

(令和7年4月)改正要旨

▶開発許可事務の手引き(各務原市宅地開発指導要領 本編)

- ・盛土規制法の運用開始に伴う全体及び立地基準(法第34条第7号、法第34条第11号、法第34条第14号 提案基準第2号、提案基準第22号)の改正 ※岐阜県版と同様

▶開発許可事務の手引き(各務原市宅地開発指導要領 資料編)

- ・盛土規制法の運用開始に伴う様式等の改正 ※原則、岐阜県版に準ずる

▶開発許可事務の手引き(各務原市開発事業指導要綱)

- ・盛土規制法の運用開始に伴う申請様式・添付図書等の改正

▶【参考】

- ・HP(追加) 開発指導係の総合案内(都市計画法に基づく開発許可等)
 - ↳ 事業計画説明書 ・蓄電所の都市計画法上の取扱い
- ・HP(追加) 都市計画法第29条の開発許可に伴う盛土規制法のみなし許可となる場合の手続き

添付図書(開発許可申請時)

- ・みなし許可の判定チェックリスト(宅地造成等工事規制区域用)(参考様式4).doc
- ・住民への周知措置を講じたことを証する書面(参考様式5).doc
- ・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の概要書(参考様式6).doc
- ・資金計画書(別記様式3).doc
- ・申請者の資力及び信用に関する申告書(第1号様式).doc
 - ↳ 暴力団等に該当しない旨の誓約書(参考様式3).doc
- ・工事施行者の能力に関する申告書(第2号様式).doc
- ・工事設計者の資格に関する調査書(第5号様式).doc
 - …「高さが5mを超える擁壁の設置」または「盛土又は切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」がある場合に添付すること。
- ・造成計画平面図
 - …切土又は盛土をする土地の部分(色別は切土=茶色、盛土=緑色)の明示に加え、敷地面積500㎡超の場合30cm厚を超える範囲は濃淡をつけて面積を記載すること。(別途実測図を添付すること。)
 - 盛土規制法のみなし許可対象又は対象外である旨を記載すること。(土地利用計画図も同様)
- ・造成計画断面図
 - …切土又は盛土をする前後の地盤面(色別は切土=茶色、盛土=緑色)の明示に加え、敷地面積500㎡超の場合30cm厚を超える範囲は濃淡をつけること。

標識の設置(許可後の造成工事中)

- ・開発許可、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可済標識(参考様式7).doc
 - …工事完了届出時に、掲示している状況の写真を提出すること。

定期報告・中間検査(許可後に対象となる場合)

- ・宅地造成又は特定盛土等に関する工事の定期報告書(参考様式8).doc
 - …対象規模以上の場合に、3ヶ月ごとに提出が必要です。

※詳細は、岐阜県ＨＰ「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル」９－７を参照すること。

- ・ 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書(参考様式 9). doc

…対象規模以上で特定工程がある場合に、特定工程完了から４日以内に提出が必要です。

※詳細は、岐阜県ＨＰ「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル」９－６を参照すること。

- ・ ＨＰ(既存ページの修正)

- ↳ 盛土規制法の運用開始に伴う、各申請様式・添付図書等

- ・ 開発許可後の注意事項 ・ 事前協議及び開発許可等の手続きフロー

都市計画法

開発許可事務の手引

(各務原市宅地開発指導要領)

令和76年4月

各務原市都市建設部都市計画課

目次

【本編】

	法律条文	頁
第1章 ~~開発行為~~		
第1節 ~~都市計画と開発許可制度~~	~~第1条、第6条の2、第7条~~	~~1~~
第2節 ~~定義~~	~~第4条~~	~~4~~
第3節 ~~開発行為の許可~~	~~第29条、第35条~~	~~9~~
第4節 ~~適合証明書~~		~~18~~
第5節 ~~不服申立て~~	~~第50条、第51条~~	~~18~~
第2章 ~~開発許可申請~~		
第1節 ~~開発行為の許可申請~~	~~第30条~~	~~20~~
第2節 ~~開発行為の変更許可申請~~	~~第35条の2~~	~~22~~
第3節 ~~設計者の資格~~	~~第31条~~	~~24~~
第4節 ~~開発許可の条件~~	~~第41条、第79条~~	~~26~~
第5節 ~~開発許可の地位の承継~~	~~第44条、第45条~~	~~27~~
第6節 ~~開発許可の特例~~	~~第34条の2~~	~~28~~
第3章 ~~開発許可の基準（技術的基準）~~		
第1節 ~~許可基準~~	~~第33条~~	~~30~~
第2節 ~~住区構成と街区~~		~~35~~
第3節 ~~道路~~		~~41~~
第4節 ~~公園等~~		~~51~~
第5節 ~~緩衝帯~~		~~56~~
第6節 ~~給水施設等~~		~~58~~
第7節 ~~排水施設~~		~~59~~
第8節 ~~造成工事~~		~~82~~
第4章 ~~市街化調整区域における開発及び建築等の規制~~		
第1節 ~~用語の定義~~		~~102~~
第2節 ~~開発行為の制限~~	~~第34条~~	~~103~~
第3節 ~~建築制限~~	~~第43条~~	~~106~~
第4節 ~~法第34条の取扱い基準~~		~~109~~
第5節 ~~法第43条の取扱い基準~~		~~162~~
第6節 ~~岐阜県開発審査会について~~		~~163~~
第5章 ~~公共施設管理者の同意等~~		
第1節 ~~公共施設管理者の同意と協議~~	~~第32条~~	~~168~~
第2節 ~~公共施設の管理と帰属~~	~~第39条、第40条~~	~~169~~
第6章 ~~開発行為の工事の完了~~		
第1節 ~~工事の完了と検査~~	~~第36条~~	~~171~~
第2節 ~~建築制限等~~	~~第37条~~	~~172~~
第3節 ~~開発行為の廃止~~	~~第38条~~	~~173~~
第7章 ~~完了後の建築制限等~~		
第1節 ~~建築制限~~	~~第42条~~	~~174~~
第2節 ~~許可基準~~		~~174~~
第3節 ~~開発登録簿~~	~~第46条、第47条~~	~~175~~
第8章 ~~違反行為に関する監督処分~~	~~第80条～第82条、第91条～~~	~~176~~
	~~第94条、第96条~~	

【本編】 目次

	頁
第1章 開発行為	
第1節 都市計画と開発許可制度	2
第2節 定義	6
第3節 開発行為の許可	11
第4節 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の取扱い	21
第2章 開発許可の手続き等	
第1節 開発行為の許可申請	23
第2節 設計者の資格	27
第3節 開発許可の条件	30
第4節 開発許可等の標識の掲示	31
第5節 開発行為の変更許可申請	33
第6節 建築制限等	35
第7節 開発許可の地位の承継	36
第8節 開発行為の廃止	37
第9節 工事の完了と検査	38
第10節 完了後の建築制限等	40
第11節 適合証明書	41
第12節 開発登録簿	42
第13節 開発許可等の特例	44
第14節 違反行為に関する監督処分	46
第15節 不服申立て	48
第3章 開発許可の基準（技術的基準）	
第1節 許可基準	50
第2節 道路	56
第3節 公園等空地	67
第4節 消防水利	70
第5節 排水施設	71
第6節 給水施設	94
第7節 住区構成と街区	95
第8節 造成工事	101
第9節 開発不適区域の除外	109
第10節 樹木の保存等	110
第11節 緩衝帯	112
第4章 市街化調整区域における開発行為等	
第1節 用語の定義	114
第2節 開発行為の制限	115
第3節 建築制限	118
第4節 法第34条取扱い基準	121
第5節 法第43条の取扱い基準	174
第6節 岐阜県開発審査会について	175
第5章 公共施設管理者の同意等	
第1節 公共施設管理者の同意と協議	181
第2節 公共施設の管理と帰属	183

第1章 開発行為

第1節 都市計画と開発許可制度

(目的)

法第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画区域)

法第5条 都道府県は、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並びに人口、土地利用、交通量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、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を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2から6まで 略

(準都市計画区域)

法第5条の2 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理し、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。

2から5まで 略

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

法第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- 一 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 二 都市計画の目標
- 三 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

3 略

(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（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
 - イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 - ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 - ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
- 二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、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とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(都市計画基準)

令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
 - 二 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として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域
 - 三 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。
- 2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- 一 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（第16条の2第1号において単に「農用地区域」という。）又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。）若しくは採草放牧地の区域
 - 二 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

(既成市街地の区域)

規則第8条 令第8条第1項第1号の既成市街地として国土交通省令で定める土地の区域は、次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。

- 一 50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が1ヘクタール当たり40人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3,000以上であるもの
- 二 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の3分の1以上であるもの

(令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域)

規則第8条の2 令第8条第2項第2号の国土交通省令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第25条第1項に規定する特別地区
- 二 森林法（昭和26年法律第249号）第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

(条例による事務処理の特例)

地方自治法第252条の17の2 都道府県は、都道府県知事の権限に属する事務の一部を、条例の定めるところにより、市町村が処理することとすることができる。この場合においては、当該市町村が処理することとされた事務は、当該市町村の長が管理し及び執行するものとする。

2 略

1 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、都市計画で定められる市街化区域及び市街化調整区域の区分（いわゆる「線引き制度」）の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度である。

2 開発許可制度の変遷

(1) 都市計画制度の創設

都市計画の制度は、良好な都市環境と機能的な都市活動を確保するため、都市の将来のあるべき姿を想定し、都市の根幹的施設の配置及び土地利用に関する総合的な計画を定め、これを実現する手法を定めたものである。日本の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、岐阜県においても大正12年に岐阜市に適用されたのを始め、順次適用される市町も拡大された。各務原市においては昭和14年より適用されている。

(2) 開発許可制度の創設

~~その後、~~戦後の高度経済成長に伴って、都市周辺部の道路や排水施設も不十分な開発に適しない地域において、いわゆる「バラ建ち」によって不良市街地が形成される弊害が生じることとなり、このような急激な都市化に旧都市計画法では十分対処しきれなくなってきた。

このようなスプロール現象により、道路、水道、電気といった公共施設及び公益施設の整備が後追いできわめて非効率的な投資を余儀なくされ、住民生活、経済活動においても様々な弊害が顕著となり、旧都市計画法の改正が検討されることとなった。

このため、昭和43年に新都市計画法が成立し、都市地域を、おおむね10年以内に市街化を促進する区域としての市街化区域と当面市街化を抑制する区域としての市街化調整区域に分けることとして、段階的かつ計画的に市街化を図ってゆくこととした。

そして、このような市街化区域および市街化調整区域の制度を担保するものとして創設されたのが開発許可制度である。

すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事の許可に係らしめて、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内あつては一定のものを除き開発行為を行わせないこととして、これらの目的を達しようとしているのである。

各務原市においては昭和46年3月31日に市全域において区域区分を決定している。

(3) 昭和49年改正（昭和49年法律第67号、昭和50年4月1日施行）

開発許可制度が施行されて約5年を経過した昭和49年には、都市計画法が一部改正され、開発許可制度にも大幅な改正が加えられた。

このその後、昭和49年の法改正により、市街化区域及び市街化調整区域の区分のない都市計画区域（非線引き都市計画区域）においても、開発許可制度が適用されることとなった。ただし、この場合、市街化調整区域のような市街化を抑制する区域とは異なるので、技術的な基準のみが適用され、その規模は原則3,000平方メートル以上のものを対象とすることとされた。

(4) 平成12年改正（平成12年法律第73号、平成13年5月18日施行）

さらに、地方分権の流れに沿って、地域の個性を重視したまちづくりを行うため、平成12年に都市計画法が一部改正された。

この改正により、開発許可制度の技術基準の弾力化や、市街化調整区域における立地基準の緩和等を条

例で規定できることとなったほか、また、既存宅地確認制度の廃止や都市計画区域外における準都市計画区域制度の創設及び開発許可制度の

導入など適用等大幅な改正が行われたて今日に至っている。

各務原市もこの地方分権の流れに乗り、地方自治法による事務処理特例に基づき、開発許可についても事務委任が行われ、平成14年4月から開発許可事務を処理することとなった。

なお、令和3年4月1日現在では、岐阜県内で開発許可権限を持つ自治体は、岐阜市、大垣市、多治見市、可児市、高山市である。岐阜市以外には、開発審査会が設置されていないので、県の開発審査会を利用することになる。

(5) 平成18年改正（平成18年法律第46号、平成19年11月30日施行）

公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行していることなどから、平成18年に都市計画法が一部改正された。

この改正では、都市機能の適正立地を確保するため、一定の大規模開発を許可できることとする基準（旧法第34条10号イ）が廃止されたほか、開発許可が不要となる施設の見直しなどが行われ、国や県等が行う開発行為や社会福祉施設、医療施設及び学校といった一部の公益施設の建築の用に供する目的で行う開発行為は開発許可を要することとなった。

(6) 令和2年改正（令和2年法律第43号、令和4年4月1日施行）

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制など、安心なまちづくりのための総合的な対策を講じるため、令和2年に都市計画法の一部が改正された。

この改正により、災害危険区域等の開発不適地については、自己居住用を除き開発が原則禁止となるなど、災害ハザードエリアにおける開発許可が厳格化された。

(7) 令和4年改正（令和4年法律第55号、令和5年5月26日施行）

盛土等により災害から国民の生命・身体を守るため、令和4年に宅地造成等規制法が改正され、これに伴い都市計画法も一部改正された。

この改正により、開発行為の区域に宅地造成等規制区域等が含まれる場合の技術基準が強化されたほか、宅地造成及び特定盛土等規制法の技術基準への適合が必要となった。

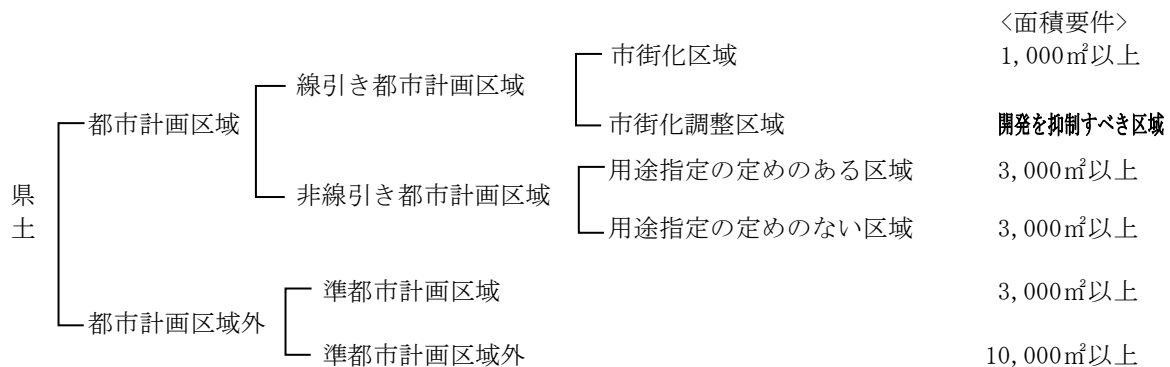
また、開発許可を受けることで、同法の許可を受けたものとみなされることとなった。

3 都市計画区域等の指定状況

表1-1

都 市 計 画 区 域						区域区分	用途地域
区 域 名	区 域 内 市 町 名	指定年月日	最終決定年月日	範 囲 (行政区域)	指定面積 (ha)		
各 務 原	各 務 原 市	昭和14. 3. 13	平成21. 1. 30	全部	8,781	○	○

4 都市計画と開発許可制度との関係は次のとおりである。



第 2 節 定義

(定義)

- 法第 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、次章の規定に従い定められたものをいう。
- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第 5 条の 2 の規定により指定された区域をいう。
- 3 この法律において「地域地区」とは、第 8 条第 1 項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。
- 4 この法律において「促進区域」とは、第 10 条の 2 第 1 項各号に掲げる区域をいう。
- 5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第 11 条第 1 項各号に掲げる施設をいう。
- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第 11 条第 1 項各号に掲げる施設をいう。
- 7 この法律において「市街地開発事業」とは、第 12 条第 1 項各号に掲げる事業という。
- 8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第 12 条の 2 第 1 項各号に掲げる予定区域をいう。
- 9 この法律において「地区計画等」とは、第 12 条の 4 第 1 項各号に掲げる計画をいう。
- 10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に定める建築物を、「建築」とは同条第 13 号に定める建築をいう。
- 11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。
- 12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。
- 13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。
- 14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第 59 条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。
- 16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(特定工作物)

- 令第 1 条** 都市計画法（以下「法」という。）第 4 条第 11 項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 アスファルトプラント
- 二 クラッシャープラント
- 三 危険物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 116 条第 1 項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和 47 年法律第 105 号）第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 2 条第 5 項第 8 号に規定する保管施設又は同項第 8 号の 2 に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和 25 年法律第 137 号）第 3 条第 2 号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和 27 年法律第 231 号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業及び同項第 15 号の 3 に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第 18 号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 2 項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）
- 2 法第 4 条第 11 項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が 1 ヘクタール以上のものとする。
- 一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第 2 条第 5 項第 9 号の 3 に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）
- 二 墓園

(公共施設)

令第1条の2 法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

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号に定める建築物をいう。

2 ~~「建築」~~

「建築」とは建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
(建築基準法第2条第13号参照)

3 ~~「特定工作物」~~

(1) 第1種特定工作物

ア コンクリートプラント

イ アスファルトプラント

ウ クラッシャープラント

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 (本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く)

(「危険物」とは建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。) ~~(本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く)~~

(2) 第2種特定工作物 ~~次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のもの~~

ゴルフコース又は次に掲げるもので、その規模が1ha以上のもの

ア ~~ゴルフコース~~

アイ 野球場

イウ 庭球場

ウエ 陸上競技場

エオ 遊園地

オカ 動物園その他の運動・レジャー施設 (本号に掲げる一定の公益上必要なものを除く)

カキ 墓園

4 開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設（以下、「建築物等の建築等」という。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、~~う。~~開発行為に該当するか否かは、下記（1）から（3）まで建築物等を建築する目的で行う「土地の区画又は形質の変更」の有無により判断することとする。

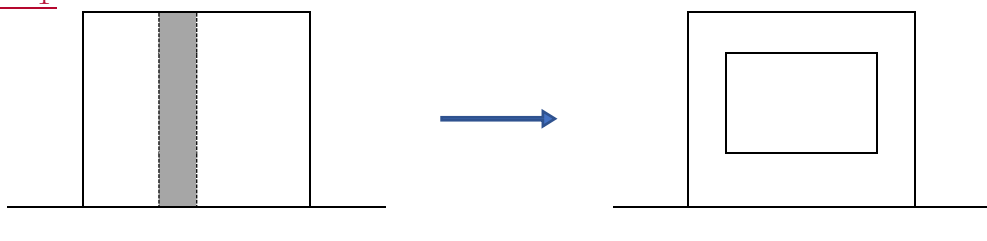
(1) 区画の変更

ア 区画の変更とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としての境界を明認しうるものを変更することをいい、下記の場合は区画の変更については、造成工事を伴わず、建築物等の建築に際し、既存建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合で、公共施設の新設、改廃のない、単なる形式的な区画の変更で建築行為と不可分一体のものであると判断されるものは、開発行為に該当するしないものとする。

(ア) 既存の公共施設を廃止するもの

①道路、水路等

図1-1



~~イ 開発行為に該当する公共施設の新設、改廃とは次の場合である。~~

—(ア)— 既存の公共施設を廃止するもの

図 1-1

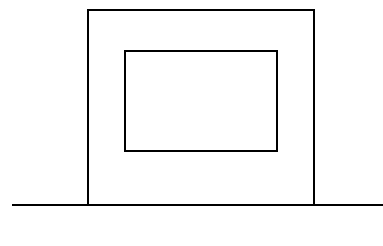
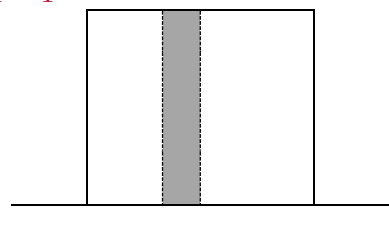
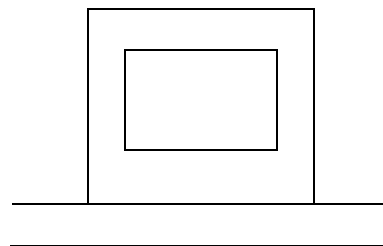
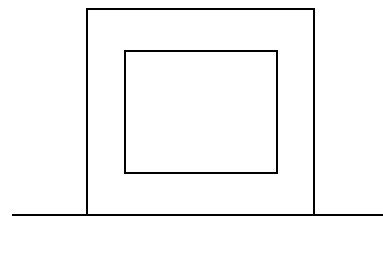
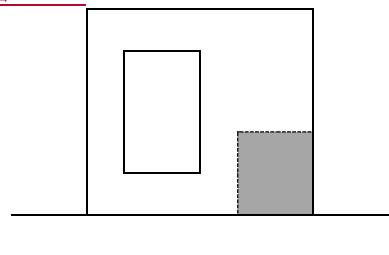


図 1-2



②公園、緑地等

図 1-3



(イ) 既存の公共施設を付け替えるもの

図 1-4-2

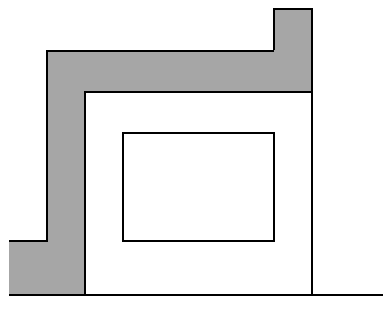
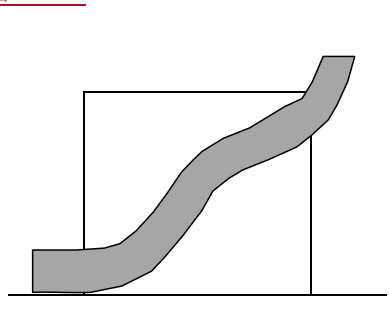
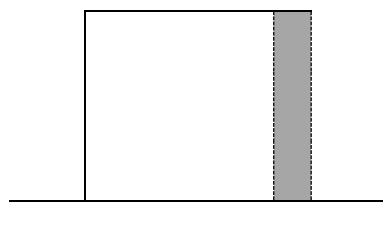


図 1-5



(ウ) その他、特に公共施設を整備する必要があるもの

図 1 - ~~6-3~~



イ 下記の場合は区画の変更には該当しないものとする。

(ア) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更

(イ) 単なる形式的な区画の分割又は統合で、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の新設、改廃の必要がないと認められるもの

ウ 「単なる形式的な区画の変更」とは、建築物等の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、従前の敷地を拡張する場合、従前の敷地を分割する場合又は、複数の敷地を統合する場合等をいう。また、単なる分合筆のみを目的とした、いわゆる権利区画の変更も、区画の変更に該当しない。

図 1 - ~~7-4~~

敷地を分割
する場合

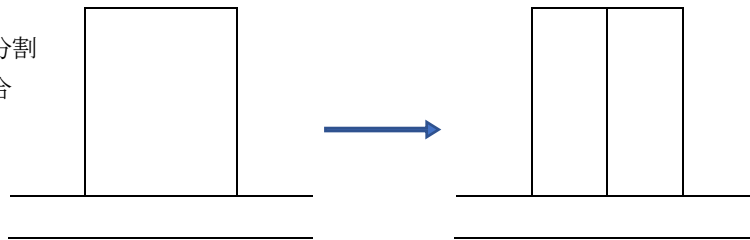
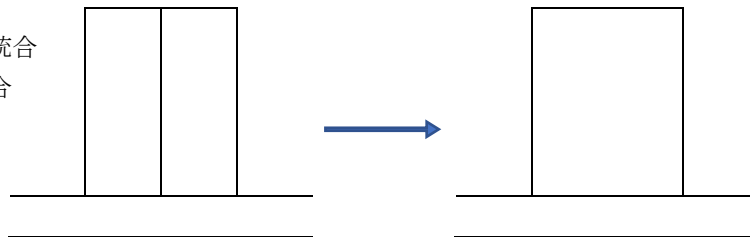


図 1 - 8

敷地を統合
する場合



(ウ) 建築物の増改築等に際し、既存の宅地の中に介在している里道、水路等の法定外公共物で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、又は付け替えを行い一体的に利用する場合

(2) 形質の変更

ア 形質の変更とはについて、概ね30cm以上の切土又は盛土を行う場合（切土と盛土を同時に行う場合で概ね30cm以上となる場合を含む。）によって土地の形状を物理的に変更することをいう。は、開発行為に該当するものとする。なお、既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形質の変更がない場合は、開発行為に該当しないものとする。

イ 下記の場合は、形の変更には該当しないものとする。

(ア) 建築物の建築等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

(イ) 既存の擁壁を改築する場合（従前の擁壁の高さと概ね等しい場合に限る。）で、新たな形の変更がない場合

(3) 質の変更

ア 質の変更とは、また、農地等の宅地以外の土地を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいう。とする場合は、原則として開発行為に該当するものとする。

イ 建築物等の建築に際して、土地の形質の変更を行う場合が、開発行為に該当するので、既に建築

物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地であって、当該土地利用を開始してにおいて、形質の変更を行わず、建築物等の建築のみを行う場合は、原則として開発行為に該当しないこととなる。すなわち、開発行為に該当しないものとは、造成工事と、建築行為が連続性のない場合であり、客観的には時間的に相当期間を経過している土地における建築行為（造成工事と建築行為が連続性のない場合に限る）の場合は、質の変更には該当しないものとする。もので、既に宅地として土地利用のなされている必要があると同時に、都市計画法上、開発許可に係らしめる必要性の乏しいものに限られる。

なお、建築物等の建築自体と不可分な一体の工事と認められるくい打ち、土地の掘削等の為は、建築物等の建築行為とみられるので、開発行為に該当しないものとする。

なお、~~ウ~~上記イの「相当期間を経過」については、少なくとも3年以上の時間的経過を経たものであり、かつ、地形、地勢及び周辺の土地利用等を勘案して、必ずしも開発許可に係らしめる必要性のないものとする。~~ただし~~なお、市街化調整区域においては、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降は建築物等の建築目的で宅地化することは制限されており、上記「相当~~を~~期間~~の経過~~」にかかわらず開発行為に該当するか否かを判断するものとする。すなわち、市街化調整区域に関する都市計画が決定された以降に形質の変更が行われ、その後に建築物等の建築を行う場合は原則として開発行為に該当するものとする。

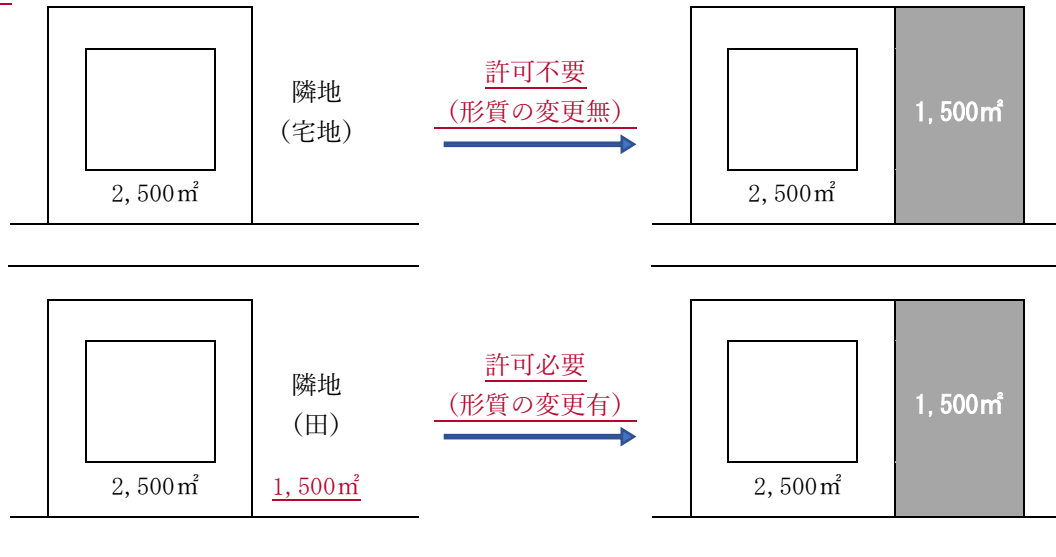
また、「これと同等な状態にあると認められる土地」~~エ~~上記イの「宅地として土地利用がなされている」とは、造成工事が主として建築物等の建築を目的とすることが必要であるので、現況がすでに平坦な地形であったとしても、採石や土砂採取等を目的として造成がなされたもので土地の改変の大きなものについては、原則として、「これと同等な状態にあると認められる土地宅地として土地利用がなされている」とは認められないものとする。

ウ 宅地としての土地利用の確認については、土地 登記簿謄本、農地転用許可書、固定資産課税証明書等の書面にて行うものとする。

5 「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいい、~~う~~「単なる形式的な区画の変更」は開発行為に該当しないことから、公共施設を整備する場合を除き、「形質の変更」を行う部分を開発区域の範囲とし~~する。この場合は、判断にあたっては~~次の事項に留意するものとする。

(1) 既存部分の隣接地を併合する場合において、既存部分の土地の形質の変更を伴う場合は、当該既存部分も含めて開発区域とする。ただし、市街化調整区域においては、法第34条が適用されることから既存部分の土地の形質にかかわらず、既存部分を含めて開発区域とする。

図1-9-5



(2) 開発区域の面積には、原則として建築物又は特定工作物の敷地の他、一体的に開発行為を行う駐車場等の区域、開発行為によって整備する道路又は排水施設等の公共施設等の区域を含む。

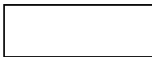
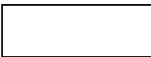
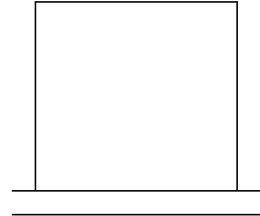
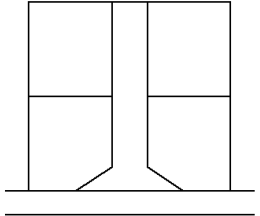
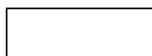
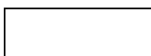
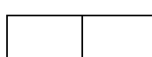
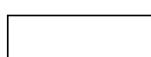
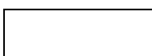
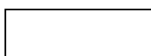
(3-2) 建築基準法による建築確認との整合を図るため、建築敷地と開発区域の面積が異なる場合は、開発行為の許可証には、開発区域の面積の他に、既存部分も含んだ建築敷地面積 (既存部分を含む) を併記する。なお、分譲宅地等複数区画がある場合はこの限りではない。

(4-3) 開発登録簿の土地利用計画図は、既存部分も含んだ敷地全体図 (既存部分を含む) を記載することとし、開発区域の位置関係を明らかにするものとする。

(5-4) 開発行為の完了後相当期間 (3年) を経過していない土地に隣接し、又は近接する土地において行われる開発行為で、一連の開発行為とみなされる場合は、先の開発区域を含めた全体を開発区域とする。この場合、一連の開発行為か否かは、開発行為者・土地利用計画等から総合的に判断するものとする。

6 「公共施設」とは、公共の用に供する施設であり、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いう。

I

		行——為	運 用	適——用
区画の変更有り	単なる形式的な区画の変更のみ	 → 	不要	市街化調整区域については、法第3-4条又は第4-3条による制限を検討する必要がある。 規制規模 市街化区域 _____ 1,000㎡以上 _____ 市街化調整区域 _____ 面積にかかわらずすべて対象 非線引き都市計画区域 _____ 3,000㎡以上 _____ 準都市計画区域 _____ 3,000㎡以上 _____ 準都市計画区域及び都市計画区域外 _____ 10,000㎡以上 _____ —(注1) 公共施設の新設、改廃を伴う区画の変更は開発行為に該当する。 —(注2) 形質の変更部分が規制規模以上の場合に開発許可申請が必要。
		分割  → 	不要	
		統合  → 	不要	
		増設  → 	不要	
	公共施設新設・改廃有り	 → 	要 (注1)	
形質の変更有り		 → 	要 (注2)	
		分割  → 	要 (注2)	
		統合  → 	要 (注2)	
		増設  → 	不要	
			要	

増設部分が規制規模未満
増設部分が規制規模以上

第 3 節 開発行為の許可

(開発行為の許可)

- 法第29条** 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年法律第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。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、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 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(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、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあっては当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上 3,000平方メートル未満

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

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

（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号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものをを除くに限る。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第~~4-2~~条第~~6-3~~項に規定する中央卸売市場若しくは同法第~~13~~条第~~6~~項条第~~4~~項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 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。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、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1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所内保育事業、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生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生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区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 宿舍（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 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成~~11+~~年法律第~~176百七十六~~号）第~~16+6~~条第1項第~~1=~~号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

（開発行為の許可を要しない通常管理行為、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区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50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。

（開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

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2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、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2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000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っては、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っては、その規模未満であること。
 - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000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っては、その規模）未満であること。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000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っては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

規則第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

規則第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

(許可又は不許可の通知)

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

1 開発行為の許可

- (1) 「開発行為」については、本章第2章節を参照してください。
- (2) 開発区域が隣接県にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発行為の属する行政区域を所管する各々の県知事等にある。この場合、開発許可申請は関係知事にあてて、同一内容の申請書にて行うものとする。中核市ないし事務処理市と県の権限に係る市町村とに開発区域がまたがる場合も同様である。
- (3) 開発行為の許可と建築確認とは、法の目的を異にするので、建築基準法の確認を要する事項については別途建築確認の手続を必要とするが、法第37条第1項の規定により開発行為の工事が完了し、終了後、完了公告があるまでの間は、原則として建築物等の建築が制限されていることに留意すべきである。
また、宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可も受けなければならない場合においても、両方の許可が必要である。
- (4) 開発区域面積が1ha~~ヘクタール~~を超える場合は、各務原市土地開発事業の調整に関する要綱（平成22年1月21日決裁）により、あらかじめ、事前協議の申出が必要であるので、都市建設部都市計画課にお問い合わせください。
- (5) 開発行為により、農地法、森林法等の他の法令による許可等が必要な場合は、別途担当課と協議を行い、設計内容について調整を行っておくべきである。
- (6) 開発行為の許可について、公益上必要なもの等一定のものを適用除外としている。

2 適用除外について

- (1) ~~開発区域が、市街化区域内にあつてはで行われる開発行為で、その規模が1,000㎡平方メートル未満の場合は、適用除外となる。~~
なお、令第19条第1項ただし書により、~~許可を要しない開発区域の規模を条例で規模を300平方メートル以上1,000平方メートル未満の範囲内で、県条例等により別途定めることが可能でありるが、令和7年4月1日現在引下げは行っていない。~~
- (2) 市街化調整区域においては、開発行為の規模による適用除外規定はないが、市街化調整区域で農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整という見地から認めることはやむを得ないものであることから、適用除外とされている。
農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類によるA－農業、林業、B－漁業
林業・狩猟業又はC－漁業・水産養殖業の範囲とするものとする。
ア 農林漁業用施設のうち、当該施設が農林水産物の集荷施設である場合は、当該農林水産物が当該施設の存する市街化調整区域で生産される場合に限られる。また、配送、卸売業務等の商業活動のための集出荷施設はこれに該当しない。
イ 農林漁業を営む者のうち、農業者については第4章第1節(1)により、農業委員会が発行する農業従事者証明を受けられる者とする。林業及び漁業を営む者については、当該市街化調整区域内において、これらの業務に従事する者で、年間における林業又は漁業の所得額（林業については自ら育林、漁業については自ら採捕又は養殖したものに限る。）が15万円以上である者が該当するが、臨時的と認められる者は含まれない。なお、世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りるものとする。
- (3) 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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。
具体例は次のとおりである。（×は該当しない例）

表1－4

法令	事 項		備 考
	公益施設	具 体 例	
法第29条 第1項第	駅舎その他の鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法、軌道法

3号	変電所	中部電力・関西電力の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法

法令	事 項		備 考
	公益施設	具 体 例	
令21条 第1号	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × サービスエリア内の売店	道路法、道路運送法
第2号	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法
第3号	都市公園法の公園施設	~~都市公園法第2条第2項に規定する公園施設休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店~~	都市公園法
第4号	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌条電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法
第5号	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
第6号	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業用施設 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る）用施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 営業所、荷扱所、積卸施設 一般自動車ターミナル、管理事務所 × 貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法
第7号	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設、（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり <u>船舶乗組員、港湾における労働者労働者</u> の休泊所、診療所）、廃油 <u>処理施設</u> 、 ~~港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設~~	港湾法、漁港漁場整備法
第8号	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法
第9号	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法
第10号	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
第11号	<u>日本郵便株式会社法の郵便事業施設</u>	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設 × 住宅併用の郵便局 × <u>小包業務、郵便貯金業務、簡易保険業務、銀行窓口業務、保険窓口業務、物品販売業務の用に供する施設である建築物</u> × <u>日本郵便株式会社の営業所、株式会社かんぽ生命保険の直営店</u>	日本郵便株式会社法
第12号	電気通信事業法の認定電気通信事業施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法
第13号	放送法の <u>基幹</u> 放送事業の放送	放送局	放送法
第14号	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	~~一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業、発電事業一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための電気工作物発電所、変電、送電、配電所）~~ <u>ガスの供給のために施設する工作物等であって、ガス事業の用に供するもの（ガス小売事業のように供するものを除く）一般ガス事業及び簡易ガス事業</u>	電気事業法 ガス事業法

		~~のためのガス発生設備、ガスホルダー~~ ~~、ガス精製、排送、圧送、整圧設備~~ ~~×事務所、サービスステーション~~	

法令	事 項		備 考
	公益施設	具 体 例	
第15号	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道事業	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設	水道法
	工業用水道事業法の工業用水道施設	× 事務所	工業用水道事業法
	下水道法の公共下水道及び都市下水施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法
第16号	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
第17号	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法
	博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法
第18号	公民館	× 部落設置の準公民館	社会教育法
第19号	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 × 事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法
第20号	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地、埋葬等に関する法律
第21号	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 × 魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設浄化槽法の浄化槽である建築物	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（尿尿処理施設又はごみ処理施設） × 産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
第23号	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、 ~~地方卸売市場、地方公共団体中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、150㎡以上の肉類物卸売市場、市町村が設置する市場~~	卸売市場法
第24号	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
第25号	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
第26号	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂その他直接その事務又は事業の用に供する建築物 × 県庁、市役所、町村役場の本庁舎、県警察本部の本庁舎、国等が設置する学校、社会福祉施設及び医療施設	地方自治法
第27号	<u>国立研究開発法人</u> 量子科学技術研究開発機構 <u>法</u> の研究施設	<u>国立研究開発法人</u> 量子科学技術研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
第28号	<u>国立研究開発法人</u> 日本原子力研究開発機構 <u>法</u> の研究施設	<u>国立研究開発法人</u> 日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
第29号	<u>独立行政法人</u> 水資源機構 <u>法</u> の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法

法令	事 項		備 考
	公益施設	具 体 例	
第30号	<u>国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法の事業施設</u>	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
第31号	<u>国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法の技術開発施設</u> <u>非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律の業務施設</u>		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

(注) ・介護保険法に基づく介護老人保健施設は、法第34条を参照

・政令第21条第26号は、国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物が挙げられており、例えば、体育館、研修センター等不特定多数の利用に供するために条例に基づき設置し、管理運営する建築物はこれに該当するが、都道府県や市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場についてはこれに該当しない。

