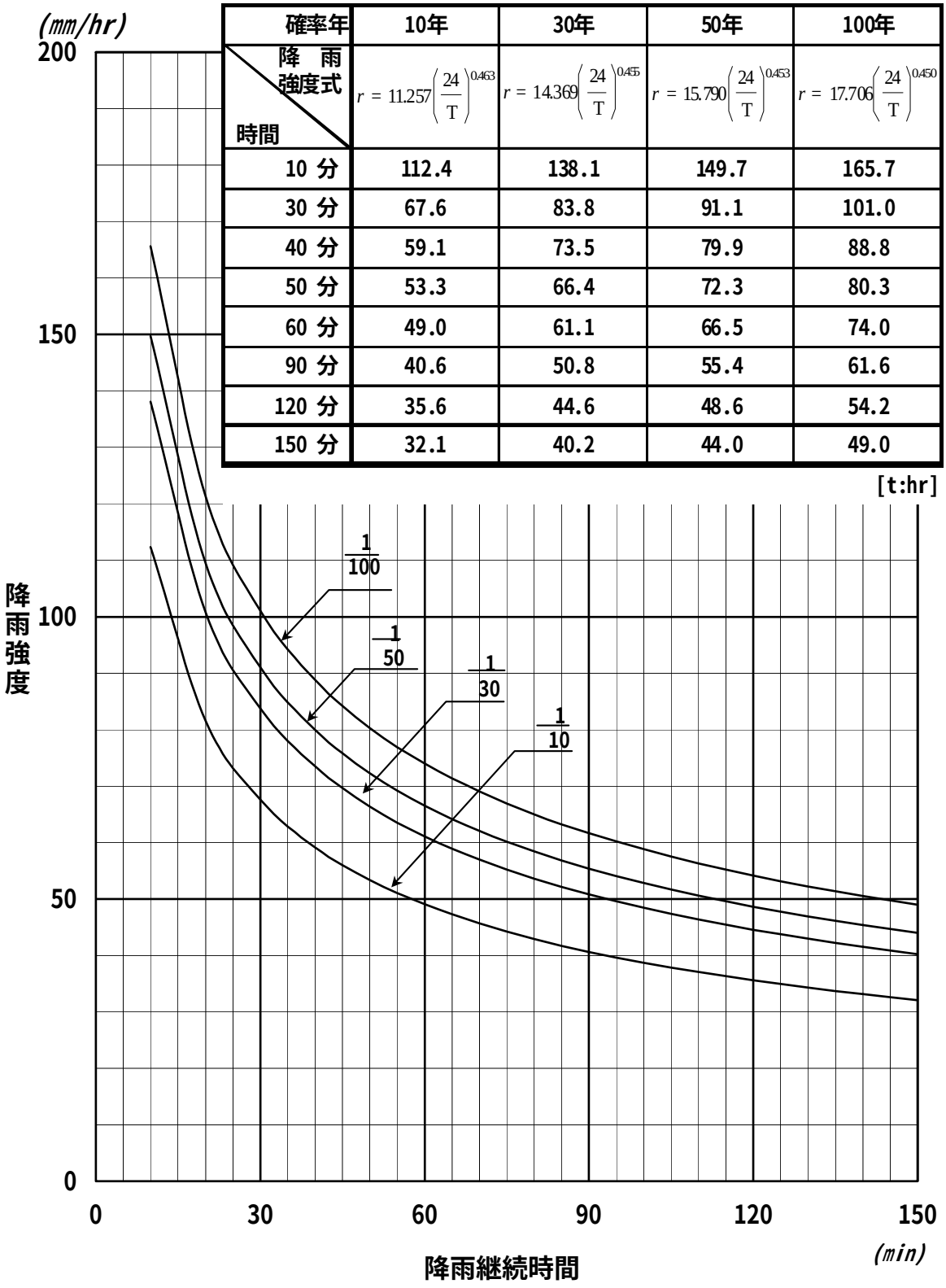
確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 ＼ 時間	$r = \frac{60.137}{t^{1/2}+0.104}$	$r = \frac{75.997}{t^{1/2}+0.128}$	$r = \frac{83.240}{t^{1/2}+0.137}$	$r = \frac{93.003}{t^{1/2}+0.146}$
10 分	117.4	141.7	152.7	167.8
30 分	74.1	91.0	98.6	109.0
40 分	65.3	80.5	87.3	96.6
50 分	59.1	73.0	79.3	87.8
60 分	54.5	67.4	73.2	81.2
90 分	45.3	56.2	61.1	67.8
120 分	39.6	49.3	53.7	59.6
150 分	35.7	44.5	48.4	53.8



⑧大月

(㎜／hr)

確率年	10年	30年	50年	100年
降雨強度式 ＼ 時間	$r = 11.257\left(\frac{24}{T}\right)^{0.463}$	$r = 14.369\left(\frac{24}{T}\right)^{0.455}$	$r = 15.790\left(\frac{24}{T}\right)^{0.453}$	$r = 17.706\left(\frac{24}{T}\right)^{0.450}$
10 分	112.4	138.1	149.7	165.7
30 分	67.6	83.8	91.1	101.0
40 分	59.1	73.5	79.9	88.8
50 分	53.3	66.4	72.3	80.3
60 分	49.0	61.1	66.5	74.0
90 分	40.6	50.8	55.4	61.6
120 分	35.6	44.6	48.6	54.2
150 分	32.1	40.2	44.0	49.0



5）　流域面積

合理式法において用いる流域面積の決定に当たっては、流域界、及び排水路系統等を十分調査しなければならない。
なお、内水区域については流域面積から除外し、別に将来の排水構想も配慮した適当な排水量を計画高水流量に加算するものとする。

流域面積の決定に当たっては、分水嶺、道路、鉄道等の構造物による流域界、下水路網、農業用排水路等の排水路等の排水路系統を十分調査しておくものとする。特に排水路系統については将来実施が見込まれるようなものについても把握しておくものとする。

また、内水区域については既に存在する内水排除計画を考慮するほか、現在具体的な排水構想がない場合でも、将来の当該区域の開発状況の想定、他の類似区域の排水計画等を参考にして、内水排除計画が必要となると予想される区域については適当な排水量を計画高水流量に加算しなければならない。この場合、例えば比流量で都市区域５m3／ｓ／ｋ㎡　程度としておくものも一方法である。

6）　比流量による検討

合理式により計算された計画高水流量については、比流量図により、同一水系内の他河川、他水系で流域の状況が類似している河川等との計画規模のバランスを検討しておくものとする。

当該河川の比流量が、その流域の重要度、開発状況、地質、流出機構系の特質等が類似している他河川と比較してバランスがとれているかどうか、上・下流河道とのバランスはどうかを検討する。

7）　支川における本川計画との整合性

支川の高水流量が本川の高水流量に著しい影響を与える場合には、支川の計画高水流量は本川の計画と十分整合を図らなければならない。

通常の開発行為における排水計画にあっては、本川との計画上の整合を考慮する必要のない場合が多いが、本川の流域面積に占める割合、流域形状等から支川の合流量が本川の計画高水流量に著しい影響を与えるような場合においては、当然計画上の整合性を確保しておく必要がある。

一般には、本川の計画高水流量が先に定められる場合が多いので、このような場合の支川の計画の決定に当たっては、この点を十分配慮すべきである。

8）　流速公式

流過能力の計算は、河道の状況に応じて等流又は不等流計算を行うものとする。
また、平均流速公式は、一般にＭａｎｎｉｎｇ公式を用いる。

洪水の流れそのものは、流速の時間的変化があるので定流ではないが、通常の河道計画では定流として取り扱ってほとんど差異がない。

定流として取り扱う場合において、大河川のように現状の河道を重視して改修する河川では、洪水流下方向における河道断面や河状の変化が大きいために、流速の縦断方向の変化が無視できないので、流過能力の計算は原則として不等流計算による。

ただし、小規模河川等の河道断面や河状の変化がほとんどない区間で、流速の縦断方向の変化がほとん

ど無視できるような場合は、流過能力の計算は等流計算によってもよい。

平均流速公式としては多数の公式があるが、計算式として河川の特徴に適合していて、かつ扱いが簡単で便利なＭａｎｎｉｎｇ公式を使う。

Ｍａｎｎｉｎｇ公式

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

Ｖ：流水断面の平均流速（ｍ／ｓ）

Ｒ：径深（ｍ）流水断面Ａ／潤辺長Ｐ

Ｉ：水面勾配（河床勾配）

ｎ：Ｍａｎｎｉｎｇの粗度係数

なお、流過能力の計算にあたっては、余裕高を残して算出するものとし、余裕高については排水施設の管理者との協議によるが、開発区域のうち開水路施設については全高の２割とする。（８割水深）

9）　粗度係数

Ｍａｎｎｉｎｇ公式の粗度係数は、既往洪水の解析等との関係を重視して定めるものとするが、既往洪水の資料が少ない場合や資料の精度が悪い場合で、河道の流過能力を算定する場合には次の値を用いることができるものとする。

一般河道	０．０３０～０．０３５
急流河川及び河幅が広く水深の浅い河川	０．０４０～０．０５０
暫定素掘河道	０．０３５
三面張水路	０．０２５
河川トンネル	０．０２３

実際の河道計画に用いる粗度係数は、計画高水流量を定める際に解析した既往洪水の解析で得られた粗度係数との関係を重視して決定することが適切である。その場合に、他の類似の河川に用いられる粗度係数及びその河川の河状などについての比較も参考とする。また、既往洪水の解析では洪水痕跡値の調査を行って検討するものとする。

既往洪水が発生したときの河道条件がその後著しく変わってしまった場合や、既往洪水の資料が少なく精度が悪い場合等で既往洪水の資料に基づくことが必ずしも適当と考えられない場合には本文の値を採るのがよい。

この数値は、通常の河道の場合に比較すると若干大きいが、改修後長期間経過した場合の河状の変動等を考慮して計画値を設定したものである。ただし、流速が問題となる施設の計算に当たっては流過能力を算定する場合を除きこの値を採用することは必ずしも適切ではなく、別途検討する必要がある。

一般に中小河川では改修前と後では河道条件が一変してしまう場合が多く、洪水資料がない場合が多い。

このような場合には本文の値を採用するものとする。

10）　土砂混入

河道計画等に土砂混入による影響を見込む必要がある場合は、放流先の排水施設管理者と協議のうえ、その影響を見込んだ計画とすること。

（6） 消防水利

開発行為を行うにあたっては、区域内及び周辺住民の財産を火災から守るために適当な消防施設を設けること。

なお、具体的には、開発区域を所轄する消防本部等の消防防災部局と協議すること。

消防水利の基準（参考）

昭和39年12月10日
消防庁告示第7号

消防法（昭和23年法律第１８６号）第20条第１項の規程に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第1条　この基準は、市町村の消防に必要な最小限度の水利について定めるものとする。

第2条　この基準において、消防水利とは、消防法（昭和23年法律第１８６号）第20条第２項に規程する消防に必要な水利施設及び同法21条第１項の規程により消防水利として指定されたものをいう。

２　前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

一　消火栓
二　私設消火栓
三　防火水そう
四　プール
五　河川、溝等
六　濠、池等
七　海、湖
八　井戸
九　下水道

第3条　消防水利は、常時貯水量が40平方メートル以上又は貯水可能水量が毎分１立方メートル以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

２　消火栓は、呼称65の口径を有するもので、直径１５０ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一変が１８０メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル以上とすることができる。