開発許可制度運用指針抜粋

(令和2年12月28日改正 国都計第125号)

法第29条第1項第3号及び令第21条において、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の建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物のうち同上第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第21条第14号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則として法第34条第14号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

—(中略)—

また、国等が設置する研究所、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に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）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生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。以下同じ。）及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舎に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

- ①国の本府省及び本省の外局の本庁舎
- ②国の地方支分部局の本庁舎
- ③都道府県庁、都道府県の支庁は地方事務所、市役所、特別区の区役所、又は町村役場の本庁舎
- ④警視庁又は道府県警察本部の本庁舎に係る開発行為であること。

宿舎：原則として許可（協議）が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舎（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等）に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可（協議）が不要であること。

—開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

- (4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、それぞれの法律により、事業認可等の手続きが必要とされていることから、開発許可の適用除外とされている。なお、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業により、造成された土地であっても、事業完了後に、土地の所有者等が開発行為を行う場合は開発許可が必要である。
- (5) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定によって、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受ける必要があることから適用除外とされている。

3 都市計画及び準都市計画区域外の開発行為

- (1) 平成12年の都市計画法の改正により、都市計画区域及び準都市計画外の区域内においても、一定の規模以上の開発行為については許可が必要とされることとなった。(平成13年5月18日施行)
開発行為の規模は政令により、1 ~~ha~~ ヘクタール以上とされている。
- (2) 適用除外について
- ア 法第29条第1項の場合と同様に農林漁業に従事している者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、これらの区域で行われるやむを得ないものであることから、適用除外とされている。
- イ 公益上必要な建築物に係る開発行為等の適用除外については、法第29条第1項の場合と同様である。ただし、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業はこれらの区域では行われなため、本項から除かれている。

4 開発区域が2以上の区域にわたる場合について

開発区域が、市街化区域、市街化調整区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用については次のとおりである。

(1) 法第29条第1項の許可を要するのは、次のいずれかの区域で、所定の規模要件に該当する場合は、開発行為を行う以下の4区域内全てが許可対象となる。

- ア 市街化調整区域（面積要件はないので、全て対象）
イ 市街化区域で1,000㎡以上
ウ 非線引都市計画区域で3,000㎡以上
エ 準都市計画区域で3,000㎡以上

(2) 前記(1)にかかわらず、次の4区域の合計が3,000㎡以上の場合も、法第29条第1項の許可を要する。(開発行為を行う以下の4区域内全てが許可対象)

- ア 市街化調整区域
イ 市街化区域
ウ 非線引都市計画区域
エ 準都市計画区域

(3) 法第29条第1項及び第2項の許可を要するのは、次の5区域の合計が1ha以上の場合である。
(開発行為を行う以下の5区域内全てが許可対象)

ア 市街化調整区域	}	法第29条第1項の許可
イ 市街化区域		
ウ 非線引都市計画区域		
エ 準都市計画区域		
オ 都市計画区域及び準都市計画区域外		法第29条第2項の許可

表 1 - ~~5-6~~ (例示) ○許可を要する ×許可を要しない 単位：㎡

	市街化調整区域		市街化区域		非線引 都市計画区域		準都市計画区域		都市計画区域及び 準都市計画外		合計面積
1	○	200	○	500							700
2	○	500			○	2,000					2,500
3	○	500						×	9,000		9,500
4	○	500						○	9,500		10,000
5					○	2,000		○	9,000		11,000
6					○	3,000		×	5,000		8,000
7					×	2,000		×	7,000		9,000
8			○	1,500	○	1,000					2,500
9			○	500	○	3,000					3,500
10			○	500	○	2,500					3,000
11			×	500	×	2,000					2,500
12			○	500			○	2,000	○	8,000	10,500
13			○	500			○	3,000	×	4,000	7,500
14			○	1,000			○	1,000	×	7,000	9,000
15			○	500			○	2,500	×	6,000	9,000
16			×	500			×	2,000	×	7,000	9,500

第4節 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為の 取扱い

宅地造成及び特定盛土等規制法

第4章 宅地造成等工事規制区域内における宅地造成等に関する工事等の規制

(許可の特例)

法第15条 略

2 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等について当該宅地造成等工事規制区域の指定後に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、第12条第1項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

法第16条から4まで 略

5 前条第2項の規定により第12条第1項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第35条の2第1項の許可又は同条第3項の規定による届出は、当該工事に係る第1項の許可又は第2項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

法第17条及び2 略

3 第15条第2項の規定により第12条第1項の許可を受けたものとみなされた宅地造成又は特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第36条第1項の規定による届出又は同条第2項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第1項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

4及び5 略

第6章 特定盛土等規制区域内における特定盛土等又は土石の堆積に関する工事等の規制

(許可の特例)

第34条 略

2 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等について当該特定盛土等規制区域の指定後に都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けたときは、当該特定盛土等に関する工事については、第30条第1項の許可を受けたものとみなす。

(変更の許可等)

第35条から4まで 略

5 前条第2項の規定により第30条第1項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第35条の2第1項の許可又は同条第3項の規定による届出は、当該工事に係る第1項の許可又は第2項の規定による届出とみなす。

(完了検査等)

第36条及び2 略

3 第三十四条第二項の規定により第三十条第一項の許可を受けたものとみなされた特定盛土等に関する工事に係る都市計画法第三十六条第一項の規定による届出又は同条第二項の規定により交付された検査済証は、当該工事に係る第一項の規定による申請又は前項の規定により交付された検査済証とみなす。

4及び5 略

1 みなし許可

(1) 開発行為が「宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という）」の許可対象となる工事の場合、開発許可を受けることで、盛土規制法の許可を受けたものとみなされ（以下、「みなし許可」という）、別途に盛土規制法の許可を受ける必要はない。

また、都市計画法に基づく変更の許可又は軽微変更の届出、工事完了の届出、検査済証についても同様に、盛土規制法における同手続としてみなされ、別途に手続を行う必要はない。

(2) みなし許可となる工事については、都市計画法に基づく手続きとは別に、盛土規制法に基づく以下の手続きが必要となる。

表1－6

手続き名称	該当条文
中間検査	盛土規制法第18条第1項 第37条第1項
定期報告	盛土規制法第19条第1項 第38条第1項

※手続きの詳細は「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル」をご確認ください。

第4節—適合証明書

—(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)—

規則第60条—~~建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。~~

~~2—畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。~~

開発許可手続と建築確認との関係について、確認済証の交付を受けようとする者は、第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないとされている。

○建築基準法施行規則第1条の3第9項から第11項まで、第3条第5項参照

第5節—不服申立て

~~—(不服申立て)—~~

~~法第50条~~—第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1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81条第1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26年法律第68号)第23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2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24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1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31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31条第2項から第5項までの規定を準用する。

~~法第51条~~—第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

~~2~~—行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

~~1—審査請求~~

~~(1)~~—開発審査会に対して審査請求できるのは次の規定に基づく処分若しくはその不作為である。なお、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。

~~ア~~—法第29条第1項若しくは第2項

~~イ~~—法第35条の2第1項

~~ウ~~—法第41条第2項ただし書

~~エ~~—第42条第1項ただし書

~~オ~~—第43条第1項

~~(2)~~—事務処理市町村の長が許可権者となっている場合においても、審査請求は県の開発審査会に対して行う。

~~(3)~~—中核市・特例市の指定日以前に県が行った処分又は中核市・特例市の指定を受けた市が事務処理市として行った処分に対する審査請求については、県開発審査会に対して行うことになる。

~~(4)~~—審査請求の手續その他については、行政不服審査法が全面的に適用される。

~~2—異議申立て~~

上記1(1)ア～オ以外の処分(法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等)、については開発許可権者に対して異議申立てを行うことができる。また、上記1(1)ア～オの不作為について異議申立てを

~~行うことができる。―(審査請求を行った場合を除く。―(行政不服審査法第7条)―)~~

~~3―公害等調整委員会への裁定の申請~~

~~―(1) 次の規定による処分に関し鉱業との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。公害等調整委員会は、鉱業等に係る土地利用の調整手続に関する法律(昭和25年法律第392号)の定めるところにより裁定を行うこととされている。―~~

~~ア―法第29条第1項若しくは第2項~~

~~イ―法第35条の2第1項~~

~~ウ―第42条第1項ただし書~~

~~エ―第43条第1項~~

~~―(2) 鉱業等に係る土地利用の調整手続等に関する法律第50条において「裁定を申請できる事項に関する訴は、裁定に対してのみ提起することができる。」と規定されており、裁定を経ずに訴訟を提起することは許されず、また、原処分を争うことは許されないこととされている。―~~

第2章 開発許可の手続き等申請

第1節 開発行為の許可申請

(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。

(開発許可の申請書の記載事項)

規則第15条 法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（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（昭和36年法律第191号）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及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあっては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあっては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

規則第16条 法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第2又は別記様式第2の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。
- 4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、給水施設計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	二千五百分の一以上	一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール（令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、

			<u>その規模) 以上の開発行為について記載すること。</u>
<u>土地利用計画図</u>	<u>開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状</u>	<u>千分の一以上</u>	
<u>造成計画平面図</u>	<u>開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配</u>	<u>千分の一以上</u>	<u>切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。</u>
<u>造成計画断面図</u>	<u>切土又は盛土をする前後の地盤面</u>	<u>千分の一以上</u>	<u>高低差の著しい箇所について作成すること。</u>
<u>排水施設計画平面図</u>	<u>排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</u>	<u>五百分の一以上</u>	
<u>給水施設計画平面図</u>	<u>給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置</u>	<u>五百分の一以上</u>	<u>排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。</u>
<u>がけの断面図</u>	<u>がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法</u>	<u>五十分の一以上</u>	<u>一 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけについて作成すること。</u> <u>二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。</u>
<u>擁壁の断面図</u>	<u>擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</u>	<u>五十分の一以上</u>	

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

（開発許可の申請書の添付図書）

規則第17条 法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類
- 五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

- 六 開発行為に関する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(平成23年法律第123号)第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。)内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為(同条第四項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。)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法第73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。第4項及び第31条第2項において同じ。)に地盤面の高さが基準水位(同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第4項及び第31条第2項において同じ。)以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺50,000分の1以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
- 3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
- 4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺1,000分の1以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

開発許可の申請に必要な書類は次のとおりである。

1 開発行為許可申請書

申請書の記載にあたっての留意事項を示す。申請書は、正本1部及び副本1部を提出するものとする。

(添付書類については、資料編【資料1-3】開発許可等の申請に必要な図書を参照。また、開発区域が市街化調整区域の場合は、資料編【資料1-6】法第34条各号に関する申請に必要な図書も参照。)

(1) 「開発区域に含まれる地域の名称」は、開発場所の地名地番(土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記載する。

(2) 「予定建築物等の用途」は、予定建築物等の用途、利用目的等を詳しく記載する。

ア 予定建築物の用途の中に工場(作業場)がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を()内に併記する。

イ 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記する。

(3) 「工事施行者住所氏名」の欄は、工事を直接行う者を記載し、申請者が自ら分で行うときは「直営」と記載する。なお、自己の業務の用に供する目的の場合で開発行為の規模が1ha以上の場合、非自己用の場合は、工事施行者の能力の審査が許可の基準に含まれていることに留意すべきである。

(4) 「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」の記入については、これにより許可基準が異なるからであり、区分は次のとおりである。なお、開発行為の目的が自己居住用、自己業務用又はその他(非自己用)のうち、2以上の目的を有する場合には、主たる開発目的で判断する。

ア 「自己の居住の用に供する」とは、申請開発行為者が自ら自己の居住するための住宅用地として利用するものをいい、申請者は当然自然人に限られる。

イ 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることである。自己(法人を含む。)の工場及び自己の店舗並びに、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等が該当する。なお、分譲、賃貸に供する建築物は、これに該当しないが、店舗のごく一部を賃貸する場合は、建築物全体としては、「自己の業務の用に供する」とみなせるものとする。

ウ 「その他のもの」とは、宅地分譲(予定建築物の確定は必要)、分譲住宅、従業員住宅(寮)、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所、貸倉庫等が該当する。

2 設計説明書

(1) 「設計の方針」は、開発行為の目的、住区、街区の構成と公益的施設の整備の方針をできるだけ詳細に記載するものとする。

(2) 「開発区域内の土地の現況」としては、土地の地目、その面積及びそれらの割合並びに開発行為の妨げとなる建築物等を記載するものとする。

(3) 「土地利用計画」では、住宅用地、道路、その他公共の用に供する用地等の面積及びその割合を説明するものとする。

(4) 「公共施設の整備計画」は、公共施設の規模、構造等について説明し、公共施設の管理者予定者及び

公共施設の用に供する土地の帰属についても記載するものとする。また、実測に基づく公共施設の新旧対照図を添付する。

3 設計図

- (1) 設計図には、作成者の氏名を記載しなければならない設計者の記名が必要である。
(2) 造成計画平面図には、盛土又は切土をする前後の地盤面の高さが30cmを超える部分の面積を記載するものとする。

4 資金計画

資金計画書は収支計画及び年度別資金計画を作成する。資金計画は、開発行為の完了までの資金が確保されていることを明らかにする必要がある。借入金については、金融機関の融資証明書等を、自己資金による場合は残高証明書を添付するものとする。（自己居住用、開発区域の面積が1ha未満の自己業務用（いずれも盛土規制のみなし許可対象外のものに限る）を除く。）

5 申請者の資力及び信用に関する申告書

法第33条第1項第12号で、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が規定されていることから、必要とされているものである。（自己居住用、開発区域の面積が1 haヘクタール未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）を除く。）

法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票抄本）、県税の納税証明書（事業税及び県民税）及び暴力団等に該当しない旨の誓約書を添付するものとする。

予定建築物の用途が分譲の場合は、宅地建物取引業の有効な許可があることを示す資料を添付するものとする。

6 工事施行者の能力に関する申告書

法第33条第1項第13号で、工事施行者に当該開発行為を行うために必要な能力があることが規定されていることから、必要とされているものである。（自己居住用、開発区域面積が1 haヘクタール未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）を除く。）

法人の登記事項証明書、県税の納税証明書（事業税及び県民税）を添付するものとする。

7 開発行為施行に関する同意状況調査書

法第33条第1項第14号で、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意が規定されていることから、必要とされているものである。

8 工事設計者の資格に関する調査書

開発行為における設計図は、開発行為の規模や内容に応じて定められた一定の工事については、一定の資格を有する者が作成したものでなければならないことから、必要とされているものである。
有資格者であることを示す書類（卒業証明書、実務経歴証明書、資格証の写し 等）を添付するものとする。

表 2-1

<u>開発区域の面積</u>	<u>盛土規制法に定められた工事※1</u>	<u>適用する基準※2</u>
<u>10,000㎡以上</u>	<u>有</u>	<u>都市計画法、盛土規制法</u>
	<u>無</u>	<u>都市計画法</u>
<u>10,000㎡未満</u>	<u>有</u>	<u>盛土規制法</u>
	<u>無</u>	<u>二</u>

※1 「高さが5mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切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」

※2 都市計画法：「本章第2節」参照

盛土規制法：「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル6-4」参照

第2節 開発行為の変更許可申請

~~(変更の許可等)~~

- 法第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、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。~~
- ~~2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。~~
- ~~3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。~~
- ~~4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。~~
- ~~5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。~~

~~(開発行為の変更について協議すべき事項等)~~

- 令第31条** ~~第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。~~
- ~~一 開発区域の位置、区域又は規模~~
 - ~~二 予定建築物等の用途~~
 - ~~三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計~~
- ~~2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。~~

~~(変更の許可の申請書の記載事項)~~

- 規則第28条の2** ~~法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。~~
- ~~一 変更に係る事項~~
 - ~~二 変更の理由~~
 - ~~三 開発許可の許可番号~~

~~(変更の許可の申請書の添付図書)~~

- 規則第28条の3** ~~法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。~~

~~(軽微な変更)~~

規則第28条の4 ~~法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。~~

- ~~一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。~~
 - ~~イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの~~
 - ~~ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの~~
- ~~二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。~~
- ~~三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更~~

~~1 変更許可申請~~

~~開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となる。~~

~~以下の事項を変更しようとする場合は、開発行為変更許可申請が必要である。~~

- ~~（1）開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模~~
- ~~（2）開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途~~
- ~~（3）開発行為に関する設計~~
- ~~（4）工事施行者（非自己用、自己業務用開発行為で開発区域の面積が1ヘクタール以上のもの）~~
- ~~（5）自己用・非自己用、居住用・業務用の別~~
- ~~（6）市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由~~
- ~~（7）資金計画~~
- ~~（8）予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの~~
- ~~（9）住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの~~
- ~~（10）敷地の数の変更~~

~~2 変更許可に準用される手続規定~~

~~変更許可において、開発許可の申請手続、処分等の手続に関する規定が準用される。変更許可の申請における設計説明書、設計図書については変更前後が対照できるように作成すること。~~

- ~~（1）第31条 設計者の資格~~
- ~~（2）第32条 公共施設の管理者の同意（既存の公共施設を変更しようとする場合）~~
- ~~（3）第32条 公共施設の管理予定者との協議（新設の公共施設を変更しようとする場合）~~
- ~~（4）第32条 公益的施設の管理者との協議（協議に係る事項の変更で次の事項の変更の場合）~~
 - ~~ア 開発区域の位置、区域又は規模~~
 - ~~イ 予定建築物等の用途~~
 - ~~ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計~~
 - ~~エ 変更によって公益的施設の整備に影響があると考えられる場合~~
- ~~（5）第33条・第34条 開発許可の基準~~
- ~~（6）第35条 許可又は不許可の通知~~
- ~~（7）第41条 建ぺい率等の指定~~
- ~~（8）第47条第1項 開発登録簿の記載~~

~~3 届出が必要な軽微な変更~~

- ~~（1）敷地の形状の変更（上記1の（8）及び（9）を除く）~~
- ~~（2）工事施行者の変更（自己居住用及び開発区域の面積が1ヘクタール未満の自己業務用開発行為に限り、それ以外の場合は工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限る。）~~
- ~~（3）工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日~~

第 2-3 節 設計者の資格

(設計者の資格)

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

規則第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

規則第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当するものであること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

(登録)

規則第19条の2 前条第1号トの登録（以下単に「登録」という。）は、講習の実施に関する事務（以下「講習事務」という。）を行おうとする者の申請により行う。

2 登録を受けようとする者（以下この条において「登録申請者」という。）は、次に掲げる事項を記載した申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 一 登録申請者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- 二 講習事務を行おうとする事務所の名称及び所在地
- 三 講習事務を開始しようとする年月日

3 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 個人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 住民票の抄本又はこれに代わる書面
 - ロ 登録申請者の略歴を記載した書類

- 二 法人である場合においては、次に掲げる書類
 - イ 定款又は寄付行為及び登記事項証明書
 - ロ 申請に係る意思の決定を証する書類
 - ハ 役員の氏名及び略歴を記載した書類
- 三 登録申請者が次条各号のいずれにも該当しない者であることを誓約する書面
- 四 登録申請者の行う講習が第19条の4第1項各号に掲げる登録要件に適合していることを証する書類
- 五 その他参考となる事項を記載した書類

(欠格条項)

規則第19条の3 次の各号のいずれかに該当する者は、登録を受けることができない。

- 一 法又は法に基づく命令に違反し、罰金以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- 二 第19条の13の規定により登録を取り消され、その取消の日から2年を経過しない者
- 三 法人であつて、講習事務を行う役員のうちに前2号のいずれかに該当する者があるもの

(登録要件等)

規則第19条の4 国土交通大臣は、第19条の2の規定により登録を申請した者の行う講習が、次に掲げる要件のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。

- 一 次に掲げる科目について行われるものであること。
 - イ 土木工学に関する科目
 - ロ 設計に関する科目
 - ハ 法その他の宅地開発に係る法令に関する科目
 - ニ 施設計画等に関する科目
 - ホ 工事及び防災の計画に関する科目
 - ヘ その他宅地開発に関する知識の習得に必要な科目
- 二 次のいずれかに該当する者が講師として講習事務に従事し、その人数が2名以上であること。
 - イ 学校教育法による大学(短期大学を除く。)において土木工学、建築学その他の講習に関する科目を担当する教授、准教授、助教若しくは講師の職にあり、若しくはこれらの職にあつた者又は土木工学、建築学その他の講習に関する科目の研究により修士の学位を授与された者
 - ロ 国又は地方公共団体の職員又は職員であつた者で、講習に関する科目に係る専門的知識を有する者
 - ハ 土木、建築その他の講習に関する分野の試験研究機関において試験研究の業務に従事し、又は従事した経験のある者で、かつ、これらの分野について専門的知識を有する者
 - ニ イからハまでに掲げる者と同等以上の能力を有する者
- 2 登録は、登録講習機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
 - 一 登録年月日及び登録番号
 - 二 登録講習機関の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者及び講習事務を行う役員の氏名
 - 三 講習事務を行う事務所の名称及び所在地
 - 四 講習事務を開始する年月日

設計者の資格については、一定の学歴と経験の組み合わせによる。

- 1 規則第19条第1号は開発区域の面積が1 ha ~~ヘクタール~~以上20 ha ~~ヘクタール~~未満の開発行為 (規則第19条第1号)に関する工事の設計について適用される。

設計図書は、下記(1)から(4)までのいずれかに該当する資格を有する者の作成したものでなければならない。

- (1) イからニまでにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、通常、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指す。「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指す。なお、これらに該当するか否かについて疑義がある場合には具体の履修科目を確認した上で、個別に判断すべきである。
- (2) 「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいうものであり、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれない。

- (3) ホの「国土交通大臣が定める部門」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門水道部門、衛生工学部門と定められている。
- (4) チは昭和45年1月12日付け建設省告示第38号で、大学院等に1年以上在学して、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務経験を有する者と定められている。

- 2 ~~第二号は開発区域の面積が20haヘクタール以上の開発行為（規則第19条第2号）に関する工事の設計について適用される。前号に加え、総合的な観点からの設計の経験を有することが必要とされるからである。なお、「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認める方法」については、現在規定はない。~~
1（1）から（4）までのいずれかに加え、総合的な観点からの設計の経験を有することが必要とされる。
なお、「その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認める方法」については、現在規定はない。

第 3-4 節 開発許可の条件

(建築物の建蔽率等の指定)

- 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、建築物の建蔽率、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、この限りでない。

(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ってはならない。

1 建蔽率等の指定

- (1) 開発許可権者が開発許可をする場合に、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限に代えて、直接これらの制限を行い得ることとしたものである。
- この制限は、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する制限を定めるものである。
- ~~なお、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）により、都市計画区域内の用途地域の定められていない地域（白地地域）において建築物の形態規制の見直しが行われることとなり、平成16年4月1日から建蔽率、容積率等の規制値が変更されています。~~
~~（一部の市は、施行日が異なります。）~~
- (2) 制限の内容は、開発登録簿に登録される。この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。
- (3) 制限の内容は次のとおりである。
- ア 建蔽率
 - イ 高さ
 - ウ 壁面の位置
 - エ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限
- (4) 開発許可後において、当該開発区域のうち市街化区域に編入（区域区分の定めのない都市計画区域にあっては用途地域の指定）された土地の区域にあっては、法第41条第1項の規定に基づく制限は適用しないものとする。
- (5) 特例許可
- ただし書の許可については、建築基準法第53条、第55条、第56条等に規定する制限の例外の運用に準ずることとする。~~申請書は、岐阜県都市計画法施行細則別記第8号様式に必要な書類を添付して申請する。~~

2 許可の条件

開発許可等に際しては、都市計画法上必要な条件を附することができる。開発許可の条件としては次の事項を標準とする。また、コンクリート重力式の調整池を設置する開発行為等で、工事完了前の検査が必要な場合は、中間検査（支持地盤及び出来型の現場検査等）を開発許可の条件として附することとする。

- (1) 工事にあたっては、開発区域の内外において工事に伴う必要な防災措置を講ずること。工事中に災害等が発生した場合は、直ちに災害復旧工事を行うとともに遅滞なくその旨を、開発許可をした者に報告すること。
- (2) 開発行為に関する工事を廃止（中止）したときは、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行すること。

第 4 節 開発許可等の標識の掲示

各務原市都市計画法施行細則

(標識の掲示)

細則第16条 法第29条第1項、第37条第1号、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定により許可又は承認を受けた者は、当該工事期間中当該工事現場の見やすい場所に都市計画法による開発許可等の標識（様式第19号）を掲示しなければならない。

1 開発許可等の標識の掲示

(1) 開発許可等を受けた者は、工事期間中、工事現場の見やすい場所に下記の標識を掲示しなければならない。

図 2 - 1

都市計画法による開発許可等の標識	
許 可 番 号	各務原市指令 第 号
許 可 年 月 日	年 月 日
被許可者住所氏名 (名称、代表者名)	(電話 — —)
工事設計者住所氏名 (名称、代表者名)	(電話 — —)
工事施行者住所氏名 (名称、代表者名)	(電話 — —)
現場責任者住所氏名	
工 事 の 概 要	
工 期	年 月 日から 年 月 日まで

↑ 縦25センチメートル以上 ↓

← 100センチメートル以上 →

※1,000㎡未満の土地の開発については、寸法は縦25センチメートル、横35センチメートルとすることができる。

(2) 盛土規制法のみなし許可となる場合、同法に規定される標識に不足する項目を追記することで、開発許可の標識と盛土規制法許可の標識を兼ねることができる。

図 2-2

開発許可、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可済標識					
70センチメートル以上	1	工事主（被許可者）住所 氏名		見取図	
		電話			
	2	許可番号			各務原市指令 第 号
	3	許可年月日			年 月 日
	4	工事設計者住所氏名			(電話 — —)
	5	工事施行者住所氏名			(電話 — —)
	6	現場管理者住所氏名			
	7	盛土又は切土の高さ			メートル
	8	盛土又は切土をする土地の面積			平方メートル
	9	盛土又は切土の土量	盛土		立方メートル
			切土		立方メートル
	10	工事着手予定年月日			年 月 日
	11	工事完了予定年月日			年 月 日
	12	工事に係る問合せを受けるための工事関係者の連絡先			(電話 — —)
13	許可又は届出担当の都道府県部局名称連絡先		各務原市都市計画課 (電話 — —)		
14	工事の概要				

100センチメートル以上

(地表から上方に50センチメートル以上離して設置すること)

第 5-2 節 開発行為の変更許可申請

(変更の許可等)

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

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

- 令第31条** 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
- 一 開発区域の位置、区域又は規模
 - 二 予定建築物等の用途
 - 三 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

- 規則第28条の2** 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。
- 一 変更に係る事項
 - 二 変更の理由
 - 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

- 規則第28条の3** 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

- 規則第28条の4** 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。
- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。

- イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
- ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（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及び開発区域の面積が1ha~~ヘクタール~~以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

1 変更許可申請

開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除き、変更許可を受けなければならない。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となる。

以下の事項を変更しようとする場合は、開発行為変更許可申請が必要である。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者（自己居住用及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用開発行為（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）を除く非自己用、自己業務用開発行為で開発区域の面積が1ヘクタール以上のもの）
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由
- (7) 資金計画
- (8) 予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
- (9) 住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000~~m~~²平方メートル以上となるもの
- (10) 敷地の数の変更

2 変更許可に準用される手続規定

変更許可において、開発許可の申請手続、処分等の手続に関する規定が準用される。変更許可の申請における設計説明書、設計図書については変更前後が対照できるように作成すること。

- (1) 法第31条 設計者の資格
- (2) 法第32条 公共施設の管理者の同意（既存の公共施設を変更しようとする場合）
- (3) 法第32条 公共施設の管理予定者との協議（新設の公共施設を変更しようとする場合）
- (4) 法第32条 公益的施設の管理者との協議（協議に係る事項の変更で次の事項の変更の場合）
 - ア 開発区域の位置、区域又は規模
 - イ 予定建築物等の用途
 - ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
 - エ 変更によって公益的施設の整備に影響があると考えられる場合
- (5) 法第33条・法第34条 開発許可の基準
- (6) 法第35条 許可又は不許可の通知
- (7) 法第41条 建蔽~~ぺい~~率等の指定
- (8) 法第47条第1項 開発登録簿の記載

3 届出が必要な軽微な変更

- (1) 敷地の形状の変更（上記1の（8）及び（9）を除く）
- (2) 工事施行者の変更（自己居住用及び開発区域の面積が1ha~~ヘクタール~~未満の自己業務用開発行為（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）に限り、それ以外の場合は工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限る。）

(3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

第 6-2 節 建築制限等

(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、この限りではない。

- 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 建築制限

開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合であって、以下のような事情が存すること。なお、大規模開発において建築を急ぐ場合は本条の制限解除によらず、公共施設の完了検査又は工区別の完了検査を優先すること。

- (1) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合や、非自己用であって、被開発許可者と建築主が同一の場合等で、これを切り離して施行することが不適当な場合
- (2) 開発行為に伴って設置することとなる、公園の休憩所、地区集会所等公益的施設を先行的に建設する場合
- (3) 開発行為の目的が第2種特定工作物の場合で、開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことがやむを得ないと認められる場合
- (4) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

~~なお、開発規模が大きい場合に、建築を急ぐ場合は本条の制限解除によらず、公共施設の完了検査又は工区別の完了検査を優先すること。~~

2 除外規定

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことについて同意の意思表示をしていないので、他の者が開発許可を受けたことをもって何らかの建築等の制限が課せられることになるのは不当であるので、このような除外規定が設けられたのである。

第 7 節 開発許可の地位の承継

第 5 節 開発許可の地位の承継

(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原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

1 一般承継

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、承継後、引き続き工事を行うときは、その後の変更が生じた場合の手続き、工事完了の場合の手続き等を行う必要がある。また、開発行為を行う意志がないときは、法第38条に規定する工事の廃止の届出をしなければならない。

2 特定承継

承継の承認にあたっては、次の条件を満たすことが必要である

- (1) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。なお、申請者以外に開発行為の妨げとなる権利者がいる場合は、再度権利者の同意を得ること。
- (2) 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があること（主として自己の居住の用及び開発区域の面積が 1 ha 未満のに供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限る）で開発区域の規模が 1 ヘクタール未満のものを除く。）
- (3) 当該開発区域が市街化調整区域内にある場合は、内容が法第34条に適合していること。

第 ~~8-3~~ 節 開発行為の廃止

(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なうものとする。

(登録簿の閉鎖)

規則第37条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

1 工事の廃止

工事の廃止にあたっては、許可条件に附されたとおり、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行することが必要である。

2 開発登録簿の閉鎖

本届出が受理された場合は、開発登録簿は閉鎖される。~~—(規則第37条)—~~

第6章 開発行為の工事の完了

第9-1節 工事の完了と検査

(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項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第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、その区域を併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の公共施設工事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つては別記様式第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つては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- 2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における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に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。-(略)-

1 完了検査

開発許可の内容には、許可に附された条件が含まれる。また、公共施設に関する工事の部分、開発区域を工区に分けた場合の工区の完了についても本条の規定による。

- (1) 次の工事の各工程において、工事写真を撮影し、工事完了届に添付検査時において提示するものとする。
なお、写真撮影をした箇所を土地利用計画平面図上に記載するものとする。
また、使用材料・規格証明書等の資料を保存しておくこと。

表2-2

切土、盛土	転圧、段切り、盲暗渠、埋設堰堤等
擁壁	間知石（ブロック）の控長、壁体下端の厚さ、根入深、裏込コンクリートの厚さ、コーナー部補強、裏込栗石の厚さ（上端、下端）、コンクリート基礎（幅、厚）、栗石基礎厚、床堀、鉄筋の配置、控壁
排水施設	マンホールの構造、暗渠管

調整・沈砂池	床掘、堤体出来型（本堤、垂直壁、水叩き、側壁も含む）
給水施設	給水管の敷設
舗装	路盤

- (2) 工事の完了の届出にあたっては、公共施設及び各区画の実測を行い、実測図を作成し添付するものとする。また、速やかに分筆登記、公共施設用地の帰属のための登記手続を行えるよう準備すること。

完了時には、あらかじめ以下の実測を行い、検査時に提示するものとする。また、公共施設及び各宅地間の土地の境界には耐久性のある境界杭を設置するものとする。境界杭の仕様については市町村と協議を行うこと。

表 2-3

切土、盛土	法面長、法面勾配
擁壁	高さ、勾配、延長、壁体上端の厚さ、水抜穴の径、全面積に対する水抜穴の個数
排水施設	水路断面、流水勾配
調整・沈砂池	堤体寸法（本堤、水叩き、側壁も含む）、オリフィスの寸法及び位置、スクリーン寸法
道路	幅員、縦断勾配
その他	土質試験、透水試験、C B R 試験、コンクリート強度試験等の証明書

2 中間検査

調整池の施行にあたっては、床堀が終了した段階で現場検査を受けるものとする。この検査では、事前に床堀の出来型の測量を行い、当初の設計図書に実測値を記入して、検査員に提出するものとする。

3 完了公告

完了公告は、各務原市都市計画法施行細則第 7 条により、各務原市庁舎前の掲示板に掲示する。

第7章 完了後の建築制限等

第10-1節 完了後の建築制限等

(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つては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。
- 2 国又は都道府県等が行なう行為については、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つたものとみなす。

1 完了後の建築制限

- (1) 開発許可においては、予定建築物等の用途等を勘案して公共施設の種類、内容等が決定されていることから、開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはならない。
- (2) 建築物のまた、改築、用途の変更についても同様に用途変更の制限を定められており、特に市街化調整区域については、業種や属人性（申請者の属性に着目して許可したもの）等を含めて用途の変更は制限されている。
- (3) 1—本条による制限は、用途地域等（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項の分区が定められた地域）以外の区域について適用される。
- (4) 2—この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。
- (5) 法第42条第1項 3—ただし書きの政令で指定する工作物
- ア (1)—コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの
- イ (2)—アスファルトプラントの場合は工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの

第2節 許可基準

2 許可基準

都市計画法（以下「法」という。）第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次の各項に該当する場合に行うものとする。

- (1) 変更後の建築物が次の各号のいずれかに該当するものであること。
- ア 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号に規定する建築物である場合
- イ 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案に照らして支障がないと認められ、かつ、るもの
- イ—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には、許可申請等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
- (2) 市街化調整区域にあつては、前項の規定のほか、次の各号のいずれかに該当するものであること。
- ア 許可申請に係る変更後の建築物が法第29条第1項第2号若しくは又は第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
- イ 当該申請変更後の建築物が法第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
- ウ 許可申請に係る変更後の建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築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に該当する
る場合

- エ 許可申請に係る変更後の建築物が、開発許可を受けた開発区域における利便の増進上~~又若しくは当該~~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られるもののうち、開発審査会に意見を聴いた上で、やむを得ないと認められる場合（岐阜県開発審査会提案基準に適合するもののうち、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領において事前審査の定めのない場合は、開発審査会に意見を聴くことを省略することができる。）

第11-4節 適合証明書

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

規則第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

開発許可手続と建築確認との関係について、確認済証の交付を受けようとする者は、第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項、第53条第1項の規定に適合していることを証する書面を申請書に添えなければならないとされている。

○建築基準法施行規則第1条の3 第1項第1号ロ ~~第9項から第11項まで~~、第3条第5項参照

第12-3節 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3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - 五 第41条第1項の規定による制限の内容
 - 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
- 3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。
- 4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(開発登録簿の記載事項)

規則第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

- 一 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

規則第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

- 2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

規則第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

(登録簿の閲覧)

規則第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

1 開発登録簿

開発登録簿は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすために調製されるものであり、開発許可を受けた土地ごとに登録される。

2 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、の保管については、岐阜県都市計画法施行細則第14条第1項により、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する各建築事務所で保管されており、開発登録簿をいる。閲覧する場合の規則については、次の事項を守らなければならない同細則第14条第3項による。

- (1) 開発登録簿を損傷しないように注意すること。
- (2) 開発登録簿の複写、撮影等をしないこと。

(3) 係員の指示に従い、指定の場所で静粛にすること。

3 開発登録簿への附記

開発許可後において、附記するべき事項は次のとおりである。

- (1) 工事完了年月日
- (2) 工事完了検査年月日
- (3) 検査済証交付年月日及び番号
- (4) 公告年月日及び番号（番号は岐阜県公報に掲載した場合に限る。）
- (5) 法第41条第2項の許可年月日、番号及び内容
- (6) 法第42条第1項の許可年月日、番号及び内容
- (7) 変更許可年月日及び番号

第13-6節 ― 開発許可等の特例

(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、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の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って、開発許可があつたものとみなす。

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。

1 開発許可の特例

- ➡本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準に照らして行うものとする。
- ➡協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（法第35条の2、法第36条、法第37条、法第38条、法第44条及び法第45条）が適用される。
- ➡独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第1-2項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

(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築してはならず、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、第三十三条及び第三十四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一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（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、同項の許可があつたものとみなす。

2 建築制限の特例

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人航空周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可を受けたものとみなされる。

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準に照らして行うものとする
かんがみて行うことが望ましい。

(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つては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行なう行為については、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つたものとみなす。

3 完了後の建築制限の特例

国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、国立研究開発独立行政法人森林総合研究・整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。） 所については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があつたものとみなされる。

第8章 違反行為に関する監督処分

第14節 違反行為に関する監督処分

(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 ~~略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。~~

(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指定都市等の長は、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ってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、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って、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行っ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1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1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。

(立入検査)

法第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村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、関係人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。

(公告の方法等)

令第42条 法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定的手段により行わなければならない。

2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

- 3 都道府県知事又は市町村長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

(公示の方法)

規則第59条の2 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

~~**法第91条** 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。~~

~~**法第92条** 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。~~

- ~~一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者~~
- ~~二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けずに障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けずに土地に試掘等を行った者~~
- ~~三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者~~
- ~~四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者~~
- ~~五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者~~
- ~~六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者~~
- ~~七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者~~
- ~~八 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同項の政令で定める物件の堆積を行った者~~
- ~~九 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者~~

~~**法第93条** 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。~~

- ~~一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者~~
- ~~二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者~~
- ~~三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者~~

~~**法第94条** 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。~~

~~**法第96条** 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。~~

1 報告、勧告、助言等

本法により許可又は承認を受けた者に対して、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をすることができる。これらは、本法の施行のために必要な限度に限られる。

報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されることがある。

勧告又は助言の相手方は、勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負う。

2 監督処分

違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対しては、監督処分を行うことができる。なお、命令をした場合は、標識の設置及び県公報への掲載を行うこととされており、この公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定される。監督処分にあたっては、行政手続法第13条により、許可等の取消しをしようとするとき及び処分庁が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならないとされている。

第15-5節 不服申立て

(不服申立て)

法第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1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81条第1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26年法律第68号)第23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っては、当該不備が補正された日)から2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24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1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31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31条第2項から第5項までの規定を準用する。

法第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

1 審査請求

(1) 次の規定に基づく処分若しくは不作為又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分について不服がある場合は、岐阜県開発審査会に対して審査請求をすることができる。

なお、不作為についての審査請求は、岐阜県開発審査会に代えて、岐阜県知事に対してすることもできる。開発審査会に対して審査請求できるのは次の規定に基づく処分若しくはその不作為である。なお、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。

ア 法第29条第1項若しくは第2項

イ 法第35条の2第1項

ウ 法第41条第2項ただし書

エ 第42条第1項ただし書

オ 第43条第1項

カ アからオまでの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分

(2) 事務処理市町村の長が許可権者となっている場合においても、審査請求は岐阜県の開発審査会に対して行う。

(3) 中核市・特例市の指定日以前に県が行った処分又は中核市・特例市の指定を受けた市が事務処理市として行った処分に対する審査請求については、岐阜県開発審査会に対して行うことになる。

~~(4) 審査請求の手続その他については、行政不服審査法が全面的に適用される。~~

2 異議申立て

上記1(1)ア～オ以外の処分(法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等)については開発許可権者に対して審査請求異議申立てを行うことができる。また、上記1(1)ア～オの不作為について異議申立てを行うことができる。(審査請求を行った場合を除く。(行政不服審査法第7条))

3 公害等調整委員会への裁定の申請

(1) 次の規定による処分に不服がある者で、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、~~に関し鉱業との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、~~公

害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。（公害等調整委員会は、鉱業等に係る土地利用の調整手続に関する法律（昭和25年法律第2392号）の定めるところにより裁定を行うこととされている。）

なお、この場合においては、審査請求をすることができない。

ア 法第29条第1項若しくは第2項

イ 法第35条の2第1項

ウ 第42条第1項ただし書

エ 第43条第1項

（2）鉱業等に係る土地利用の調整手続等に関する法律第50条において「裁定を申請することができる事項に関する訴は、裁定に対してのみ提起することができる。」と規定されており、裁定を経ずに訴訟を提起することは許されず、また、原処分を争うことは許されないこととされている。

第3章 開発許可の基準（技術的基準）

第1節 許可基準

（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、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

- 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘致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項若しくは第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（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）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14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14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に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に設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
 - イ 当該地域における降水量
 - ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況
- 四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外に開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- 五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。
 - イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
 - ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
 - ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

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

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

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

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

<u>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</u>	<u>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</u>	<u>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</u>
<u>開発行為に関する工事</u>	<u>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</u>	<u>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</u>
<u>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あること。</u>	<u>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。</u>	<u>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。</u>

<u>宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第3条第1項の宅地造成工事規制区域</u>	<u>開発行為に関する工事</u>	<u>宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。</u>
<u>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</u>	<u>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</u>	<u>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。</u>

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に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(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に必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

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、~~崖がは~~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。)以外に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、崖がは崩れ、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っては、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っては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

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

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

6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があっ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、その定めをもっ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。

（開発行為を行うのに適当でない区域）

令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

（輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模）

令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

令第24条の2 法第33条第1項第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

令第24条の3 法第33条第1項第13号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号(これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

~~(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)~~

~~**令第29条の2** 法第33条第3項(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。)の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。~~

~~二から十一 (略)~~

~~十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。~~

~~2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。~~

~~二、三 (略)~~

~~(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場合の基準)~~

~~**令第29条の4** 法第33条第5項(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、次に掲げるものとする。~~

~~一 切土若しくは盛土によって生じる法の高さの最高限度、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又は木竹の保全若しくは適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限を、良好な景観の形成を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。~~

~~二から四 (略)~~

~~2 (略)~~

~~(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)~~

~~**規則第27条の4** 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。~~

~~二から五 (略)~~

1 許可基準

本条は、開発許可の基準を定めており、申請に係る開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、この基準のほか、第2種特定工作物に係るものを除き、法第34条各号の一に該当するものであることが必要である。

本条の基準は、自己用と非自己用とで適用される事項が異なることから、この区分については、第2章 第1節を開発行為許可申請参照すること。

(1) 第1号 用途地域適合

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途が当該用途地域指定等に適合していることが必要である。

(2) 第2号 道路等空地(第2節から第4節まで)

道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地について規定している。ここでいう「敷地」は建築基準法上の「敷地」と同一概念である。~~（本章第3節、第4節による。）~~

(3) 第3号 排水施設（第5節）

排水施設（雨水・汚水）についての規定である。~~（本章第7節による。）~~

(4) 第4号 給水施設（第6節）

水道その他の給水施設についての規定である。~~（本章第6節による。）~~

(5) 第5号 地区計画等

地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画若しくは集落地区計画（再開発等促進区若しくは地区整備計画、地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画、歴史的風致維持向上地区整備計画、沿道再開発等促進区若しくは沿道地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているもの）が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即して定められているべきことを規定している。

(6) 第6号 公共公益施設（第7節）

公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分についての規定である。~~（本章第2節による。）~~

(7) 第7号 防災安全施設（第8節）

宅地の安全性についての規定である。~~（本章第8節による。）~~

(8) 第8号 災害危険区域の除外（第9節）

開発区域内に、原則として、建築基準法による災害危険区域、地すべり防止法による地すべり防止区域、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による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に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域が含まれていないことを規定している。

これらの区域については、それぞれの法律で住宅等の建築、土地の掘削等が規制されており、開発区域にこれらの区域を含むことを規制し、災害発生の防止を図ることとしたものである。

なお、設計上及び施工上の対策を講ずること等により、開発区域及びその周辺の地域の状況により支障がない場合は、この限りでない。

(9) 第9号 樹木・表土（第10節）

樹木の保存、表土の保全についての規定である。~~（本章第4節による。）~~

(10) 第10号 緩衝帯（第11節）

緩衝帯についての規定である。~~（本章第5節による。）~~

(11) 第11号 輸送施設

開発行為の規模が40ha~~ヘクタール~~以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保する等の措置を鉄道事業者等と協議の上、講ずることが必要である。

(12) 第12号 資力・信用

申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを求める規定である。この規定は、開発事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを目的としたものである。工事が中断放置されると防災上、公共施設の機能の保全等に問題が発生することから、この規定が設けられている。

なお、自己居住用、開発区域の面積が1ha~~ヘクタール~~未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）については適用されないこととなっている。

(13) 第13号 工事施行者

工事施行者の能力に関する規定である。この規定は、前号の規定と同じく開発事業が適正に完遂されることを目的としており、工事施行者が許可の内容に基づき適正な施行を行うことによって災害の防止等を図ることを目的としている。なお、自己居住用、開発面積が1ha~~ヘクタール~~未満の自己業務用（いずれも盛土規制法のみなし許可対象外のものに限り）については適用されないこととなっている。

(14) 第14号 権利者同意

開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定である。「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権、差押等保全処分をした者が含まれる。

なお、開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意について、当該権利者に係る土地が公共施設用地となる場合は、公共施設の用地として同意する旨が明らかなこと。

「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、以下の全てが必要とされる。

開発行為の妨げとなる権利を有するすべての者の3分の2以上の同意

- 2 開発行為の妨げとなる権利を有する者のうち所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意
- 3 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上、実際の運用については、少なくとも許可の時点では全員の同意が必要である。すなわち、同意が得られていない段階では、私法上、当該土地について工事に着手できないので、許可を受けたからといって、工事の完遂が見込めないからである。

2 許可基準の適用区分

建築物、特定工作物や用途の別による開発許可の技術的基準の適用区分は、表3-1のとおり。

表 3-1 技術的基準の適用区分

号第33条 第1項 各号	技 術 基 準	建 築 物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
		一 般	自己用	一 般	自己用	一 般	自己用
第1号	用途地域等との適合	○	○	○	○	○	○
第2号	道路等公共空地の確保等	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○	○	○
第4号	給水施設	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
第5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○
第6号	公共公益施設	○	△開発行為 の目的に照 らし判断	○	△開発行為 の目的に照 らし判断	△開発行為 の目的に照 らし判断	△開発行為 の目的に照 らし判断
第7号	防災安全施設	○	○	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	○	居住用× 業務用○	○	○×	○	○×
第9号	樹木・の保存、表土（大規模） の保全	○	○	○	○	○	○
第10号	緩衝帯（大規模）	○	○	○	○	○	○
第11号	輸送施設（開発区域の面積 40ha以上）	○	○	○	○	○	○
第12号	申請者の資力・信用	○	居住用●× 業務用小●× 業務用大○	○	小規模●× 大規模○	○	小規模●× 大規模○
第13号	工事施行者の能力	○	居住用●× 業務用小●× 業務用大○	○	小規模●× 大規模○	○	小規模●× 大規模○
第14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

○：適用

●：開発行為が盛土規制法のみなし許可に該当する場合は適用

△：開発行為の目的に照らし判断

×：不適用

※（注）「業務用大」、「大規模」とは、開発区域の面積が規模1haヘクタール以上をいう。

「業務用小」、「小規模」とは開発区域の面積が1ha未満

第2節——住区構成と街区

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第1項第6号（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第3項（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第4項（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第5項（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

~~令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。~~

~~（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）~~

~~令第29条の2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一から六（略）~~

~~七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。~~

~~八から十二（略）~~

~~2（略）~~

~~（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）~~

~~令第29条の3 法第33条第4項の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。~~

~~（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場合の基準）~~

~~令第29条の4 法第33条第5項の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二（略）~~

~~三 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は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300平方メートルを超えない範囲で行うものであること。~~

~~四 木材の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木材の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60パーセントを超えない範囲で行うものであること。~~

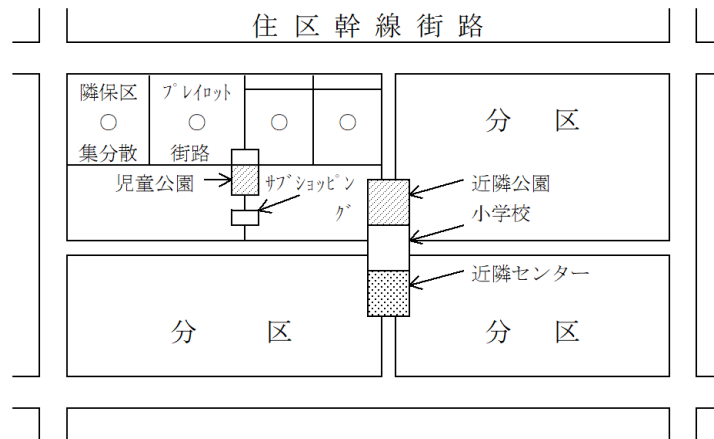
~~2（略）~~

~~1 住区構成（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）~~

~~（1）隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣交際範囲を中心とした住宅地の最小単位
戸数 戸建住宅の場合 50戸、集合住宅の場合 100～150戸
人口 200～600人
施設 幼児遊園、集会室、集合駐車場~~

~~（2）近隣分区 児童の生活領域と居住者の日常生活圏でまとめられる単位~~

- 戸数 ~~500～1,000戸~~
 人口 ~~2,000～4,000人~~
 施設 ~~街区公園、幼稚園、日用品店舗、集会所~~
- ~~(3) 近隣住区~~ ~~小学校の学区を単位としたまとまり~~
 戸数 ~~2,000～2,500戸~~ 人
 口 ~~7,000～10,000人~~
 施設 ~~小学校、近隣公園、日用品店舗、集会所、管理事務所、駐在所、診療所、郵便局~~
- ~~(4) 地区~~ ~~近隣住区が集まって構成される。~~
- 図3-1 ~~近隣住区参考図~~



2 ~~公共公益施設の配置~~

- ~~(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為~~
 開発区域内の公共公益施設は、表3-2、表3-3を標準として配置すること、又、利用目的を定めない公共公益施設用地は確保しないこと。
- ~~ア 市町村役場支所、警察署、郵便局、公民館、消防署等については、それぞれの設置者と協議し、その設置者が必要と認める場合に計画すること。~~
- ~~イ 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、あらかじめ、義務教育施設の設置義務者と協議すること。~~
- ~~ウ 開発区域の面積が40ヘクタール以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。~~
- ~~エ 開発区域等に居住する者の生活に支障がないようにその区域の電気事業者から電気を供給されるよう協議をすること。~~
- ~~オ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。~~
- ~~カ 開発区域内には、必要に応じて、ガス供給施設を計画すること。~~
- ~~キ 開発区域内にガス供給施設を設置する場合には、予定建築物等に対する安全を考慮してその位置を定めるとともに、ガス工作物の技術上の基準を定める省令（平成12年5月31日通商産業省令第111号）等関係法令に適合していること。~~

- ク ~~開発区域内には、集合住宅地あるいは中心センター等必要と思われる場所に、利用状況等を想定して適当な規模の駐車場を設置すること。~~
- ケ ~~開発区域内には、当該開発区域から生ずるごみを処理するため、必要に応じてごみ収集場を設置すること。ただし、市町村が設置を必要としないとした場合はこの限りではない。また、設置場所及び面積については、市町村と協議すること。~~
- コ ~~給水施設及び污水处理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。~~

(2) その他の開発行為

- ア ~~開発区域の面積が40ヘクタール以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。~~
- イ ~~開発区域内をやむを得ず特別高压架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。~~
- ウ ~~給水施設及び污水处理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。~~

表3-2 ~~住区構成と施設配置~~

区 分	隣 保 区	近 隣 分 区	近 隣 住 区	地 区	
近隣住区数			1	2	4
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人 口	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
教育施設		幼 稚 園	小 学 校	中 学 校	高 等 学 校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保 健 所
保 安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡 査 駐 在 所 消 防(救急)派出所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集 会 室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵 便 局、電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗	専 門 店、スーパーマーケット		
サービス施設		共 同 浴 場	新聞集配所	銀 行	映画館、娯楽施設

表3-3 ~~住区規模と施設配置~~

近隣住区数	1	2	3	4	5	6	備 考
世 帯 数	2,000 ↓ 2,500	4,000 ↓ 5,000	6,000 ↓ 7,500	8,000 ↓ 10,000	10,000 ↓ 12,000	12,000 ↓ 15,000	5～6で周辺人口を吸収する場合、次の諸施設を加える。
人 口	7,000 ↓ 10,000	14,000 ↓ 20,000	21,000 ↓ 27,000	28,000 ↓ 40,000	40,000 ↓ 48,000	48,000 ↓ 60,000	
中 学 学 校	=	1	2	2	3	3	
高 等 学 校	=	=	1	2	2	3	各種学校
市役所支所	=	1	1	2	3	4	市、市役所支所
消防派出所	=	1	1	1	2	3	警察署、消防署
郵 便 局	=	1	1	2	3	4	
病 院	=	1	1	2	2	3	保健所
コミュニティーセンター	=	=	1	1	1	1	
サービスステーション*	=	=	1	1	1	1	
地 区 公 園	=	=	=	1	1	1	
住区内店舗総数 **	80 ↓ 100	160 ↓ 200	360 ↓ 450	480 ↓ 600	800 ↓ 1,000	1,000 ↓ 1,200	
金 融 機 関	=	1	2	2	2～3	3～4	施設数+2

(注) * ~~電気、ガス、上下水道等のサービスステーション~~

** ~~地区中心に配置される店舗数は近隣住区の関係位置により異なる。~~

~~小売商店、飲食店、娯楽施設その他のサービス施設等を含む。~~

3 街区構成

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 街区構成は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物等に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。

イ 街区の長さは、表3-4に掲げる数値以下を標準とする。

表3-4

	長辺方向	短辺方向	備 考
戸建住宅地 連続建住宅地	80～120m	30～50m	
集合住宅地	250m	250m	隣棟間隔、駐車スペース、通路等を総合的に考慮すること

ウ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10パーセント以下とすること。

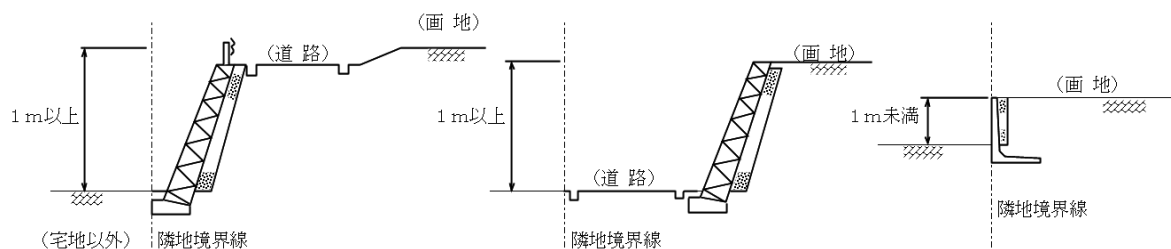
エ 同一街区内の画地間の高低差は、原則として、均等となるよう造成勾配を計画すること。

オ 街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないように計画すること。

カ 戸建住宅等と便利施設が混合となる街区構成は避けるように計画すること。

キ 街区と他の部分との間に1メートル以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

図3-2



(2) その他の開発行為

ア 街区構成は、事業活動の効率、施設利用者の安全、利便性等を予定建築物等の用途に応じて最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調となりすぎないように計画すること。

イ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10パーセント以下とすること。

ウ 街区と他の部分との間に1メートル以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

4 街区の形態（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）

戸建住宅の街区の形態については、次の種類がある。

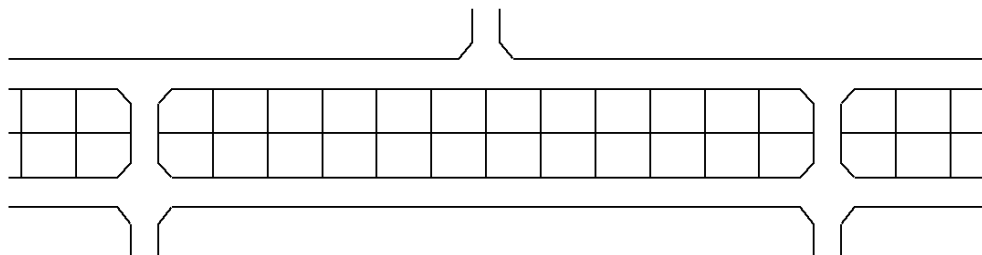
(1) 格子型

ア 画地を長辺方向に2列に配置するもので、最も基本的かつ一般的な街区の形態である。

イ 非常に簡明な街並及び住宅地を形成するもので、規模によっては土地利用計画上合理的な方法であり、このパターンの連続は、街並・住宅地が単調となる場合がある。

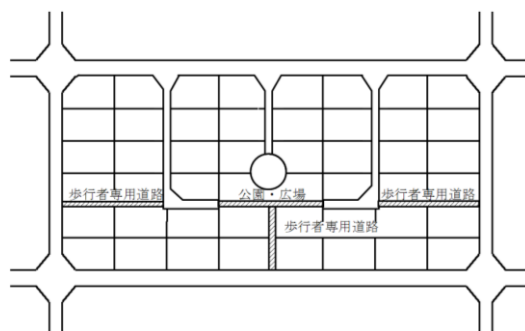
ウ 通過交通を防ぐため、T字型の交差点を適当に用いるものとする。

図3-3(a)



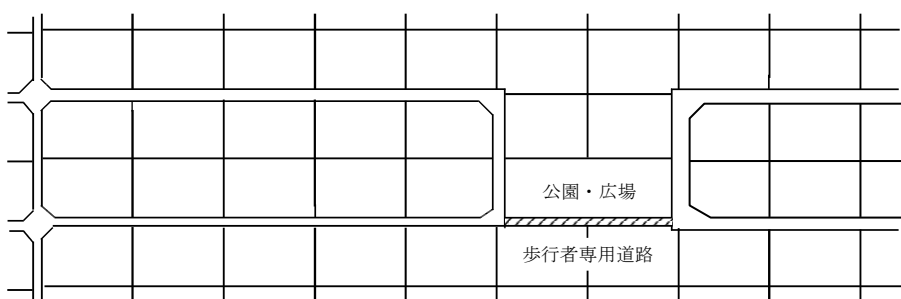
~~(2) 袋路型~~ ~~図 3-3 (b)~~

- ~~ア 道路を行き止まりにする方法であり、行き止まりの先端には自動車の転回空地等を考慮するもので、歩行者専用道路などの他の細街路に連絡する。~~
- ~~イ 道路率が低く、プライバシーの保持ができ、通過交通のない落ち着いた居住環境を確保できるほか変化に富んだ住宅地を形成することができる。~~
- ~~ウ 街区が判りにくくなり迷路と成り易いため、道路管理者へ移管できない場合があるので、原則的には認めないものとする。~~



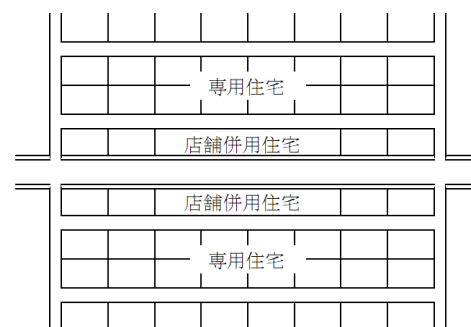
~~(3) U字型~~

- ~~ア 袋路を2つ連結するもので、袋路型の欠点を補う長所（通過交通防止、落ち着いた居住環境、歩車道分離計画可能）を生かした型である。~~
 - ~~イ 居住者の通行上支障がないように、緑道、歩行者専用道路等を有効に配置すること。~~
- ~~図 3-3 (c)~~



~~(4) 並列型~~ ~~図 3-3 (d)~~

- ~~ア 街区を背割とせず両面道路とする方法で、店舗併用住宅に適している。~~
- ~~イ 幹線道路に接する店舗併用住宅の場合、商品運搬車により交通が阻害されることとなるので裏側道路を商品搬入路とし、併せて一般住宅と隔離することができる。~~
- ~~ウ 住宅用街区としてはプライバシーが損なわれるので不適當であり、土地利用の点から不經濟である。~~



~~5 画地~~

~~(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為~~

- ~~ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとすること。~~
- ~~イ 画地の面積は、表 3-5 に掲げる基準値以上とすること。~~

~~表 3-5~~

区分	市街化区域	市街化調整区域
	区画面積	区画面積
戸建住宅地	160㎡以上	200㎡以上

~~(注1) 敷地の有効宅地（平坦な部分）は、宅地面積の80%以上とすること。~~

~~ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。~~

~~エ 画地は3メートル以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。旗竿状敷地とする場合は図3-4による。~~

~~オ 旗竿状敷地は開発区域内で原則1区画とすること。~~

~~カ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。ただし、別荘の用に供する敷地で自然の傾斜を利用して建築する場合には、その勾配は原則として30度(1:1.8)以下とすること。~~

~~キ 宅地法面は、30度(1:1.8)以下とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1メートルを超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。~~

~~ク 隣地との高低差が60センチメートル未満の場合でも境界明示ブロック等を設置してください。60センチメートル以上1メートル以下は、任意設置の擁壁等で保護すること。1メートルを超えるものについては、原則として義務設置の擁壁等で保護すること。~~

~~ケ 市街化調整区域内の開発許可区域は登記上も分筆してください。(机上分筆は不可)~~

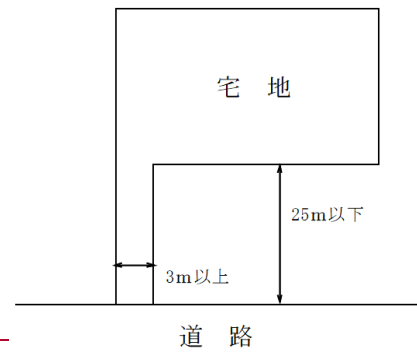
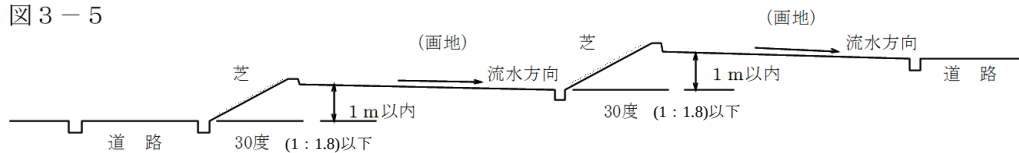


図3-5



~~(2) その他の開発行為~~

~~ア 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。~~

~~イ 画地は3メートル以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。~~

~~ウ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とし、敷地内の雨水排水ができること。~~

~~エ 画地（建築敷地）は、平坦な部分（勾配がおおむね6パーセント以下）が80パーセント以上あること。~~

~~オ 宅地法面は、30度(1:1.8)以下とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1メートルを超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。~~

~~カ 隣地との高低差が60センチメートル未満の場合でも境界明示ブロック等を設置してください。~~

~~60センチメートル以上1メートル以下は、任意設置の擁壁等で保護すること。~~

~~1メートルを超えるものについては、原則として義務設置の擁壁等で保護すること。~~

~~キ 市街化調整区域内の開発許可区域は登記上も分筆してください。(机上分筆は不可)~~

第 2-3 節 道路

(開発許可の基準)

法第33条第1項第2号 (本章第1節参照) 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 略

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

三から十四まで 略

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から8まで 略

~~(開発許可の基準)~~

~~法第33条第2項 (本章第1節参照)~~

~~(開発許可の基準)~~

~~法第33条第3項 (本章第1節参照)~~

(開発許可の基準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、法第33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供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から250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。

六から八 (略)

~~(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)~~

令第29条 ~~(本章第1節参照)~~ 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

~~(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)~~

令第29条の2 ~~法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一 (本章第1節参照)~~

~~二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。~~

~~三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。~~

~~四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。~~

~~五から十一 (略)~~

~~十二 (本章第1節参照)~~

~~2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一 (本章第1節参照)~~

~~二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。~~

~~三 (略)~~

(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っては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っては、8メートル）、その他のものにあっては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4メートル以上であること。

(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、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

~~(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)~~

規則第27条の4 ~~令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~一 (本章第1節参照)~~

~~二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。~~

~~三から五 (略)~~

開発許可により築造された道路は、法の規定により、原則として完了公告の翌日に市町村に移管される。移管された道路については、道路法に定める基準（道路構造令）が適用されることになるので、設計にあたっては原則として道路構造令に適合させるものとする。

1 開発区域外の既存道路について

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以外の開発行為にあつては、既存道路の幅員の基準が定められている。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的の開発行為においては、建築基準法に適合すること。

(1) この基準において「道路」とは、次のいずれかに該当するものとする。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する道路

イ 現に車輛の通行の用に供されているもので、建築基準法第42条第1項に準ずるものとして、知事及び建築基準法第2条第32号に定める特定行政庁が認めた道

(2) 開発区域内に新たに道路を築造しない場合又は開発区域内に新たに道路を築造する場合によって次のとおり定められている。

ア 開発区域内に新たに道路を築造しない場合（都市計画法施行令第25条第2号）

（ア）主として住宅の建築を目的とする開発行為 6 ~~mメートル~~以上

（イ）その他の開発行為で敷地面積が1,000 ~~m²平方メートル~~未満 6 ~~mメートル~~以上

（ウ）その他の開発行為で敷地面積が1,000 ~~m²平方メートル~~以上 9 ~~mメートル~~以上

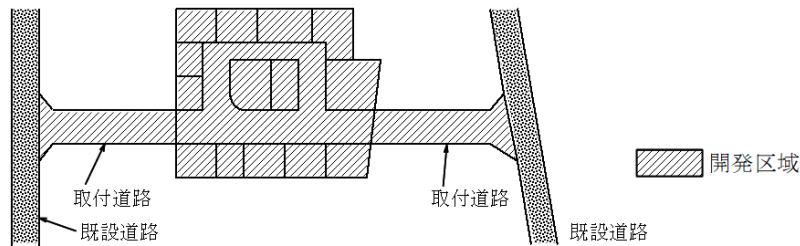
イ 開発区域内に新たに道路を築造する場合（都市計画法施行令第25条第4号）

（ア）主として住宅の建築を目的とする開発行為 6.5 ~~mメートル~~以上

（イ）その他の開発行為 9 ~~mメートル~~以上

ウ 下図のような旗竿状の開発の場合は、竿状の部分（取付道路）も開発区域に含めるものとし、取付道路の幅員は、開発区域内の主要な道路の幅員と同一とする。

図3-~~1-6~~



(3) 既存道路の幅員が上記(2)に適合しない場合については次の事項を総合的に勘案して、緩和の適否を判断するものとする。

ア 開発区域の規模及び形状

- ・周辺の交通等に与える影響と既存道路の拡幅の困難性
- ・既存道路との接する部分の間口と既存道路の拡幅の困難性

イ 開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様

- ・周辺の地形による拡幅の困難性
- ・既存道路の建物の連たん状況、拡幅を要する区間、沿道の権利関係者の数と拡幅の困難性

ウ 環境の保全

- ・日照、通風、採光等

エ 災害の防止

- ・延焼のおそれ
- ・消防活動上の支障

オ 通行の安全

- ・通過交通量、車両交通量
- ・歩行者の数
- ・予定建築物に係る発生交通量

カ 事業活動の効率

- ・事業活動上の支障

以上を検討した上で、具体的な運用としては表3-~~2-6~~によるものとする。

(4) 既存道路の幅員のとらえ方は、図3-~~2-7~~(a)、図3-~~2-7~~(b)を標準とする。

表 3 - ~~2-6~~ 都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用指針

開発面積	道路の区分	主として住宅の用に供する目的で行う開発行為		その他開発行為		
		必要とされる既存道路の道路幅員 (路面幅員)	開発に伴い必要とされるセツバック等 (道路敷)	必要とされる既存道路の道路幅員 (路面幅員)	開発に伴い必要とされるセツバック等 (道路敷)	
1,000㎡未満	2号道路 (接する道路) 及び 4号道路 (接続先道路)	4 m 以上		4 m 以上		
1,000㎡以上 3,000㎡未満		戸建住宅	4 m 以上	既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	既存道路の幅員が6 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離3m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から3m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m後退した線までを開発に伴う道路とすること。	
		共同住宅	6 m 以上 (1,000㎡未満は 4 m 以上) (注1)			
戸建住宅		5 m 以上	6.5 m 以上 ただし、歩行者の安全、利便等を必要とする場合は 9 m 以上 (注5)			既存道路の幅員が9 m未満の場合は、既存の道路中心線から水平距離4.5m以上後退した線までを開発に伴う道路とする。ただし、当該道路の対面に中心線から4.5m以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から9m後退した線までを開発に伴う道路とすること。
共同住宅		6 m 以上 (注2)				
3,000㎡以上 6,000㎡未満						
	2号道路 (接する道路)	6 m 以上				
6,000㎡以上	4号道路 (接続先道路)	6.5 m 以上 (10,000㎡未満は 6 m 以上)		2号道路の取り扱いに同じ	4号道路に接する開発区域にあっては、2号道路の取り扱いに同じ。	

※ この運用指針の適用にあたり、以下の注意事項(注 1 から注 12)を参照のこと。

都市計画法施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の運用上の注意事項

注 1 3 階以下かつ 20 戸以下の場合は 4 m 以上、5 階以下かつ 40 戸以下の場合は 5 m 以上とすることができる。

注 2 5 階以下かつ 40 戸以下の場合は 5 m 以上とすることができる。

注 3 拡幅の余地がない場合とは、既存道路の対面にがけ地、河川、線路敷地その他これに類するものに接している場合をいう。

注 4 開発面積が 3,000㎡未満であっても、物販店舗、第 1 種特定工作物(アスファルトプラント、クラ

ッシャープラント)等のように交通量の増加をもたらし、その影響が大きいものは、既存道路の施行令第25条第2号ただし書き及び第4号()書の適用については検討を要すること。

また、中・高層建築物が予定される場合は消防活動にあたり、周辺道路の状況(街角のせん除等)を検討し、支障がないと認められること。

注5 開発面積が3,000㎡以上で、歩行者の安全、利便等を必要とする場合としては次のような施設が該当する。

- (1) スーパー、デパート等 (2) 立体駐車場、トラックターミナル等
(3) 劇場、映画館、演芸場等 (4) ホテル、結婚式場等
(5) ボーリング場、スケート場等 (6) 大規模な工場、流通業務施設等
(7) 病院 (8) その他上記に準ずる施設

注6 道路幅員の一部が9m未満であっても、次のような道路整備上の都合による場合等で、車両及び歩行者の通行に実質的に支障がない場合は、道路整備担当部局と協議の上判断すること。

- (1) 道路改良計画の設計上、路肩幅に縮小規定を採用している場合。
(2) バイパス計画等により、旧道を歩道として利用するため、歩道と車道が一部分離する場合。
(3) 道路改良工事の実施上の都合により、歩道部分の施工が改良計画通り実施されていない場合。

注7 2号及び4号道路の要求延長(接続先終点)については、周辺の通行状況等を十分に勘案した上で途中分岐点における交通分散を考慮できるものとする。ただし、交通分散が認められる道路の幅員は4.0m以上とし道路整備担当部局と協議のうえ判断すること。

注8 既存道路が通学路に指定されている場合や、大規模な公共施設等の周辺で特に歩道の設置が必要と認められる場合は、道路整備担当部局と協議のうえ歩道を設置すること。

注9 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内においては、開発面積が5ha未満であり、予定建築物等の用途を勘案して既存道路の交通に与える影響が軽微な場合は、この表の規定にかかわらず、2号及び4号道路とも5m以上とすることができる。ただし、大型車両の発生交通量を十分勘案し、緩和の適否を判断すること。

注10 主要な道路以外の接する道路(物理的に車両の乗入が不可の場合をさす。なお、市街化調整区域かつ開発面積が3000㎡未満の場合で、道路管理者協議において、周辺の道路状況や土地利用等を考慮して車両の通行上支障がないと判断された場合は()書を適用する。)については、既存の道路敷が6m(4m)未満の場合、中心から水平距離3m(2m)以上後退すること。ただし、当該道路の対面に中心線から3m(2m)以上拡幅の余地がない場合(注3)は、道路拡幅可能線から6m(4m)を後退した線までを開発に伴う道路とすること。

注11 開発面積が3,000㎡以上で主として住宅の用に供する目的以外で行う開発行為にあつては別表運用指針によることが著しく不適当と認められる場合で、施行令第25条第2号ただし書きの各事項に適合する場合は、この限りでない。

注12 施行令第25条第2号ただし書きの適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に接して行われる単体的な開発行為である。

また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たな道路が整備される場合については、当該既存道路には、同条第4号の規定が適用されること。なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに道路が整備されない場合については、当該既存道路には、同条第2号の規定のみが適用されること。

2 道路の種類

開発行為による道路の種類を道路構造令の基準と対照すれば表3-~~3-7~~のとおりである。

表3-~~3-7~~ (3種・市道・平地面)

道路の種類	道路構造令の基準			備 考
	種別、級別	計画交通量 (台/日)	設計速度 (km/h)	
幹線道路	3種2級	4,000以上	60	開発区域の骨格となるもので近隣住区を形成する道路及び住区内主要道路
補助(区画)幹線道路	3種3級	1,500～ 4,000	60, 50又は40	開発区域の分区又は隣保区を形成し幹線道路に連絡する道路
	3種4級	500～ 1,500	50, 40又は30	
区画道路	3種5級	500未満	40, 30又は20	開発区域の区画を形成し、各区画の交通の用に供する道路

表3-3-7 (4種・市道)

道路の種類	道路構造令の基準			備 考
	種別、級別	計画交通量 (台/日)	設計速度 (km/h)	
幹線道路	4種2級	4,000～10,000	60,50又は40	開発区域の骨格となるもので近隣住区 を形成する道路及び住区内主要道路
補助(区画)幹線道路	4種3級	500～4,000	50,40又は30	開発区域の分区又は隣保区を形成し幹 線道路に連絡する道路
区画道路	4種4級	500未満	—	開発区域の区画を形成し、各区画の交 通の用に供する道路
歩行者専用道、緑道 自転車専用道路				もっぱら歩行者、自転車の通行の用に 供する道路

3 道路配置計画

開発区域内では、発生交通量、居住者の動線等を考慮し、開発区域の規模に応じて、表3-4-7の道路のうち、必要なものが適切に配置されていること。これらの計画に当たっては、居住者の安全及び居住環境に十分配慮するとともに、開発に起因して発生する交通によって開発区域外の道路の機能が損なわれないよう周辺の道路と一体となって機能が有効に発揮できるようにすること。

4 幹線街路等の配置

- (1) 市街化調整区域における開発行為で、開発区域の面積が20ha~~ヘクタール~~以上の開発区域にあつては、主要幹線道路及び幹線街路(幅員12m~~メートル~~)を、開発区域内の各画地から250m~~メートル~~以内の距離に配置すること。市街化調整区域以外における開発行為についてもこれに準ずるものとする。
- (2) 幅員20m~~メートル~~以上の幹線道路は、開発区域内のその他の道路との交差は、原則として立体交差とすること。
- (3) 駅前その他の広場に接続する場合を除き、道路を同一平面で5以上交差させないこと。
- (4) 補助幹線道路及び区画道路は、通過交通が入り込まないような配置としなければならない。
- (5) 幅員9m~~メートル~~以上の道路は、歩車道が分離されていること。

5 管理予定者との同意、協議

- (1) 開発行為に関係がある既存の道路について、法第32条第1項の規定により管理者の同意を得なければならない。また、開発行為によって築造される道路は、原則として市町村に移管されるので、管理予定者と協議しなければならない。
- (2) 道路を新設又は接続する場合において、道路管理者は公安委員会の意見を聴かなければならないこととされているので、次に該当する場合はあらかじめ公安委員会と協議する必要がある。
 - ア 区画線の設置
 - イ 横断歩道橋、地下横断歩道の設置
 - ウ 開発区域の取付道路として、既存の道路を拡幅する場合
 - エ 開発区域内の既存道路の交差点を改築する場合
 - オ 開発区域内の幹線街路等の交差点を新設する場合
 - カ 開発区域の取付道路を新設し、既存の道路へ接続する場合
 - キ 開発行為に関連して交通信号機の新設、移設及び交通規制を必要とする場合

6 道路の幅員

- (1) 開発区域内に設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて、表3-8、表3-4-9の幅員以上で計画されていること。

表3-4-8

道路種別	住宅地	その他	備 考
幹線道路	12m～18m		14m以上は中央分離帯(0.5m以上、施設を設置する場合は1m以上)を設けること。
補助(区画)幹線道路	9m～12m		9m以上は歩車道が分離されていること。
区画道路	6m	6～9m	表3-6-9による。

表 3 - 5 - 9

予定建築物等の用途及び敷地の規模		幅 員
住 宅		6 m以上
そ の 他	敷地面積 3,000㎡未満	6 m以上
	敷地面積 3,000㎡以上	9 m以上

(2) 幅員の構成

開発行為に係る道路は、道路構造令に基づくものとする。幅員構成に含まれる名称及び幅員のとらえ方は、図 3 - 2 - 7 (a)、図 3 - 2 - 7 (b) を標準とする。

図 3 - 2 - 7 (a)