３　私設消火栓の水源は、５個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第１項に規程する給水能力を有するものでなければならない。

第4条　消防水利は、市街地（消防力の基準（昭和36年消防庁告示第２号）第２項第１号に規程する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は密集地（消防力の基準第２条第２号に規程する密集地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

２　市街地又は密集地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、１４０メートル以下となるように設けなければならない。

３　前２項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第5条　消防水利が、指定水量（第３条第１項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に５号以上の消防ポンプ自動車が部署できるときは、当該水利の取水点から１４０メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第6条　消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

一　地盤面からの落差が４．５メートル以下であること。
二　取水部分の水深が０．５メートル以上であること。
三　消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
四　吸管投入孔のある場合は、その一辺が０．６メートル以上又は直径が０．６メートル以上であること。

第７条　消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第４条関係）

用途地域 平均風速	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 （メートル）	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 （メートル）
年間平均風速が四メートル毎秒未満のもの	１００	１２０
年間平均風速が四メートル毎秒以上のもの	８０	１００

備　考

用途地域区分は、都市計画法（昭和 43 年法律第１００号）第８条第１項第１号に規定するところによる。

（注・別表全部改正〔昭和 50 年７月８日消防告 10 号〕

（7）　宅地の防災

（法第 33 条第１項各号を適用するについての必要な技術的細目）

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

一　地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

二　開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

三　切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止くい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四　盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下又は崩壊又は滑りが生じないように、概ね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締固めるとともに、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。

（がけ面の保護）

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

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

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

五　著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。 六　開発行為によって生じかけた崖面は、崩壊しないように、国土交通省で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。 七　切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。	二　土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離５メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下の分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。 ２　前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30 度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。 ３　第１項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。 ４　開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。 （擁壁に関する技術的細目） **規則第 27 条**　第 23 条第１項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。 一　擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。 イ　土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。 ロ　土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。 ハ　土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。 ニ　土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。 二　擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、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、この限りではない。 ２　開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが２メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第３３８号）第１４２条（同令第７章の８の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

開発事業に伴う防災措置については、法令の定めるほか、「盛土等防災マニュアル」により審査を行うものとする。

① 用語の定義

（イ） 「がけ」及び「がけ面」

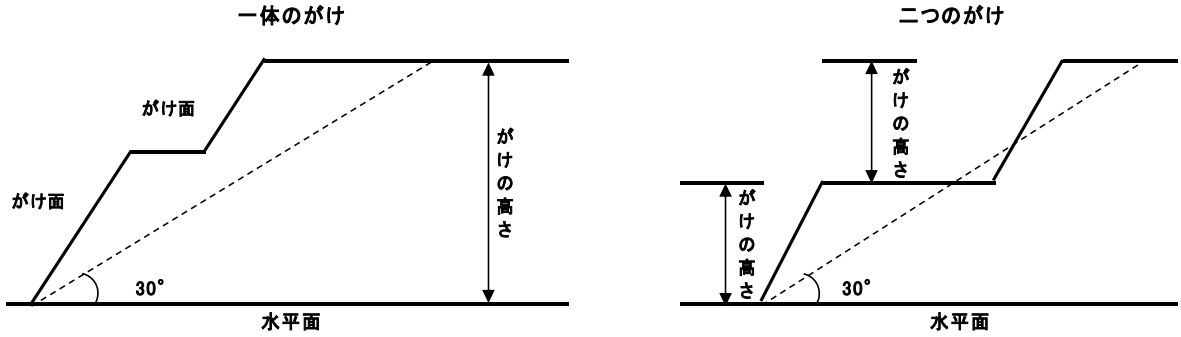
「がけ」とは、地表面が水平面に対し30°をこえる角度をなす土地で軟岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。

（ロ） がけの勾配

がけ面の水平面に対する角度をがけの勾配とする。

（ハ） がけの一体

小段等によって上下に分離されたがけで下図左に示すような場合（点線より上層のがけ面の下端が上方にある場合）は一体のがけとみなし、下図右に示すような場合（点線より上層のがけ面の下端が下方にある場合）は上下それぞれ独立した二つのがけとする。



② 地盤に対する防災措置

（イ） 開発予定地の地盤及び土質については事前に十分調査し、軟弱層による地盤の変化、又は液状化現象等が予想される区域については、その対策を講じるか、できるだけ宅地造成を避けること。

（ロ） 開発区域の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地、その他これらの類する土地であるときは、次のような地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるよう設計が定められていること。

（ハ） 地盤が軟弱であるときは、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、土の置き換え、水抜き等の措置をとること。

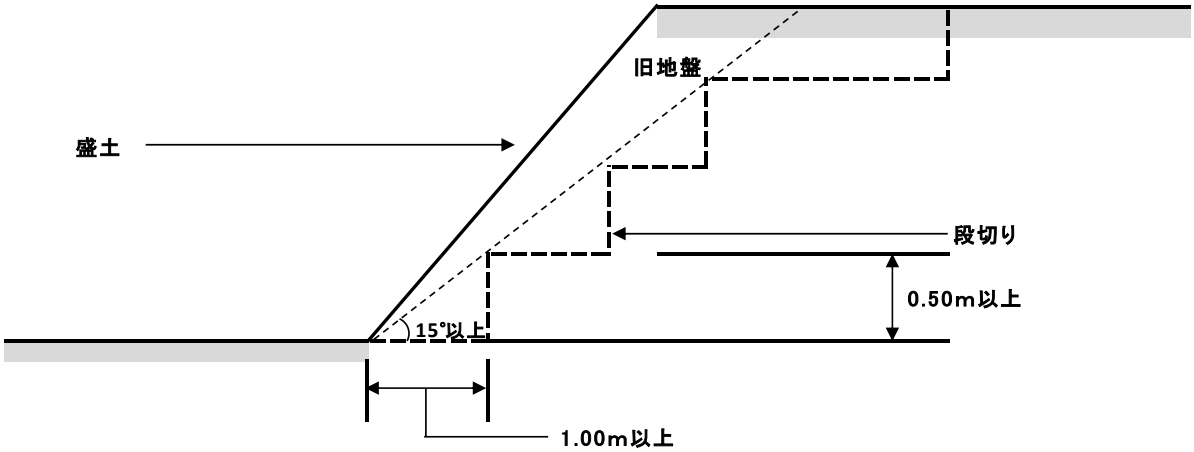
（ニ） 自然で安定している地形を改変すると、不安定な場合が多い。特に沢地の埋立は極力避け、現地形を生かした無理のない計画とすること。

（ホ） 切土高が５メートル以内ごとに幅１．０～２．０メートル程度の小段を設けること。この小段には排水のため５～10パーセントの横断勾配をつけ、さらに必要な場合には土留擁壁等の設置を行うこと。

（ヘ） 盛土を行う場合は、沈下、崩壊、滑りが生じないように、概ね３０㎝以下の厚さの層に分けて土を盛り、ローラー等の建設機械により締め固めること。また、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の措置をとること。

（ト） 盛土をした後の地盤に雨水等が浸透し、ゆるみ、沈下または崩壊が生じないように雨水等の処理を行うこと。

（チ） 勾配が15°（約１：４）程度以上の傾斜地盤上に盛土する場合は、旧地盤と盛土が接する面が、すべり面とならないように段切りの措置を行うこと。（次図参考）



（リ） 開発行為によって生ずるがけ面は、崩壊しないよう擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付その他の措置をすること。

（ヌ） 盛土と旧地盤の間に、湧水や地下浸透が生じる可能性がある場合は盲暗渠等を用いて完全に排水しなければならない。

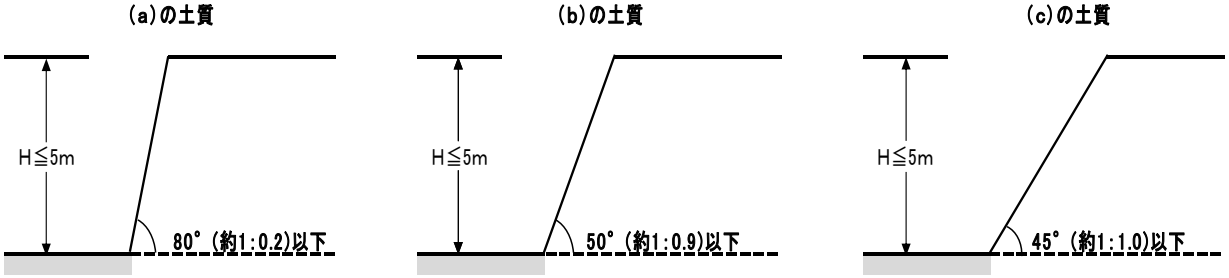
③ 擁壁の設置基準

（イ） 切土した土地の部分の高さが２．０メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが１．０　メートルをこえるがけまたは切土と盛土とを同時にした土地に生ずる高さが２．０メートルをこえるがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土した土地の部分に生ずることとなるがけ面については、下表の一に該当する場合に限り、法面仕上げで施行することができる。

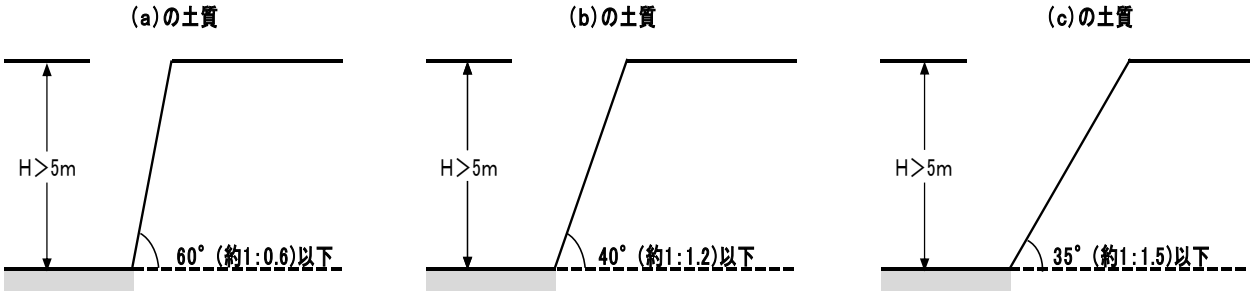
切土のり面の勾配（擁壁を設置しない場合）

のり高 土質	①　H≦５m （がけの上端からの垂直高さ）	②　H＞５m （がけの上端からの垂直高さ）
（a）　軟岩（風化の著しいものを除く。）	80 度（約１：０．２）以下	60 度（約１：０．６）以下
（b）　風化の著しい岩	50 度（約１：０．９）以下	40 度（約１：１．２）以下
（c）　砂利、マサ土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	45 度（約１：１．０）以下	35 度（約１：１．５）以下

①　がけの高さが５m以内で法面仕上げでよい場合



② がけの高さが５ｍを超える場合で法面仕上げでよい場合



（ロ） 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、これを一体のがけとみなすか否かは、①用語の定義(ハ)によるものとする。

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

擁壁によって覆われないがけ面は、張芝、筋芝、植生、モルタル吹付及び法粋等によって、風化その他の侵食に対し保護しなければならない。

④ 災害危険区域等

開発区域には、下記に示す開発行為を行うのに適当でない土地は原則として含めないこと。

- 建築基準法（第３９条第１項）の災害危険区域
- 地すべり等防止法（第３条第１項）の地すべり防止区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（第９条第１項）の土砂災害特別警戒区域
- 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）による急傾斜崩壊危険区域