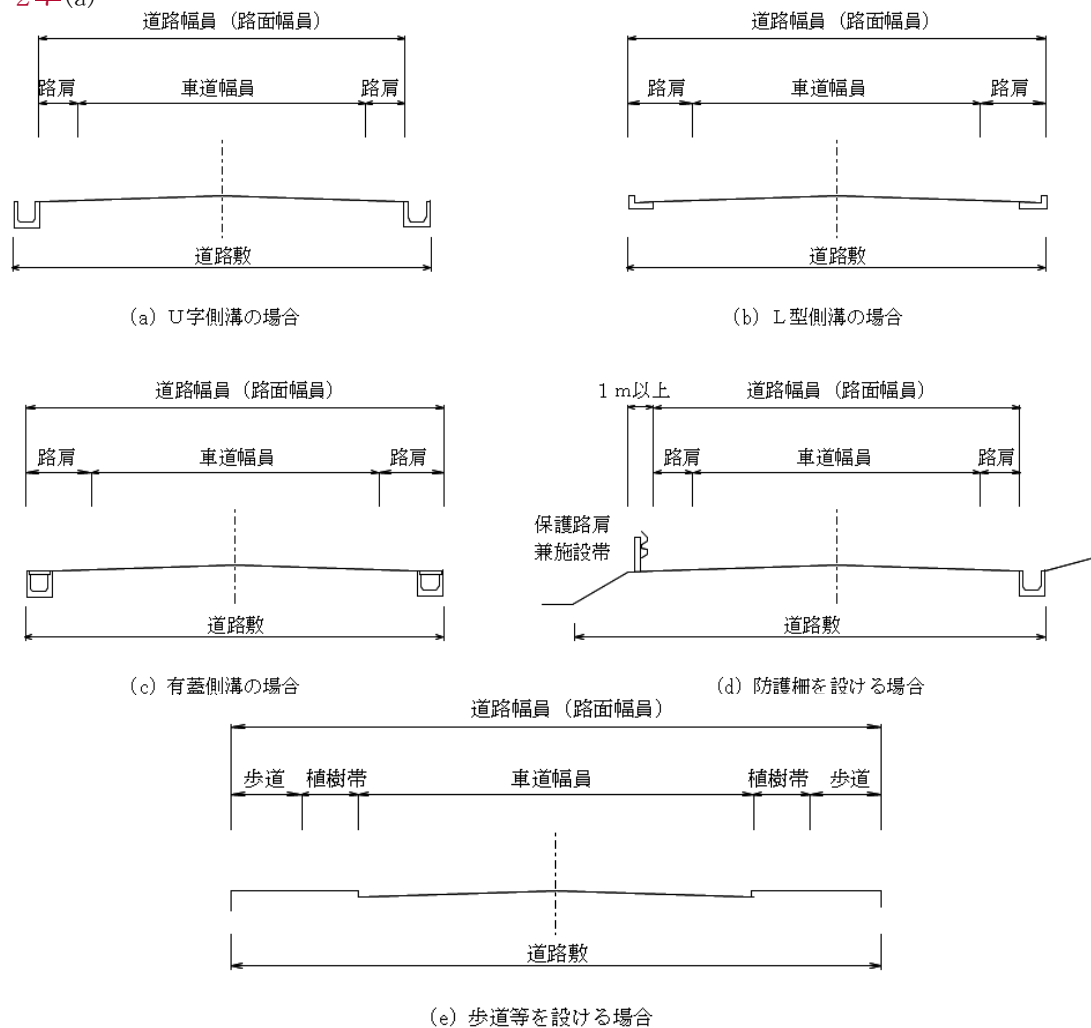
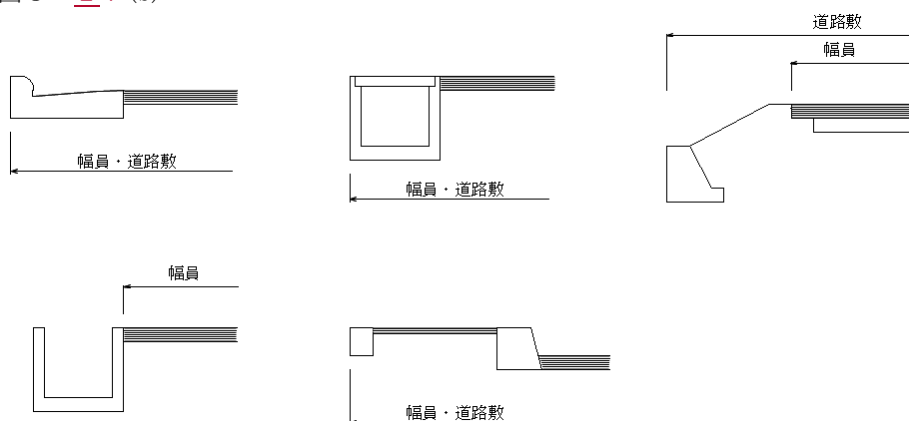


図 3 - 2 - 7 (b)



(3) 曲線半径

自動車の走行にあたっては、曲線部においても安全に走行できるように、曲線半径を次の表 3－~~6-10~~により設計するものとする。原則は同表左欄に掲げる値以上とし、地形の状況その他特別の理由によりやむを得ない箇所については、同表右欄に掲げる値まで縮小することができる。

表 3－~~6-10~~ 最小曲線半径 (m)

設計速度 (単位 1 時間につき km)	曲線半径 (単位メートル)	
60	150	120
50	100	80
40	60	50
30	30	—
20	15	—

(4) 舗装構成

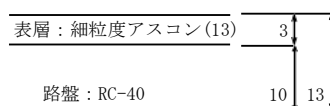
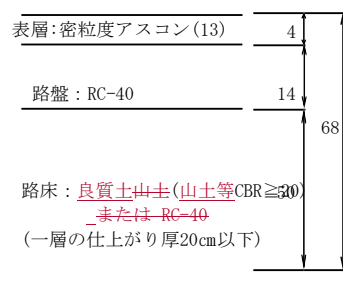
開発区域内に設置される道路は、アスファルト又はコンクリートで舗装するものとし、下記の仕様を標準とする。なお、宅地開発以外については、道路管理者と協議するものとする。

図 3－8

(単位：cm)

(a) 車道

(b) 歩道・自転車道等の舗装



※アスファルト混合物は再生材とする。

(5) 道路の横断及び縦断勾配等

道路の横断及び縦断勾配は、道路種別に応じ表 3－~~7-11~~の値とすること。ただし、地形等によりやむをえないと認められ、かつ、交通安全上支障がない場合には、小区間に限り縦断勾配を 12 パーセント以下まで緩和することができる。なお、緩和規定については、幹線道路には原則として適用しない。

表 3－~~7-11~~

区 分	横 断	縦 断
幹 線 道 路	1.5%～2.0%	6 % 以下
補助 (区画) 幹線道路	〃	7 % 以下
区 画 道 路	〃	9 % 以下

(6) 道路の交差する取付部の縦断勾配 2.5%~~パーセント~~以下の区間が、次の表 3－~~8-12~~の区分に従い確保され、縦断曲線長が規定以上とされていること。

表 3－~~8-12~~

道 路 規 格	延 長 (m)
3 種 2 級 4 種 1 級	40
〃 3 級 〃 2 級	35
〃 4 級 〃 3 級	15
〃 5 級	10
4 種 4 級	6

- (7) 開発区域内及び開発区域に接する道路が同一平面で交差、接続、あるいは屈曲している部分は、適当な長さで街角が切り取られていること。この場合の街角のせん除長は、表3－~~9~~~~13~~とおりとする。
- ただし、歩道を有する道路で、歩道をせん除することにより、車輛の通行に支障なく処理できる場合は、街角のせん除は必要ない。

表3－13

道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	9 m	6 m	4 m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)			
30m		10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4		
20m			10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
15m				8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
12m					6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
9 m						5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	3 4 2
6 m							5(3) 6(5) 4(3)	3 4 2
4 m								3 4 2

(注1) 上段交叉角 90度前後
中段 " 60度以下
下段 " 120度以下

(注2) 都市計画法第32条協議により、市町村が認める場合においては () 書きを限度として緩和することができる。

道路形態

- (1) 道路は、原則として袋路状としないこと。

開発区域全体の地形、又は街区構成上やむをえない場合で、次の一の基準に適合するときは、区画道路を袋路状とすることができる。この場合、当該道路は原則として開発区域の境界に達するまで設けること。ただし、住宅用途の場合で、隣接地に開発行為の余地や接する道路がなく、道路管理者協議において、避難上及び車両の通行上支障がないと判断された場合はこの限りではない。(行き止まり道路も可)

ア 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で、避難上支障がない場合。

イ 自動車の転回広場、避難道路等が道路と他の道路の終端に設けられており、図3－~~4~~~~9~~の基準に適合している場合。この場合、道路の延長が55~~mメートル~~以内のときは、転回広場を設けないことができる。ただし、戸建住宅又は連続建住宅にあっては10戸程度、集合住宅にあっては20戸程度とする。

- (2) 道路は、階段状でないこと。ただし、専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くかつ消防活動の機能を低下させない場合は、この限りでない。階段状道路は、蹴上げ15~~cmセンチメートル~~以下、踏面30~~cmセンチメートル~~以上とし、高さ3~~mメートル~~以内ごとに、踏幅（進行方向の長さ）1.5~~mメートル~~以上の水平面を設けること。

図 3 - 4-9 (a) 主として小型自動車を対象としている場合（住宅団地等）

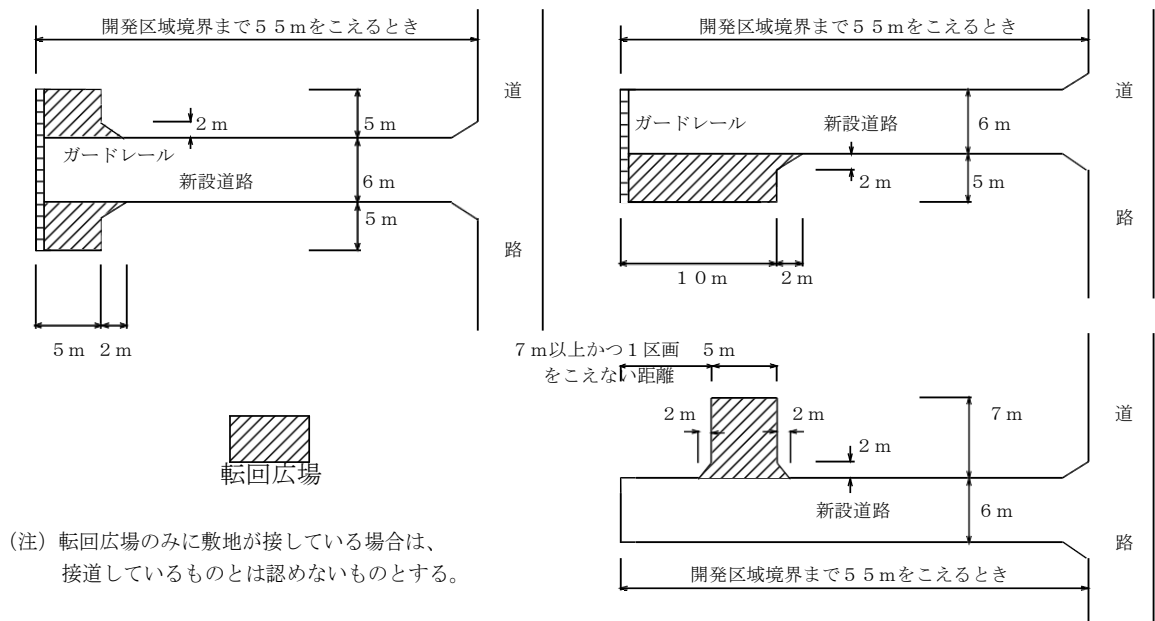
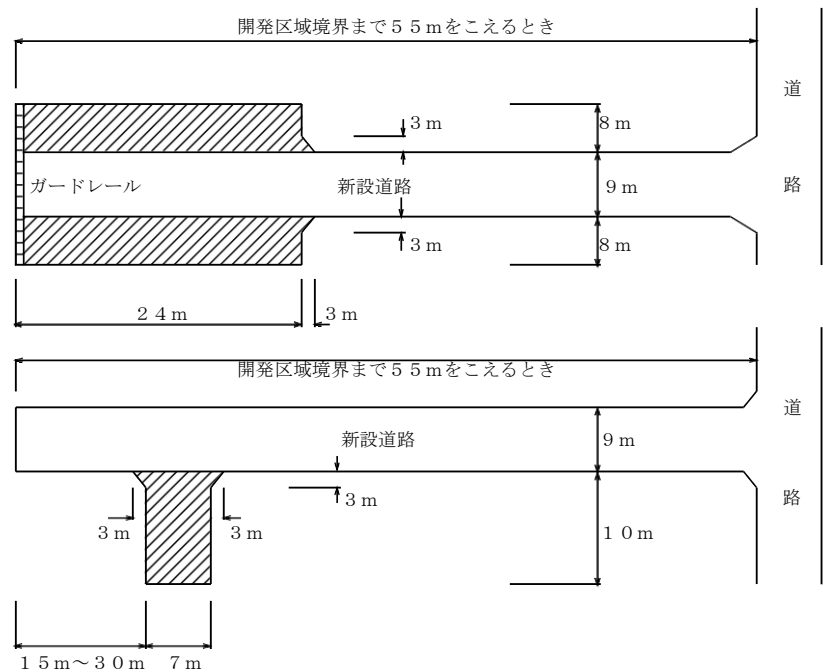


図 3 - 4-9 (b) 普通自動車等を対象としている場合（工場団地等）



8 歩道

- (1) 幅員 9メートル以上の道路に設置される歩道は、縁石線又は柵その他これらに類する工作物によって車道から分離すること。
- (2) 歩道の幅員は表 3 - 1014を標準とすること。
- (3) 横断歩道橋等又は路上施設をもうける歩道の幅員については、横断歩道橋を設ける場合にあっては3m、ベンチの上屋設ける場合にあっては2m並木を設ける場合にあっては1.5m、ベンチを設ける場合にあっては1m、その他の場合にあっては0.5mを(2)の値に加えること。

表 3 - 1014

条件	歩道幅員
歩行者交通量が多い場合	3.5m以上
その他	2.0m以上

- (3) 路面は、舗装等を施行して通行に安全な構造とし、かつ、適当な横断勾配を有するほか、雨水等を有効に排水できる構造となっているものであること。
- (4) 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則 別表第二 「三 道路に関する整備基準」に適合すること。

9 道路構造物

- (1) 道路には、雨水等を有効に排出するため、側溝、街渠、その他の適当な施設が設けられていること。
- (2) 車道14~~mメートル~~以上の道路には、0.5~~mメートル~~以上の中央分離帯を設けること。この場合、中央分離帯に路上施設を設ける場合の幅員は、1 ~~mメートル~~以上とすること。
- (3) 開発区域内の幅員 9 ~~mメートル~~以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- (4) 道路には、その幅員内の両側に路肩を設けること。
- (5) 道路が、がけ又は法面の上にある場合、池、河川、水路等に隣接している場合、あるいは屈曲で必要な箇所には、ガードレール等の防護施設を設置すること。この場合防護施設の設置については、日本道路協会の防護柵設置要領によること。
- (6) その他道路構造物及び道路構造物の要領は、道路管理者又は道路管理予定者と協議して定めるものとする。（協議にあたっては、道路構造令を準用すること。）

10 歩行者専用道、緑道等

歩行者専用道等の幅員は、4 ~~mメートル~~以上で利用者数、利用方法等を勘案して定めること。また、線形、勾配、路面構造等は通行に支障のないものであるとともに、自動車交通を遮断し、歩行者の安全を確保すること。

なお、歩行者専用道等は、公共施設の種別としては道路でなく、緑地として管理することになる場合があるので、管理予定者と協議すること。

11 橋梁設計

- (1) 橋の設計自動車荷重は25 tとし、大型の自動車の交通の状況を勘案して、安全な交通を確保することができる構造とすること。ただし、支線道路で交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合は、道路管理者等と協議すること。
なお、幹線道路及び補助幹線道路については、道路橋示方書に定めるB活荷重を適用することを標準とする。
- (2) 橋の幅員構成、建築限界、線形等の構造規格は、道路構造令によること。
- (3) 架橋位置、支間割、橋脚位置及び橋脚形状等は、河川管理者等との協議により定めること。

第 3-4 節 公園等空地

(開発許可の基準)

法第33条第1項第2号 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に

適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

二 略

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

三から十四まで 略

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から8まで 略（本章第1節参照）

（開発許可の基準）

法第33条第2号（本章第1節参照）

（開発許可の基準）

法第33条第3号（本章第1節参照）

（開発許可の基準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、法第33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。

一から五（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（略）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。（本章第1節参照）

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

（本章第1節参照）

二から四（略）

五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。

イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。

ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を

~~勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。~~

~~六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。~~

~~七から十一（略）~~

~~十二（本章第1節参照）~~

~~2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二（略）~~

~~三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。~~

~~イ 開発区域の面積の最低限度について、一ヘクタールを超えない範囲で行うこと。~~

~~ロ 地方公共団体その他の者が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。~~

（公園等の設置基準）

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。

（公園等の設置基準の強化）

規則第27条の2 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。

二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

~~（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）~~

規則第27条の4 ~~令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二（略）~~

~~三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。~~

~~四、五（略）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第1項第9号（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第2項（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第3項（本章第1節参照）~~

~~（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）~~

~~令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。~~

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

~~令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（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 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。~~
- ~~二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生息が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。~~

~~（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）~~

~~令第29条の2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

- ~~一 （本章第1節参照）~~
- ~~二 から八 （略）~~
- ~~九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。~~
- ~~十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。~~
- ~~十一、十二 （略）~~
- ~~2 （略）~~

~~（樹木の集団の規模）~~

~~規則第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。~~

1 公園、緑地等の面積

（1）公園、緑地又は広場の面積は、原則として表3-115の値を確保するものとする。

なお、主として住宅の建築に供する目的で行う開発行為にあつては、施設の種類を公園に限定するものとする。ただし、必要とされる最低面積を超えた部分は、緑地又は広場にすることができる。

表3-115

開発地区の面積	公園緑地等の総面積	備 考
0.3ha～ 5ha	3 %以上	1箇所とし、その面積の最低限度は150㎡とする。
5ha～10ha	4 %以上	公園を設置する場合は、1箇所当たりの面積の最低限度は

10ha～20ha	5 %以上	1,000㎡とする。
20ha～	6 %以上	

(2) 公園、緑地等の設置の緩和

ア 予定建築物の用途が住宅である場合

開発区域の面積が1 ~~ha~~ ~~ヘクタール~~未満の場合で、開発区域の周辺に公園が存在し、開発区域から公園までの直線距離が概ね150 ~~m~~ ~~メートル~~以内で、居住者が支障なく公園を利用できる場合は、公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、市町村の公園整備計画に支障がない場合に限る。

イ 予定建築物の用途が住宅以外である場合

開発区域の面積が5 ~~ha~~ ~~ヘクタール~~未満で、予定建築物等の用途が工場、倉庫、店舗等で敷地が一である場合は公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、不特定多数の人が集まる施設は、必要性の有無を検討すること。

2 公園の種類

公園を計画にするにあたっては、表3-126の区分により計画する。

表3-126

区 分	面 積	誘致距離	備 考
小規模な 街区公園	150㎡以上		
街区公園	2,500㎡程度	250m	小学校児童を対象とした公園で、500戸程度に1箇所設置すること。誘致距離内の利用者の動線は、交通頻繁な幹線道路その他の地物地形等により分断されないこと。
近隣公園	2ha程度	500m	居住者全体を対象とするもので、2,000戸程度、即ち1住区に1箇所、住区のほぼ中央に設置し、幹線道路に面していること。
地区公園	5ha程度	1 k m	近隣公園よりも広範囲の住民を対象とした都市的規模の公園で、開発区域が4住区以上の場合に考慮し、概ね地区の中心に設置すること。

3 公園の位置

(1) 公園用地の地形

ア 公園とは、主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動その他のレクリエーションの用に供するための公共空地をいうため、これらの目的に見合った用地の地形とする。

イ 街区公園は、その面積の7割以上が平坦であること。平坦でない部分がある場合は、その勾配を25° 度以下とし、芝等で保護すること。

ウ 0.1 ~~ha~~ ~~ヘクタール~~以上の公園は、2辺以上が道路に接すること。また、0.25 ~~ha~~ ~~ヘクタール~~以上の公園は、原則として全周を道路、緑地等の公共公益施設に接するようにすること。

(2) 原則として、高圧線下は風揚等の危険、地震時の避難場所として適当でないので公園としないこと。

(3) 街区公園等小規模な公園は、日照を十分考慮すること。

(4) 公園は、道路に接するよう計画されていること。なお、補助（区画）幹線街路以上の道路に接するときは、その道路には歩道が設けられていること。

4 公園の構造

(1) 公園の出入口、外周

ア 街区公園及び近隣公園には、車の乗入れが出来ないように計画すること。

イ 公園には、柵又は塀の設置その他利用者の安全確保を図るための措置が講ぜられていること。

ウ 面積が1,000 ~~m²~~ ~~平方メートル~~以上の公園にあっては、2以上の出入口が配置されていること。

(2) 公園の排水

雨水を有効に排水できるようにすること。また、排水の基準は本章第7節によること。

(3) 公園の施設

公園に設ける施設は、公園管理予定者と協議すること。

(4) 岐阜県福祉のまちづくり条例施行規則別表第二 「四 公園に関する整備基準」に適合すること。

開発区域の面積が500平方メートル以上(戸建の専用住宅は除く)の場合は接道緑地5/10以上、緑化面積1/10以上の植栽用地を確保すること。(詳細は各務原市開発事業指導要綱参照)

また、1ヘクタール以上の場合、法第33条第1項第9号により環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等が規定されている。保存すべき樹木は、公共施設の緑地として残置することが望ましい。緑地については、公共施設としての緑地か否か土地利用計画図において明示すること。

~~(1) 保存すべき樹木~~

~~ア 高さ10m以上の健全な樹木~~

~~イ 高さ5m以上の樹木で300平方メートル以上の健全な樹木の集団~~

~~(健全な樹木とは、「枯れていない」、「病気がない」、「主要な枝が折れていない等樹容が優れていること」をいう。)~~

~~(2) 保存措置を講じないことがやむを得ない場合(ただし、必要以上の樹木の伐採は避ける)~~

~~ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合~~

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

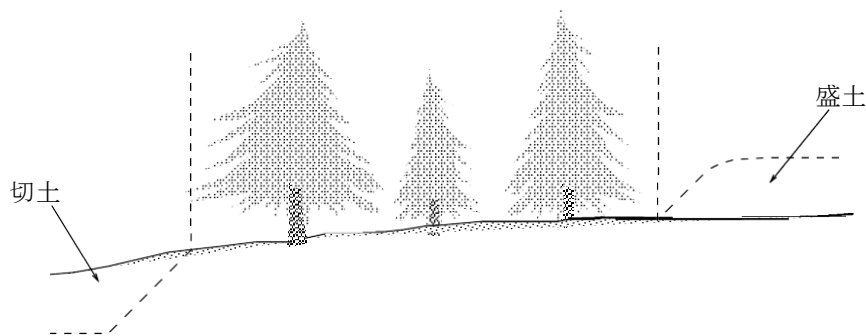
~~ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合~~

~~エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合~~

~~(3) 保存の方法~~

~~保存対象樹木又はその集団をそのまま存置し、その土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土、盛土等の造成は行わないものとする。~~

図3-10



~~6 表土の保全~~

~~(1) 表土の保全~~

~~表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要な行為とは、高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上の場合をいう。~~

~~この場合の面積は、高さが1メートルを超える切土又は盛土を行う面積の合計であり、一団となっている必要はない。~~

~~（２）表土とは、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。~~

~~（３）表土の保全を行う部分は、公園で植樹計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）、道路の植樹帯等である。~~

~~（４）表土の保全方法~~

~~表土の保全方法には、次のような方法がある。~~

~~ア 表土の復元~~

~~開発区域内の土地の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは30～50センチメートル程度とする。~~

~~イ 客土~~

~~開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおうことをいう。~~

~~この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、採取場所を慎重に選定しなければならない。~~

~~ウ 土壌の改良~~

~~土壌の改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水士壌、酸素不足士壌、固結士壌等の改良に用いる。~~

~~肥料には、石炭質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。~~

~~エ その他の方法~~

~~表土の復元又は客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。~~

~~（ア）リッパーによる引掻きで士壌を膨軟にする。~~

~~（イ）発破使用によるフカシで士壌を膨軟にする。（深さ1 m程度、間隔2 m程度で防爆幕使用等）~~

~~（ウ）粘土均しにより保水性の悪い士壌を改良にする。~~

5.7 広場

公共施設として広場を設置する場合は、公園の位置、構造に準ずるものとする。

第 4-6 節 消防水利給水施設等

(開発許可の基準)

法第33条第1項第2号 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、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。（本章第1節参照）

一 略

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

三から十四まで 略

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から8まで 略

（開発許可の基準）

法第33条第2項（本章第1節参照）

(開発許可の基準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3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、法第33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。

一から七 略

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

1-3 消防水利

(1) 消防水利の能力及び構造は、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）を上回っているものであり、かつ、次の各項に留意した計画であること。

ア 消防水利の設置場所及び管理方法は、所轄の消防署等と協議すること。

イ 開発区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離は、用途地域及び平均風速に応じて、それぞれ表3-139に掲げる数値以内とすること。

表3-139

用 途 地 域	配 置 基 準
近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域 工 業 地 域 工 業 専 用 地 域	100m 以下

上記以外の用途地域及び用途地域の定めのない地域	120m 以下

第5節 緩衝帯

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第1項第10号（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~法第33条第3項（本章第1節参照）~~

~~（環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模）~~

~~令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。~~

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

~~令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。~~

~~（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）~~

~~令第29条の2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二から十（略）~~

~~十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。~~

~~十二（略）~~

~~2（略）~~

~~（緩衝帯の幅員）~~

~~規則第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。~~

~~（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）~~

~~規則第27条の3 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。~~

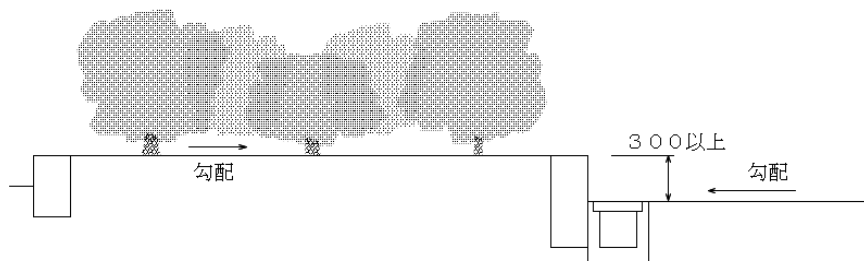
~~1 開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯を表3-17により設置する。~~

表3-17

開発区域の面積	緩衝帯の幅員

- ~~4 原則として嵩上げ（30cm以上）をし、次の植樹密度以上で常緑樹等を植樹するものとする。~~
~~高木を植樹する場合（成長樹高10m以上）… 1本/10m²~~
~~低木 … … … 3本/10m²~~

図 3-12



~~3 消防水利~~

- ~~(1) 消防水利の能力及び構造は、消防水利の基準（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）を上回っているものであり、かつ、次の各項に留意した計画であること。~~
~~ア 消防水利の設置場所及び管理方法は、所轄の消防署等と協議すること。~~
~~イ 開発区域内の防火対象物からの消防水利に至る距離は、用途地域及び平均風速に応じて、それぞれ表3-19に掲げる数値以内とすること。~~

~~表3-19~~

~~用 途 地 域~~	~~配 置 基 準~~
~~近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域 工 業 地 域 工 業 専 用 地 域~~	~~100m 以下~~
~~上記以外の用途地域及び 用途地域の定めのない地域~~	~~120m 以下~~

第 5-7 節 排水施設

(開発許可の基準)

法第33条第1項第3号 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一及び二 略

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に設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四から十四まで 略

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から8まで 略（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~**法第33条第2項**（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~**法第33条第3項**（本章第（開発許可の基準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。

- 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。
- 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。
- 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、暗渠によって排出することができるように定められていること。

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。~~（本章第1節参照）~~

~~（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）~~

令第29条の2 ~~法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二から十一（略）~~

~~十二（本章第1節参照）~~

~~2（略）~~

（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。

2 ~~略令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。~~

（排水施設に関する技術的細目）

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、堅固で耐久性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、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 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が、20センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍をこ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ますにあっては深さが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っ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 排水計画

- （1）開発区域には、当該開発区域の規模、地形、予定建築物の用途及び降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出しうる排水施設が計画されていること。
- （2）排水施設は、放流先の排水能力、水利の状況等を勘案して、開発区域内の雨水その他の排水を有効かつ適切に排水できるように下水道、排水路又は河川等公共の水域に接続していること。
この場合、放流先の排水能力により、開発区域内において一時雨水を貯留する調整池等適当な施設

を設けること。なお、調整池等を設けない場合、各務原市開発事業指導要綱の(図6)宅内排水施設標準構造図を参照し、雨水浸透柵等適当な施設を設けること。

- (3) 既存の河川、ため池等に排出する場合は、当該河川、ため池等の所有者及び管理者と協議し、又は同意を得ること。
- (4) 雨水並びに処理された汚水及びこれと同等以上清浄である汚水以外の下水は、原則として暗渠によって排出すること。
- (5) 下水の排除方法は、原則として分流式とすること。
- (6) 計画排水区域は、汚水については開発区域とし、雨水については開発区域を含む地形上の流域とすること。
- (7) 原則として流域は、変更しないこと。やむを得ず流域変更する場合は、その影響を最小限にするために必要な措置が講じられていること。また、流域変更に係る河川管理者と協議を行い、その同意を得ること。

2 計画雨水量

(1) 計画雨水量の算定方式は、合理式を標準とすること。

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

Q : 計画雨水量 (m³/sec) I : 降雨強度 (mm/hr)
C : 流出係数 A : 集水面積 (ha)

ア 降雨強度 I は次式により求めること。

$$I = \frac{a}{t^n + b}$$

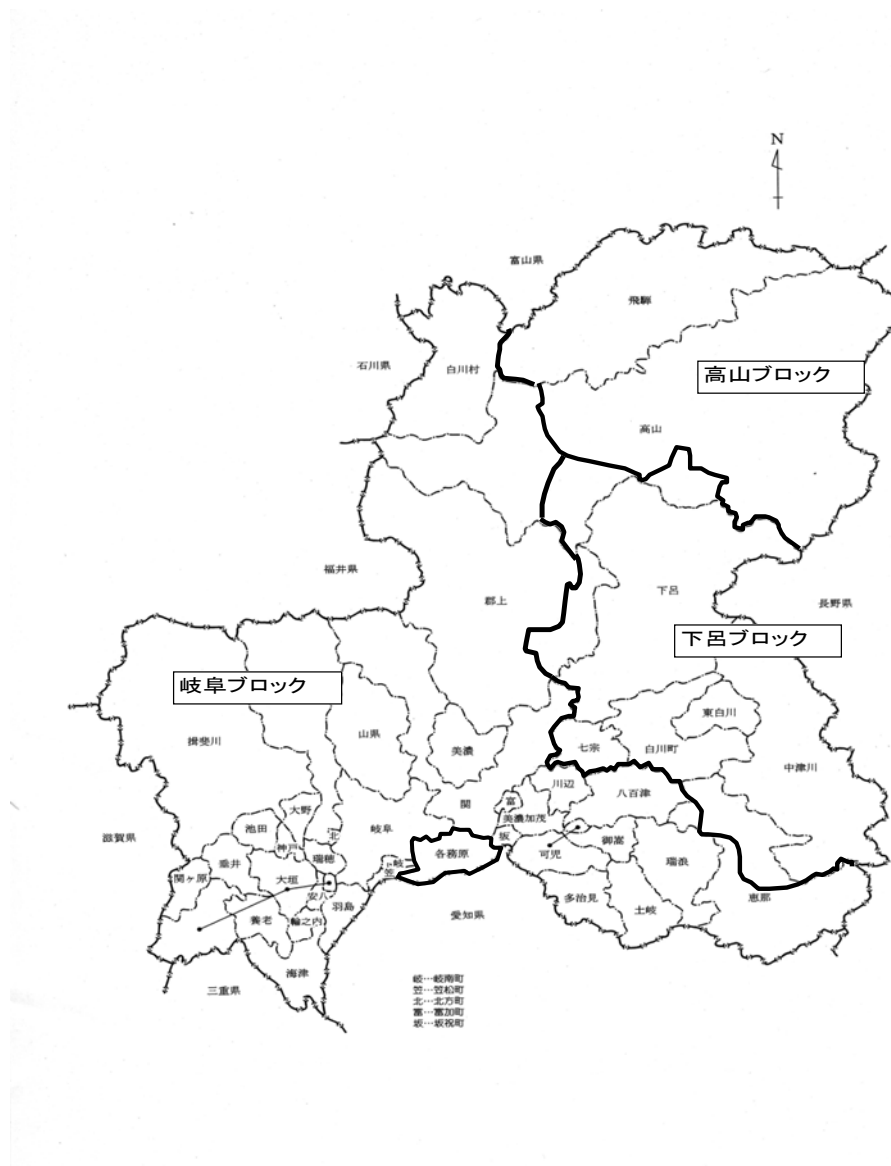
I : 降雨強度 (mm/hr) t : 降雨継続時間 (min) a、b、n : 表3-20

表3-20

ブロック 確 率 年	岐阜ブロック			下呂ブロック			高山ブロック		
	n	a	b	n	a	b	n	a	b
100	3/40.7	2931.1	8.2166	2/30.8	1714.3	4.6554	2/30.7	1052.3	2.1583
50	3/40.7	2637.5	8.2096	2/30.7	1569.9	4.6314	2/30.7	958.14	2.1083
30	3/40.7	2420.4	8.2156	2/30.7	1464.0	4.628	2/30.7	888.74	2.0653
10	3/40.7	1944.2	8.2144	2/30.7	1228.3	4.543	2/30.7	736.44	1.9635
5	2/30.7	1008.1	3.7115	2/30.7	1073.8	4.493	2/30.7	634.54	1.8435
2	2/30.6	714.	3.7224	2/30.7	837.7	4.341	3/40.7	772.77	4.6444

(注) ブロック区分は、図3-5.43を参照のこと。

図3-5.43 岐阜県降雨強度ブロック分割図



(参考) 略算に用いる数値としては、表 3－1524 によることができる。

表 3－1524

単位 (mm/hr)

到達時間	10分			20分			30分		
確率年 位置	岐阜	下呂	高山	岐阜	下呂	高山	岐阜	下呂	高山
10	141142	134126	111108	110108	103101	7981	9290	8786	6366
30	175183	158147	133130	137140	122118	9495	115116	103100	7677
50	191203	169156	142137	149154	131125	101100	125128	110107	8182
100	212231	184165	155148	166174	143136	110109	139144	120117	89

イ 到達時間は、表 3－1622 の値を標準とすること。

表 3－1622

流域面積	到達時間 (t)
50ha未満	10 分
100ha未満	20 分
500ha未満	30 分

ただし、地域の形状等により表 3－1622 を適用することが不適当な場合は、次式により算出すること。

$$\text{到達時間 (t)} = \text{流入時間} + \text{溪流流下時間} + \text{人口水路流下時間}$$

表 3－1723

区間	流速	摘要
流入	0.3m/sec	林地、草地
溪流流下	$20(h/)^{0.6} \text{ m/sec}$	
人口水路流下	改修流速 m/sec	

ℓ : 流入延長

h : 区間高低差 (m)

ウ 排水施設に対する確率年の適用は、表 3－1824 を標準とすること。

表 3－1824

種別	確率年
排水施設	10年
洪水調節容量	30年
余水吐能力	100年

3 流出係数は、市町村が下水道整備計画において別に定める場合を除き、表 3－1925 による数値を標準とすること。

表 3－1925

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐林地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒地
係数	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0

(注) ゴルフ場のコースについては 0.9、宅地については 1.0 とする。

4 断面設計

(1) 污水管渠にあつては、計画時間最大汚水量とすること。

(2) 雨水管渠にあつては、計画雨水量とすること。

(3) 流量の計算は、次のいずれかによること。

ア マニング式

$$Q = A \cdot V$$

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

イ クッター式

$$Q = A \cdot V$$

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

Q : 流量 (m^3/sec)

A : 流水の断面積 (m^2)

V : 流速 (m/sec)

R : 径深 $= A/P$ (m)

P : 流水の潤辺長 (m)

n : 粗度係数

I : 勾配 (小数又は分数)

ウ 洪水時において土砂流入による流速減が考えられる場合は、その流速減を考慮のうえ流過断面等を設計するものであること。

エ 粗度係数は、表3-206によること。

表3-206 粗度係数表

河川及び水路の状況	n の 範 囲	n の標準値
一般河道	0.030～0.035	0.035
急流河川及び川幅が広水深の浅河川	0.040～0.050	0.045
三面張水路		0.025
コンクリート人工水路	0.014～0.020	0.020
コンクリート管及びU字溝（コンクリート2次製品）		0.013
U型水路（現場打ちコンクリート）		0.015
組立水路	0.025～0.033	0.030
兩岸石張小水路（泥土床）		0.025
塩化ビニル管		0.010

(4) 排水路の断面積は、円形管の場合は満流、その他の断面形状の場合は、8割水深で有効断面を算定すること。

なお、山林・農地等を集水区域に含み、土砂等が混入するおそれのある流路にあっては、流量計算に次表の安全率を適用すること。

表3-217

	V = 5 m/sec未満	V = 5 m/sec以上
開水路	1.5以上	V = 5 m/secとして計算し2.0とする。
暗渠	2.0以上	V = 5 m/secとして計算し2.0以上とする。

また、橋梁架設する場合には、更に余裕高0.5mメートル以上取ること。ただし、保安林、砂防指定地等がある場合には、当該法令等による基準値のいずれか大きい方をとること。

(5) 宅地造成事業（別荘を除く。）の管渠の流速並びに勾配及び最小内径又は最小内のり幅は、原則として表3-228の値とすること。また、その他の造成事業の流速は、5 m/sec以下を標準とする。

表3-228

管渠の種類	流速(m/sec)		勾 配		最小内径又は 最小内法幅(mm)
	最小	最大	管渠 (mm)	勾配 (‰)	
汚水管渠	0.6	3.0	250～ 350	6 ～40	200
			400～ 600	3 ～18	
雨水管渠	0.8	3.0	700～1,000	1 ～ 6	250
			1,100～1,800	0.5～ 3	

ただし、取付管の最小内径又は最小内法幅は、汚水管渠にあっては100mm、雨水管渠にあっては、150mmとすることができる。

(6) 管渠等の構造等

ア 管渠については、水圧、外圧に対する耐力、形状、工事費、将来の維持管理等を十分考慮し、ビニール管、鉄筋コンクリート管、遠心力鉄筋コンクリート管又は現場打ち鉄筋コンクリート渠等のうち最も適当なものを選定すること。

イ 雨水の排水路は、U字溝（コンクリート2次製品）とすること。ただし、戸建住宅の場合は枳集水とすることができる。

ウ 雨水排水路は、地形のできるだけ低位部を選定し、地域の排水が完全に行われる位置に設置すること。また、縦断勾配の変化や屈曲部についても適切に配慮し、流速の変化等による溢水が生じないようにすること。跳水が生じるおそれがある場合は、落差工、減勢工等を設置すること。

エ 公共の用に供する排水施設は、道路その他公共用地など維持管理上支障のない場所に設置すること。

(7) 枳・マンホール

ア 次に示す暗渠部分の箇所には、原則として枳又はマンホールを設置すること。

(ア) 公共の用に供する管渠の始まる箇所

(イ) 下水の流路の方向、勾配又は断面が著しく変化する箇所。ただし、清掃に支障のないときは、この限りでない。

(ウ) 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない箇所

(エ) 維持管理上必要な箇所

(オ) 管渠が合流する箇所、段差を生じる箇所（段差60cm以上の場合は、副管付マンホールを設けること）

イ 柵又はマンホールの底は、雨水を排除すべき柵等には深さ15cm以上の泥だめを、その他柵等にあっては、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を設置すること。

(8) 管渠の埋設位置及び深さは、道路管理者と協議すること。特に指示がない場合は、車道1.2m以上(幹線3m以上)の土かぶりを標準とすること。

(9) 管渠の接合

管渠の接合は、次の各項を考慮して定めること。

ア 管渠の管径が変化する場合又は合流する場合の接合方法は、水面接合又は管頂接合とすること。

イ 地表勾配が急な場合は、地表勾配に応じて段差接合又は階段接合とすること。

ウ 合流する場合の中心交角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合、曲線半径の5倍以上とすること。

(10) 溪流及び既存排水路の処理

ア 原則として開渠とされていること。

ただし、やむを得ない場合には、当該計画位置における流域面積が5ha未満については断面決定流速が5m/sec以上について5m/secとし、安全率を2とした暗渠としてもよい。この場合、流域面積が3ha以上はのみ口の処理を床止工とし、3ha未満については集水柵とされていること。

イ 当該計画位置上流に接近して、暗渠工が計画されている場合には、同一断面又はその断面以上で計画されていること。

ウ 暗渠工の最小内径又は最小内法幅は、1.0m以上とされていること。ただし、施工延長20m未満の場合には、0.6m以上とすることができる。

エ マンホールは、50m毎に1箇所設置されていること。

オ 暗渠工は、直線とされていること。

(11) 開発道路内に設置する排水施設

ア 断面は、最小内径又は最小内法幅300以上とすること。

イ 排水勾配は、0.3%~10%とすること。

ただし、上記ア、イについて、道路管理者と協議の上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

5 汚水処理施設

(1) 公共下水道の事業計画について、市町村に確認を行い、整合を図ること。

(2) 開発区域内の、計画処理対象人員が100人を超える場合は、集中処理とすることが望ましい。

なお、人員算定については、「建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A3302-2000）」による。

(3) 処理水の放流については、放流経路及び公共水域への排水方法については管理者の意見を聴くこと。道路側溝への排水の可否及び調整池への放流の可否を調査すること。

(4) 終末処理場及びし尿浄化槽の敷地については、表3-239により算定した面積を標準とするとともに、敷地の外周部には適切な緩衝帯を設置すること。

表3-239

開発区域の人口	2,000人未満	2,000人以上 20,000人未満	20,000人以上
1人当たりの敷地面積	0.7㎡	0.6㎡	0.5㎡

(5) 設計水量については、「建築物の用途別による尿尿浄化槽の処理対象人員算定基準（JIS A3302-2000）」による。

ア 住宅団地の場合で、建物規模が不確定な場合は、戸当たりの処理対象人員は6人とすること。

イ 浸透地下水等を考慮し、1人・1日当たりの汚水量に10%程度加算するものとする。

(6) 汚水管渠は、本章第7節によること。

(7) 汚水以外の工場排水等については、関係法令に従い排水先を別途考慮すること。

6 開発区域外への排水計画

開発行為に伴い開発区域外の河川、水路、下水道等に排水する場合は、次によること。

(1) 基本事項

ア 排水先の同意

開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水を排出する場合は、法第32条第1項の規定に基づき河川管理者等の同意を得ること。(第5章 第1節参照)

イ 開発面積が1 ~~ha~~^{ヘクタール}以上の大規模開発については、県内における過去の災害を踏まえて原則として調整池を設置するものとする。なお、下流の河川狭小部を改修する場合についても地域的に必要とされる最小限の調整池(表3-~~2534~~²⁵³⁴の最小比流量により算出する。)は設置するものとする。

(ア) 河川改修、調整池の設置等にあたっては下流水路及び河川の狭小部の調査を行うこと。

河川狭小部の調査については、放流先の水路及び河川の流下能力の調査範囲を、原則として調査地点の集水面積に占める開発区域全体の面積の割合が2.0%~~パーセント~~以下になるまでの地点とする。ただし、下流部分に過去の災害等の実績から、特に配慮を要する場合があるので、河川管理者と協議のうえ、調査範囲を決定すること。

(イ) 下流の流下能力は、実地での縦横断測量による。河川管理者において把握している場合については、その値によるが、河床変動もあり得るので現地調査は行うこと。

a 流域図により河川狭小部の調査範囲を仮決定する。

b 橋梁架設部などネック点になると思われる箇所を重点にポール横断等による概略測量を行う。

c bの結果をもとに、河川管理者と調査範囲、ネック点の検討箇所について協議を行う。

(河川の規模、状況により調査測量地点を決定する。)

d 狭小部と思われる地点付近の縦横断測量を行う。

e dの結果をもとに、法第32条第1項の規定に基づく同意申請を、河川管理者に対して行う。

なお、他法令により狭小部が明らかにされている場合はこの限りでない。

(ウ) 原則として、防災調整池と貯水池等は兼用しないものとする。ただし、地形上及びその他の地質によりやむを得ない場合で、管理体制が明確なものについては、この限りでない。

(オ) 設計は、この規準に適合するほか河川管理者と協議された内容が反映されたものであること。

(2) 下流河川を改修する場合

ア 下流河川の改修範囲は、原則として排水地点から流量増の影響がなくなる地点までとすること。

イ 改修規模及び工法は、開発行為の大小、下流河川の流過能力、災害頻度、背後地の重要性等種々な要素を勘案して決定し、その工法は現場に即したものであること。

ウ 改修計画については、河川管理者と協議し、法第32条第1項の規定に基づく同意を得ること。

エ 開発による流量増が僅かな場合については、流量増による洪水被害よりも、土砂流出による河道の埋塞が生じ、災害をこうむる恐れがあるので、流出土砂の対策を十分考慮すること。

カ 開発行為に伴って調整池を設ける場合、下流河川は調整池での調整容量の不足に対応する流量を安全に流過できる断面以上で改修すること。

キ 開発行為による流量増は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot (f_{1i} - f_{2i}) \cdot r \cdot A_i$$

Q 流量増分 (m³/sec)

f_{1i} 開発地の流出係数(表3-~~1925~~¹⁹²⁵)を参照 r 雨量強度(mm/hr)(表3-~~1524~~¹⁵²⁴)を参照

f_{2i} 開発前の流出係数(表3-~~1925~~¹⁹²⁵)を参照 A_i 開発面積(ha)

ク 計画洪水流量は、次式によるものであること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q 計画洪水流量 (m³/sec)

f 流出係数(表3-~~1925~~¹⁹²⁵)を参照

r 洪水計画到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A 集水面積 (ha)

コ 通水断面計算は、マンニングの流速公式によること。

(3) 調整池を設置する場合

ア 全高は10m未満（やむを得ない場合は15m未満）とし、構造は原則としてコンクリート重力式ダムとすること。ただし、基礎地盤の支持力の不足等で真にやむを得ない場合は、フィルダムとすることができる。

イ 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とすること。

表3-2430 洪水調整容量算定表（Frc）

(m³/ha)

rc (mm)	岐阜		下呂		高山		rc (mm)	岐阜		下呂		高山	
	1/30	1/50	1/30	1/50	1/30	1/50		1/30	1/50	1/30	1/50	1/30	1/50
1	3,195	3,586	4,951	5,386	2,391	2,677	51	588	679	507	576	262	297
2	2,511	2,823	3,541	3,936	1,678	1,884	52	580	670	499	567	258	293
3	2,175	2,434	2,872	3,190	1,366	1,528	53	572	662	491	558	254	288
4	1,961	2,205	2,466	2,748	1,177	1,319	54	565	654	484	550	251	284
5	1,804	2,031	2,194	2,439	1,047	1,174	55	557	645	476	541	247	281
6	1,684	1,896	1,989	2,215	951	1,067	56	550	637	469	533	244	277
7	1,586	1,787	1,829	2,037	876	983	57	543	630	462	525	241	273
8	1,504	1,696	1,699	1,894	815	915	58	536	622	455	518	237	269
9	1,434	1,619	1,591	1,774	765	858	59	530	614	448	510	234	266
10	1,374	1,551	1,499	1,672	722	810	60	523	607	442	503	231	263
11	1,320	1,491	1,419	1,584	685	769	61	517	600	435	496	228	259
12	1,272	1,438	1,350	1,507	652	733	62	510	593	429	489	225	256
13	1,228	1,389	1,288	1,439	624	701	63	504	586	423	482	222	253
14	1,189	1,346	1,233	1,378	598	672	64	498	579	417	476	219	250
15	1,153	1,305	1,183	1,323	575	646	65	492	573	411	469	217	247
16	1,119	1,268	1,138	1,273	554	623	66	486	566	405	463	214	244
17	1,088	1,234	1,096	1,227	535	601	67	480	560	400	457	212	241
18	1,059	1,202	1,058	1,185	517	581	68	475	553	394	451	209	238
19	1,032	1,172	1,023	1,146	501	563	69	469	547	389	445	207	235
20	1,007	1,144	991	1,110	486	546	70	464	541	384	439	204	232
21	983	1,118	960	1,077	471	531	71	458	535	379	433	202	230
22	961	1,093	932	1,045	458	516	72	453	529	374	428	199	227
23	940	1,069	906	1,016	446	502	73	448	524	369	422	197	225
24	919	1,047	881	988	435	489	74	443	518	364	417	195	222
25	900	1,025	857	963	424	477	75	438	512	359	412	193	220
26	882	1,005	835	938	413	466	76	433	507	355	407	191	217
27	864	985	814	915	404	455	77	428	502	350	402	188	215
28	847	967	794	893	394	445	78	423	496	345	397	186	212
29	831	949	775	872	386	435	79	419	491	341	392	184	210
30	816	932	757	852	377	426	80	414	486	337	387	182	208
31	801	916	740	833	369	417	81	410	481	333	382	180	206
32	787	900	724	815	362	408	82	405	476	329	378	178	204
33	773	885	708	798	355	400	83	401	471	324	373	176	202
34	760	870	693	781	348	393	84	397	466	320	369	174	200
35	747	856	679	765	341	385	85	392	462	317	365	172	197
36	735	842	665	750	335	378	86	388	457	313	360	171	195
37	723	829	652	735	328	371	87	384	452	309	356	169	193
38	711	816	639	721	323	365	88	380	448	305	352	167	191
39	700	804	627	708	317	358	89	376	443	302	348	166	189
40	689	792	615	694	311	352	90	372	439	298	344	164	187
41	679	780	603	682	306	346	91	368	435	295	340	162	185
42	669	769	592	670	301	340	92	364	430	291	336	161	184
43	659	758	582	658	296	335	93	361	426	288	333	159	182
44	649	747	571	646	291	330	94	357	422	285	329	157	180
45	639	736	561	635	287	325	95	353	418	281	325	156	179
46	630	726	552	625	282	320	96	349	414	278	321	154	177
47	621	716	542	614	278	315	97	346	410	275	318	152	175
48	613	707	533	604	274	310	98	342	406	271	314	151	174
49	604	697	524	594	269	305	99	339	402	268	311	149	172
50	596	688	516	585	265	301	100	336	398	265	308	148	170

※Frc = (ri - rc / 2) ti / 360

ウ 調整池内法面は、浸食防止用保護工を設置すること。

エ 必要調整容量は、開発事業後における年超過率1/30で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値まで調整するものとし、次式により算定すること。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot A \cdot f \cdot \frac{1}{360}$$

$$= Frc \cdot A \cdot f$$

$$r_c = Q' \cdot \frac{360}{f \cdot A} \text{ mm/hr}$$

V : 必要調節容量 (m³)

r_i : 1/30年確率の降雨強度

r_c : 調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度

t_i : 降雨の継続時間 (sec)

A : 集水面積 (ha)

f : 開発後の流出係数

Frc : 洪水調整容量 (表3-2430) (m³/ha)

Q' : 調整池下流の流過能力 (m³/sec)

なお、流過能力最小地点の比流量が次表の値を上回る場合は、次表の値をもって許容放流量を決定するものとする。

表3-2531

調節池の集水面積	比流量 (m ³ /s/ha)
岐 阜 地 区	0.226
下 呂 地 区	0.194
高 山 地 区	0.150

※計算例についてはP2679による

オ 調整池設置後における管理者が明確にされていること。

カ 設計にあたっては、堰堤への管理通路を確保する等維持管理について配慮すること。

キ 公園、駐車場、テニスコート等の他の利用目的と兼用する調整池は、調整池の機能が確実に維持できるものであること。

なお、都市計画法に規定する公共施設としての公園、緑地、広場を調整池と兼用する場合は、当該底地が市町村に帰属され、調整池の管理も含めて移管されることを原則とする。

ク やむを得ず市町村が管理を行わないこととなる場合は、底地のみは極力市町村に移管すると共に、市町村長と管理協定を締結するよう努めること。

(4) 沈砂池を設置する場合

ア 原則として、開発区域の面積が1ha~~〜タ〜ル~~以上の場合に、下流に対する災害を防止するために適切な位置に沈砂池等の防災施設を設置するものとする。

なお、面積が1ha~~〜タ〜ル~~未満についても、開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案して、土砂流出が予想される場合も同様とすること。

イ 沈砂池は、設計堆積土砂量は10年を標準とし、次式により算出すること。

$$\text{沈砂容量 (V)} = \text{施行期間中流出土砂量 (I)} + \text{工事完了後流出土砂量 (II)} + \text{未開発部分の流出土砂量 (III)}$$

(ア) 施行期間中流出土砂量 (I)

開発施行期間中における流出土砂量は、400m³/ha・年とする。

流出土砂量は、工事期間に応じて月割とするが、4ヶ月以下の場合は4ヶ月として算出すること。ただし、施行期間中の流出土砂量については、仮設堰堤を設ける場合又は工事完了後において浚渫する場合にはその土量を除くことができる。

(イ) 工事完了後流出土砂量 (II)

$$V_s = V_1 + V_2$$

V_s : 工事完了後の土砂量

$$V_1 : \text{盛土部分の流出土砂量} \quad V_1 = A_1 \left(3 \cdot X + 7 \cdot \frac{X}{5} \right)$$

$$= 4.4X \cdot A_1$$

$$V_2 : \text{切土部分の流出土砂量} \quad V = A_2 \left(3 \cdot \frac{X}{3} + 7 \cdot \frac{X}{15} \right) \\ = 1.47 X \cdot A_2$$

A_1 : 盛土部分の面積 (ha)

A_2 : 切土部分の面積 (ha)

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

X : 1年あたりの土砂流出量

(標準値) 主として建築物の建築等を目的とする開発行為 $100\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$
主として第2種特定工作物の建設を目的とする開発行為 $200\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

ただし、計画区域の全体が極めて平坦であり、地形、地質上土砂流出が極めて少ないと考えられる場合にあっては、次の値まで縮小することができる。

$$V = 5 \times A \times f$$

A : 開発面積

f : $15\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

コンクリート、アスファルト等で被覆されている部分の面積は除くことができる。

(ウ) 未開発部分の流出土砂量 (Ⅲ)

$$V_o = 5 \times A \times f$$

V_o : 未開発部分の土砂量 (m^3)

A : 未開発部分の面積 (ha)

f : 皆伐地、草地 $15\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

皆伐地 $2\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

普通林地 $1\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$

(5) 貯水池等を設置する場合

開発区域を水源地として直接に依存していることが明らかな場合、水利用の権利を有する者との協議によっては、貯水池、取水施設、導水路等の設置が必要な場合がある。これらについては、降雨時の防災設備とは主旨を異にすることから、水利権者等との調整を行うものとする。開発区域内に貯水池を設ける場合の堰堤の構造は後記(8)の防災調整池の構造基準を準用するものとする。

(6) 既設堰堤がある場合

開発区域の下流に既設堰堤等がある場合は、堤体、余水吐等の安全性を検討し、次の条件を満足するものとする。

ア 既存の機能を阻害しないものであること。

イ 流出土砂に対し十分な容量をもつこと。

ウ 堤体の安全性を検討し、必要な場合は堤体の改修を検討すること。

エ 余水吐について開発後の状況で洪水を安全に流過し得る構造をもつか、又は改良計画を持つこと。

(7) その他の基準

ア 洪水調整池、沈砂池、かんがい用ため池等のうち2以上の目的に兼用する場合は、有効量をそれぞれの計算された容量の合計の20%増とされていること。

イ 沈砂堆積推定線を明確にして洪水調整容量が不足にならないように十分配慮されていること。

ウ 道路又はゴルフ場のコースを防災ダム又は貯水ダム堤体として利用する場合は、コンクリート重力式ダム等の基準に適合する構造とすること。

(8) 堰堤(コンクリート重力式)の構造

調整池の設置位置は、雨水の集水区域、集水経路、地形、地質等から総合的に検討すること。軟弱地盤上には設置を計画しないこと。

堰堤の構造は、原則として岐阜県砂防事業要領(岐阜県県土整備部砂防課)を準用するほか、次の基準によるものとする。

ア 本堤

(ア) 地質調査

基礎地盤の土質、地層構成、地盤の透水性について必要な調査を実施するものとする。堤体軸線上で3ヶ所以上ボーリングを行うことを原則とする。現場の状況により、試掘、弾性波探査等も適宜組み合わせて実施すること。

また、原則として透水試験を行い、透水性の確認を行うこと。

(イ) ダムの方

水通し中心線において下流流心線に直角であること。

(ウ) 天端幅

原則として 1.5m とする。

(エ) 水通し断面

100年確率で想定される降雨強度におけるピーク流量の 1.2倍以上の流量が放流し得るものであること。ただし、沈砂単独堰堤については、ピーク流量の 1.2倍を 1.0倍とすることができる。

(オ) 基礎根入袖の両岸への貫入深さ及び段切勾配

図 3 - 644、表 3 - 2632、表 3 - 2733 による。

図 3 - 644

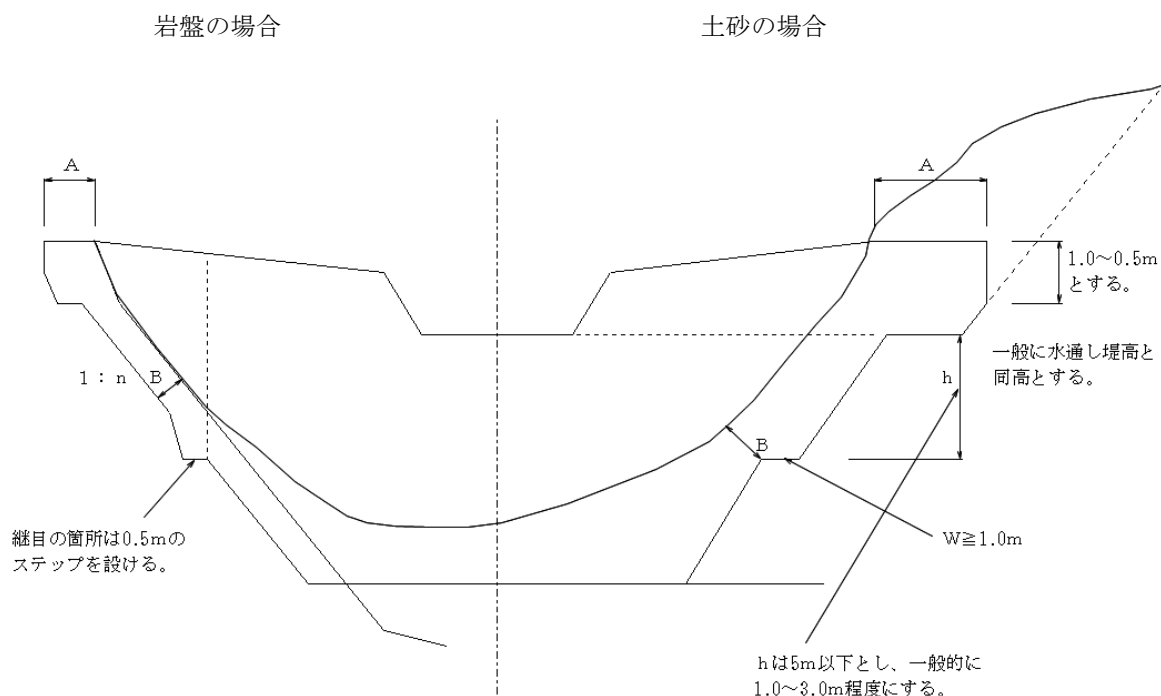


表 3 - 2632

	Aの寸法	Bの寸法	下流側最小根入
土 砂	3.0以上(m)	3.0以上(m)	2.0以上(m)
軟 岩	2.5 "	2.0 "	1.5 "
中硬岩・硬岩	2.0 "	1.5 "	1.0 "

(注) 段切りは、直高で最大 5.0mまでとし、水平にステップを設ける。段切勾配は下表による。

表 3 - 2733

土 質	段 切 勾 配
土 砂	1:0.5
礫混り土、転石混り土	1:0.5
軟 岩	1:0.2
中 硬 岩 ・ 硬 岩	1:0.2

(注) 1 ダム軸に直角方向の掘削法勾配も本表に準ずる。

2 袖部の掘削において直高5m以上の場合の切勾配は原則として岩盤 1:0.3その他は1:0.6とする。

(カ) 間詰

地盤が岩盤の場合は、基礎及び兩岸貫入部ともコンクリート埋戻しとすること。地盤が砂礫の場合は、基礎部は砂礫で埋め戻し、コンクリート等で保護すること。

兩岸貫入部は練ブロック、コンクリートマット等で保護するものとする。

(キ) ブロック割施工

コンクリートの収縮を考慮して分割長 7.5m～15m程度とすること。目地には止水上有効な止水板を設けること。その位置は上流側法面より0.5mで法面に沿わせて設けること。

水通しの部分には目地を設けないこと。また、水通し肩から 3m以上（やむを得ない場合は1.5m以上）離すこと。

(ク) 水通し断面の形状

水通し断面は原則として蹄形とし、その形状は次によるものとする。

- 水通し幅は、下流部の地形等を考慮した上でできるだけ広くする。
- 袖小口の勾配は原則として5分とする。
- 余裕高は 0.6m以上とする。

(ケ) 水抜き穴

沈砂単独堰堤の水抜き穴は、原則として設けないものとするが、流出土砂形態により設ける場合は適切な断面（0.5m以下）の正方形又は円形とする。最上段の水抜き穴は、水通し天端より 1.5m以上上げ、各孔は、縦方向に重ならないようにすること。

(コ) 水通し断面算定

断面形が梯形の場合、接近速度を無視すれば

$$Q = \frac{2}{15} \cdot \alpha \cdot h \cdot \sqrt{2gh} \cdot (3B_0 + 2B_1)$$

Q : 計画流量 (m³/sec)

α : 越流係数 (0.6)

h : 縮流前の越流水深 (m)

B₀ : 水通長 (底幅) (m)

B₁ : 水通長 (上幅) (m)

g : 重力の加速度 (m/sec²)

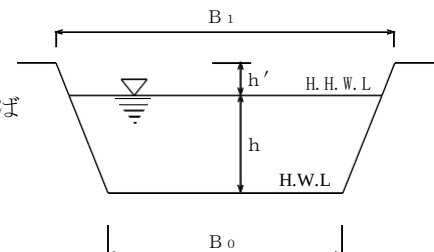
α = 0.6、両側法勾配を5分 g = 9.8m/sec² とすれば

図3-745

$$Q = (1.77B_0 + 0.71h) \times h^{\frac{3}{2}}$$

α = 0.6、両側法勾配を1割 g = 9.8m/sec² とすれば

$$Q = (1.77B_0 + 1.42h) \times h^{\frac{3}{2}}$$



(注) 下流の溪幅を考慮し水通し幅を決定すること。

(サ) 安定計算

安定計算に用いる荷重は自重及び静水圧とする。

a 静水圧

$$P = W_0 H_w$$

P : 静水圧 (t/m²)

W₀ : 水の単位体積重量 (t/m³)

H_w : 任意の点の水深 (m)

安定計算は平常時及び洪水時の越流部断面と非越流部断面について算定するものとする。

b 安定計算に用いる数値

ダム用コンクリートの単位体積重量 : 2.3t/m³

流水の単位体積重量 (W₀) : 1.2t/m³

土圧係数 (C_e) : 0.3～0.6

コンクリートの許容応力度 (kg/cm²) 圧縮 : 40、剪断 : 5

地盤の許容支持力 (許容応力度) は、ボーリング調査の結果により求めるものとする。

c 安定条件

堤体自重及び外力の和が堤底の中央 1/3 以内に入るようにすること。

滑動に対する安全率は、1.5以上とすること。

堤体及び基礎地盤の最大応力度が許容応力度を超過しないこと。

d 断面形状

越流部断面と非越流部断面とは同一とすることを原則とする。

下流部法勾配は、1:0.2を標準とするが、土砂の発生状況を考慮してやむを得ない場合は1:0.3まで緩くすることができる。

e 袖の構造

袖天端は原則として 1.5m以上とする。

袖天端の勾配は、原則として水平とすること。ただし、沈砂単独えん堤について、流出土砂形態により、袖勾配を設ける場合は計画溪床勾配と同程度又はそれ以上とすること。

やむを得ず袖を曲げる場合は、上流側に折り曲げる。折れ角は45度以下とすること。

(シ) 調整孔の穴の大きさの決定

孔の大きさの決定は次式によるものとする。

$$A = \frac{Q}{C \cdot \sqrt{2 g \cdot h}}$$

Q : 許容放流量 (m³/sec)

A : 放流孔断面積 (m²)

C : 係数

h : 放流孔断面中心よりH. W. Lまでの水深 (m)

g : 9.8m/sec²

係数	ベルマウス付呑み口	0.85~0.95	標準値	0.9
	呑み口部分を板で覆ったもの	0.7 ~0.9	標準値	0.8
	箱抜き型	0.6 ~0.8	標準値	0.7

調整孔と水通し天端より 1.5m以上確保することを原則とする。

(ス) 調整孔の構造

調整孔の穴はゴミ等により閉塞しない構造であること。スクリーンは調整孔の断面積の20倍以上の面積を有するものとする。

イ 垂直壁

(ア) 高さ

水通し天端は溪流面より高めないこと。

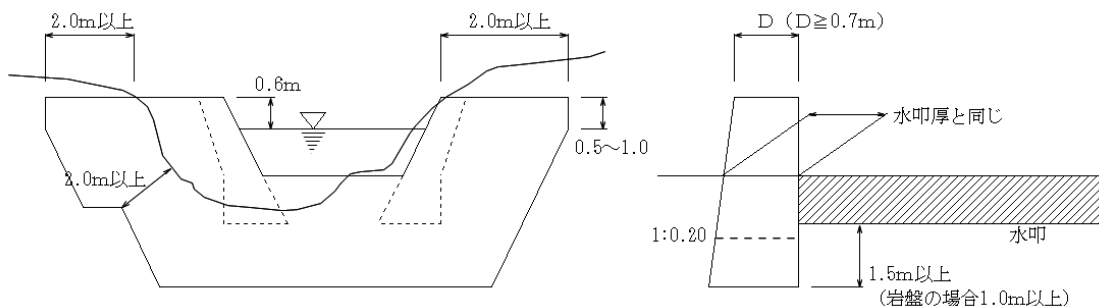
(イ) 天端幅

原則として 1.0m以上とすること。ただし、水叩厚が70cm以上の場合は水叩厚と同じにすることができる。

(ウ) 基礎の根入

水通し天端を現河床にあわせて、根入の深さは水叩下端より 1.5m以上とする。ただし、岩盤の場合は 1.0m以上とすることができる。(図3-846参照)

図3-846



(エ) 袖

袖は必ず設け本堤に準じ兩岸に取付け洪水等に対しても絶対に越流させないこと。勾配は水平とする。

(オ) 水通し断面

水通し断面は本堤の水通し断面とする。

(カ) 断面の形状

垂直壁の下流法勾配は、原則として2分、上流勾配は直とする。袖は両側共直とする。

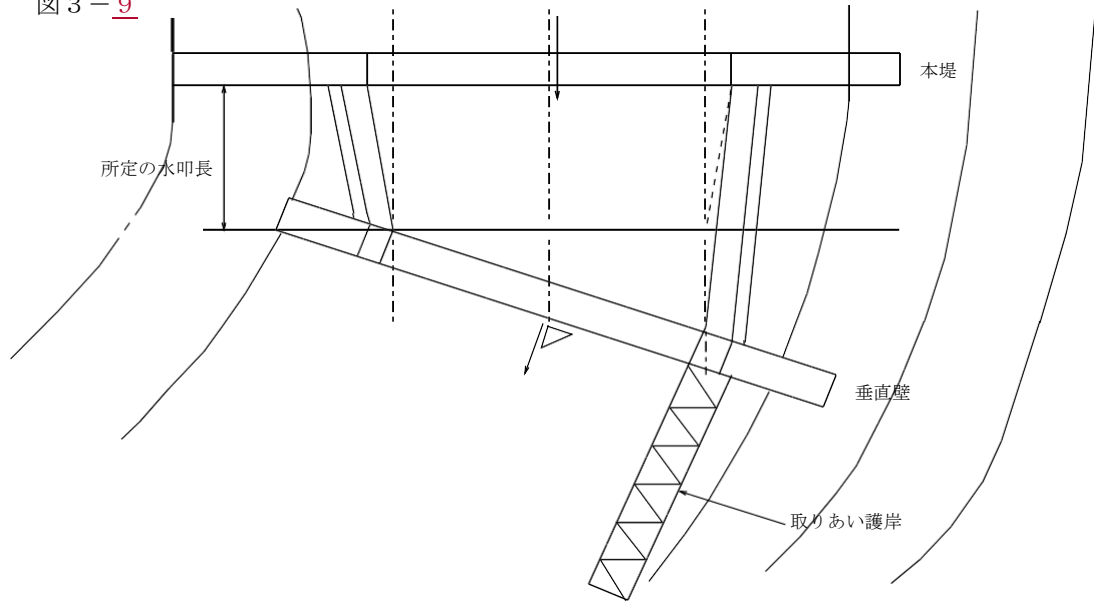
(キ) 垂直壁の方向

地形の状況により本堤を下流の流心に対して直角にできなく、かつ潜り堰とならない場合は、垂直壁を下流流心に対して直角にする。(図3-9~~17~~参照)

(ク) 洗掘防止対策

水叩工下流の必要に応じて護床工を設けること。護床工は根固めブロック又はフトン籠等を使用する。護床工の必要長さは水叩長の $1/2$ を標準とする。

図3-9

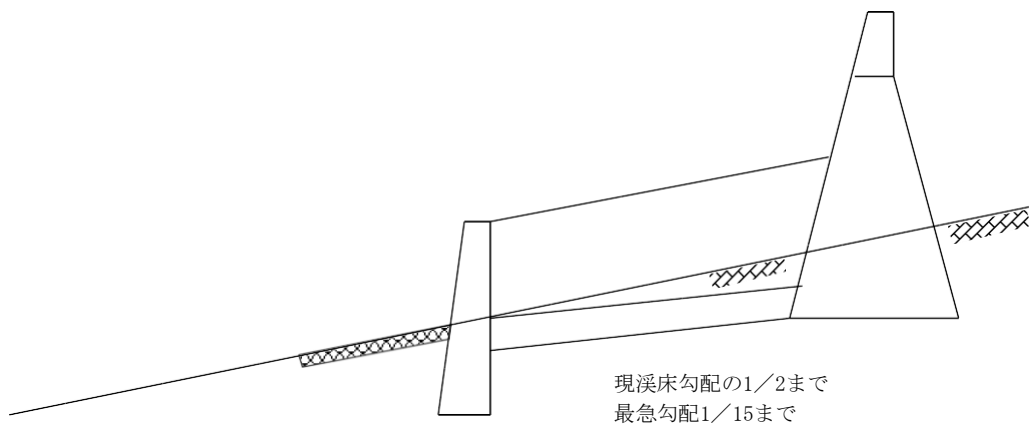


ウ 水叩

(ア) 勾配

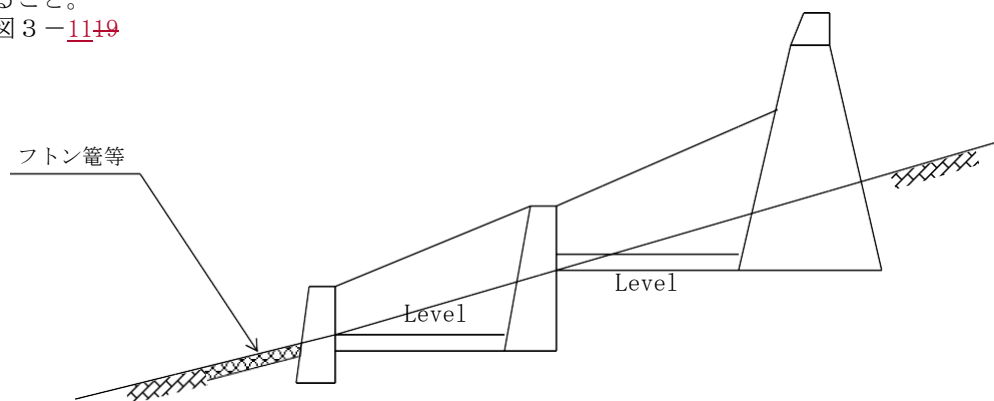
水叩天端を垂直壁の水通し天端と同高とし、原則として水平とすること、やむを得ない場合も現溪床勾配の $1/2$ までとし、かつ、 $1/15$ 以内とすること。

図3-10~~18~~



やむを得ず垂直壁の水通し天端と下流溪床との落差が生じた場合は、さらに、第2水叩工を設けること。

図3-1149



(イ) 水叩の長さの決定

次式にて計算するものとする。(図3-1220参照)

$$L = 1.5(H_1 + h) - n \cdot H$$

ただし、ダム工、床固工等においては、 $(H_1 + h)$ の1.5倍をとるのは上式のとおりであるが、 (h/H_1) が0.5より大きい場合は1.5を2.0とすること。

(ウ) 厚さ

水叩き厚さは次式により求めるものとする。

$$T_1 = 0.15 (0.6H_1 + 3h - 1)$$

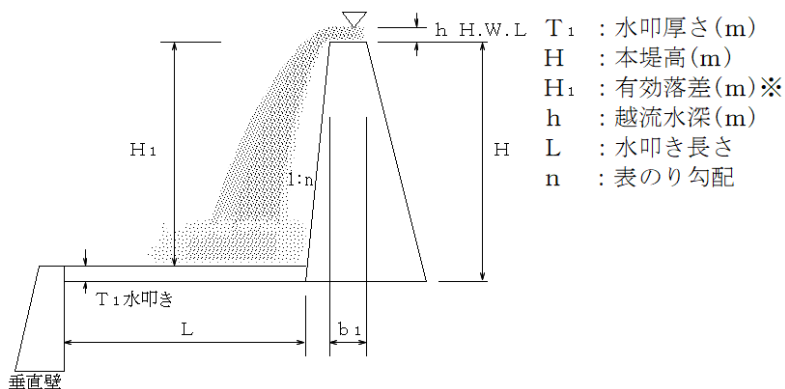
$$H_1 = H - T_1$$

したがって

$$T_1 = \frac{0.09H + 0.45h - 0.15}{1.09}$$

ただし、水叩の厚さは0.5m以上とする。

図3-1220



※ 有効落差は、水叩き勾配が水平でない場合は、勾配×Lだけ落差を加算すること。

(エ) 水通し断面

本堤直下の水叩幅は、原則として本堤水通し上幅以上とし、垂直壁取付部は垂直壁の水通し断面に合わせること。

エ 側壁

(ア) 高さ

側壁護岸の高さは、垂直壁の袖天端に取付け上流に向かって天端を水叩勾配以上とすること。

(イ) 基礎

水叩き基礎と同高とすること。

(ウ) 厚さ40cm以上のコンクリート又は間知ブロック積みとすること。水抜きは、7.5cm以上程度の塩化ビニル管として3㎡に1箇所の割合に設けること。

オ 安全柵

危険防止上、人が立入り易い場所には、高さ 1.8m以上の安全柵を設けるものとする。（忍返しを付けることを標準とする。）耐久性のある材料を選定し、管理上施錠のできる門扉を検討すること。

(9) 床固工の構造

ア 床固工

(ア) 高さ

高さは 5.0m内外とし越流水深を含め総落差 3.0～ 3.5mを限度とする。

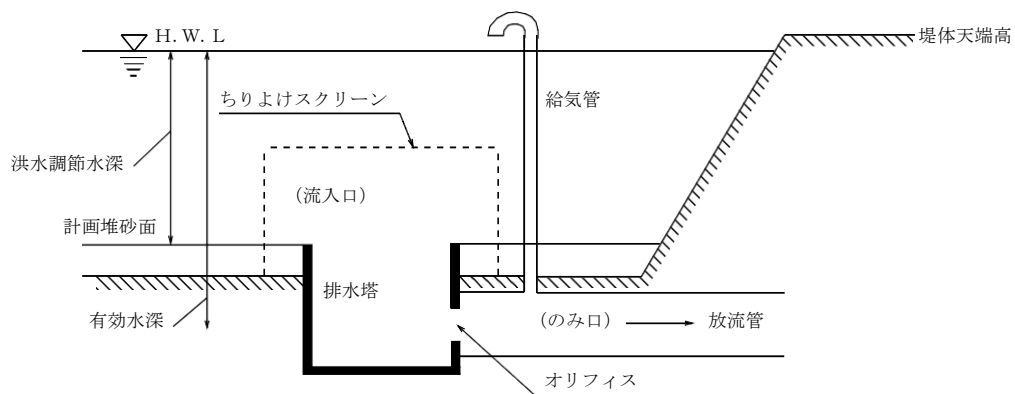
(イ) 構造

構造については、防災堰堤（コンクリート重力式）に準じて設計するものとする。

(10) 堀込型調整池における排水筒による放流を計画する場合

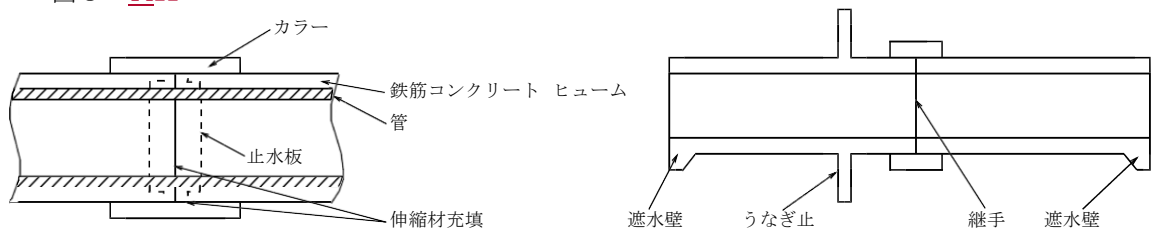
ア 放流管は管路の流水断面積が管路全断面積の 3/4以下（断面の余裕25%以上）となるよう設計するものとする。原則として、最小管径は60cm以上とする。

図3-1321



イ 放流管は、鉄筋コンクリート造とし、プレキャスト管を用いる場合も、全管長に渡って鉄筋コンクリートで巻くものとする。また、放流管は不等沈下による破損を防ぐために、10m間隔程度毎に継手を設けなければならない。継手構造は可撓性の止水板を用いて水密性を保つものとするほか、下図を標準とする。

図3-1422



ウ 吸気管は、放流管呑口直下流部に吸気管（標準径10cm）を設ける。なお、放流量が5 m³/sを大きく上廻る場合には、さらに大きい寸法の吸気管を用いる必要がある。