（8） 擁　　壁

擁壁は、土圧等に対する抵抗体として、土地の崩壊を防止するために築造するもので、構造計算上安全な構造物であること。

① 擁壁の種類

擁壁は、その設置箇所の地形、地質、土質、施工条件、周辺構造物等の影響を考慮して、適切な構造形式を選定しなければならない。

主に用いられている擁壁の種類は次のとおりである。

イ　石積、ブロック積み擁壁（直高５m以下とする。）

ロ　重力式擁壁：基礎地盤の良好な場合に用いられ、地上高５m程度以下で自重で土圧を支える方式である。

ハ　もたれ式擁壁：切土部に主として用いられる方式である。

ニ　片持ばり式擁壁：底版上の重量を擁壁の安定に利用する方式で、高さ３～８m程度の所に用いられ、主に次の２種類がある。

（ａ） Ｌ型擁壁

（ｂ） 逆Ｔ型擁壁

ホ　控え式擁壁：高さ６m以上の所に用いられることが多い。

② 擁壁の安定

鉄筋コンクリートまたは無筋コンクリート造の擁壁は、土質条件、荷重条件等の設計条件を的確に設定した上で常時及び地震時における擁壁の要求性能を満足するように、次の各項目について安全性が確かめ

られたものでなければならない。

なお、擁壁の設計及び施工は、「盛土等防災マニュアル」Ⅷ. ３「擁壁の設計及び施工」によるものとする。

イ　土圧、水圧及び自重（以下「土圧等」という）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ　土圧等によって、擁壁が転倒しないこと。

ハ　土圧等によって、擁壁が沈下しないこと。

ニ　土圧等によって、擁壁の基礎がすべらないこと。

③　擁壁の排水

擁壁には、その裏面の排水をよくするため水抜穴を設けること。水抜穴は内径７５㎜以上で、3㎡に１箇所以上設けるものとする。ただし、空積擁壁等の裏面の水が有効に排水できる構造の場合はこの限りではない。

④　その他

練積擁壁には、ブロック積擁壁、間知石積擁壁等があるが、いずれの場合も組積材と裏コンクリートが十分に一体となるよう施工しなければならない。

また、２メートルを超える練積擁壁の構造は、原則として宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第１０条に規定する擁壁の構造とすること。

６　開発行為の施行に伴う諸規定

（１）　開発行為の進行管理等

①　進行管理

開発許可制度の適正な運用を図るため、特に次の点に留意し、許可後の進行管理に努めること。

イ　開発許可を受けた者は当該開発許可に関する工事に着手したときには、直ちに知事にその旨を届け出ること。

ロ　工事施工状況の報告等

開発区域の面積が５ha 以上及び特に知事が必要と認め、指示した開発事業については、施工状況等の報告のため､毎月 10 日までに計画及び実施の状況を示す工程表並びに施工状況写真を添えた前月分の施工状況報告書を作成し、提出すること。

提出先及び提出部数は、開発地の市町村、所管建設事務所及び建築指導課の３部とし、施工状況写真は進捗状況が明確に判断できるように撮影すること。

（２）　変更許可等（法第 35 条の２関係）

（変更の許可等）

第 35 条の２　開発許可を受けた者は、第 30 条第１項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第 29 条第１項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第２項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

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

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

４　第 31 条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第 32 条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であって政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第 33 条、第 34 条、前条及び第 41 条の規定は第１項の規定による許可について、第 34 条の２の規定は第１項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第 47 条第１項の規定は第１項の規定による許可及び第３項の規定による届出について準用する。この場合において、第 47 条第１項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第２号から第６号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

５　第１項又は第３項の場合における次条、第 37 条、第 39 条、第 40 条、第 42 条から第 45 条まで及び第 47 条第２項の規定の適用については、第１項の規定による許可又は第３項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

①　許可内容の変更

当初の許可申請内容に変更がある場合は、変更許可等を得る必要がある。

変更許可申請等がある場合は、すみやかに協議すること。又軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を届け出ること。

②　変更手数料

変更許可申請手数料の計算例は次のとおりである。

開発行為変更許可申請手数料（計算例）

設例１　開発区域の面積が変わらずに設計変更をする場合は、開発許可を受けた面積に応じた許可申請手数料の額に１／10 を乗じた額とする。

設例２　開発区域の面積が開発許可を受けた後、当初許可区域の設計変更を伴わないで増加した場合は、新たに増加された面積に応じた許可申請手数料の額となる。

設例３　開発許可を受けた後、設計変更を伴い、かつ、面積が増加する場合は設例１の手数料と設例２の手数料の額を合計した額となる。

設例４　開発許可を受けた後に開発面積を縮小して、設計に変更がある場合は、縮小した後の面積に応じた許可手数料の１／10 を乗じた額となる。

（３）　開発行為の廃止（法第 38 条関係）

（開発行為の廃止） **法第 38 条**　開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。	（開発行為に関する工事の廃止の届出） **規則第 32 条**　法第 38 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第８による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行うものとする。

工事を廃止した場合は、遅滞なく届出が必要である。

開発行為に関する工事の廃止は、知事に届出をすることをもって足りることとされている。しかし、開発行為に関する工事をむやみに中途で廃止されると、その周辺の地域に対して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、本法では、開発行為を許可する際の基準として、一定の資力信用、工事施行能力を有することを要求するほか、許可に際しては、万一廃止した場合の事務処理に関しても必要な条件を附し得ることとしている。

なお、開発許可を受けた者は、開発工事の途中で工事を廃止する場合、県及び開発地の市町村と現地立合いを行い（その結果において防災工事が必要とされた場合は、その工事が完了した後に再度現地立合いを行う）、防災面等に支障がないと認められた後に、工事廃止届出書を届け出るものとする。

（４）　許可に基づく地位の承継（法第 44 条・法第 45 条関係）

（許可に基づく地位の承継）

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

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

①　一般承継人（法第 44 条）

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

一般承継のあったときは、工事完了届け提出時（若しくは必要が生じた時）にその旨を次の書類を添えて、許可権者に提出しなければならない。

（許可に基づく地位を承継したことを証する書類）

イ　相続にあっては、被承継人の除籍謄本及び承継人の戸籍抄本その他承継を証する書類。

ロ　法人の合併にあっては、合併後の法人の登記簿謄本その他承継を証する書類。

一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指す。

「許可に基づく地位」とは許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事

項がある。

イ　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

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

ハ　土地所有者との関係において、工事につき同意を得ているという地位

ニ　工事完了、工事廃止の届出の義務等

一般承継人に事業を継続する意思のない時は、承継を証する書類を添付し、工事の廃止届を出さなければならない。この場合、廃止に伴う防災工事等は、当然行わなければならない。

②　特定承継人（法第 45 条）

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

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

承継の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書（細則２条別記第７号様式）に次の書類を添えて申請しなければならない。

イ　承認を受けようとする者が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ことを証する書類（土地の登記簿謄本、売買契約書の写し等）

ロ　承認申請者の資力及び信用に関する書類

特定承継の対象となるものは、開発許可に基づく地位が限られ、法第 43 条第１項の規定による建築等の許可は特定承継をすることができない。

承認の判断にあたっては、

イ　適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか。

ロ　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り審査する。

7　開発行為の工事完了公告とその効果

（1）　工事の完了届と検査及び完了公告（法第 36 条関係）

（工事完了の検査）

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

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

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

（工事完了の届出）

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

（検査済証の様式）

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

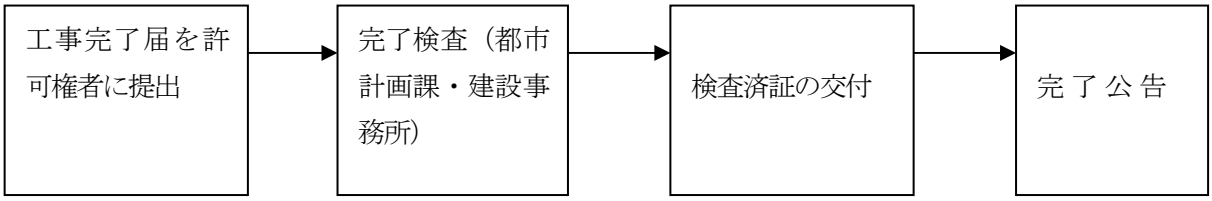
（工事完了公告）

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

2　省略

①　概　　要

開発行為の工事が完了した場合は、次の手続きとなる。



②　工事完了届の提出

工事完了届出書及び添付図書は、次の一覧表のとおりである。またこれらの作成要領は別表に示すとおりである。

なお、完了届の提出と併せ、開発行為により新たに生ずる公共公益施設用地（市町村等への帰属が原則）の登記承諾書の提出を求める場合がある。

表　工事完了届書・添付図書一覧表

番号	工事完了届書・添付図書	都市計画法・施行令・施行規則・施行細則等	様　　式	備　　考 (要不要の別)
1	工事完了届出書	省令第29条	省令様式第４	○
2	区域内土地一覧表（開発区域全体）	知事が定めるもの	様式自由	△＊１
3	公共施設工事完了届出書	省令第29条	省令様式第５	△＊２
4	開区域内土地一覧表（公共施設分）	知事が定めるもの	様式自由	△＊２
5	開発許可証の写し	知事が定めるもの		○
6	位置図	知事が定めるもの	原則として都市計画図（縮尺１万分の１）に記入	○
7	案内図	知事が定めるもの	原則として住宅地図（縮尺千５百分の１程度）に記入	○
8	公図の写し	知事が定めるもの		○
9	土地利用計画図（出来形）	知事が定めるもの		○
10	出来形展開図	知事が定めるもの	様式自由	○
11	出来形構造図	知事が定めるもの	様式自由	○
12	工事写真	知事が定めるもの		○
13	公共施設帰属関係書類	知事が定めるもの		△＊２
14	工程表	知事が定めるもの	様式自由	△＊３
15	その他知事が必要と認め指示する図書	知事が定めるもの		○

注　表中△＊１は、届出書に全筆が記入しきれない場合に添付すること。

表中△＊２は、公共施設がある場合添付すること。

表中△＊３は、工区分けされていて、残工区のある場合添付すること。

工事完了届出書（公共施設工事完了届出書）添付書類チェックリスト

No.	項目	様式	作成要領	チェック
1	工事完了届出書	様式第４	・届出日は市町村の受理日と同日とする。 ・「工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称」には完了した時点での地番を全筆を記載すること。（記載しきれない場合は省略し、別紙に記載しても可） ・分筆登記が必要な場合は、原則分筆後の地番とすること。 ・工区を分けた場合は、その工区部分のみの地番とすること。	□
2	区域内土地一覧表（開発区域全体）	様式自由	・大字名、小字名を正しく記載すること。 ・開発区域（工区）内の全ての地番について、土地登記簿謄本の記載事項の一覧となるように作成。 ・工区を分けた場合は、工区毎の一覧表も添付すること。 ・合筆、分筆等により許可時から地番が変わっている場合などは、新しい地番の土地登記簿謄本（全部事項証明書）の原本を添付すること。（副本はコピーで可）	□
3	公共施設工事完了届出書 ※公共施設がある場合のみ	様式第５	・届出日は市町村の受理日と同日とする。 ・「工事を完了した開発区域又は工区に含まれる地域の名称」には、完了した時点での公共施設に係る地番を全筆記載し省略しないこと。（記載しきれない場合は省略し、別紙に記載しても可） ・分筆登記が必要な場合は、原則分筆後の地番とすること。	□
4	区域内土地一覧表（公共施設分） ※公共施設がある場合のみ	様式自由	・大字名、小字名を正しく記載すること。 ・開発区域（工区）内に含まれる公共施設分の全ての地番について、土地登記簿謄本の記載事項の一覧となるように作成。 ・工区を分けた場合は、工区毎の一覧表も添付すること。 ・合筆、分筆等により許可時から地番が変わっている場合などは、新しい地番の土地登記簿謄本（全部事項証明書）の原本を添付すること。（副本はコピーで可） ・地目には道路、水路等の別を記入すること。	□
5	開発許可証の写し		完了届書の提出までに許可された全ての許可証を添付すること。	□
6	位置図	1/25,000以上	・原則として、都市計画総括図（1/25,000）を使用し申請位置を示すこと。（申請区域が用途地域の場合は地域地区の凡例を添付すること。） ・方位を示すこと。	□
7	案内図	1/1,500以上	・原則として、住宅地図（1/1,500程度）等を使用し開発区域を形状に合わせ赤線で囲むこと。 ・方位を示すこと。	□
8	公図写し		・開発許可申請書に添付した転写連続図を添付すること。 ・分筆登記が必要な場合は、原則分筆後を反した転写連続図とし、開発区域を赤色で囲むこと。 ・転写連続図には、各筆毎に地番、地目、土地所有者、転写年月日、法務局名のほか、転写者の氏名及び資格（測量士、土地家屋調査士）を記載し、実印等（三文判は不可）を押印すること。 ・公共施設がある場合は、公共施設部分を明確にするよう工夫すること。 ・工区を分けた場合は、工区を示した転写連続図も添付すること。	□
9	土地利用計画図（出来形）	1/1,000以上	・土地利用計画図は、擁壁、水路等、施工した全ての構造物の設置状態が分かるように（旗揚げ）図示されていること。数値は出来形値（実測値）とする。 ・開発許可申請時に添付した土地利用計画図、造成計画平面図、排水施設計画平面図を添付することでも可。 ・土地所有者など個人名等の情報は記載しないこと。 ・方位を示すこと。	□
10	出来形展開図	縮尺適宜	・擁壁、水路等、施工した全ての構造物の出来形展開図とする。 ・開発許可申請書に添付した展開図へ出来形値（実測値）を記載し、設計値と対比できるよう図示すること。	□
11	出来形構造図	縮尺適宜	・現場打ちコンクリートの擁壁や水路、また、構造物基礎コンクリートや基礎砕石など、2次製品（プレキャスト製品）以外で施工した構造物について、出来形構造図を添付すること。 ・開発許可申請書に添付した構造図へ出来形値（実測値）を記載し、設計値と対比できるように図示すること。	□

12	工事写真（施工管理写真）	様式自由	・写真管理番号、撮影方向等を記入した写真撮影位置図の作成、若しくは写真帳に工事箇所を記載するなど、写真の場所が分かるように工夫すること。 ・工事着工前及び完成後の全景写真、各工種ごとの工事途中の写真、埋め戻し前の写真（出来形確認）、構造物等の形状・寸法が判明できる写真、完成後の写真等を添付すること。 ・写真は、スタッフ等を用いて実測寸法がわかるようにし、かつ黒板に設計寸法及び実測値を記載するなど、設計どおりに施工されているか分かるように作成すること。（特に不可視部分の施工管理写真）	□
13	公共施設帰属関係書類 ※公共施設がある場合のみ		新設される公共施設がある場合は、帰属される市町村に提出したものとする。 （登記承諾書、印鑑証明書、寄付採納証書等の各種書類の写し）	□
14	工程表 ※工区を分けた場合かつ残工区がある場合のみ	様式自由	残りの工区の完了時期及び現在における進捗率を示すこと。	□
15	その他知事が必要と認め指示する図書		2次製品（プレキャスト製品）等の品質証明書の写しを添付すること。	□
	開発登録簿に備える図書の電子データ		土地利用計画図のPDFデータを提出すること。（電子メールによる送付も可）	□

※　書類を作成するに当たっては、検査実施者が技術基準、許可申請書の内容に適合していることが確認できるよう資料を作成すること。

開発許可を受けた方へ（完了検査に向けての注意点）

〇開発許可を受けた開発区域内の土地は、完了検査を受けた後、完了公告がなされるまで建築物の建築はできません。開発の工事を完了した場合は速やかに工事完了届を提出し、完了検査を受けてください。

〇完了検査は主に次の項目毎に検査します。検査の結果、当該工事が開発許可内容に適合していることを認めた場合は、検査済証を交付します。

①開発区域の境界、　②道路、　③公園・緑地等、　④消防施設、　⑤給排水施設
⑥防災安全措置（切盛土等）、　⑦擁壁、　⑧その他開発許可時に審査した内容

〇完了検査は、図面や施工管理写真（※）等を確認する書類の検査と、現地の検査により行います。

※施工管理写真について

・施工管理写真は、不可視部分（地下等に埋まり、目視で確認出来なくなる部分）を確認する重要な書類です。

・不可視部分が確認できない場合は、現地で掘削を求め、不可視部分を確認する場合もありますので、工事の際は不可視部分の施工管理写真を撮るようお願いします。

・施工管理写真は、次を参考に撮影してください。

■写真撮影のポイント

・写真は、その撮影の目的を理解し、単なる風景写真とならないよう注意が必要。
・写真には、工事名、工種、測点が記載された黒板をいれる。
・出来形を撮影する場合は、スタッフ等を用いて実測寸法がわかるようにし、かつ黒板に設計寸法を記載する。（下図参照）
・写真は、黒板の文字や、スタッフ等の目盛が判読できるように撮影する。

図１　「排水管　敷設出来形」

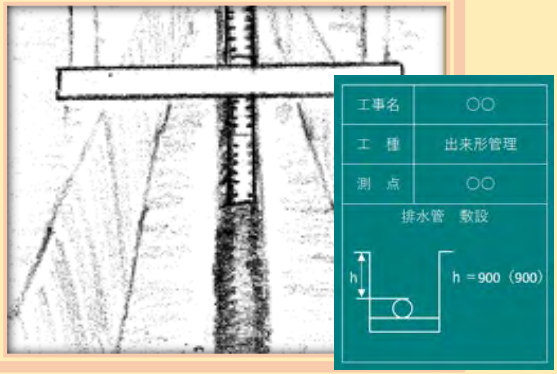


図２　「例　盛土工　巻出し厚」

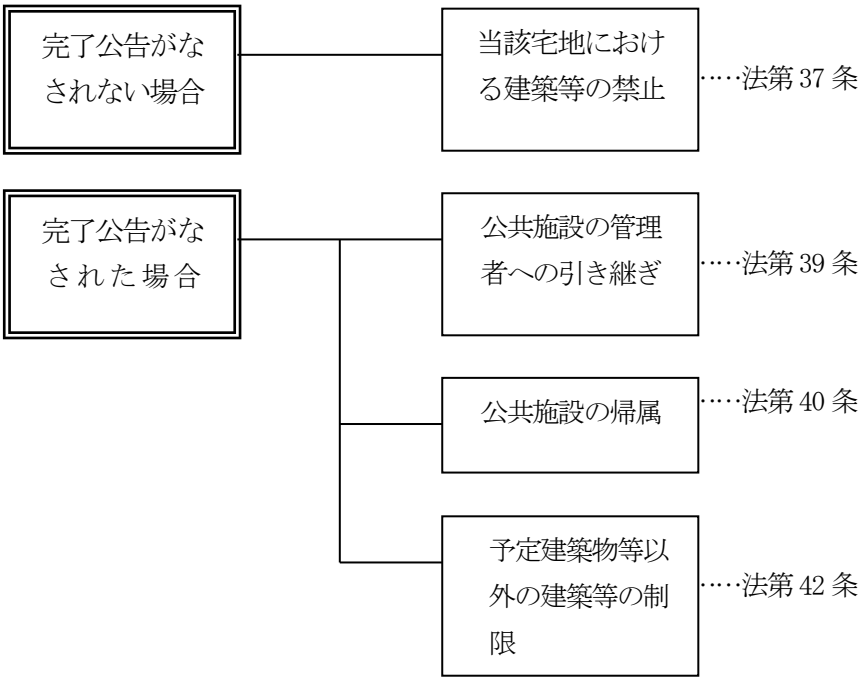
③ 完了検査

完了検査は検査実施者が許可内容と相違がないか検査するものであり、主に工事完了届出書、添付資料及び現地を確認する。検査日時等については、予め検査実施者及び市町村と調整をとること。

市町村へ帰属することとなる公共施設等がある場合は必ず完了検査に市町村の立合いを求めること。

④ 完了公告及びその効果

工事完了公告は完了検査の結果により、開発許可の内容に適合している場合、公告されるが、この公告がなされたか否かにより、下図のような制限がある。



（2） 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第 39 条関係）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権帰属について規定したものである。開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、完了公告の翌日に市町村において引き継ぐべきことを規定している。なお、例外としては、次のとおりである。

イ 法令に基づく管理（道路認定等）

ロ 法第 32 条第２項の規定に基づく特段の協議

① 公共施設の範囲

イ 種 類 政令第 32 条参照

ロ 区域外に設置される関連公共施設を含む

② 留意事項

最近の状況に照らし、特に次の事項へ留意すること。

イ　やむを得ず事業者管理とする場合でも、当該施設用地の所有権は市町村に帰属させ基本的管理権を明確にするとともに、管理委託契約等の締結を行う等の措置を講ずること。

ロ　開発者は、工事の完了までに、当該用地を取得しておくこと。

（3） 公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条関係）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

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

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

（法第 40 条第３項の政令で定める主要な公共施設等）

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

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

二　河川

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

①　公共施設用地の帰属

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合は、従前の公共施設用地で国又は地方公共団体が所有するものは工事完了公告の翌日に開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして設置された新たな公共施設用地は、国又は地方公共団体に帰属する。

・従　前　地　―帰属（完了公告の翌日）→　開発許可を受けた者

・新公共用地　―帰属（完了公告の翌日）→　国又は地方公共団体

また、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設用地は、前述のもの及び事業者管理のものを除き完了公告の翌日に公共施設を管理する者に帰属する。

②　確実な帰属手続きの励行

法第 36 条第３項に規定する完了公告は、検査済証交付後「遅滞」なく行うこととされているが、この範

囲内で原則として嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の添付を求めるものである。

事業者側に正当な理由がなく、上記書類の提出がない場合は、一時工事完了公告を保留するものとする。

また、同一の開発者が先行して実施した開発行為で正当な理由がなくこの手続きを行わない場合は、原則として後発の開発行為にかかる工事完了公告を保留するものとする。

③ 国有財産である公共施設の取扱い

法第 32 条（公共施設管理者の同意等）によるものとする。（P35 参照）

８　建築等の制限

建築物の建築等に関しては、次の３つの制限が課せられている。ただし用途地域等が定められている土地については法第 42 条の制限は適用されない。

１　開発許可を受けた開発区域内における工事完了前の建築制限（法第 37 条）

２　市街化調整区域における開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

３　開発許可を受けた土地における建築物の用途（予定建築物）の制限（法第 42 条）

（１）　工事完了前の建築制限（法第 37 条関係）

（建築制限等）

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

一　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二　第 33 条第１項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

①　制限の趣旨

本条は、開発区域内の土地で、工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限を定めた規定である。工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設を禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止しようとする趣旨である。