エ 洪水吐きは、排水筒とは別に開水路を確保することを原則とする。やむを得ず、越流先を暗渠とする場合は、越流水によって放流管出口が塞がらないように考慮する。（参考図3-1523参照、防災調**節池整**等技術指針（案） 第5編設計実例第2章2.2より）

(11) 平坦地において水深の浅い調整池を設置する場合（水深が概ね0.3m以下の場合）

ア 敷地が平坦であり、開発区域外への排水先の高さの関係で掘込型の調整池も設置できない場合は、小堤式又は浅い掘込式の水深の浅い調整池を設置することになる。この場合に、調整池を駐車場等にも併用する場合は、注意看板等を設置するほか、安全上、管理上十分に配慮すること。

（「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） について」を参照）

イ 調整孔の設置は、敷地内の排水溝の末端に調整孔を設けた分水桝を設け、開発区域外へ排水するものとする。排水桝は維持管理上支障のない大きさとする。

ウ 調整池の周囲に小堤を設置する場合は、天端幅を 1.0m以上確保する。調整池周囲の余裕高は、0.1m以上かつ越流高の 1.2倍以上確保するものとする。コンクリート造の場合は、滞水時に漏水が生じない構造とし、かつ、構造計算により安全性を確認すること。

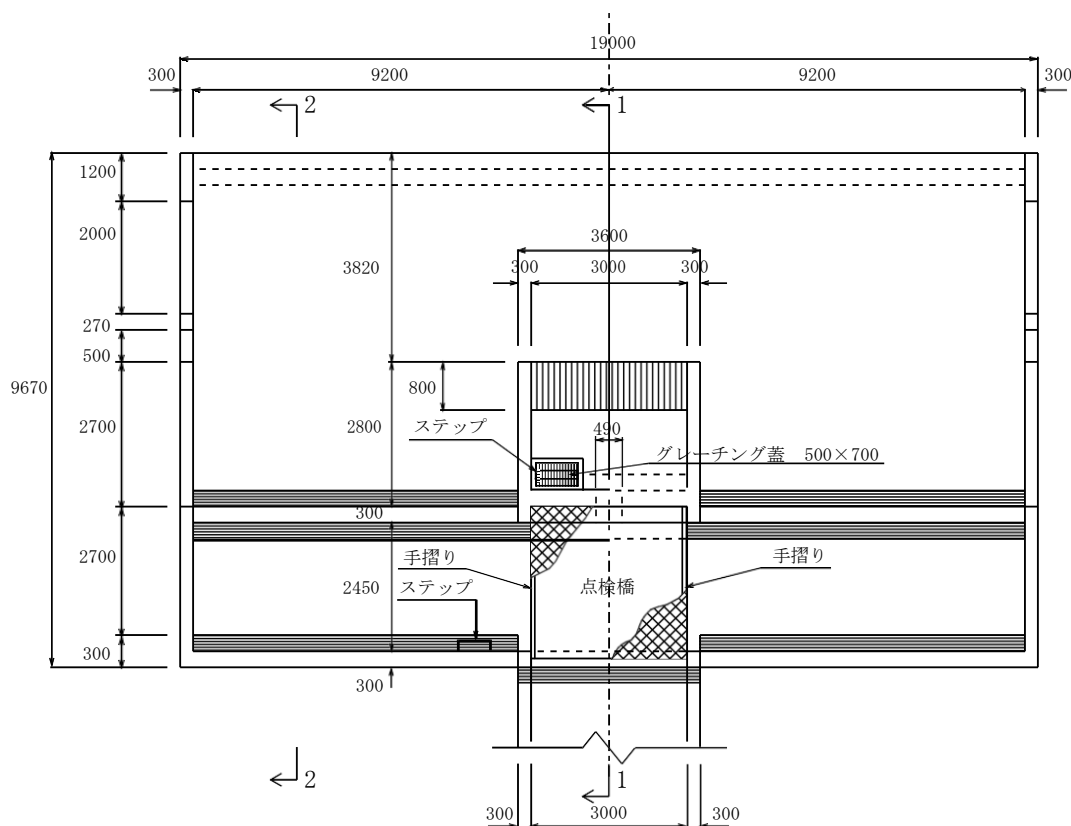
エ 洪水吐きについて、土地利用及び周辺の地形を考慮し、設置場所、越流幅及び越流部分の大きさについては十分配慮すること。

オ 調整孔からの放流先及び洪水吐きからの放流先を暗渠とする場合については、前記(10)に準ずるものとする。調整孔の最小径は管理上10cm以上とすることが望ましいが、やむを得ず10cm未満とする場合はスクリーンを二重にすること。

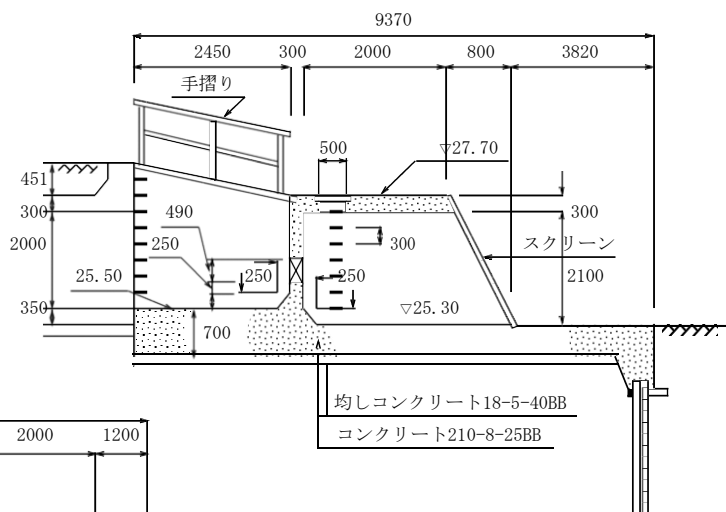
図 3 - 1523 参考図

放流工構造図

平面図



1-1



2-2

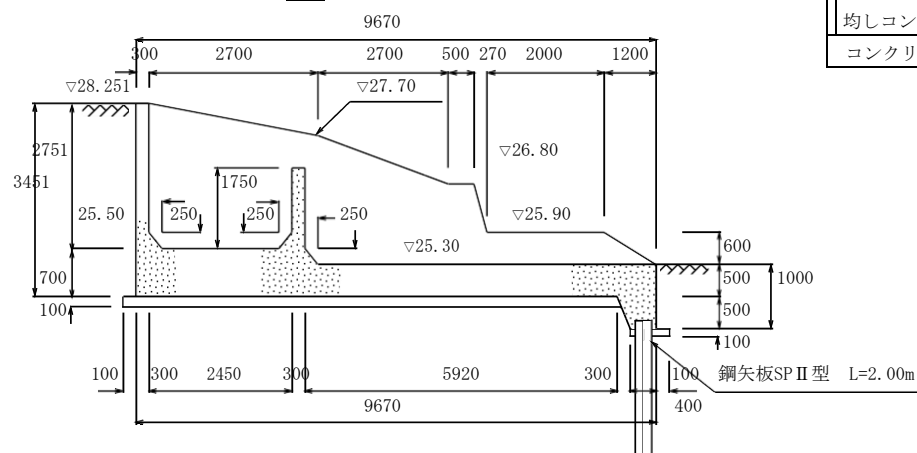


図 3 - 1624 参考図

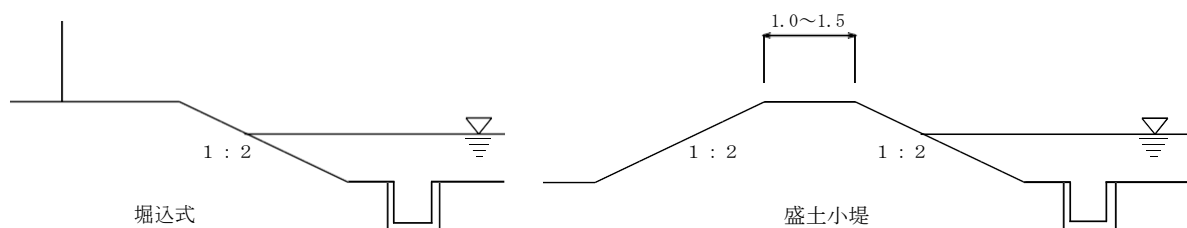
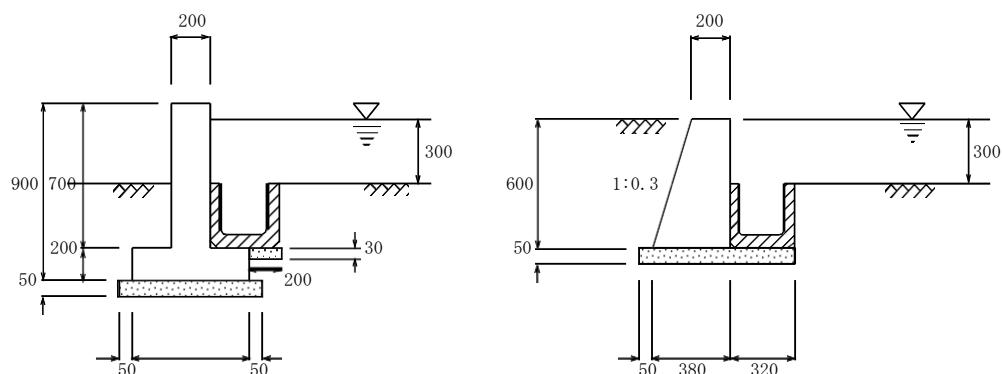


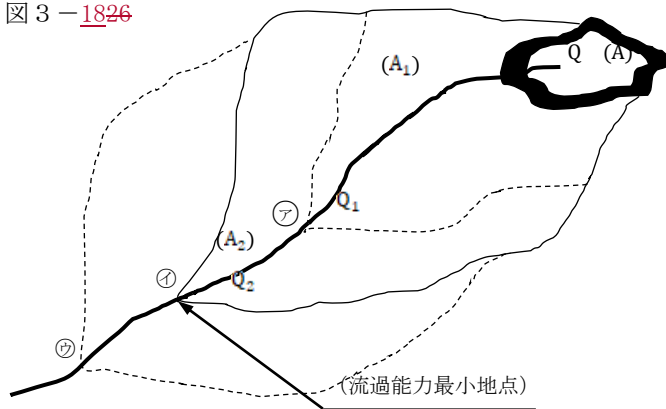
図 3 - 1725 参考図



(12) 調整池の維持管理

- ア 調整池では、原則として出水時の監視に際し、貯留状況のチェックが行えるよう、水位標を設置するものとする。
- イ 放流部スクリーンのごみの除去、堆砂の除去、除草、各部の点検などに際し作業が円滑に行えるように、必要に応じて維持管理のための通路、トラップ等の設備を設置するものとする。また、堆積土砂の搬出方法についても検討を行うこと。
- ウ 衛生上、景観上の配慮から必要に応じ、低水用排水路の設置及び底面処理を行うものとする。
- エ その他維持管理については、「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」（平成12年7月27日付け建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号）を参考とすること。

図 3-1826



(A) : 開発面積 (ha)
 (A₁) : ア地点の集水面積 (ha)
 (A₂) : イ地点の集水面積 (ha)
 (A₃) : ウ地点の集水面積 (ha)
 Q : 開発区域の許容放流量 (m³/sec)
 Q₁ : ア地点の現況流過能力 (m³/sec)
 Q₂ : イ地点の現況流過能力 (m³/sec)
 Q₃ : ウ地点の現況流過能力 (m³/sec)

- (1) 下流河川等の現況流過能力の最小値を調査する。調査範囲は、
 (開発面積/集水面積) × 100 ≤ 2
 となる地点までとする。下流河川等の流過能力の変化地点ごとに比流量を算出し、その比流量が最小となる地点の流量を用いる。

ア 現況流過能力の算出…………… $Q_n = V_n a_n$

Q_n : 下流河川等の現況流過能力

V_n : 下流河川等の流速 (マニング公式)

a_n : 下流河川等の断面積

イ 比流量の算出…………… $\frac{Q_n}{A_n}$

A_n : 集水面積

ア地点…………… $\frac{Q_1}{A_1}$

イ地点…………… $\frac{Q_2}{A_2}$

ウ地点…………… $\frac{Q_3}{A_3}$

最小値を選ぶ。

ウ 図 3-1826 の場合

比流量の最小地点……………イ地点

流 量…………… Q_2

- (2) 洪水調節池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での30年確率計画洪水流量 Q' を次式により算出する。

(図 3-1826 の場合……………現況流過能力最小地点→イ地点)

$$Q' = \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2$$

Q' : 30年確率計画洪水流量 (m³/sec)

f_2 : イ地点の集水区域内の平均流出係数

r : 30年確率降雨強度 (mm/hr)

イ 洪水調節池の必要性の有無

$Q_2 > Q'$ の場合……………洪水調節池不要

$Q_2 < Q'$ の場合……………洪水調節池必要

ここで洪水調節池が不要、又は必要とされる場合であってもその比流量が大きい場合は河川への負担を増大させないため調節池を設けるものとする。

この場合は、表 3-2534 の比流量として、小さい方の比流量により許容放流量を算定するものとする。

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

$$Q = \frac{A}{A_2} \cdot Q_2$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$r_c = Q \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

r_c : 許容放流量に対応する降雨強度 (mm/hr)

f : 開発区域内の平均流出係数

(5) 洪水調節必要容量

$$V = Frc \cdot f \cdot A$$

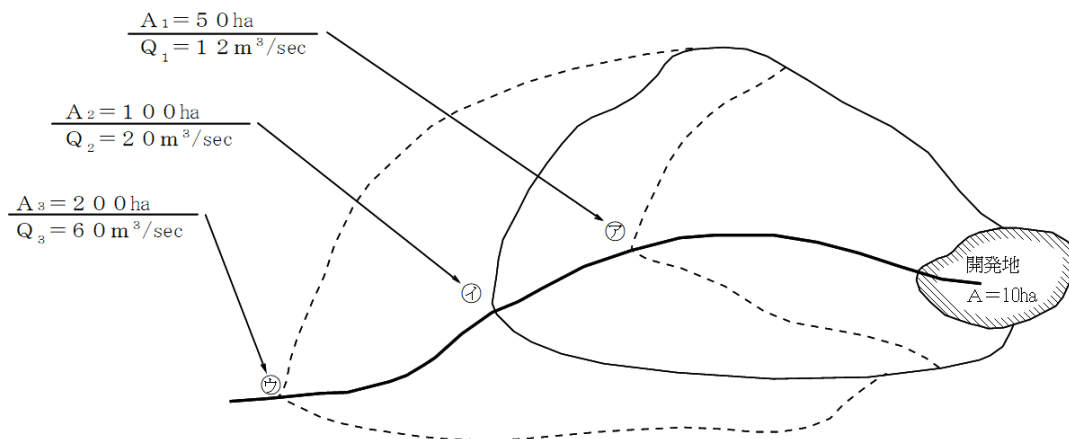
V : 洪水調節必要量

Frc : 表 3 - 2430により前記 (4) の r_c に対応した値をとる。

[計算例]

洪水調整必要容量算定法

図 3 - 1927 岐阜地区、開発区域面積 $A = 10\text{ha}$



(開発地の流出係数)

普通林地 : 2ha (流出係数0.8)

裸地 : 8ha (流出係数1.0)

平均流出係数 : $f = \frac{2 \times 0.8 + 8 \times 1.0}{10} = 0.96$

(イ地点の集水区域の流出係数)

普通林地 : 52ha (流出係数0.8)

裸地 : 8ha (流出係数1.0)

農地 : 40ha (流出係数0.6)

平均流出係数 : $f_2 = \frac{52 \times 0.8 + 8 \times 1.0 + 40 \times 0.6}{100} = 0.74$

(1) 下流河川等の現況流過能力の最小値をみつける。

$$\begin{array}{lcl} \text{ア地点} & \frac{Q_1}{A_1} = \frac{12}{50} & = 0.24 \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha} \\ \text{イ地点} & \frac{Q_2}{A_2} = \frac{20}{100} & = 0.20 \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha} \\ \text{ウ地点} & \frac{Q_3}{A_3} = \frac{60}{200} & = 0.30 \text{m}^3/\text{sec}/\text{ha} \end{array}$$

ゆえにイ地点が最小地点……… $Q_2 = 20.0 \text{m}^3/\text{sec}$

(2) 洪水調整池設置の必要性を検討する。

ア 流過能力最小地点での30年確率計画洪水流量 Q' を算出する。

(ア) イ地点の流域面積 ($A_2 = 100 \text{ha}$) の洪水到達時間……30分 (表3-1622参照)

(イ) 30年確率降雨強度……… $r = 115.116 \text{mm}/\text{hr}$

(ウ) $A_2 = 100 \text{ha}$

(エ) $f_2 = 0.74$

$$\begin{aligned} Q' &= \frac{1}{360} \cdot f_2 \cdot r \cdot A_2 \\ &= \frac{1}{360} \times 0.74 \times 115.116 \times 100 \\ Q &= 23.6484 \text{m}^3/\text{sec} \end{aligned}$$

イ 洪水調節池の必要性の有無

$Q_2 (20.0 \text{m}^3/\text{sec}) < Q' (23.6484 \text{m}^3/\text{sec})$ ※調整池が必要である。

(3) 開発区域からの許容放流量を算出する。

ア 現況流過能力最小地点の比流量を算出する。

$Q_2/A_2 = 0.20 < (\text{表3-2531の比流量}) = 0.226$

イ 比較の結果、小さい方の比流量により許容放流量を算出する。

$$\begin{aligned} Q &= A \cdot Q_2/A_2 \\ &= 10 \times 20/100 \\ &= 2.0 \text{m}^3/\text{sec} \end{aligned}$$

(4) 許容放流量に対応する降雨強度を算出する。

$$\begin{aligned} r_c &= Q \cdot \frac{360}{f \cdot A} \\ &= 2.0 \times \frac{360}{0.96 \times 10} \\ &= 75 \text{mm}/\text{hr} \end{aligned}$$

(5) 洪水調節必要容量

ア r_c 75mm/hrに対応する Frc : 438.431 (表3-2430)

イ $A = 10 \text{ha}$

ウ $f = 0.96$

$$\begin{aligned} \text{※ } V &= Frc \cdot f \cdot A \\ &= 438.431 \times 0.96 \times 10 \\ &= 4,204.84,137.6 \text{m}^3 \end{aligned}$$

第6節 給水施設等

(開発許可の基準)

法第33条第1項第2号 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から三まで 略

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。

五から十四まで 略

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から8まで 略（本章第1節参照）

法第33条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。（開発許可の基準）

法第33条第2項（本章第1節参照）

（開発許可の基準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項に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号に関するものは、次に掲げるものとする。

一から七（略）

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

（開発許可の基準）

法第33条第1項第4号（本章第1節参照）

（開発許可の基準）

法第33条第3項（本章第1節参照）

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

令第29条（本章第1節参照）

（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

令第29条の2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

一（本章第1節参照）

~~三から十二 (略)~~

~~2 (略)~~

1 給水計画

- (1) 開発区域内には、その開発区域内の規模、地形、予定建築物の用途及び敷地の規模、配置等を勘案して、当該開発区域について想定される需要を満たすことができる能力及び構造で給水施設が設置されていること。ただし、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為は除く。
- (2) 給水計画の立案にあたっては、あらかじめ各務原市水道事業者と協議すること。
- (3) 開発区域は、原則として各務原市水道事業者の設置する水道施設から給水を受けること。

2 給水施設

- (1) 給水施設の設計及び施行にあたっては、あらかじめ各務原市水道事業者と協議し、その指示に従うこと。
- (2) 管の埋設深さは、道路管理者等と協議すること。

第 7 2 節 住区構成と街区

(開発許可の基準)

法第33条第1項第6号 (本章第1節参照) 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から五まで 略

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。

七から十四まで 略

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から8まで 略

~~(開発許可の基準)~~

~~**法第33条第3項** (本章第1節参照)~~

~~(開発許可の基準)~~

~~**法第33条第4項** (本章第1節参照)~~

~~(開発許可の基準)~~

~~**法第33条第5項** (本章第1節参照)~~

~~(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)~~

令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

~~(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)~~

~~**令第29条の2** 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一から六 (略)~~

~~七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。~~

~~八から十二 (略)~~

~~2 (略)~~

~~(条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準)~~

~~**令第29条の3** 法第33条第4項の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル(市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル)を超えないこととする。~~

~~(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場合の基準)~~

~~**令第29条の4** 法第33条第5項の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~一 (本章第1節参照)~~

~~二 (略)~~

~~三 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は、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、300平方メートルを超えない範囲で行うものであること。~~

~~四 木材の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の最低限度に関する制限は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、木材の保全又は適切な植栽が行われる土地の面積の開発区域の面積に対する割合が60パーセントを超えない範囲で行うものであること。~~

~~2 (略)~~

1 住区構成（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）

（1）隣保区 幼児の行動範囲と成人の近隣交際範囲を中心とした住宅地の最小単位

戸数 戸建住宅の場合 50戸、集合住宅の場合 100～150戸

人口 200～600人

施設 幼児遊園、集会室、集合駐車場

（2）近隣分区 児童の生活領域と居住者の日常生活圏でまとめられる単位

戸数 500～1,000戸

人口 2,000～4,000人

施設 街区公園、幼稚園、日用品店舗、集会所

（3）近隣住区 小学校の学区を単位としたまとまり

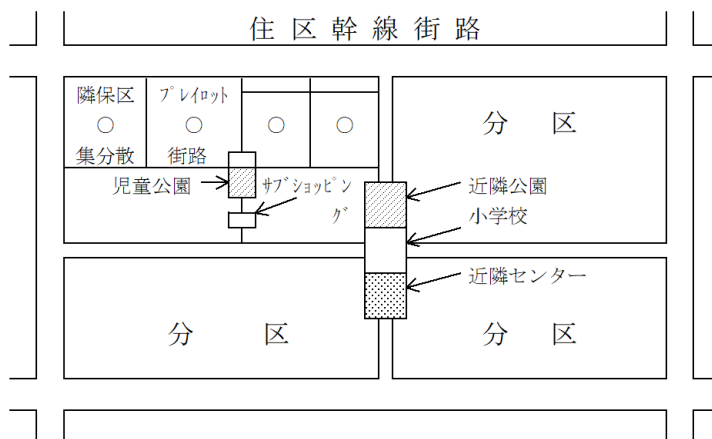
戸数 2,000～2,500戸 人

口 7,000～10,000人

施設 小学校、近隣公園、日用品店舗、集会所、管理事務所、駐在所、診療所、郵便局

（4）地区 近隣住区が集まって構成される。

図3-1 近隣住区参考図



2 公共公益施設の配置

（1）主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

開発区域内の公共公益施設は、表3-29、表3-30を標準として配置すること、又、利用目的を定めない公共公益施設用地は確保しないこと。

ア 市町村役場支所、警察署、郵便局、公民館、消防署等については、それぞれの設置者と協議し、その設置者が必要と認める場合に計画すること。

イ 開発区域の面積が20ha以上の場合、あらかじめ、義務教育施設の設置義務者と協議すること。

ウ 開発区域の面積が40ha以上の場合、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。

- エ 開発区域等に居住する者の生活に支障がないようにその区域の電気事業者から電気を供給されるよう協議をすること。
- オ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。
- カ 開発区域内には、必要に応じて、ガス供給施設を計画すること。
- キ 開発区域内にガス供給施設を設置する場合には、予定建築物等に対する安全を考慮してその位置を定めるとともに、ガス工作物の技術上の基準を定める省令（平成12年5月31日通商産業省令第111号）等関係法令に適合していること。

- ク 開発区域内には、集合住宅地あるいは中心センター等必要と思われる場所に、利用状況等を想定して適当な規模の駐車場を設置すること。
- ケ 開発区域内には、当該開発区域から生ずるごみを処理するため、必要に応じてごみ収集場を設置すること。ただし、市町村が設置を必要としないとした場合はこの限りではない。また、設置場所及び面積については、市町村と協議すること。
- コ 給水施設及び污水处理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。

(2) その他の開発行為

- ア 開発区域の面積が40ha~~ヘクタール~~以上の開発行為にあつては、あらかじめ、一般電気事業者、一般ガス事業者、地方鉄道事業者及び軌道経営者と協議すること。
- イ 開発区域内をやむを得ず特別高圧架空電線路が通過する場合は、その電線下の土地はできる限り緑地帯（避難緑地を除く。）、駐車場等の空地として利用すること。
- ウ 給水施設及び污水处理施設は、それぞれ給水事業者及び管理予定者と協議すること。

表3-29-2 住区構成と施設配置

区 分	隣 保 区	近 隣 分 区	近 隣 住 区	地 区	
近隣住区数			1	2	4
戸 数	50～150	500～1,000	2,000～ 2,500	4,000～ 5,000	8,000～10,000
人 口	200～600	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
教育施設		幼 稚 園	小 学 校	中 学 校	高 等 学 校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保 健		診療所（巡回）	診療所（各科）		病院(入院施設) 保 健 所
保 安	防火水槽(消火栓)	警察派出所(巡回)	巡 査 駐 在 所 消 防(救 急)派 出 所		警 察 署 消 防 署
集会施設	集 会 室	集 会 場			公 民 館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市・区役所出張所	
通信施設		ポスト、公衆電話	郵 便 局 、 電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗	専 門 店、スーパーマーケット		
サービス施設		共 同 浴 場	新 聞 集 配 所	銀 行	映 画 館、娯 楽 施 設

表3-30-3 住区規模と施設配置

近隣住区数	1	2	3	4	5	6	備 考
世 帯 数	2,000 }	4,000 }	6,000 }	8,000 }	10,000 }	12,000 }	5～6で周辺人口を吸収する場合、次の諸施設を加える。
人 口	2,500 7,000 }	5,000 14,000 }	7,500 21,000 }	10,000 28,000 }	12,000 40,000 }	15,000 48,000 }	
中 学 校	10,000 }	20,000 }	27,000 }	40,000 }	48,000 }	60,000 }	
高 等 学 校	—	1	2	2	3	3	
市役所支所	—	—	1	2	2	3	各種学校
消防派出所	—	1	1	2	3	4	市、市役所支所
郵 便 局	—	1	1	1	2	3	警察署、消防署
病 院	—	1	1	2	3	4	
コミュニティーセンター	—	1	1	2	2	3	保健所
サービスステーション*	—	—	1	1	1	1	
地 区 公 園	—	—	—	1	1	1	
住区内店舗総数	80 }	160 }	360 }	480 }	800 }	1,000 }	

**	100	200	450	600	1,000	1,200	
金融機関	—	1	2	2	2～3	3～4	施設数+2

(注) * 電気、ガス、上下水道等のサービスステーション

** 地区中心に配置される店舗数は近隣住区の関係位置により異なる。
小売商店、飲食店、娯楽施設その他のサービス施設等を含む。

|

3 街区構成

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 街区構成は、居住者の動線、通風、採光等を予定建築物等に応じて考慮し、最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調とならずにすぎないように計画すること。

イ 街区の長さは、表 3-31.4 に掲げる数値以下を標準とする。

表 3-31.4

	長辺方向	短辺方向	備 考
戸建住宅地 連続建住宅地	80～120m	30～50m	
集合住宅地	250m	250m	隣棟間隔、駐車スペース、通路等を総合的に考慮すること

ウ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12%~~パーセント~~以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10%~~パーセント~~以下とすること。

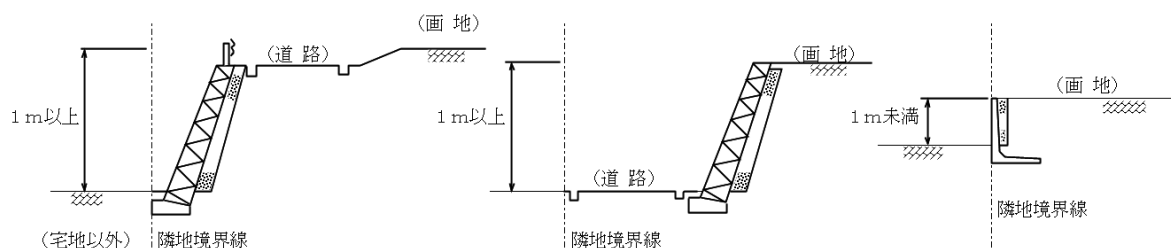
エ 同一街区内の画地間の高低差は、原則として、均等となるよう造成勾配を計画すること。

オ 街区の短辺は、連続して主要幹線街路等の主として通過交通の用に供する道路に接しないように計画すること。

カ 戸建住宅等と便利施設が混合となる街区構成は避けるように計画すること。

キ 街区と他の部分との間に 1 m~~メートル~~以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

図 3-21.2



(2) その他の開発行為

ア 街区構成は、事業活動の効率、施設利用者の安全、利便性等を予定建築物等の用途に応じて最も適当な構成とするとともに、全体として画一的単調とならずにすぎないように計画すること。

イ 街区の造成勾配（街区内の最高点と最低点との間の勾配）は、原則として、南向傾斜とし、その勾配は12%~~パーセント~~以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ず南向傾斜にできないときは、その勾配を10%~~パーセント~~以下とすること。

ウ 街区と他の部分との間に 1 m~~メートル~~以上の高低差がある街区については、原則として、外周に道路等を配置すること。

4 街区の形態（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為）

戸建住宅の街区の形態については、次の種類がある。

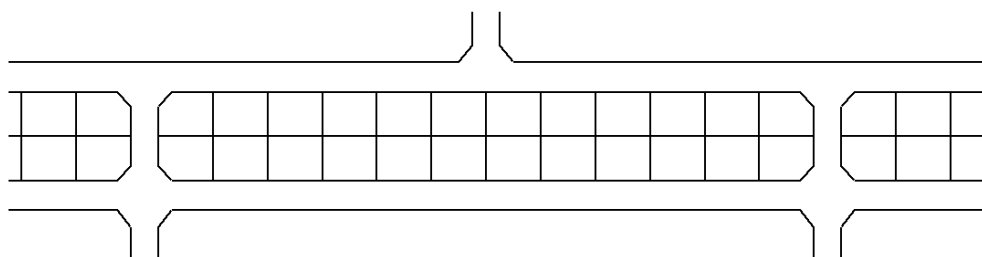
(1) 格子型

ア 画地を長辺方向に 2 列に配置するもので、最も基本的かつ一般的な街区の形態である。

イ 非常に簡明な街並及び住宅地を形成するもので、規模によっては土地利用計画合理的な方法であり、このパターンの連続は、街並・住宅地が単調となる場合がある。

ウ 通過交通を防ぐため、T字型の交差点を適当に用いるものとする。

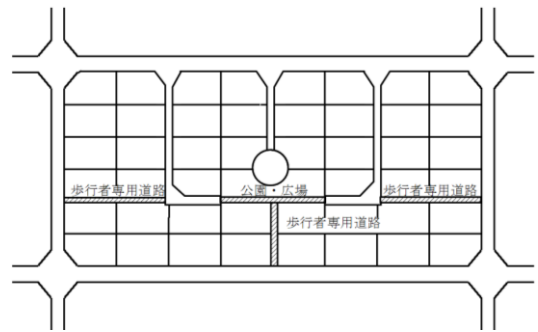
図 3-22.3 (a)



(2) 袋路型

- ア 道路を行き止まりにする方法であり、行き止まりの先端には自動車の転回空地等を考慮するもので、歩行者専用道路などの他の細街路に連絡する。
- イ 道路率が低く、プライバシーの保持ができ、通過交通のない落ち着いた居住環境を確保できるほか変化に富んだ住宅地を形成することができる。
- ウ 街区が判りにくくなり迷路と成り易いため、道路管理者へ移管できない場合があるので、原則的には認めないものとする。

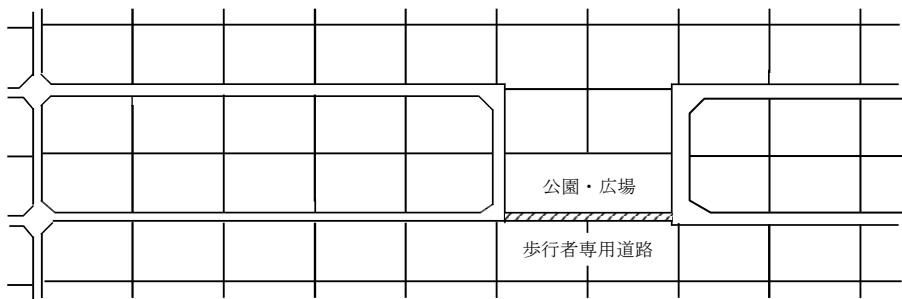
図 3 - 22-3 (b)



(3) U字型

- ア 袋路を2つ連結するもので、袋路型の欠点を補う長所（通過交通防止、落ち着いた居住環境、歩車道分離計画可能）を生かした型である。
- イ 居住者の通行上支障がないように、緑道、歩行者専用道路等を有効に配置すること。

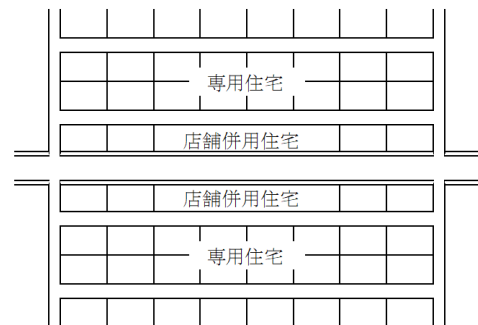
図 3 - 22-3 (c)



(4) 並列型

- ア 街区を背割とせず両面道路とする方法で、店舗併用住宅に適している。
- イ 幹線道路に接する店舗併用住宅の場合、商品運搬車により交通が阻害されることとなるので裏側道路を商品搬入路とし、併せて一般住宅と隔離することができる。
- ウ 住宅用街区としてはプライバシーが損なわれるので不适当であり、土地利用の点から不経済である。

図 3 - 22-3 (d)



5 画地

(1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為

ア 画地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形とすること。やむを得ず尖形住宅等となる場合は、建物の配置等支障のないよう十分な広さとすること。

イ 一画地の面積は、表3-~~32-5~~に掲げる基準値以上とすること。

表3-~~32-5~~

区分	市街化区域	市街化調整区域
	区画面積	区画面積
戸建住宅地	160㎡以上	200㎡以上

(注1) 一敷地の有効宅地（平坦な部分）は、宅地面積の80%以上とすること。

ウ 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

エ 画地は3 ~~mメートル~~以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。旗竿状敷地とする場合は図3-23-4による。

オ 旗竿状敷地は開発区域内で原則1区画とすること。

カ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とすること。ただし、別荘の用に供する敷地で自然の傾斜を利用して建築する場合には、その勾配は原則として30° ~~度~~ (1 : 1.8)以下とすること。

キ 宅地法面は、30° ~~度~~ (1 : 1.8)以下とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1 ~~mメートル~~を超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。

ク 隣地との高低差が60.6 ~~0cmセンチメートル~~未満の場合でも境界明示ブロック等を設置してください。60.6 ~~0cmセンチメートル~~以上1 ~~mメートル~~以下は、任意設置の擁壁等で保護すること。1 ~~mメートル~~を超えるものについては、原則として義務設置の擁壁等で保護すること。

ケ 市街化調整区域内の開発許可区域は登記上も分筆すること。（机上分筆は不可）

コ 駐車場は、透水性舗装の施工を検討すること。

図3-23-4

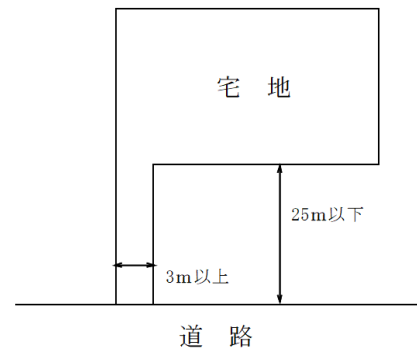
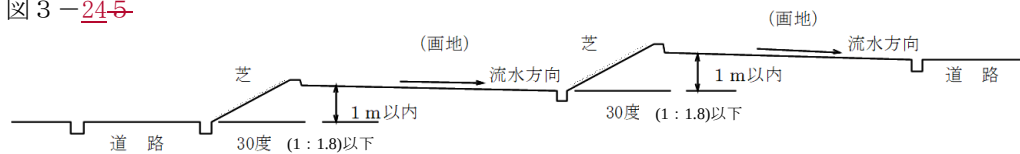


図3-24-5



(2) その他の開発行為

ア 画地は、道路より高く計画すること。ただし、敷地内の排水に支障のない場合は、この限りではない。

イ 画地は3 ~~mメートル~~以上道路に接するものとし、原則として旗竿状としないこと。

ウ 建築物を建築する敷地の勾配は、原則としてほぼ平坦とし、敷地内の雨水排水ができること。

エ 画地（建築敷地）は、平坦な部分（勾配がおおむね6 ~~%パーセント~~以下）が80 ~~%パーセント~~以上あること。

オ 宅地法面は、30° ~~度~~ (1 : 1.8)以下とし芝等にて保護すること。また、宅地面が1 ~~mメートル~~を超えるものについては、原則として擁壁等で保護すること。

カ 隣地との高低差が60センチメートル未満の場合でも境界明示ブロック等を設置 することと

してください。

60センチメートル以上1メートル以下は、任意設置の擁壁等で保護すること。

1メートルを超えるものについては、原則として義務設置の擁壁等で保護すること。

キ 市街化調整区域内の開発許可区域は登記上も分筆すること。（机上分筆は不可）

ク 駐車場は、透水性舗装の施工を検討すること。

第 8 節 造成工事

(開発許可の基準)

法第33条第1項第7号 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一及び六 略

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

宅地造成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	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	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
開発行為に関する工事	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	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
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あること。	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。

八から十四まで 略

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から8まで 略（本章第1節参照）

~~（開発許可の基準）~~

~~**法第33条第2項**（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~**法第33条第3項**（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準）~~

~~**法第33条第5項**（本章第1節参照）~~

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

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 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十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め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

令第29条 第25条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第33条第1項第2号から第4号まで及び第7号（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。~~（本章第1節参照）~~

~~（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）~~

令第29条の2 ~~法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二から七（略）~~

~~八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。~~

~~九から十一（略）~~

~~十二（本章第1節参照）~~

~~2（略）~~

~~（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場合の基準）~~

令第29条の4 ~~法第33条第5項の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二 切土又は盛土によって生じる法の高さの最高限度に関する制度は、区域、目的、開発区域の規模又は予定建築物等の用途を限り、開発区域内の土地の地形に応じ、1.5メートルを超える範囲で行うものであること。~~

~~三、四（略）~~

~~2 前項第2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、国土交通省令で定める。~~

~~（排水施設の管渠の勾配及び断面積）~~

規則第22条 略

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

（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ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面についてはこの限りでない。

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

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度

風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35度	45度

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

- 2 前項の規定の適用については、小段等によっ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 開発行為によっ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って風化その他の浸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、実験等によっ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の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によっ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、この限りでない。

2 開発行為によっ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。

~~（令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準）~~

規則第27条の4 ~~令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二から四（略）~~

~~五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達しがたいと認められる場合に行うものであること。~~

~~（法の高さの制限に関する技術的細目）~~

規則第27条の5 ~~令第29条の4第2項の国土交通省令で定める技術的細目は、小段等によって上下に分離された法がある場合にその上下の法を一体のものとみなすことを妨げないこととする。~~