②　規制を受ける行為

規制を受ける行為は開発区域内の建築物の建築、特定工作物の建設である。

③　適用除外

適用除外は次のとおりである。

１　工事用仮設建築物、仮設工作物

２　知事が支障がないと認めるもの

知事が支障がないものとして承認する基準は以下のとおりである。

イ　災害があった場合の応急仮設建築物

ロ　駅舎、官公署等の公益的施設を先行的に建設する場合

ハ　既存の建築物を開発区域内に移転し、又は改築する場合

ニ　特殊な建築物などで次の条件を全て充たす場合

１　建築行為等が宅地の造成と同時に施行することにやむを得ない理由があるものと認められること。

２　防災上、支障がないと認められること。

３　開発工事の完了検査が十分に行われることが担保されていること。

④　工事完了公告前の建築承認申請

承認申請に必要な図書は次の一覧表のとおりで、作成要領により作成すること。

開発工事完了公告前の建築等承認申請書（３７条）添付書類チェックリスト

開発工事完了公告前に建築行為を行うことが認められる場合は、工事内容・施工状況によってに異なりますので、必ず申請前に担当者あてご相談をお願いします。

No.	項目	様式	作成要領	チェック
1	開発工事完了公告前建築等承認申請書	第４号様式	・開発許可を受けた地番を全筆記入し、記載しきれない場合は別紙に記載の上、添付すること。 ・用途：建築確認申請と同一用途とすること。 ・構造：木造、鉄骨造等の別及び階数を記載すること。 ・種類：新築、改築、移転等と記載すること。	□
2	申請理由書	様式自由	・必ず別紙で記入すること。 ・内容について、事前に担当者から認められた内容であること。 ・申請時における施工状況及び公共公益施設の施工状況の報告の意味をもつので、必ず施工計画の中での当該申請の位置づけを明確にしておくこと。	□
3	工程表	様式自由	建築工事との一体性、供用までの予定のわかるものを添付すること。 （開発工事の工程表と併せて建築工事の工程表を添付することでも可）	□
4	開発許可証の写し、他法令の許可証の写し		開発許可証の他、当該開発行為及び関連工事に関係する他法令の許認可書を添付すること。（並行して手続きを行うなど許認可書が交付されていない場合は、当該手続きに係る申請書の写しを添付すること。）	□
5	建築物の概要書		・予定建築物の用途、構造及び規模の分かる内容のもの（規模として建築物の高さ・建築面積、床面積、棟数等も明記のこと）を添付すること。 ・建築確認申請書の内容を流用しても可。	□
6	土地利用計画図	1/1,000以上	・開発許可申請に添付した土地利用計画図を用いるなど、防災工事完了部分と予定建築物の位置、用途、規模及び構造を明示すること。 ・土地所有者など個人名等の情報は記載しないこと。 ・方位を示すこと。	□
7	施工状況写真 防災工事写真	様式自由	・土地利用計画図を使用するなど撮影位置図を作成し、撮影位置、番号及び方向を記載すること。 ・写真については、全景（申請時点での宅盤造成工事の状況のわかるもの）、防災工事完了部分を添付すること。	□
8	建築物の立面図、平面図		建築確認申請書の内容を流用しても可。	□
9	その他必要とされるもの			□

※　図面には、作成した者の記名又は署名を行うこと。
※　申請内容により上表以外に必要となる書類もあるので注意すること。

（2） 市街化調整区域における開発許可に際して定める建ぺい率等の制限（法第 41 条関係）

（建築物の建ぺい率等の指定）

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

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。

ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りではない。

① 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている（法第 13 条第１項第７号後段）。従って、用途地域（用途地域を前提として定められる高度地区、空地地区、容積地区等を含む。）の設定により建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さの制限をすべてに課することは、原則として不可能である。しかし、相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には、開発の目的、周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当であるので、開発行為について個別的に必要に応じてこのような制限を定め、これを規制することとしたものである。

② 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のとおりである。

イ 建ぺい率　　建築基準法第 53 条

ロ 高さ　　建築基準法第 55 条、第 56 条

ハ 壁面の位置　建築基準法第 46 条、第 47 条

ニ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

（3） 開発許可を受けた土地における建築等の制限、予定建築物以外の建築制限等（法第 42 条関係）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第 42 条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 36 条第３項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。

ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 88 条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあっては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

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

① 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建設する予定の建築物等を申請させ、その建築物がそれぞれの許可基準に適合することによって許可が与えられる。従って予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を無制限に建築又は建設することとなると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途変更について制限を行うこととしたものである。ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については建築基準法などによ

り用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

② 制限を受ける行為

規制を受ける行為は次のとおりである。

１　予定建築物以外の建築物又は特定工作物の新築又は新設

２　建築物を改築又は用途変更して予定建築物以外の建築物とすること

③ 制限の適用除外

１　開発許可権者の許可があった場合

２　建築物の建築等で用途地域が定められている場合

④ 建築等の許可

イ　許可の基準

開発区域の利便の増進又は同区域周辺地域の環境の保全上支障がないと認められる場合で次の何れかに該当すること。

１　許可申請に係る建築物が法第 29 条第１項第２号又は第３号及び法第 29 条第２項第１号に規定する建築物である場合

２　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

３　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、第３号及び第４号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

ロ　非線引都市計画区域での許可基準

非線引都市計画区域での開発許可を受けた土地における建築等の制限については、次により取り扱うこととする。

１　開発許可を受けた当該建築物以外の建築物等を新築し、又新設する場合、当初に許可された技術基準等の内容に変更を要しないものであること。

２　法第 41 条ただし書の規定に基づき特例として知事が許可する場合

ハ　許可の申請

許可の申請には許可申請書のほか、次の図書の添付が必要である。

１　建築物又は特定工作物の配置図及び平面図（縮尺５００分の１以上）

２　土地の利用に関する権利を有することを証する書類

３　申請人以外の土地に関する権利者の同意書

４　その他知事が必要と認める図書

なお、許可申請に必要な図書は次の一覧表のとおりで、作成要領により作成すること。

予定建築物以外の建築等許可申請書（４２条）添付書類チェックリスト

No.	項目	様式	作成要領	チェック
1	予定建築物以外の建築等許可申請書	第６号様式	・開発許可を受けた地番を全筆記入し、記載しきれない場合は別紙に記載の上、添付すること。 ・建築物の用途の欄には、原則として「用途地域内の建築物の用途制限」から選定すること。（不明な場合は開発担当者の指示による）	□
2	手数料	様式自由	山梨県収入証紙を開発許可申請書の表面又は裏面、若しくは別紙（別紙には申請者氏名を記入すること。）に貼付し、消印はしないこと。 （許可申請先が山梨県以外の場合、手数料の貼付方法については、許可申請先の市町村に相談すること。）	□
3	開発工事に関する開発許可証、検査済証		申請地において過去に行われたの開発工事に関する開発許可証、検査済証を添付。	□
4	区域内土地一覧表	様式自由	・開発区域内に含まれる全ての筆について土地登記簿に記載されている事項（所在・地番・地積・地目）及び現況地目を記入すること。 ・申請区域が筆の一部となる場合等やむを得ない場合は面積を実測値とし「実測値〇〇m2」と記入する。（公簿値か実測値か明示すること。）	□
5	土地登記簿謄本（全部事項証明）		・申請日から３ヶ月以内に交付されたものものを添付すること。 ・申請書の正本には原本を添付すること。（副本はコピーで可） ※必要に応じ、開発区域外についても添付を求める可能性があります。	□
6	権利を証する書類	様式自由	土地の利用に関する権利を有することを証する書類（土地登記簿謄本では証明できない場合）	□
7	開発区域内権利者一覧表	様式自由	・開発区域内の土地・建築物等に係わる全ての権利者について、物件の種類別に記載すること。 ・権利者とは、登記簿の甲及び乙区に登記されている者全てである。 ・物件の種類の欄は、土地、建物等の種別を記載すること。 ・権利の種別の欄は、所有権、抵当権等の別を記載すること。 ・同意の有無の欄には、その旨を記載し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添付すること。 ・同一物件に権利者が２以上ある場合は、摘要の欄にその旨を記載すること。 ・記載する面積は実測値とすること。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可）	□
8	建築行為の施行等の同意書	様式自由	・開発区域内権利者一覧表に記載される全ての権利者から同意を得ること。（印鑑登録印での押印とし、印鑑証明書を添付すること。） ・記入する面積は原則として実測値とする。（筆が複数ある等やむを得ない事情がある場合は公簿面積でも可） ・同意書は各権利者ごとに１枚ずつ作成すること。	□
9	委任状	様式自由	・申請者の住所氏名・代理人の住所氏名（会社名及び代表者名）及び電話番号・実務担当者の氏名・委任年月日・委任内容は必ず記入すること。 ・委任内容については委任する手続き等を具体的に記入すること。 ・基本的に申請者しか持ち得ない印（印鑑登録印等）による押印とすること。 （印鑑登録印での押印が難しい場合は、担当者に相談して下さい。）	□
10	隣接地権利者の同意書	様式自由	・隣接者への事業説明の経過及びその状況が分かるものを添付すること。（新たに建築する建築物について詳細に説明を行うこと。） ・隣接者と上記について問題がないことが確認できるものを添付すること。 様式は自由であるが、上記の両方を満たす書類として同意書でも良いものとする。なお、その場合には署名、捺印（本人の署名ならば三文判による押印でよいが、記名の場合は本人しか持ち得ない実印等による押印）をすることとし、必要と認める以外は印鑑証明は不要とする。また隣接地の権利者が確認できる書類（要約書等の写し）を添付すること。	□
11	地元役員による排水の承諾書	様式自由	・隣接地権者及び地区役員から排水に対しての同意を得たことが分かるものを添付すること。 ・建築行為の内容によっては必要に応じて周辺住人及び関係機関からの同意を求める場合があります。	□
12	開発区域位置図	1/25,000以上	・原則として、都市計画総括図（1/25,000）を使用し申請位置を示すこと。 ・方位を示すこと。	□
13	開発区域区域図	1/2,500以上	・主要交通機関からの経路、主要道路排水先の河川その他目標となる地物及び方位を示すこと。（1/2,500程度、規模により適宜） ・開発区域を形状に合わせ赤線で囲むこと。 ・方位を示すこと。	□

14	案内図	1/1,500以上	・原則として、住宅地図（1/1,500程度）等を使用し開発区域を形状に合わせ赤線で囲むこと。 ・方位を示すこと。	□
15	現況図	1/2,500以上	・開発区域を赤色で囲み、公道を茶色、水路を水色に着色すること。（ただし道路区域内の水路は茶色に着色） ・敷地に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「○○道○○号線」も記載）及び幅員を記入すること。（都市計画区域内のみ） ・既存建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）を記入すること。 ・方位を示すこと。	□
16	実測図	1/500以上	開発区域を赤線で囲むこと。	□
17	開発区域の公図・１４条地図の写し	1/500以上	・転写連続図を作成の上、添付すること。 ・転写連続図は、各筆毎に地番・地目・土地所有者を記入し、開発区域を赤色で囲み、公道を茶色、水路を水色に着色すること。（ただし道路区域内の水路は茶色に着色） ・転写したものについては、転写年月日、法務局名、転写者の指名及び資格（測量士、土地家屋調査士）を記載し、実印等（三文判は不可）を押印すること。 ・公図（原本）は必ず添付すること。（１４条地図がある場合は両方を添付すること。） （地域によっては、法務局備え付けの「旧公図」の添付が必要となる場合があります。）	□
18	土地利用計画図	1/1,000以上	・開発区域を赤色で囲み、開発区域内の公道を茶色、水路を水色、宅地利用する部分を薄黄色、公園・広場・緑地を緑色等に着色すること。（ただし開発区域内の道路内の水路は茶色に着色） ・土地利用率を着色凡例と併せて記載すること。 ・開発区域に接する全ての道路について建築基準法上の道路名（法42条1項1号道路の場合は道路法上の道路名「○○町道○○号線」も記載）を記入すること。（都市計画区域内のみ） ・接道区間の道の幅員を記入すること。 ・建築物等の用途名（居宅・物置・駐車場等）を記入すること。 ・敷地の出入り口の幅を記入すること。 ・土地所有者など個人名等の情報は記載しないこと。 ・方位を示すこと。	□
19	予定建築物の図面	様式自由	建築計画概要書の第２面、配置図（開発区域内における予定建築物の位置がわかるもの）、平面図（予定建築物の間取り）、立面図（最大高さを明示したもの）を添付すること。	□
20	現況写真及び撮影位置図	様式自由	・申請敷地（区域）全域の状況が分かるように撮影すること。 ・現況図を使用し撮影位置図を作成し、撮影位置、番号及び方向を記入すること。 ・撮影位置図に対応した撮影番号を付けること。	□
21	関係法令に関する図書		当該開発行為及び関連工事に関係する他法令の許認可書を添付すること。（並行して手続きを行うなど許認可書が交付されていない場合は、当該手続きに係る申請書の写しを添付すること。）	□
22	その他必要とされるもの			□

※　図面には、作成した者の記名又は署名を行うこと。
※　申請内容により上表以外に必要となる書類もあるので注意すること。

９　市街化調整区域において開発許可を受けた土地以外での建築等の制限

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第 43 条　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。

ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2　前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

3　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

令第 34 条　法第 43 条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

一　法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為

二　旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第１６０号）第４条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（開発行為を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第 35 条　法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一　既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

二　建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるもの

三　主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売, 加工, 修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四　土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

令第 36 条　都道府県知事は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第 43 条第 1 項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

（１）　当該地域における降水量

（２）　当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

（３）　敷地の周辺の状況及び放流先の状況

（４）　当該建築物又は第一種特定工作物の用途

	ロ　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。 二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。 三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。 イ　法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物 ロ　法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。 ニ　法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。） ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの 2　第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

①　制限の趣旨

本条は、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内で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第29条の開発許可と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課することとなっているが、開発行為を伴わない建築行為、例えば市街化調整区域が決定される前に宅地造成された宅地

に住宅をそのまま建築するものにも同様の制限を課し、秩序ある市街地の形成を図る目的の実現のため、完全な規制の効果をあげようとするものである。

開発を伴わない制限対象の建築物等は、建築許可を要することとなる。従って、制限対象外の建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設する場合を除けば、市街化調整区域内において建築物又は第一種特定工作物を建築又は建設するときは、開発許可か建築許可のいずれかの許可を受けることになる。

② 規制の内容

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域外では、以下のとおり建築行為等について許可を要することとなっている。

規制を受ける行為は以下のとおりである。

１　建築物の新築、改築、用途変更

２　第一種特定工作物の新設

③ 許可の基準等

イ　許可の基準（令第 36 条）

１　排水施設、地盤の改良及び擁壁の設置等、防災、安全上、必要な措置が講ぜられていること

２　集落地区計画が定められている区域において、申請建築物等がこの計画に適合していること

３　法第 34 条第１号から第１０号までに規定する建築物等であること

４　法第 34 条第１１号の条例で指定する土地の区域において、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

５　法第 34 条第１２号において、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当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村）の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの

６　法第 34 条第１３号に該当する土地において届出がなされ、その目的で建築等をするもの

７　市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域では建設が困難又は著しく不適当なもので開発審査会の議を経たもの（令第 36 条第１項第３号ホ）

１）市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することができる土地における建築等の許可

２）その他の建築等の許可

３）既存建築物の建替

ロ　建築確認との関係

建築確認申請には本条の規定に適合していることを証する書面を添付することとなっている。(建築基準法施行規則第１条の３第１項５の２号（８１）項)

１０　開発登録簿

（開発登録簿）

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

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

一　開発許可の年月日
二　予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
三　公共施設の種類、位置及び区域
四　前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
五　第四十一条第一項の規定による制限の内容
六　前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

２　都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

３　第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

４　都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

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

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

開発許可等を受けた区域内であっても建築が自由にできるわけではなく、また開発許可を受けた区域以外では建築等が制限されることがあり、この制限を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、土地取引において第三者が不測の損害をこうむることのないように、都道府県知事は、開発許可に関する事項を登録する開発登録簿を調整し、保管しなければならないこととされている。

また、この開発登録簿は、公衆の閲覧に供され、かつその写しについての交付を請求することができる。 開発登録簿に登録される事項は次のとおり

① 開発許可の年月日
② 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く）の用途
③ 公共施設の種類、位置及び区域
④ ③のほか、開発許可の内容
⑤ 市街化調整区域内の開発行為については開発許可の際に附された建ぺい率、建築物の高さ等の制限の内容
⑥ 地位の承継をした者の住所及び氏名

開発登録簿の閲覧及び写し交付申請は、各建設事務所及び都市計画課で行う。(閲覧料：無料、写し交付料：４７０円／枚)

１１　開発許可に関する不服申立て

（不服申立て）

法第50条　第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第八十一条第一項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

２　開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二十三条 の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から二月以内に、裁決をしなければならない。

３　開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第二十四条 の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政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らない。

４　第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条 の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項 の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項 から第五項までの規定を準用する。

開発許可制度は個人の権利に一定の制限を課すものであり、許可権の行使いかんでは個人の財産権に不当な制約を与えることになりかねない。そこで、国民の権利が行政権により、違法不当に制約されることのないよう救済措置を講じている。

すなわち、開発許可等の処分もしくは、これに係る不作為又はこれらに違反した者に対する監督処分について不服がある者は、各都道府県に置かれる開発審査会に対して審査請求をすることができる。

１２　開発審査会

（開発審査会）

法第78条　第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

２　開発審査会は、委員五人以上をもつて組織する。

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

４　次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

一　破産者で復権を得ない者

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

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

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

一　心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二　職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

７　委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

８　第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

開発審査会は法第 50 条第１項に規定する審査請求に対する裁決を行うとともに市街化調整区域における許可（法第 34 条 14 号、令第 36 条第１項第３号ホ）に関する事案について、知事の諮問に基づき予め審査することとしている。

開発審査会は、委員７名をもって組織され、委員は法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し、適正な判断をすることができる者のうちから知事が任命する。

１３　許可等の条件

（許可等の条件）
法第79条　この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

法に基づき許可、認可又は承認をする際、知事は不当な義務を課さない範囲で都市計画上、必要な条件を附すことができる。

１４　報告、勧告、援助等

（報告、勧告、援助等）
法第80条　国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。
２　市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

開発許可権者（知事、特例市長等）は、法に基づく許可等を与えた者に対して、法で認められている範囲において報告又は資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

１５　監督処分等

（監督処分等）
法第81条　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、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付し、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（以下この条において「工作物等」という。）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る。
一　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
二　この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
三　この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
四　詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
２　前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
３　国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第一項の規定による命令をした場合においては、標識の

設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
4　前項の標識は、第一項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

監督処分として知事(許可又は承認の権限が委任されている者については委任を受けている者)は、以下のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、違反是正の為の措置をとることを命ずることができる。(法第81条)

① この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者等

② この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは、工事施工者（請負工事の下請け人を含む。）

③ この法律の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反している者。

④ 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可、承認又は確認を受けた者。なお、監督処分として命ずることのできる処分の内容は次のとおりであり、違反是正の為に必要と認められるものを選んで命ずることとなる。

イ　許可、認可、承認、確認→取消、変更、効力の停止、条件の変更、新条件の附与

ロ　工事その他の行為→停止

ハ　建築物その他の工作物もしくは物件→改築、移転、除去
（この場合は相当の期間を定めて命ずることとなる。）

ニ　その他の違反是正の為に必要な措置

１６　その他の法律との関係

（1）　建築基準法との関係

開発許可制度は、最終的に建築基準法による適切な制限のもとに建築物が建築されて初めてその目的を達することとなる。このため都市計画法施行規則第60条等において、建築基準法の規定に基づく建築確認を申請しようとする者は、開発許可権者に開発許可制度に伴う各種の建築制限について、当該計画が都市計画法に適合していることを証する書面の交付を知事に求めることができる旨の規定をおくとともに、建築基準法に基づく、確認の申請書（大規模な模様替え、修繕にかかるものを除く）にこの書面を添付しなければならないこととされている。(建築基準法施行規則第１条第８項、第３条第４項)

（2）　農地法との関係

開発許可と農地転用許可は、あらかじめ相互に連絡調整し、同時に処理を行うものとする。

（3）その他法令との関係

「森林法」、「河川法」、「砂防法」、「文化財保護法」、「自然公園法」、「風致地区条例」、「景観条例」、「道路法」、「特定都市河川浸水被害対策法」等の他法令が関係する場合には、関係部署と連絡調整し、場合によっては開発許可と他法令の処理を同日とすべき場合もあるので注意すること。

１７　開発行為許可申請書等の様式

（1）　都市計画法施行規則に基づく様式

様式第２（第１６条関係）

開発行為許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第２９条第１項の規定により、開発行為に許可を申請します。

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

許可申請者　住　　所
氏　　名
電話番号</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td rowspan="10">開発行為の概要</td><td>１開発区域に含まれる地域の名称</td><td></td></tr>
<tr><td>２開発区域の面積</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td>３予定建築物等の用途</td><td></td></tr>
<tr><td>４工事施工者住所氏名</td><td></td></tr>
<tr><td>５工事着工予定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>６工事完了予定年月日</td><td>年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>７自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別</td><td></td></tr>
<tr><td>８法第３４条の該当号及び該当する理由</td><td></td></tr>
<tr><td>９その他の必要な事項</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　受　付　番　号</td><td>年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">※許可に付した条件</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　許　可　番　号</td><td>年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
</table>

備考　１　※のある欄には記入しないこと。

２　「法第３４条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係わる開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

３　「その他の必要な事項」の欄には、開発行為を行うことによって、農地法その他の法令による許可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式第２の２（第１６条関係）

開発行為許可申請書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第２９条第２項の規定により、開発行為に許可を申請します。

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

許可申請者　住　　所
氏　　名
電話番号</td><td>※　手数料欄</td></tr>
<tr><td rowspan="8">開発行為の概要</td><td>１開発区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>２開発区域の面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>３予定建築物等の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>４工事施工者住所氏名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>５工事着工予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>６工事完了予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>７自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>８その他の必要な事項</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　受　付　番　号</td><td colspan="2">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">※許可に付した条件</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">※　許　可　番　号</td><td colspan="2">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
</table>

備考　１　※のある欄には記入しないこと。

２　「法第３４条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係わる開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

３　「その他の必要な事項」の欄には、開発行為を行うことによって、農地法その他の法令による許可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

様式第３（第１６条関係）

資　金　計　画　書

１　収支計画　　（単位：千円）

科目		金額
収入	処分収入 宅地処分収入 ○　○　○　○ 自己資金 補助負担金 ○　○　○　○ ○　○　○　○ 計	
支出	用地費 工事費 整地工事費 道路工事費 排水工事費 給水施設工事費 ○　○　○　○ 附帯工事費 事務費 借入金利息 ○　○　○　○ 計	