~~（開発許可の基準）~~

法第33条第1項第8号（本章第1節参照）

~~（開発行為を行うのに適当でない区域）~~

令第23条の2 ~~法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に~~

~~関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。~~

宅地造成及び特定盛土等規制法

（宅地造成等に関する工事の技術的基準等）

第十三条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事（前条第1項ただし書に規定する工事を除く。第21条第1項において同じ。）は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成等に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

1 技術基準の適用について

法第33条第7号に基づく技術基準は、本節のほか「盛土規制法に関する技術的基準ガイドライン」を適用する。

2 設計者の資格について

宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内で「高さが5mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切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」を行う場合は、盛土規制法第13条第2項の規定が適用されるため、有資格者による設計が必要である。

設計に必要な資格については、「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル6-4」を参照すること。

3-1 土質調査

- (1) 盛土、埋め戻し、裏込めなどの材料として利用する土及び構造物の基礎切取の斜面を構成する地盤としての土の工学的性質を把握するため、必要に応じ工事前又は工事中に必要と思われる土質調査及び土質試験を実施すること。
- (2) 土質調査等の種類は、開発区域の規模、地形、予定建築物の規模等に応じて必要な調査を行うこと。
- (3) 開発区域が次の各号に該当する場合は、地質調査に基づく安定計算書及び解析図書等を必要に応じて提出すること。なお、安定計算の方法等については、「盛土等防災マニュアル（宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について（令和5年5月26日国土交通省都市局長、農林水産省農村振興局長及び林野庁長官発都道府県宅地盛土規制担当部局長あて文書））」による。

ア 地すべりの兆候のある区域

イ 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の隣接地

ウ 地質、湧水の状況等から地盤の安全を確認する必要がある開発で、面積が3,000㎡以上又は切土、盛土及び切盛土高でそれぞれの高さが10mを超えるもの。

~~（4）安定計算において、安全率1.5以上となるように対策が講じてあること。~~

4-2 軟弱地盤等の補強

土質調査等の結果から開発区域内の地盤が軟弱である場合は、地盤の圧密等による沈下又は開発区域外の地盤の隆起によって障害が生じるおそれがある場合はないように、土の置換え、水抜きその他の措置を行うこと。

~~3 防災工事~~

~~(1) 原則として、次の区域等を造成区域に含めないこと。~~

~~ア 建築基準法による災害危険区域~~

~~イ 地すべり等防止法による地すべり防止区域~~

~~ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域~~

~~エ 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による土砂災害特別警戒区域~~

~~オ 特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域~~

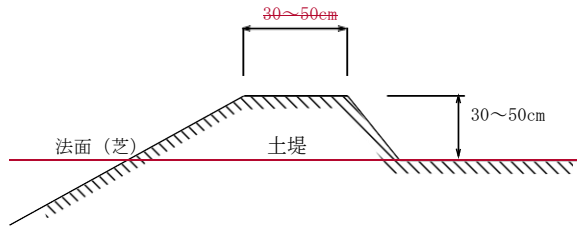
~~(2) 溪流及び既存水路は、原則として開渠とすること。~~

~~(3) 防災調整池の工事、低湿地における暗渠排水等の工事及び本格的造成工事は、集中豪雨期、台風期を避け、できる限り渇水期に工事を行うこと。~~

~~(4) 造成工事中は、湧水箇所及び法面に盲暗渠、仮設排水渠を設置するとともに、要所に泥溜めを設け、できる限り土砂を流下させないように努めること。~~

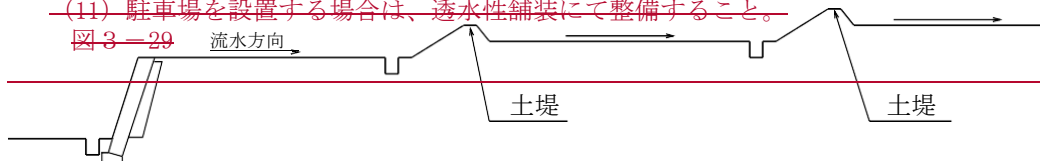
- ~~（５）宅地造成により整地した平坦地には、その外周に小規模な土堤を設けて降雨を一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させること。（図３＝28）~~

~~図３＝28~~



- ~~（６）宅地造成地の周囲には、必要に応じて板柵、そだ柵、蛇かご、土のう等を適切に配置し、土砂の流出防止、流出降雨量の軽減を図ること。~~
- ~~（７）開発区域及びその周辺の地形地表の状況を勘案し、土砂流出が予想される場合は、下流に対する災害を防止するため、適切な位置に必要な規模、強度及び耐久性を有する防災施設を設けること。なお、容量及び構造は本章第７節によるものとする。~~
- ~~（８）開発区域外への排水計画については、排水先の流過能力、開発規模等により、防災調整池を計画すること。調整池の容量計算等については本章第７節によるものとする。~~
- ~~（９）開発行為によってできるがけの高さは、原則として15m以下とすること。~~
- ~~（10）がけ又は法面の上端に続く地盤面は、原則としてがけ又は法面の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配及び土堤等を設け排水溝により排水できる構造にすること。（図３＝29）~~
- ~~（11）駐車場を設置する場合は、透水性舗装にて整備すること。~~

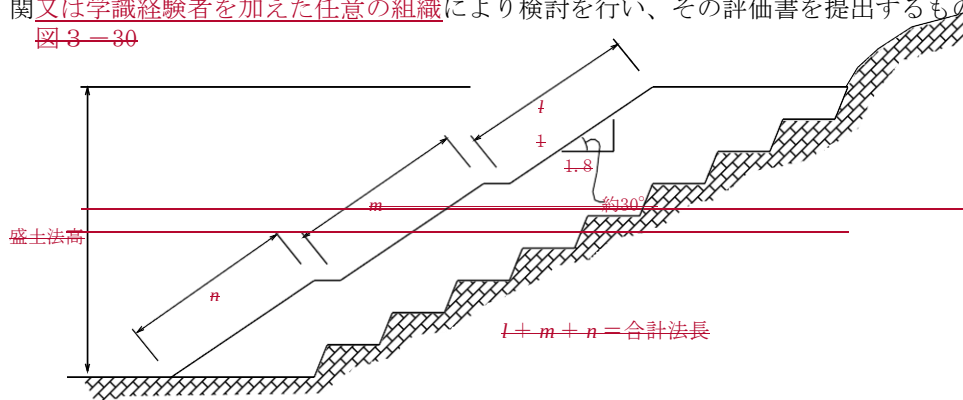
~~図３＝29~~



5-4 盛土工事

- （１）盛土高及び盛土のり高~~（図３＝30）~~は、原則として15m以内とすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で、開発区域及びその周辺の地形地表の状況、又は工法等について安全性が確認できる場合は15mを超えることができる。この場合の安全性の確認については、公的専門研究機関又は学識経験者を加えた任意の組織により検討を行い、その評価書を提出するものとする。

~~図３＝30~~



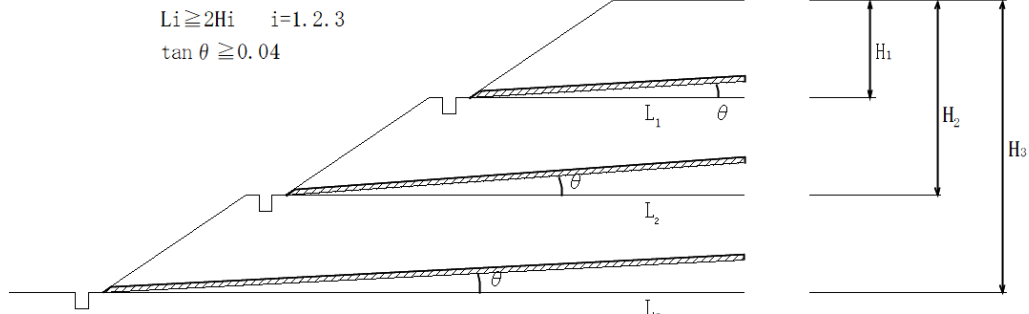
盛土法高とは、法肩と法尻の高低差をいう。

- ~~（２）現地盤の切株、雑草及び腐植土は、必ず盛土前に除去すること。~~

- ~~(3) 地盤のゆるみ、沈下及び崩壊等を防ぐため、水平層にして、順次盛り上げ十分締め固めるとともに、地下水、湧水等による崩壊を防止するため、適切な排水施設を設けること。~~

~~サンドマットを利用する場合は図3-31によるものとし、マットの厚さは、砂の場合15cm以上礫の場合は30cm以上とすること。~~

図3-31



- ~~(2.4) 盛土高が5mを超えるときは、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。盛土のり高この小段が15mを超える3段以上連続する場合は、高さ15mごとに3段目の幅は5m以上の幅広の小段とすること。~~

~~この場合、2つの小段に挟まれたのり面の勾配は単一としていること。~~

- ~~(5) 法面勾配は、原則として図3-32(a)、又は図3-32(b)を標準とし、適当な保護をすること。ただし、他の法令等による制限がない場合で開発区域の地形、地質、気象条件、周囲の状況、法面保護工の種類、施工法を考慮し安全性が確保できる場合は表3-34によることができる。~~

図3-32(a)

図3-32(b)

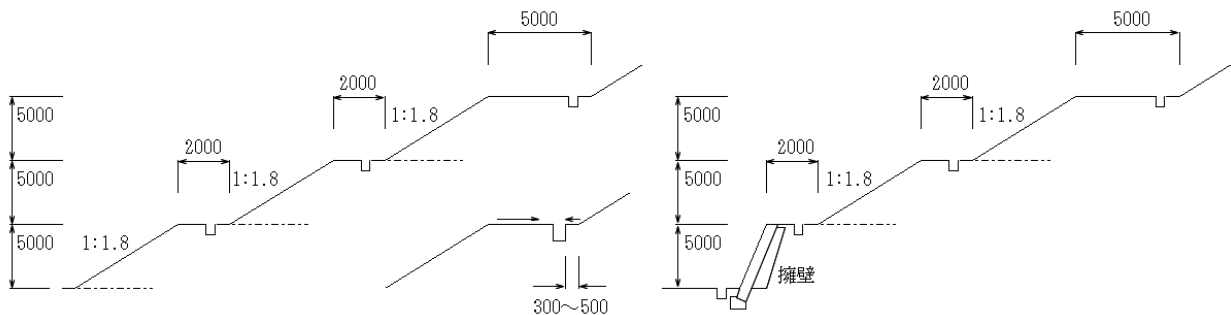


表3-34

盛土材料	盛土高(m)	勾配	摘要
粒度分布のよい砂	0~5	1:1.5 ~ 1:1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に適用する。
粒度分布のよい礫質土	5~15	1:1.8 ~ 1:2.0	
粒度分布の悪い砂	0~10	1:1.8 ~ 1:2.0	
岩塊・玉石	0~10	1:1.5 ~ 1:1.8	
	10~20	1:1.8 ~ 1:2.0	
砂質土	0~5	1:1.5 ~ 1:1.8	
かたい粘性土	5~10	1:1.8 ~ 1:2.0	
やわらかい粘性土	0~5	1:1.8 ~ 1:2.0	

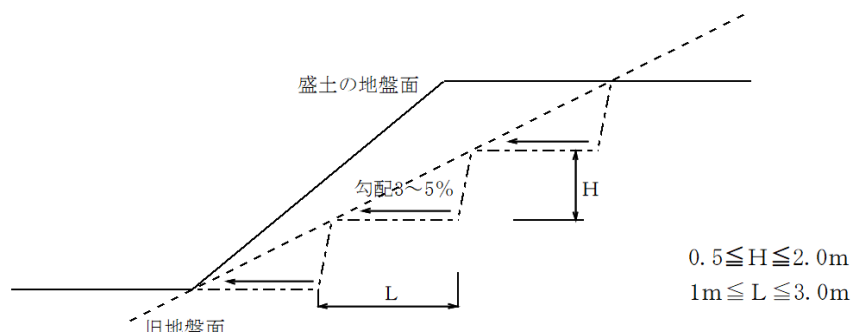
- ~~(3.6) 現地盤が次のような場合は、図3-2533のように段切りを行うこと。~~

- ア 現地盤の傾斜が20%以上~~の傾斜地盤上に~~で盛土高が2mを~~行う~~超えるとき。
イ 地表面に雑草及び腐食土等があり、盛土と現地盤との面が滑り面となりうるとき。

- ~~(7) 締固めは、予定建築物及び土地利用にあった施工法で行われる計画になっていること。~~

(4-8) 盛土高が10m以上の場合について、盛土の安定計算を行うこと。なお、安定計算の方法等については、「盛土等防災マニュアル」による円弧すべり面を仮定した分割法を用いて行うこととし、すべり面の形状が非円弧となる場合には、現地の状況に応じて適切な安定計算式を用いるものとする。また、地震時の安定計算も行うものとする。

图 3-2533



6-5 切土工事

(1) 擁壁の可否の判断にあたり、軟岩（風化の著しいものを除く）・風化の著しい岩の適用は、十分な調査資料をもとに確実な判定が可能である場合に限る。この調査、分析に当たっては、公的専門研究機関又は学識経験者を加えた任意の組織により行うものとし、その評価書を提出するものとする。

—(1) 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あるときは、その地盤に滑りが生じないように適当な措置をとること。—

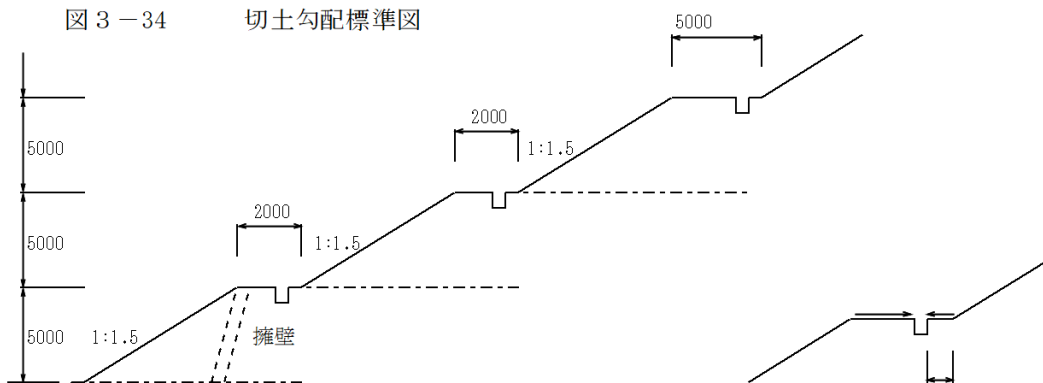
(2) 切土のり高が5 mを超えるときは、高さ5 m以内ごとに、幅2 m以上の小段を設け、地表水が集中しないように排水のため適当な横断勾配をつ設け排水溝等を設けること。切土のり高が15 mを超えこの小段が3段以上連続する場合は、高さ15 mごとに3段目の幅は5 m以上の幅広の小段とすること。—(図3-34)—

~~(3) 法面の勾配は、原則として図 3-34 を標準とする。ただし、他の法令等による制限がない場合で、現地の地形、地質、気象条件、周囲の状況、法面保護の種類、施行法等を考慮し、安全性について確認ができるときは表 3-35 によることができる。~~

~~表 3—35~~

地 山 の 土 質		切土高	勾 配
硬岩			1:0.3 ～ 1:0.8
軟岩			1:0.5 ～ 1:1.2
砂			1:1.5 ～
砂質土	密実なもの	5m以下	1:0.8 ～ 1:1.0
		5～10m	1:1.0 ～ 1:1.2
	密実でないもの	5m以下	1:1.0 ～ 1:1.2
		5～10m	1:1.2 ～ 1:1.5
砂利又は岩塊混り砂質土	密実なもの、又は粒度分布の 良いもの	10m以下	1:0.8 ～ 1:1.0
		10～15m	1:1.0 ～ 1:1.2
	密実でないもの、又は粒度分 布の悪いもの	10m以下	1:1.0 ～ 1:1.2
		10～15m	1:1.2 ～ 1:1.5
粘質土及び粘土		0～10m	1:0.8 ～ 1:1.2
岩塊又は玉石混り砂質土		5m以下	1:1.0 ～ 1:1.2
		5～10m	1:1.2 ～ 1:1.5

圖 3-34 切土勾配標準圖

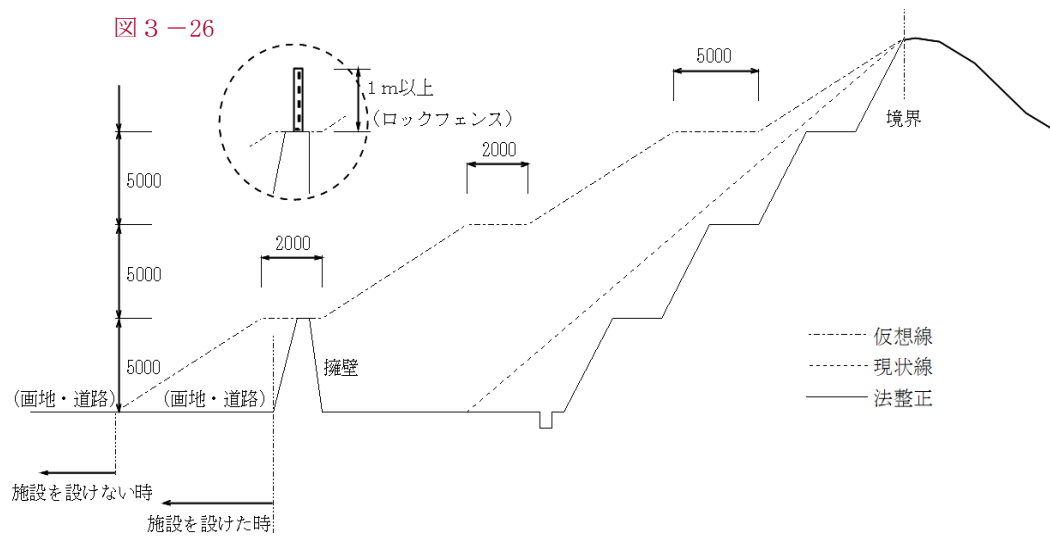


|

|

(3.4) 既存がけが、境界等により 35° — $1:1.5$ 以下の勾配に整正できない場合は、上部より仮想線を引き、その線内の宅地利用は認めない。ただし、仮想線内において図3-25~~35~~のように待受重力擁壁等を設置した場合は、この限りではない。また、既存がけについては整正を行い、排水施設等を設置し、適当な植生等を行うこと。

図3-26

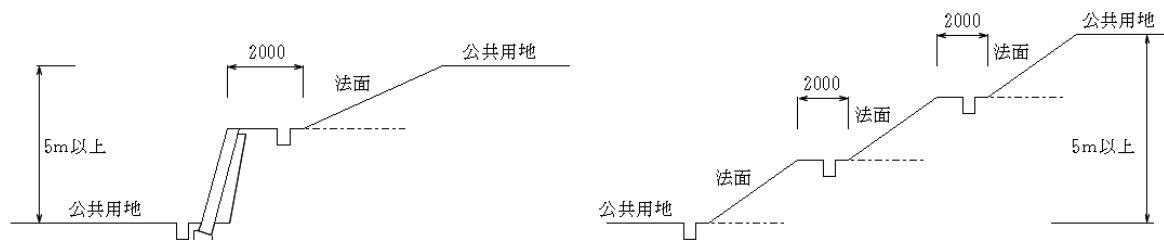


7 防災上必要な措置

(1) 開発行為によってできるがけの高さは、原則として15m以下とすること。

(2-5) 住宅宅地開発事業にあって、高さが5mを超える法面、がけ又は擁壁の下端、上端に接する土地については、宅地の安全を図るため、原則として道路、公園、緑地等の公共用地として利用すること。

図3-27



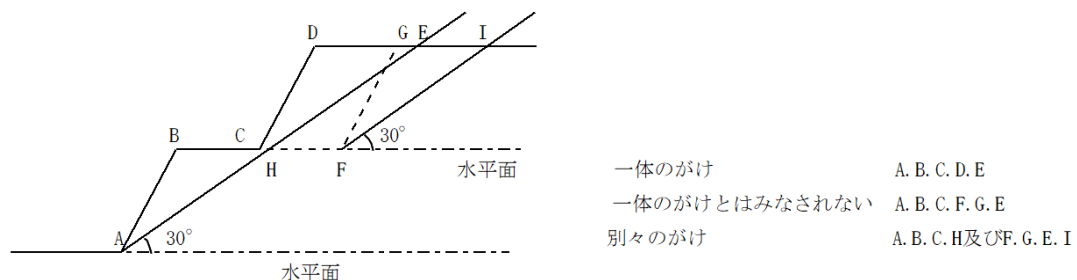
6 擁壁等の設置基準及び構造

(1) がけの内では次の一に該当する場合は、擁壁で覆わなければならない。

- ア 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ
 - イ 盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ
 - ウ 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ
- 《参考》

「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいい、小段によって上下に分離されたがけがある場合においては、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して30度の角度をなす面を想定し、その面に対して、上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけを一体のものとする。

図3-37



(3) 等により地震時についても検討を行うこと。この場合の設計水平震度は0.2以上とすること

(4) 逆T擁壁が6mを超える場合は、原則として控え壁式擁壁とすること。

(5) 工事施行中の防災措置については、「盛土等防災マニュアル」に準じて計画すること。

なお、透水層として透水マットを使用するときは、次のとおりとする。

ア 透水マットは、高さが5 m以下の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁に限り、透水層として使用できるものとする。

ただし、高さが3 mをこえる擁壁に透水マットを用いる場合は、下部水抜き穴の位置に厚さ30 cm以上、高さ50 cm以上の砂利又は碎石の透水層を擁壁の全長にわたって設置すること。

(図3-40参照)

イ 透水マットは、凍結、凍上の恐れが少ない地域に限り、透水層として使用することができる。

ウ その他透水マットの適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」によること。

図3-40(a) 擁壁の高さが3 m以下の場合

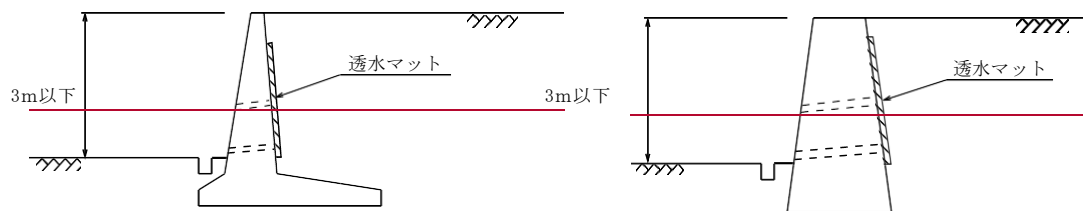


図3-40(b) 擁壁の高さが3 mをこえる場合

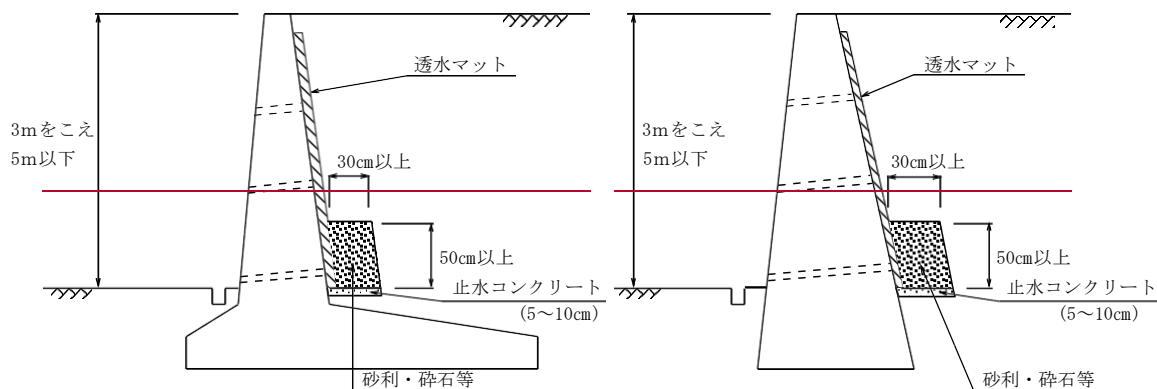
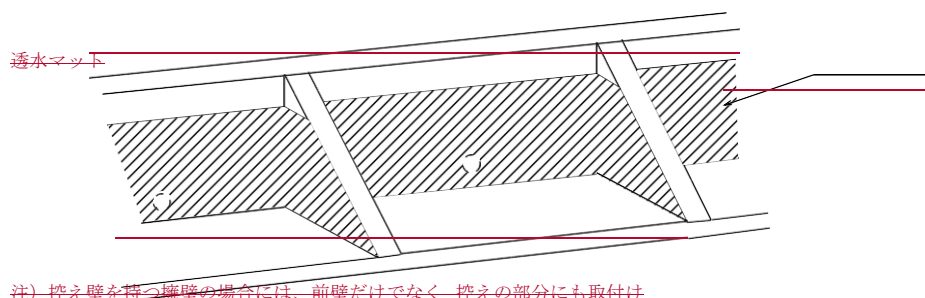


図3-40(c) 控え壁式擁壁の場合

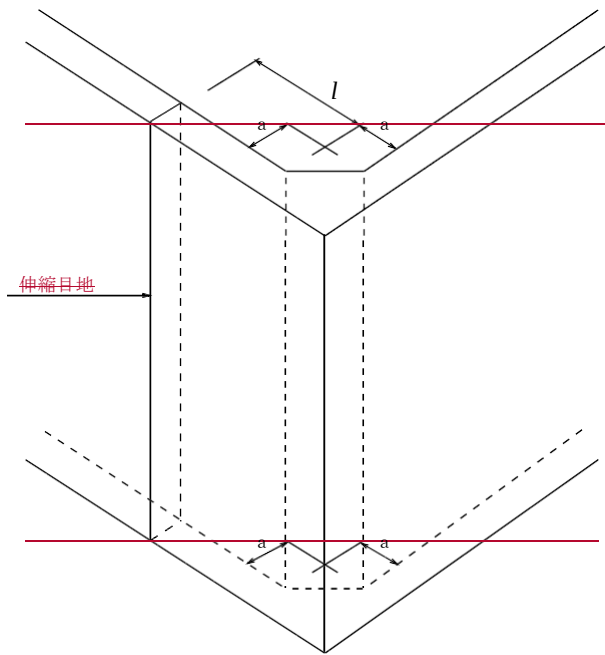


注) 控え壁を持つ擁壁の場合には、前壁だけでなく控えの部分にも取付け

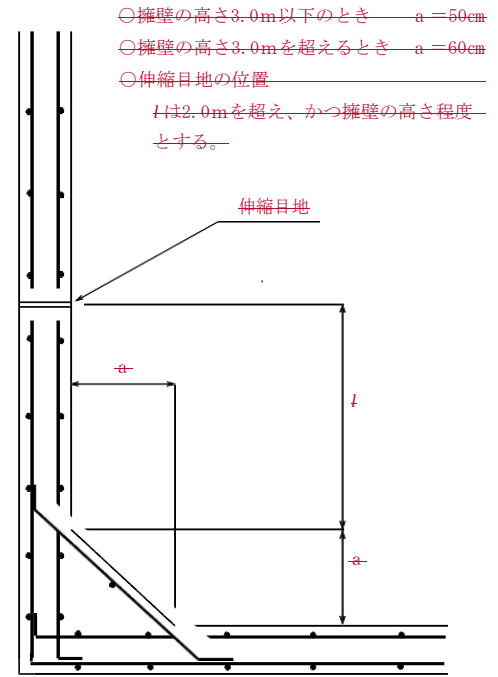
（７）擁壁が長く続く場合は、原則として20m以内毎に伸縮目地を設け、基礎部分まで切断する。擁壁の高さ、構造等を異にする場合も同様とすること。また、擁壁の屈曲部については、伸縮目地の位置を隅角部から擁壁の高さの分だけ避けて設置する。

（８）擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強する。二等辺の一边の長さは、擁壁の高さ3m以下で50cm、3mを超えるもので60cmとする。（図3-41(a)、3-41(b)参照）

図3-41(a) 鉄筋コンクリート擁壁

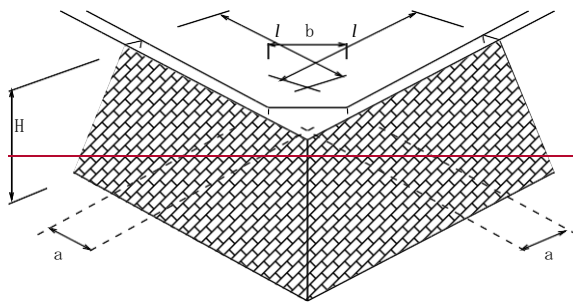


(a) 立体図

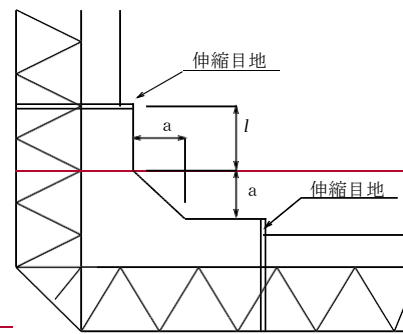


(b) 平面図

図3-41(b) 間知石等練積擁壁



(a) 立体図



(b) 平面図 練積み造擁壁の場合

○擁壁の高さが3.0m以下のとき $a = 50\text{cm}$ ○擁壁の高さが3.0mを超えるとき $a = 60\text{cm}$

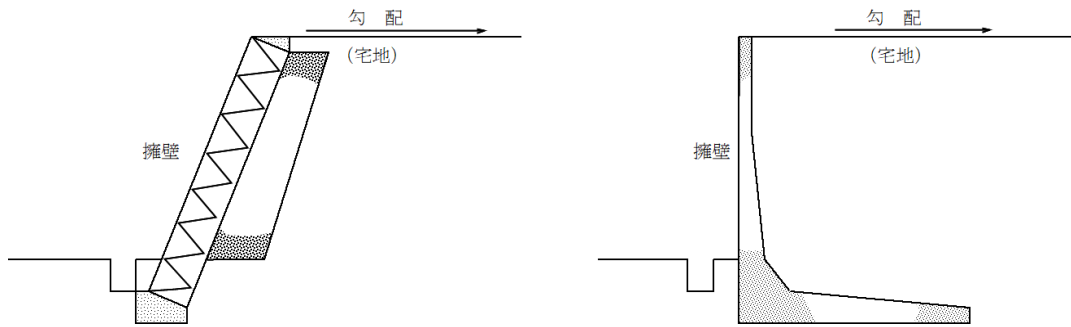
○伸縮目地の位置 l は2.0mを超え、かつ擁壁の高さ程度とする。

（９）擁壁の高さが5mを超える場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とすること。ただし、逆T擁壁が6mを超える場合は、原則として控え壁式擁壁とすること。

（10）高さが2mを超える擁壁は、建築基準法第88条第1項の規定により確認及び検査を受けること。ただし、都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けなければならない擁壁については、この限りではない。

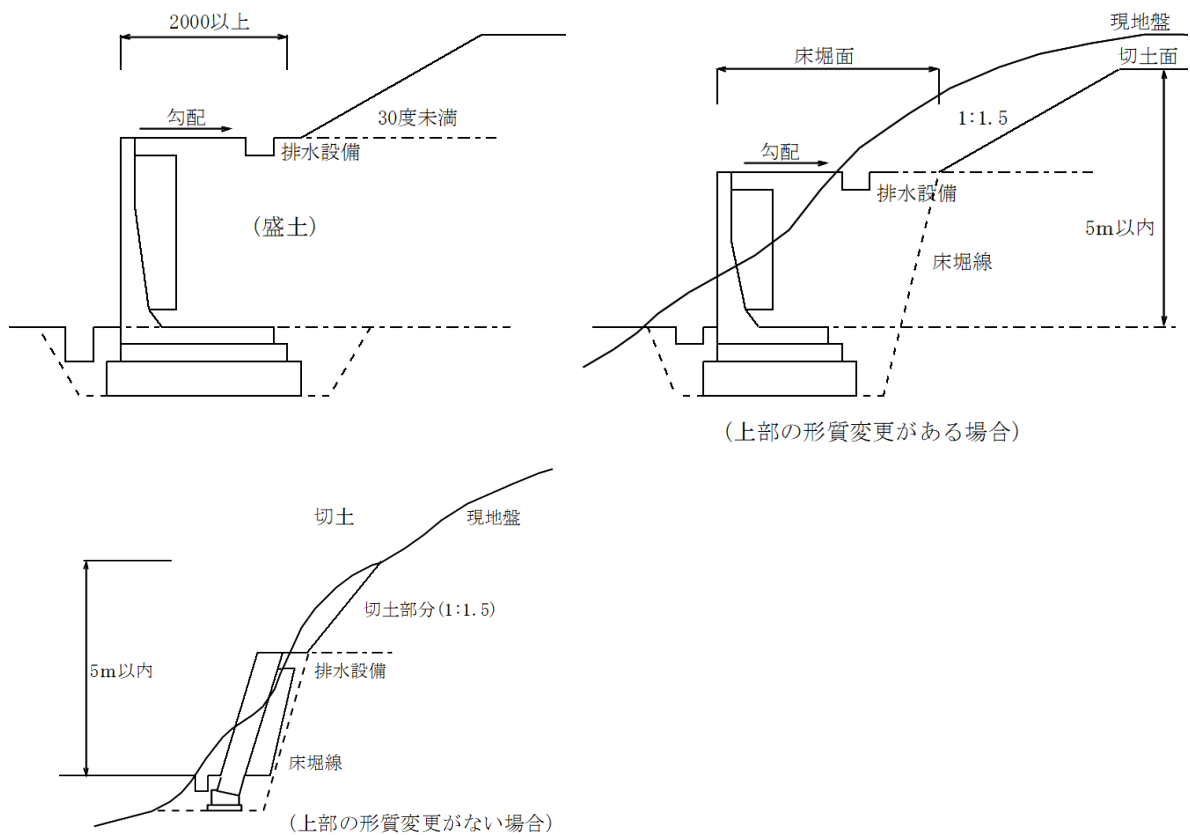
~~（11）擁壁の上部を宅地として利用するときは、図3-42のように勾配をとること。~~

~~図3-42~~



~~（12）設置する擁壁の上部が切土又は盛土等による法面、がけとなる場合は、図3-43のとおりとして水平地盤面には排水設備を設けること。~~

~~図3-43~~



~~（13）擁壁の構造~~

~~ア 間知石等練積み造擁壁~~

~~宅地造成等規制法施行令第8条の規定により、間知石等練積み造その他練積み造の擁壁の構造は次の基準による。都市計画法の開発行為の許可においてもこの基準が準用される。（省令第27条第2項、建築基準法施行令第142条、平成12年建設省告示第1449号）~~

~~（ア）擁壁の直高は5.0mまでとする。擁壁に作用する積載荷重の上限は、一般に5kN/m²までと想定されているが、擁壁の高さ、土質に応じて擁壁の天端より建築物を後退して建築する等の配慮が必要である。~~

~~（イ）擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さが、がけの土質に応じ表3-39に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。~~

~~（ウ）石材その他の組積材は、控え長を30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。~~

- (エ) 前2号に定めるところによっても、がけの状況等により、はらみ出しその他の破壊の恐れがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- (オ) 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れ深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、表3-39の左欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは、擁壁の高さの100分の15（その値が35cmに満たないときは、35cm）以上、その他のものであるときは、擁壁の高さ100分の20（その値が45cmに満たないときは、45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

なお、以上の基準を図化すると、図3-44のとおりである。

図3-44

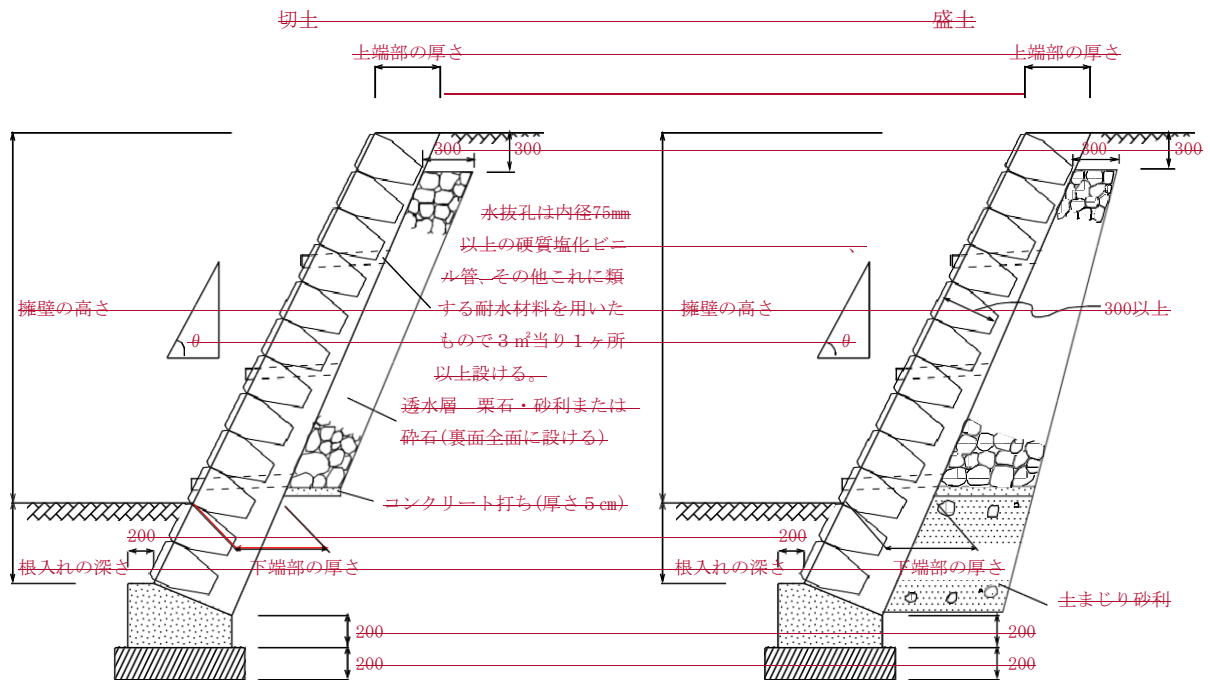


表3-39

土質		擁壁				
		勾配 (度)	高さ (m)	上端部の 厚さ(cm)	下端部の 厚さ(cm)	根入りの深さ (cm)
第一種	岩、岩層、砂利又は砂利まじり砂	70を超え75以下	2以下	40以上	40以上	高さの15/100かつ35以上
			2を超え3以下	—	50—	—
		65を超え70以下	2以下	—	40—	—
			2を超え3以下	—	45—	—
			3を超え4以下	—	50—	—
		65以下	3以下	—	40—	—
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土、その他これらに類するもの	70を超え75以下	2以下	—	50—	高さの15/100かつ35以上
			2を超え3以下	—	70—	—
		65を超え70以下	2以下	—	45—	—
			2を超え3以下	—	60—	—
			3を超え4以下	—	75—	—
		65以下	2以下	—	40—	—
			2を超え3以下	—	50—	—
			3を超え4以下	—	65—	—
			4を超え5以下	—	80—	—