2　年度別資金計画　　（単位：千円）

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

様式第４（第２９条関係）

工　事　完　了　届　出　書

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

届出者　住　　所
氏　　名
電話番号

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

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した開発区域又は
工区に含まれる地域の名称

※　受　付　番　号	年　月　日　第　号
※　検　査　年　月　日	年　月　日
※　検　査　結　果	合　否
※　検査済証番号	年　月　日　第　号
※　工事完了告示年月日	年　月　日

備考　※印のある欄は記入しないこと。

様式第５（第２９条関係）

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

届出者　住　　所
氏　　名
電話番号

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

記

１　工 事 完 了 年 月 日　　年　　月　　日

２　工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

※　受　付　番　号	年　月　日　第　号
※　検　査　年　月　日	年　月　日
※　検　査　結　果	合　否
※　検 査 済 証 番 号	年　月　日　第　号
※　工事完了告示年月日	年　月　日

備考　※印のある欄は記入しないこと。

様式第６（第３０条関係）

開発行為に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

山梨県知事（指定都市の長・中核市の長・特例市の長）

下記の開発行為に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第２９条第１項（第２９条第２項）の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１　許　可　番　号　　年　　月　　日　　第　　号

２　開発区域又は工区に
　　含まれる地域の名称

３　許可を受けた者の
　　住 所 及 び 氏 名

※　第２９条第１項又は第２項については当該開発区域が存ずる区域により選択する。

様式第７（第３０条関係）

公共施設に関する工事の検査済証

第　　号
年　　月　　日

山梨県知事（指定都市の長・中核市の長・特例市の長）

下記の公共施設に関する工事は、　　年　　月　　日検査の結果都市計画法第２９条第１項（第２９条第２項）の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

１　許　　可　　番　　号　　年　　月　　日　　第　　号

２　工事が完了した公共施設が存ずる開発区域又は工区に含まれる地域の名称

３　許可を受けた者の住所及び氏名

様式第８（第３２条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

届出者　住　　所
氏　　名
電話番号

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

記

１　開発行為に関する工事を廃止した年月日　　年　　月　　日

２　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

３　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

様式第９（第３４条関係）

建築物の新築、改築若しくは用途の変更
又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第４３条第１項の規定により、（建築物／第一種特定工作物）の（新築／改築／用途の変更／新設）の許可を申請します。 年　月　日 山梨県知事　殿 許可申請者　住　所 氏　名 電話番号	※　手数料欄

１　建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
２　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
３　改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途	
４　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第３４条第１号から８号の２まで又は令第３６条第１項第３号ロ若しくはハのいずれかの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	調整区域内の許可要件 例）・法３４条１～８につき日常生活農業等 ・令３６条１項３号ロ、ハにつき審査会案件 注）既存宅地でなくとも可
５　その他必要な事項	

※受　付　番　号	年　月　日　第　号
※ 許可に付した条件	
※許　可　番　号	年　月　日　第　号

備考　１　※のある欄は記載しないこと。

２　「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

（２）都市計画法施行規則に基づく様式

第1号様式(第2条関係)

既存の権利者の届出書

都市計画法第34条第13号の規定により、次のとおり届け出ます。

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

届出者　住　所

氏名又は名称
及び代表者名　　印

電話番号

1　届出者の職業(法人にあつては業務内容)					
2 届出をする土地	所在及び地番				
	地目及び地積	地目		地積	㎡
		農地転用許可番号　　年　月　日第　　号			
3　使用目的		自己の居住用、自己の業務用(　　)			
4　権利の種類及び内容		所有権、所有権以外の権利(　　) 内　　容(　　)			
5　工事着工及び完了予定年月日		年　月　日から　年　月　日まで			

※　裏面をよく読んで記入してください。

(裏)

注　意　事　項

1　〔届出に関する注意事項〕

(1)　この届出書は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都市計画法による市街化調整区域内の土地又は土地の利用に関する権利を有していた者がその旨を当該市街化調整区域に関する都市計画の決定又は変更のあつた日から6か月以内に山梨県知事に届け出る場合に用いるものであります。

(2)　「自己の居住の用に供する」とは、自らの生活の本拠として使用することをいい、ここにいう自己とは自然人に限り、会社等の従業員宿舎又は組合が組合員に譲渡する住宅の建設のために行う行為等は含まない。

(3)　「自己の業務の用に供する建築物」とは、その建築物内で継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、分譲住宅の建設、貸事務所、貸店舗は含まず、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業協同組合の事業用共同施設及び会社等の従業員用福利厚生施設は該当する。

(4)　届出にかかる土地において開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を必要とする場合は、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らない。

2　〔記入上の注意〕

1欄　内容を具体的に記入すること(自己用の住宅を建築する場合は書く必要はありません。)。

2欄　届出の土地が農地又は採草放牧地であつた場合は、農地転用許可年月日、番号を記入すること。

3欄　該当項目を○でかこみ、業務用の場合は、その内容を(　)内に具体的に書くこと。

4欄　該当項目を○でかこみ、所有権以外の権利の場合は、(　)内にその権利の名称を記入すること。また内容については、権利の取得年月日、所有権以外の場合には、土地所有者の住所氏名についても記入すること。

3　〔その他〕

1　この届出によつて、都市計画法による開発行為(土地造成等)の許可又は建築の許可を受けたことにはなりません。したがつて、開発行為又は建物を建築しようとする前に開発行為許可申請又は建築物の新築等の許可申請をしてください。

2　この許可を受ける際には、区域区分決定の日までに表記の権利を有していたことを証する書類が必要です。

3　区域区分決定の日から5年以内に開発行為又は建築行為をしなければ建築物が建てられなくなります。

4　〔添付書類〕

1　位置図

2　土地の登記簿

3　農地法許可書の写し

第4号様式(細則第2条関係)

開発工事完了公告前の建築等承認申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第37条第1号の規定による承認を受けたいので申請します。

年　月　日
山梨県知事　殿

申請者　住所
氏名または名称
および代表者名
㊞

電話番号</td><td></td></tr>
<tr><td>開発許可　年　月　日および番号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地の所在地および面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>建　築　物　の　用　途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建　築　物　の　構　造</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建　築　物　の　種　類</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>申　請　の　理　由</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

注　1　建築物の構造の欄には、木造、鉄骨造り、鉄筋コンクリート造り等の別および階数を記載すること。

2　建築物の種別の欄には、新築、改築、移転等の別を記載すること。

添付図書

縮尺1,000分の1以上の敷地位置図(承認を受けようとする敷地の位置および建築物の配置状況を明示すること。)

第5号様式(第2条関係)

市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第41条第2項ただし書の規定による許可を受けたいので申請します。

年　　月　　日
山梨県知事　殿

申請者　住所
氏名又は名称
及び代表者名　　印
電話番号</td><td>※ 手数料欄

収入証紙をはること。
(消印しないこと。)</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日及び番号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建築物の敷地の所在地</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>建築物の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区分
種別</td><td>制限内容</td><td>申請内容</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建築物の高さ</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>壁面の位置</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建築物の構造</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建築物の設備</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>その他</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>申請の理由</td><td></td><td></td></tr>
</table>

添付書類

1　附近見取図(方位、道路及び目標となる建築物等を明示すること。)
2　縮尺500分の1以上の配置図(縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の配置状況、敷地に接する道路の位置及び幅員、隣接建築物の用途、構造及び配置状況を明示すること。)
3　縮尺100分の1以上の各階平面図(縮尺、方位及び間取りを明示すること。)
4　縮尺200分の1以上の2面以上の立面図(縮尺、開口部の位置、外壁、軒裏の構造、仕上げの材料を明示すること。)

第6号様式（第2条関係）

予定建築物以外の建築等許可申請書

<table>
<tr><td colspan="3">都市計画法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けたいので、申請します。

年　　月　　日
山梨県知事　殿

申請者　住所
氏名または名称
および代表者名　　㊞
電話番号</td><td>※手数料欄

収入証紙をはること。
(消印はしないこと。)</td></tr>
<tr><td colspan="2">開発許可年月日および番号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の所在地</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の新築、改築の用途変更別</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">開発許可を受けた予定建築物の用途</td><td colspan="2">許可を受けようとする建築物の用途</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>申請の理由</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

添付書類

縮尺3,000分の1以上の用途別現状図(縮尺、方位、許可を受けようとする敷地の位置、周辺の建築物の用途を明示すること。)

第7号様式（細則第２条関係）

開発許可に基づく地位承継承認申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第45条の規定により地位を承継したいので申請します。

年　　月　　日
山梨県知事　　殿

申請者　住所
氏名または名称
および代表者名
㊞

電話番号</td><td>※　手　数　料　欄

収入証紙をはること。
(消印はしないこと。)</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日及び番号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>被承継人の氏名または名称および代表者名</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>権限取得年月日</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td>取得の原因</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

添付書類

1　権限取得の原因たる事実および当該開発行為を行なうために必要な資力を有することを証する書面

2　土地所有者等の関係権利者の同意書

第８号様式（第２条関係）

開発登録簿写し交付申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第47条第5項の規定により開発登録簿の写しの交付を申請します。

年　月　日
山梨県知事　殿

申請者　住所
氏名又は名称
及び代表者名
㊞

電話番号</td><td>収　入　証　紙
（消印しないこと。）</td></tr>
<tr><td>開発登録簿の整理番号</td><td colspan="2">第　号</td></tr>
<tr><td>開発許可年月日及び番号</td><td colspan="2">年　月　日　第　号</td></tr>
<tr><td>申請枚数</td><td colspan="2">調書　枚　図面　枚</td></tr>
</table>

第10号様式(第2条関係)

設　計　説　明　書(概要)

<table>
<tr><td rowspan="2">設計の方針</td><td>開発の目的</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>基本方針</td><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">開発区域内の土地の現況</td><td rowspan="2">地域地区</td><td colspan="4">区　域　区　分</td><td colspan="4">用　途　地　域</td></tr>
<tr><td colspan="4">□市街化区域　□市街化調整区域</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地目別の概要</td><td></td><td>宅　地</td><td>農　地</td><td>山　林</td><td>公共施設用地</td><td>その他</td><td colspan="2">計</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>比　率</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td colspan="2">%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地利用計画</td><td rowspan="2">区　分</td><td colspan="2">建築物敷地</td><td colspan="3">公共施設用地</td><td rowspan="2">その他</td><td rowspan="2">合　計</td></tr>
<tr><td>一般宅地</td><td>公益施設</td><td>道　路</td><td>公　園</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>比　率</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td><td>%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">街区の設定計画</td><td>街区数</td><td>区画</td><td>最大街区面積</td><td colspan="2">㎡</td><td>平均区画面積</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>最大区画面積</td><td>㎡</td><td>最小区画面積</td><td colspan="2">㎡</td><td>その他</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>予定建築物</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>区画数</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">公益施設の整備計画</td><td>公益施設の名称</td><td colspan="2">敷　地　面　積</td><td colspan="2">管　理　者</td><td colspan="3">整備計画(建設時期等)</td></tr>
<tr><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">上水道施設</td><td rowspan="3">1　公営水道
2　簡易水道
3　専用水道
4　その他</td><td rowspan="3">消防水利施設</td><td rowspan="3">1　消火栓　　箇所
2　貯水槽　　基
3　その他</td><td>予定戸数</td><td colspan="3">戸</td></tr>
<tr><td>計画人口</td><td colspan="3">人</td></tr>
<tr><td>人口密度</td><td colspan="3">人／ha</td></tr>
</table>

注　従前の公共施設、新設する公共施設および付替えに係る公共施設について、該当のある場合は、それぞれ該当する付表を添付すること。

第10号様式

付表　1

設　計　説　明　書
従　前　の　公　共　施　設

従前の公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	廃止付替え拡幅等の別	概要			管理者		所有者の名称	摘要
			延長	幅員（管径）	面積	名称	同意の有無		
			m	m	㎡				

注　1　従前の公共施設の名称は道路、公園等の種別ごとに記入すること。

　　2　同一物件に権利者が2人以上ある場合は摘要の欄にその旨を記入すること。

第10号様式

付表　2

設　計　説　明　書
新　設　す　る　公　共　施　設

新設する公共施設の名称	新旧対照図に付した番号	概要			管理者となるべき者の名称	協議成立協議中の別	摘　要
		延　長	幅　員（管径）	面　積			
		m	m	㎡			

注　1　新設する公共施設の名称は道路、公園等の種別ごとに記入すること。
　　2　概要の欄の道路の幅員については有効幅員を道路の面積については道路敷の面積を記入すること。
　　3　同一物件に権利者が2人以上ある場合は摘要の欄にその旨を記入すること。
　　4　拡幅の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要の欄に記入すること。

第10号様式

付表　3

設　計　説　明　書

付替えに係る公共施設

従前の公共施設			付替えに係る公共施設		付替え後における従前の公共施設用地の帰属	摘　要
名　称	新旧対照図に付した番号	土地所有者の名称	名　称	新旧対照図に付した番号		

注　1　都市計画法第40条第1項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入すること。

2　付替えに係る公共施設の欄には従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称および番号を記入すること。

第11号様式（細則第２条関係）

開 発 行 為 の 施 行 等 の 同 意 書

年　　月　　日

開発者　住　所
　　氏　名　　殿

権利者　住　所

氏　　名

印

電話番号

わたくしが権利を有する次の物件について開発行為および開発行為に関する工事を行なうことに同意します。

なお、当該物件が公共施設の用に供する土地となる場合があっても異議ありません。

物 件 の 種 類	所在および地番	面　　積	権 利 の 種 別	摘　　要
		㎡		

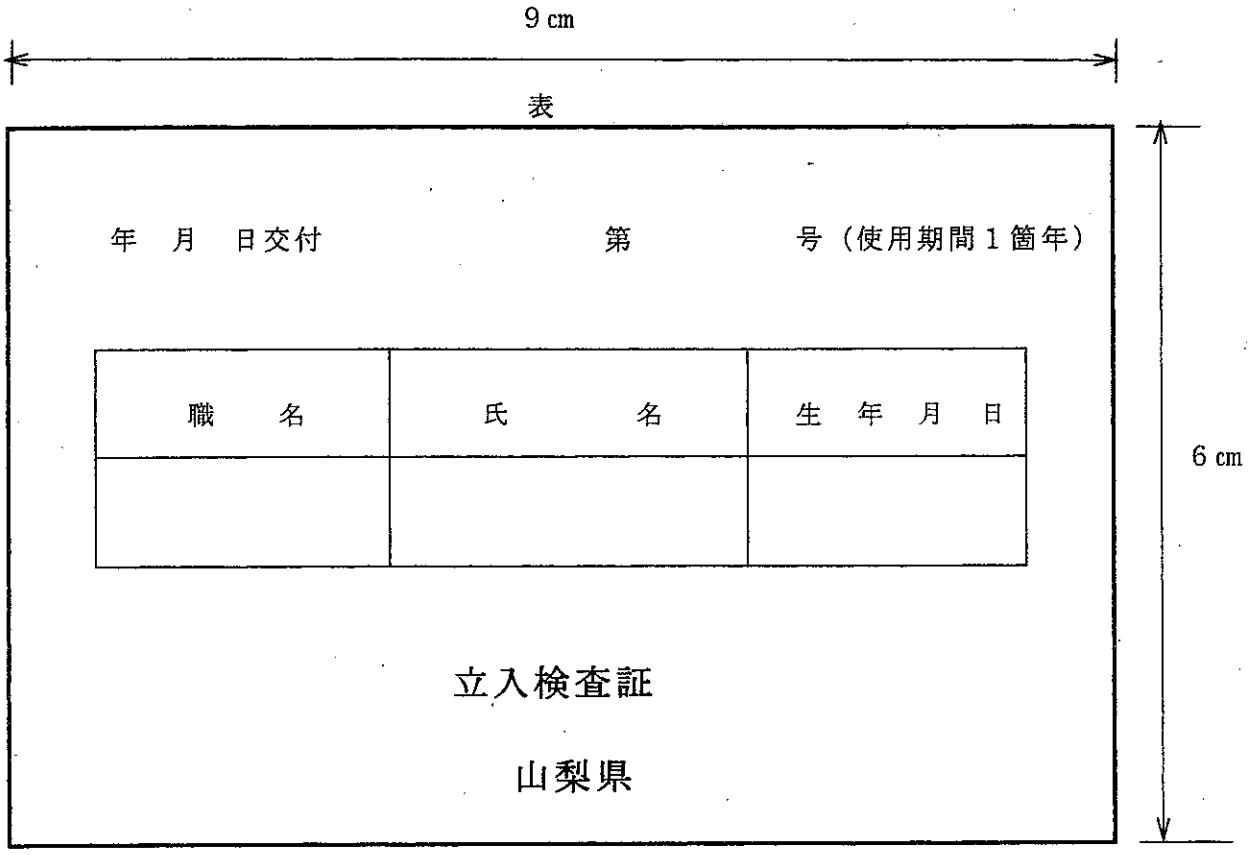
第11号様式

付表　　開発区域内権利者一覧表

物件の種類	所在および地番	面　積	権利の種別	権利者の氏名	同意の有無	摘　要
		㎡				

注　1　物件の種類の欄には、土地、建物等の種別を記入すること。
　　2　権利の種別の欄には、所有権、抵当権等の別を記入すること。
　　3　同意の有無の欄には、その旨を記入し、協議中の場合はその経過を示す説明書を添付すること。
　　4　同一物件に権利者が2人以上ある場合は摘要の欄にその旨を記入すること。

第１４号様式



裏

都市計画法抜すい

（立入検査）

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

2　前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3　前項に規定する証明書は、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4　第１項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第 93 条　次の各号の一に該当する者は、20 万円以下の罰金に処する。

（3）　第 82 条第１項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

（3）その他様式

第２号様式(細則第2条関係)

開発行為変更許可申請書

都市計画法第３５条の２第２項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。 年　月　日 山梨県知事　殿 許可申請者　住　所 氏　名　㊞ 電話番号	※手数料欄

開発行為の変更の概要	開発区域に含まれる地域の名称	
	開発区域の面積	
	予定建築物の用途	
	自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するものその他のものの別	
	法第34条の該当号及び該当する理由	
	その他必要な事項	

開発許可の許可番号	年　月　日　第　号
変更の理由	
※　受付番号	年　月　日　第　号
※　変更の許可に付した条件	
※　変更の許可の許可番号	年　月　日　第　号

注　1　※印のある欄は、記載しないこと。

2　「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載すること。

3　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。

4　「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

5　開発行為の変更の概要(「その他必要な事項」を除く。)は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

第３号様式(細則第2条関係)

開発行為変更届出書

年　　月　　日

山梨県知事　　殿

届出者　住　　所
氏　　名　　㊞
電話番号

都市計画法第３５条の２第３項の規定に基づき、開発の変更について、次のとおり届け出ます。

変更に係る事項	
変更の理由	
開発許可の許可番号	年　　月　　日　第　　号

注　変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

１８　開発許可手数料

開発許可手数料は、山梨県手数料条例により別記のとおりである。なお、開発許可手数料は山梨県収入証紙により納付を行い、審査手数に対する対価であり、許可とならない場合でも還付されない。

現在においては、次表のとおりであるが、その都度変更される場合があるため、確認すること。また、権限移譲市町村については、手数料及びその納付方法を当該市町村へ確認すること。

開発行為等にともなう手数料一覧表

平成１２年４月施行

山梨県手数料条例	手　数　料　名	事務の根拠となる法　令　・　条　項	手　　数　　料	
第２条第２項	開発行為許可申請手数料			
第１３８号	（一）自己用	都市計画法第29条第１	自己居住用	自己業務用
	0.1ha 未満	項又は第２項	8,600	13,000
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	〃	22,000	30,000
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	〃	43,000	65,000
	0.6ha 以上 1.0ha 未満	〃	86,000	120,000
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	〃	130,000	200,000
	3.0ha 以上 6.0ha 未満	〃	170,000	270,000
	6.0ha 以上 10.0ha 未満	〃	220,000	340,000
	10.0ha 以上	〃	300,000	480,000

	（二）非自己用		非自己用	
	0.1ha 未満	〃	86,000	
	0.1ha 以上 0.3ha 未満	〃	130,000	
	0.3ha 以上 0.6ha 未満	〃	190,000	
	0.6ha 以上 1.0ha 未満	〃	260,000	
	1.0ha 以上 3.0ha 未満	〃	390,000	
	3.0ha 以上 6.0ha 未満	〃	510,000	
	6.0ha 以上 10.0ha 未満	〃	660,000	
	10.0ha 以上	〃	870,000	

山梨県手数料条例	手　数　料　名	事務の根拠となる法　令　・　条　項	改 定 手 数 料
			円
第１３９号	開発行為変更許可申請手数料		
	上　　限	都市計画法第35条の２	870,000
イ	設計の変更	〃	138号の１／10
ロ	区域編入	〃	編入区域の面積に応じ１３８号の額
ハ	そ　の　他	〃	10,000
第１４０号	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	都市計画法第 41 条第２項ただし書	46,000
第１４１号	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	都市計画法第 42 条第１項ただし書	26,000
第１４２号	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料		
	0.1ha 未満	都市計画法第43条	6,900
	0.1ha 以上～ 0.3ha 未満	〃	18,000
	0.3ha 以上～ 0.6ha 未満	〃	39,000
	0.6ha 以上～ 1.0ha 未満	〃	69,000
	1.0ha 以上	〃	97,000

山梨県手数料徴収規則	手　数　料　名	事務の根拠となる法令・条項	手　数　料	
第１４４号	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料			
			（自己居住用）	（自己業務用）
	自　己　用	都市計画法45条	1,700	1ha未満 1,700
				1ha以上 2,700
	非自己用	〃	1ha未満17,000 1ｈａ以上　〃	
第１４５号	開発登録簿の写しの交付手数			
	用紙１枚	都市計画法第47条第５項	470	
第１１１号	優良宅造成認定申請手数料（県認定）	租税特別措置法第28条の４第３項第５号イ、第63条第３項第５号イ		
	0.1ha以上～0.3ha未満	第31条の２第２項第10号ハ	130,000	
	0.3ha以上～0.6ha未満	〃	190,000	
	0.6ha以上～1.0ha未満	〃	260,000	
	1.0ha以上～3.0ha未満	〃	390,000	
	3.0ha以上～6.0ha未満	〃	510,000	
	6.0ha以上～10.0ha未満	〃	660,000	
	10.0ha以上	〃	870,000	
	優良宅造成認定申請手数料（市町村認定） ０．１ha未満	租税特別措置法第28条の４第３項第７号イ、第63条第３項第７号イ	86,000	

山梨県証明手数料条例　第２条１１号　４００円

「都市計画法施行規則第６０条第１項に基づく証明」