土質		擁壁				
		勾配 (度)	高さ (m)	上端部の 厚さ (cm)	下端部の 厚さ (cm)	根入の深さ (cm)
第三種	その他の土質	70を超え 75以下	2以下	70以上	85	高さの20/100かつ45以上
			2を超え3以下		90	
		65を超え 70以下	2以下		75	
			2を超え3以下		85	
			3を超え4以下		105	
		65以下	2以下		70	
			2を超え3以下		80	
			3を超え4以下		95	
			4を超え5以下		120	

(参考) 高さを1とした勾配の比
65度 1:0.47
70度 1:0.37
75度 1:0.27

イ 胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁（建設省告示1485号（昭和40年6月14日））

宅地造成等規制法施行令第14条の規定に基づき、胴込めにコンクリートを用いて充填するコンクリートブロック練積み造の擁壁は、次の基準に合致する場合は、同令第8条の規定による練積み造と同等以上の効力があると認められる。都市計画法の開発行為の許可においてもこの基準が準用される。（省令第27条第2項、建築基準法施行令第142条、平成12年建設省告示第1449号）

なお、間知ブロックのJIS規格品（JIS A 5371）については、前記アの間知石等練積み造擁壁の基準を適用する。

1. コンクリートブロックの4週圧縮強度は、 1mm^2 につき18N以上であること。
2. 胴込めコンクリートの4週圧縮強度は、 1mm^2 につき15N以上であること。
3. コンクリートブロックに用いるコンクリートの比重は、23以上であり、かつ、擁壁に用いるコンクリートブロックの重力は、壁面 1m^2 につき350kg以上であること。
4. コンクリートブロックは、相当数の使用実績を有し、かつ、構造耐力上支障のないものであり、その形状は、胴込めに用いるコンクリートによって擁壁全体が一体性を有する構造となるものであり、かつ、その施行が容易なものであること。
5. 擁壁の壁体曲げ強度は、 1mm^2 につき15N以上であること。
6. 擁壁の勾配及び高さは、擁壁の背面土の内部摩擦角及びコンクリートブロックの控え長さに応じ、表3-40に定める基準に適合し、かつ、擁壁上端の水平面上の載荷重は 1m^2 につき5kNを超えていないこと。
7. 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁前面の根入れ深さは擁壁の高さの20/100（その値が45cmに満たないときは45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
8. 擁壁が曲面又は折り面をなす部分で必要な箇所、擁壁の背面土又は擁壁が設置される地盤の土質が著しく変化する箇所等破壊のおそれのある箇所には、鉄筋コンクリート造の控え壁又は控え柱を設けること。
9. 擁壁の背面には、排水をよくするため、栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。

表 3-40

擁壁の背面土の内部摩擦角	コンクリート・ロックの控え長さ (単位: cm)	擁壁	
		勾配	高さ (単位: m)
20度以上30度未満	30以上35未満	65度以上75度未満	1以下
		65度未満	1.5以下
	35以上45未満	70度以上75度未満	1以下
		65度以上70度未満	1.5以下
		65度未満	2以下
	45以上	70度以上75度未満	1.5以下
		65度以上70度未満	2以下
		65度未満	2.5以下
30度以上40度未満	30以上35未満	70度以上75度未満	1.5以下
		65度以上70度未満	2以下
		65度未満	3以下
	35以上40未満	70度以上75度未満	1.5以下
		65度以上70度未満	2.5以下
		65度未満	3.5以下
	40以上45未満	70度以上75度未満	2以下
		65度以上70度未満	3以下
		65度未満	4以下
	45以上	70度以上75度未満	2以下
		65度以上70度未満	3以下
		65度未満	4.5以下
40度以上	30以上35未満	70度以上75度未満	2以下
		65度以上70度未満	3.5以下
		65度未満	5以下
	35以上40未満	70度以上75度未満	2.5以下
		65度以上70度未満	4.5以下
		65度未満	5以下
	40以上45未満	70度以上75度未満	3以下
		70度未満	5以下
	45以上	70度以上75度未満	3.5以下
		70度未満	5以下

図3-45 例図

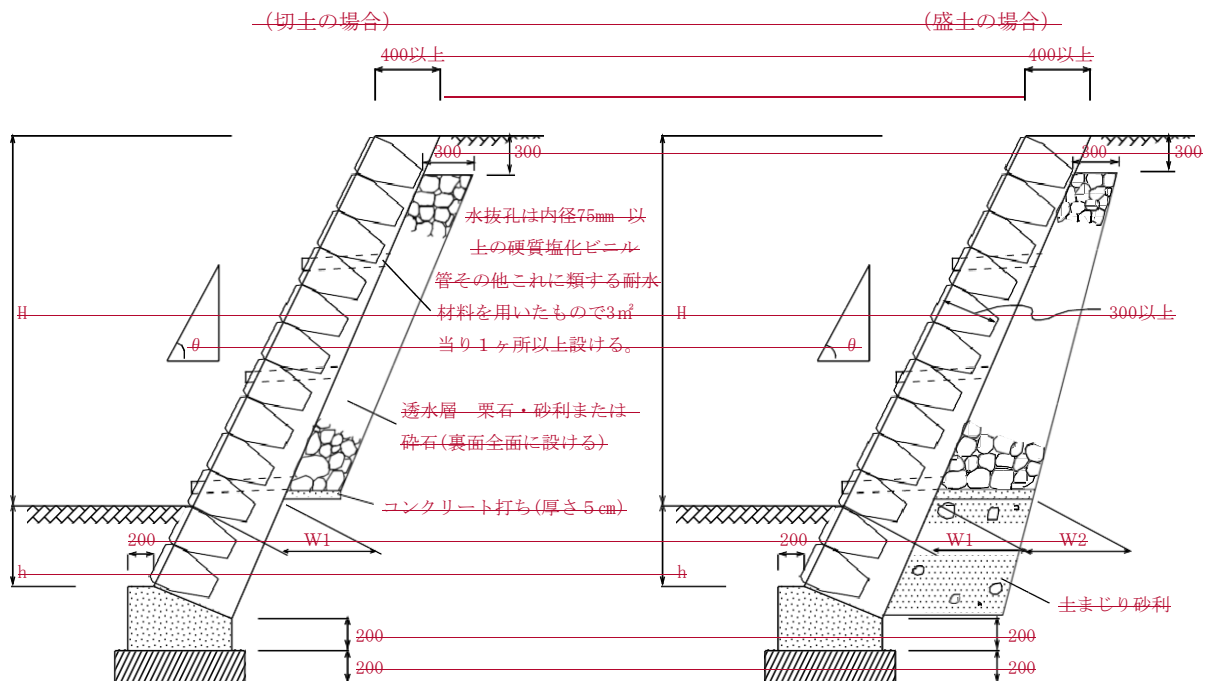


表3-41

(単位: mm)

高さ H	擁壁の勾配 θ	h		W ₁		W ₂		地耐力 (t) (1 m ² 当り)
		盛土	切土	盛土	切土	盛土	切土	
2000	$\theta \leq 65^\circ$	350以上		400以上		600	=	7.5
	$65^\circ < \theta \leq 70^\circ$	350以上		450以上		600	=	
	$70^\circ < \theta \leq 75^\circ$	350以上		500以上		600	=	
3000	$\theta \leq 65^\circ$	450以上		500以上		600	=	7.5
	$65^\circ < \theta \leq 70^\circ$	450以上		600以上		600	=	
	$70^\circ < \theta \leq 75^\circ$	450以上		700以上		600	=	
4000	$\theta \leq 65^\circ$	600以上		650以上		800	=	10.0
	$65^\circ < \theta \leq 70^\circ$	600以上		750以上		800	=	切10.0, 盛7.5
5000	$\theta \leq 65^\circ$	750以上		800以上		1000	=	12.5

ウ 国土交通大臣認定擁壁

宅地造成等規制法施行令第6条から10条に定める「義務設置の擁壁」の構造規定を満たす擁壁以外の特殊な材料又は構法による擁壁を使用する場合は、宅地造成等規制法施行令第14条の規定により、国土交通大臣の認定した擁壁を用いなければならない。大臣認定擁壁は、「設置義務の擁壁」に関する構造規定と同等以上の効力があると認められたものである。都市計画法の開発行為の許可においてもこの規定が準用される。(省令第27条第2項、建築基準法施行令第142条、平成12年建設省告示第1449号)

特殊な材料又は構法による擁壁は、一般に次に掲げるものに分類される。これらの擁壁を使用する場合は、認定条件、設計条件について留意する必要がある。

(ア) コンクリートブロック空積み造擁壁

(イ) コンクリートブロック練積み造擁壁 (ただし、前記イに基づく擁壁を除く)

(ウ) 補強鉄筋を用いたコンクリートブロック造擁壁

(エ) プレキャスト製品による鉄筋コンクリート造擁壁

(オ) 壁面に植栽を施す擁壁 (緑化擁壁)

(カ) 補強土擁壁

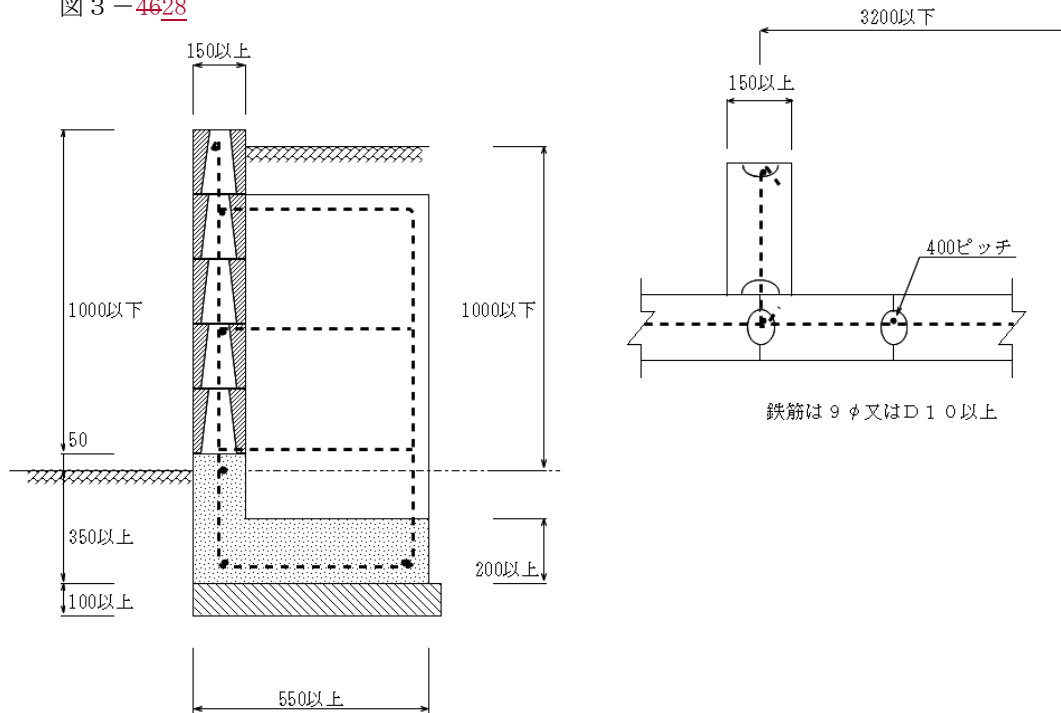
エ8 任意設置擁壁（擁壁の高さ1 m以下の場合）

— (1) 擁壁の高さが1 m以下の場合、都市計画法、~~宅地造成等規制法~~において構造上の規定がないが、隣地との高低差が60 cm以上から1 m以下の場合でも安全性について配慮することが望ましいため、擁壁にて施工することとする。また、従来から施行されており、やむを得ない構造の擁壁としては次のものがあるが、地盤、土質の状況によりこの構造によることが不適当な場合は、安定計算等により安全が確認できる構造にすべきである。

なお、これらについては、自己用以外のものには使用しないこととする。

~~(ア)~~ 建築用コンクリートブロック擁壁

図3-~~46~~28



~~(イ)~~ 玉石積

図3-~~29~~47

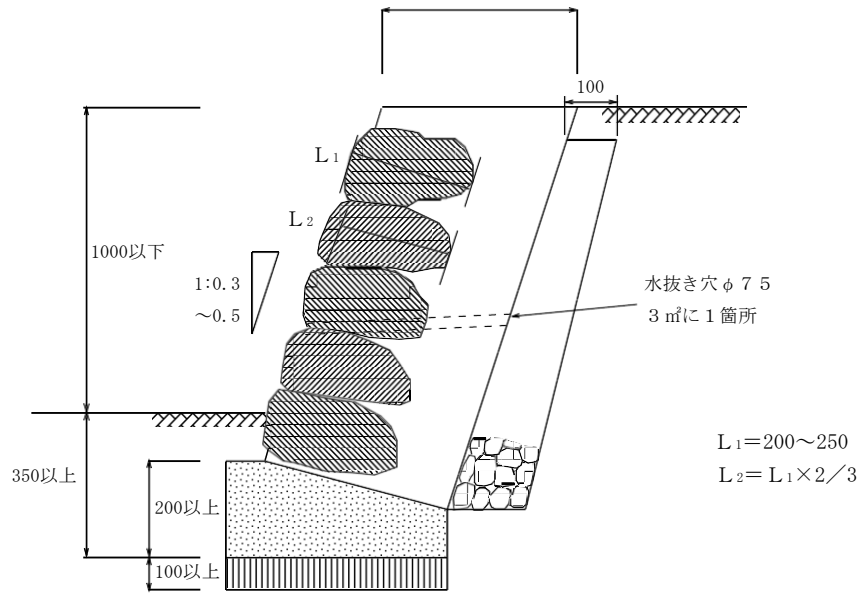


図 3 - ~~3048~~

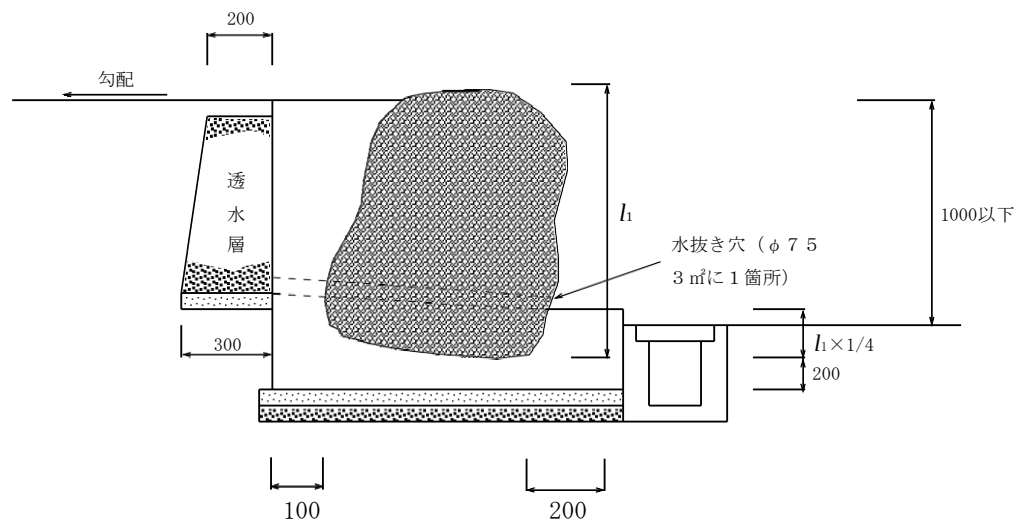
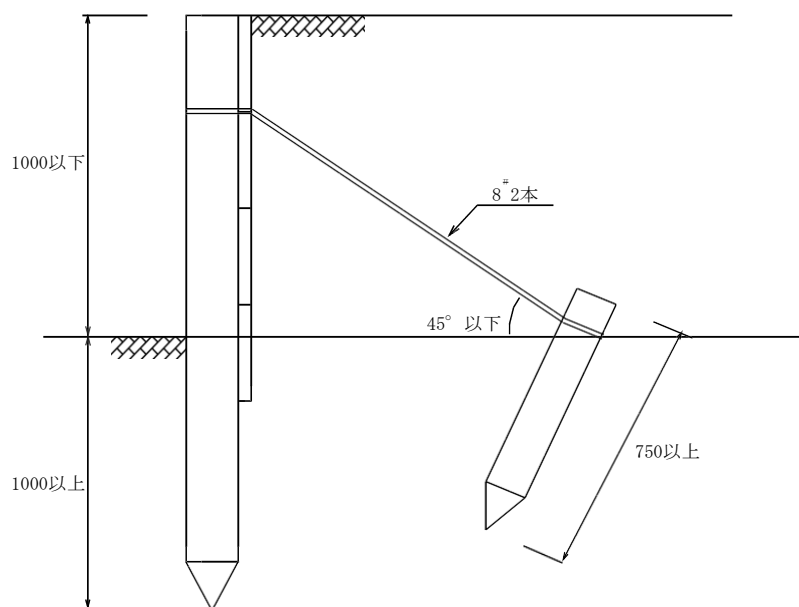


图 3-3149

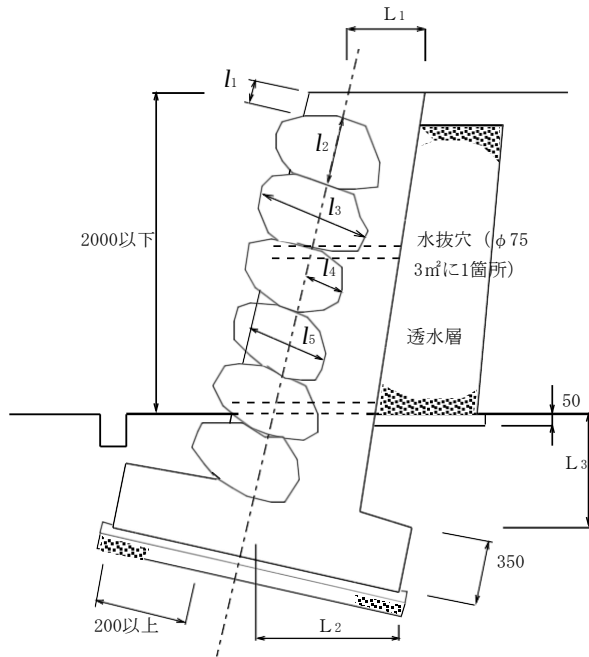


~~(2) 才 任意設置擁壁 (擁壁の高さ 1 m 超 2 m 以下の場合)~~

切土部分に設置する高さ2 mメートル以下の擁壁は都市計画法、~~宅地造成等規制法では任意設置の擁壁とされており~~、構造上の規定はないが、施工による余堀等の影響によって設計上の条件を満たさない場合も想定されるので慎重な検討が求められる。なお、盛土部分に設置する高さ1 mメートルを超える擁壁は義務設置擁壁である。

任意設置擁壁の事例としては次の構造があるが、1 mメートルを超える擁壁は、任意設置擁壁であっても、安全性については十分配慮することが望まれる。これらについて、自己用以外のものには原則として使用しないものとする。

~~(ア)~~ 玉石積
図 3 - ~~3250~~



- (ア) $l_1 \geq 6 \text{ cm}$
 $l_2 \geq 17 \text{ cm}$ かつ
 $l_3 \times 2 / 3$
 $l_3 \geq 25 \text{ cm}$
 $l_5 \geq l_3 \times 2 / 3$

以上の時 l_4 が擁壁の厚さに算入できる長さ

$$l_4 \geq 15 \text{ cm}$$

(イ) ~~(イ)~~ $L_1 \cdot L_2 \cdot L_3$ の数値は 盛土規制法に関する技術的基準ガイドライン図 2 - 4 表 3-39 による。

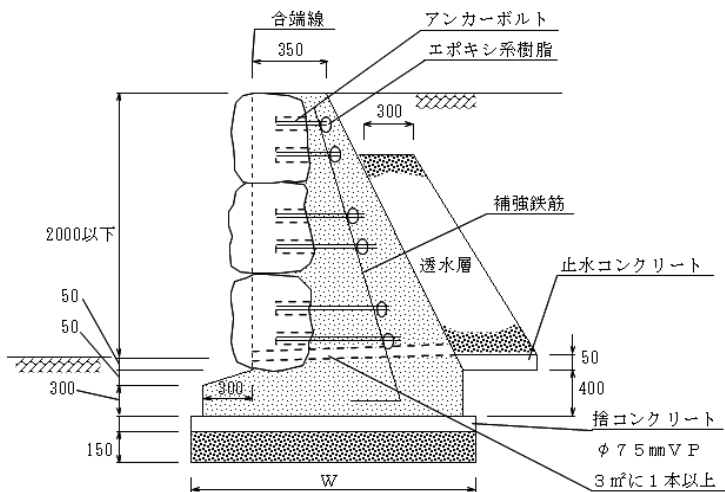
(ウ) 玉石がその比重・強度・耐久性等が間知石と同等以上である。

(エ) その他の基準は間知石等練積み造擁壁に準ずる。

~~(イ)~~ 自然石積み造擁壁

この構造は、練積み造の擁壁とは考えにくいので、地震時の安定性について検討すべきであり、石を 2 段以上積み上げる場合は、石にアンカーを打ち背面のコンクリートに定着することにより落下を防止する対策が必要である。（盛土等宅地防災マニュアルの解説 VIII - 33 - 33 参照）

図 3 - ~~3351~~



W は石の大きさ、構造計算によって決定すること。

~~7 法面の保護~~

~~(1) 法面保護工は、切土あるいは盛土がある程度まとまって完了したら、速やかに着手すること。~~

~~(2) 法面保護工については、表 3-42 を参考とし、土質、地形、気候、美観、経済性等を考慮して、最も適当と思われる工法を選ぶこと。この場合、工法の実施については、次の点に注意すること。~~
~~ア 寒冷地については、植生穴工、植生袋工、種吹付工など根の定着のある工法を選定するとともに、なるべく晩春から初夏にかけて施工すること。~~

~~イ 橋梁等の構造物の影など日当たりが悪く雨のかからない法面は、植生を避け、石張り、コンクリ~~

~~ートブロック張り等によること。~~
~~ウ 長大法面については、土質等によっては法枠工を併用すること。~~

表3-42

土 質	切 土 部 分	盛 土 部 分
粘 土	部分客土、植生工、ブロック張工、 ブロック積工	土羽工を設ける場合は全面植生工、植生芝工、 設けない場合は部分客土、植生工、ブロック 積工
粘 性 土	やわらかい場合＝全面植生工 かたい場合＝部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	やわらかい場合は全面植生工、植生芝工 かたい場合で、土羽工を設けるときは全面植生 工、植生芝工、設けないときは部分客土植生工、 ブロック張工
砂 質 土	ゆるい場合＝全面植生工 かたい場合＝部分客土植生工 ブロック張工 ブロック積工	土羽工を設ける場合は全面植生工、植生芝工、 土羽工を設けない場合は柵欄工を併用した全面 植生工
砂	法枠工に普通土を詰めて全面植生工	土羽工を設け全面植生工、植生芝工
礫 質 土	ゆるい場合＝種吹付工 かたい場合＝のり枠工、石積工	土羽工を設ける場合全面植生工、植生芝工 設けない場合、ブロック張工

第 9-8 節 開発不適区域の除外造成工事

(開発許可の基準)

法第33条第1項第8号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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。（本章第1節参照）

(開発行為を行うのに適当でない区域)

令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

(開発登録簿の記載事項)

規則第35条 法第47条第1項第6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 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 二 略

1 開発不適区域の除外

(1) -3- 防災工事

(1) 自己居住用以外の開発行為にあつては、開発区域内に、原則として、次の区域等を造成区域に含めないこと。

- ア 建築基準法による災害危険区域
- イ 地すべり等防止法による地すべり防止区域
- ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域
- ウエ 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による土砂災害特別警戒区域
- エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域
- オ 特定都市河川浸水被害対策法による浸水被害防止区域

2 ただし書きの適用

(1) 「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、開発不適区域におけ

る開発許可を例外的に許容する場合を規定するものであり、次に掲げる場合が考えられる。

ア 開発不適区域のうち、その指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

イ 開発区域に占める開発不適区域の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により開発不適区域の利用を禁止し、又は制限する場合

ウ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用が想定されない場合

エ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

オ アからエまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

(1) ただし書きを適用した場合は、その旨を開発登録簿に記載すること

第10節 樹木の保存等造成工事

(開発許可の基準)

法第33条第1項第9号 (本章第1節参照) 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から八まで 略

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

十から十四まで 略

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から8まで 略

~~(開発許可の基準)~~

~~**法第33条第2項** (本章第1節参照)~~

~~(開発許可の基準)~~

~~**法第33条第3項** (本章第1節参照)~~

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

~~(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)~~

令第28条の2 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（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 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

~~(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)~~

~~**令第29条の2** 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一 (本章第1節参照)~~

~~二から八 (略)~~

~~九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。~~

~~十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。~~

~~十一、十二 (略)~~

~~2 (略)~~

(樹木の集団の規模)

規則第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

I

1-5 緑地

開発区域の面積が500~~m²平方メートル~~以上(戸建の専用住宅は除く)の場合は接道緑地5/10以上、緑化面積1/10以上の植栽用地を確保すること。(詳細は各務原市開発事業指導要綱参照)

また、1~~haヘクタール~~以上の場合は、法第33条第1項第9号により環境を保全するため、樹木の保存、表土の保全等が規定されている。保存すべき樹木は、公共施設の緑地として残置することが望ましい。緑地については、公共施設としての緑地か否か土地利用計画図において明示すること。

(1) 保存すべき樹木

ア 高さ10m以上の健全な樹木

イ 高さ5m以上の樹木で300~~m²平方メートル~~以上の健全な樹木の集団

〔健全な樹木とは、「枯れていない」、「病気がない」、「主要な枝が折れていない等樹容」が優れていること〕をいう。

(2) 保存措置を講じないことがやむを得ない場合(ただし、必要以上の樹木の伐採は避ける)

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

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

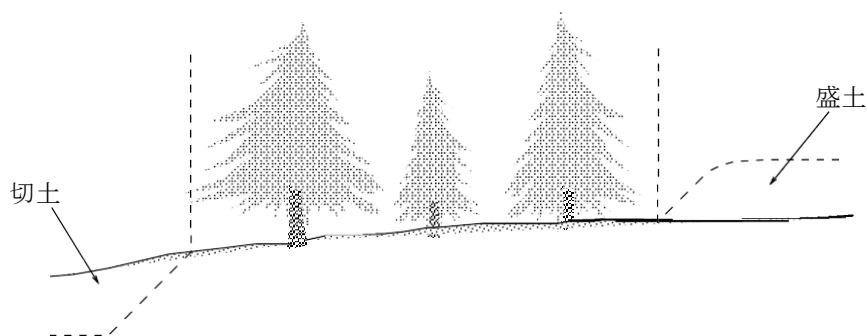
ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(3) 保存の方法

保存対象樹木又はその集団をそのまま存置し、その土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土、盛土等の造成は行わないものとする。

図3-3440



2-6 表土の保全

(1) 表土の保全

表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が必要な行為とは、高さが1~~mメートル~~を超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000~~m²平方メートル~~以上の場合をいう。

この場合の面積は、高さが1~~mメートル~~を超える切土又は盛土を行う面積の合計であり、一団となっていない必要はない。

(2) 表土とは、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

(3) 表土の保全を行う部分は、公園で植樹計画のある部分、回復緑地、隣棟間空地、緩衝帯(緑地帯)、道路の植樹帯等である。

(4) 表土の保全方法

表土の保全方法には、次のような方法がある。

ア 表土の復元

開発区域内の土地の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは30~50~~cmセンチメートル~~程度とする。

イ 客土

開発区域外の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおふことをいう。

この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、採取場所を慎重に選定しなければならない。

ウ 土壌の改良

土壌の改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系(泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物)、無機質系(特殊鉱物の加工物)及び合成高分子系(ウレタン等の加工物)があり、地中停滞水土壤、酸素不足土壤、固結土壤等の改良に用いる。

肥料には、石炭質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等がある。

エ その他の方法

表土の復元又は客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置をあわせて講ずるものとする。

(ア) リッパーによる引掻きで土壌を膨軟にする。

(イ) 発破使用によるフカシで土壌を膨軟にする。（深さ 1 m 程度、間隔 2 m 程度で防爆幕使用等）

(ウ) 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良にする。

第11-5節 緩衝帯

(開発許可の基準)

法第33条第1項第10号 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一から九まで 略

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。

十一から十四まで 略

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から8まで 略（本章第1節参照）

~~（開発許可の基準）~~

~~**法第33条第3項**（本章第1節参照）~~

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

~~（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）~~

令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。~~（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）~~

~~**令第29条の2** 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。~~

~~一（本章第1節参照）~~

~~二から十（略）~~

~~十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。~~

~~十二（略）~~

~~2（略）~~

(緩衝帯の幅員)

規則第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

~~（令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準）~~

~~**規則第27条の3** 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。~~

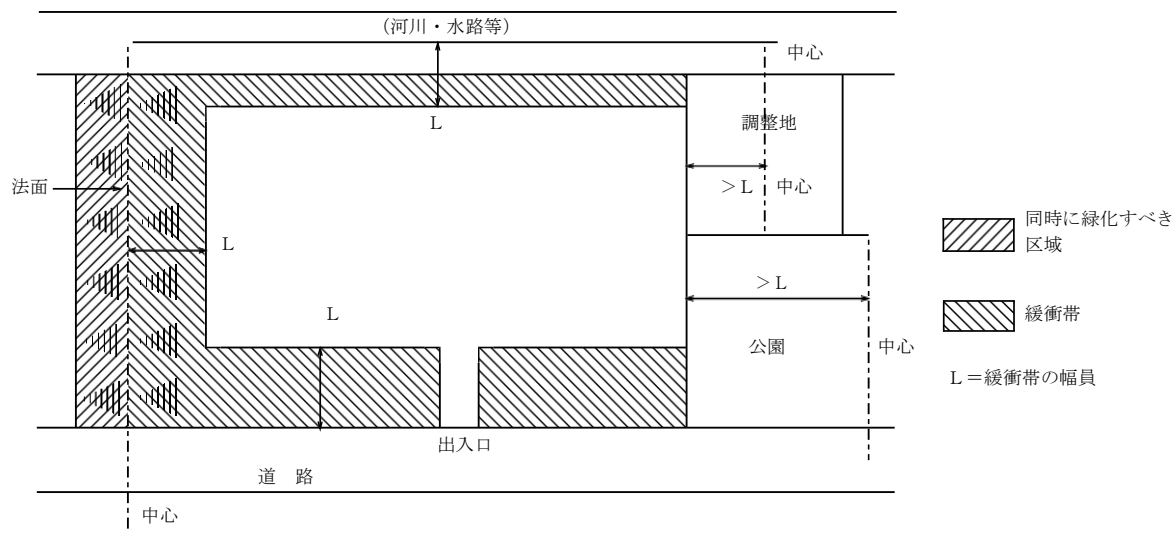
(1) 開発区域の面積が1 ~~haヘクタール~~以上の場合で、騒音、振動等により環境悪化をもたらすおそれのある工場等の建築物の建築、第一種特定工作物の建設等を目的とする開発行為については、開発区域と他の部分との境に緑地帯又は緩衝帯を表3 - ~~3317~~により設置する。

表3 - ~~3317~~

開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1.0ha～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha～ 5ha未満	5 m以上
5ha～ 15ha未満	10 m以上
15ha～ 25ha未満	15 m以上
25ha～	20 m以上

(2) 開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じて、緩衝帯の幅員を減少し、又は、緩衝帯を配置しないことができる。(図3-34+)

図3-35+



2-3 緩衝帯等の構造

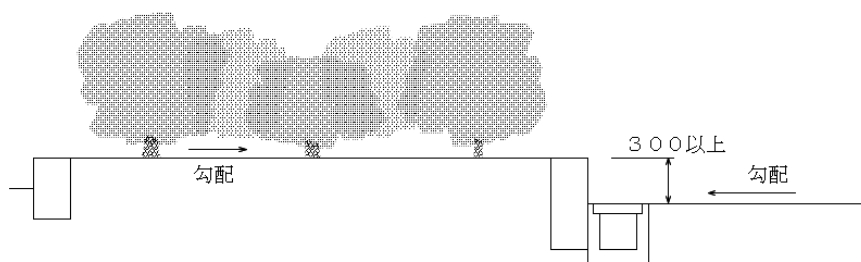
(1) 緩衝帯（緑地帯を含む）は、境界に縁石又は境界柵等を設置するものとし、その区域を明らかにすること。

(2) 4原則として嵩上げ（30cm以上）をし、次の植樹密度以上で常緑樹等を植樹するものとする。

高木を植樹する場合（成長樹高10m以上）… 1本/10㎡

低木 … 3本/10㎡

図3-36+2



第4章 市街化調整区域における開発行為及び建築等の規制

第1節 用語の定義

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

- (1) 農 家 農業を営む者（昭和45年11月20日付け建設省神計宅開発第12号参照）が同居する場合をいう。ただし、同回答中5万円は15万円とする。
- (2) 分 家 いわゆる本家から独立した別の世帯で、社会通念上分家と認められるものをいう。
- (3) 線 引 き 市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定をいう。
- (4) 建築制限 建築面積の敷地面積に対する割合（建築ぺい率）、延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）、壁面線による建築制限及び建築物の高さをいう。
- (5) 既存集落 地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数（概ね50戸（最低40戸）を基準とする。また、住宅については1戸を一つとする。）の建築物（原則として延べ面積が30㎡平方メートル以上とする。）が概ね100mメートル以内ごとに連続している集落をいう。
- (6) 開発行為等 都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為又は同法第43条第1項の建築許可を要する建築行為をいう。
- (7) 運用指針 国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室が策定した「開発許可制度運用指針」をいう。

昭和45年11月20日
建設省神計宅開発第12号

建設省計画局宅地部宅地開発課長から 神奈川県建築部長あて回答

（照会）

法第29条第2号（現法第29条第1項第2号）にいう「農業、林業若しくは漁業を営む者」の定義について、別紙（省略）のように運用してよろしいか。

（回答） 次のいずれかに該当するものは、「農業を営むもの」として取り扱うこと。

- 1 10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について耕作の業務を営む者
- 2 自らの生産する農産物の販売により年5万円以上の収入がある者
- 3 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者

- (1) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者
- (2) その法人に10アール（北海道にあっては、30アール）以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するもの

なお、上の1、2又は3のいずれにも該当しないもので、「農業を営む者」として取り扱ってさしつかえないと考えられるものについては、具体的な事例ごとに照会されたい。

（注）昭和45年農業センサスによる。

第2節 開発行為の制限

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られる場合でなければ、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（平成五年法律第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の定めるところによって設定され、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。）に従って行う開発行為
- 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となって助成する中小企業者の行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50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
- 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、

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、当該目的に従って、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、都道府県知事が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相当と認める開発行為

（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。

（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条第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1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1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 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
- 六 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が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニ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場合の基準）

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6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6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、第一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

1 開発行為の制限

市街化調整区域において行う開発行為については、法第33条の技術基準に加えて、法第34条の立地基準にも適合しなければ開発許可をしてはならないとされている。この立地基準については、スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの、又はスプロール対策上支障があるが、これを認容すべき特別の必要性が認められるものが規定されている。

2 法第34条による立地基準

- （1）公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等~~の開発行為~~
- （2）鉱物資源等の有効利用に関する開発行為
- （3）農産物等の処理等に関する開発行為
- （4）農林業等活性化基盤施設に関する開発行為
- （5）中小企業の事業の共同化等に関する開発行為
- （6）既存工場に関連する工場施設の開発行為
- （7）危険物の貯蔵等に関する開発行為
- （8）災害危険区域等に存する建築物等の移転に関する開発行為
- （9）沿道施設及び火薬類製造所に関する開発行為
- （10）地区計画区域内又は集落地区計画区域内における開発行為
- （11）市街化区域に隣接等する区域内における条例で定める一定の開発行為
- （12）市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為
- （13）既存権利者の届出を行った者が行う開発行為
- （14）その他やむを得ない開発行為

以上のうち、（14）については、具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為については、あらかじめ開発審査会の議を経たうえ許可を行うことができる。

これらの立地基準については、本章第4~~・~~5節の基準による。

第3節 建築制限

(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ではない。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一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。

(その開発許可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

(開発許可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に必要な物品の販売、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（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号に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つては、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、がけ崩れ、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相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相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。

（建築物の新築等の許可の申請）

規則第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

図面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	① 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 ② 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

1 建築制限

市街化調整区域においては、開発許可を受けた開発区域以外の区域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条と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。すなわち、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることにより、市街化を抑制する趣旨からである。

（1）市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条第1項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。

ア 増改築後の建築物は従前と同一用途であること。

イ 原則として、従前の建築物が残存していること。

- ウ 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。
- エ 改築の場合にあつては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
- オ 増築の場合にあつては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
- カ 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。

(2) 適用除外

- ア 法第29条第1項第2号の農林漁業用施設及び農林漁業を営む者の住宅
- イ 法第29条第1項第3号の公益的施設
- ウ 都市計画事業として行う行為
- エ 非常災害時の応急措置として行う行為
- オ 仮設建築物
- カ 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為
- キ 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為
- ク 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為
- ケ 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為
- コ 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為
- サ 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為
- シ 旧住宅地造成事業法の許可を受けた開発行為の区域内における行為
- ス 非線引都市計画区域内で許可を受けた開発行為の区域内における行為
- セ 既存建築物の敷地内における付属建築物の建築
- ソ 改築又は用途の変更で10㎡以内のもの
- タ 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で延べ面積50㎡以内のもの
(延べ面積の50%以上業務用)
- チ 土木事業の一時的使用の第一種特定工作物

2 許可基準

(1) 排水施設

令36条第1項第1号~~イ~~は、排水施設の基準と~~軟弱地盤の対策等の基準~~を定めており、法第33条第1項第3号~~及び第7号~~に対応する。(第3章第~~5-7~~節、~~第8節~~参照)

(2) 地盤の安全

令36条第1項第~~1-2~~号~~ロ~~は、法第33条第1項第~~7-5~~号に対応する。(第3章第8節参照)

(3) 立地基準

令36条第1項第3号は、法第34条に規定する市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応する。同号ホは法第34条第14号に対応するもので、審査基準については、法第34条第14号に同じである。(本章第4節、~~第5節~~参照)

第4節 法第34条取扱い基準

市街化調整区域における開発許可の基本方針

平成19年11月30日 適用

開発行為の許可における法第34条各号への適合の判断に当たっては、市街化調整区域が法第7条第3項に定める市街化を抑制すべき区域であることを前提に次の事項を勘案して適切に行うものとする。

1. 開発行為が行われても支障がない区域であること。
2. 都市計画マスタープラン等を踏まえ、区域によっては計画的で良好なもの、予定建築物の用途、目的、規模等が市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められるものであること。
3. 地域の実情により、市街化を促進するおそれがなく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もの。また、地区計画等を策定した上でこれに適合した内容であること。
4. 開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な内容であること。

第1 法第34条第1号に該当する日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等

昭和51年10月1日 適用
昭和52年7月1日 改正
昭和53年4月1日 改正
昭和55年5月1日 改正
昭和62年2月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年1月1日 改正
平成14年4月1日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年4月1日 改正
令和4年4月1日 改正
令和6年4月1日 改正

1 日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

注1

- (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の住宅戸数）の建築物が連たんしていること。
- (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。
- (3) 当該開発区域の面積が500平方メートル以内のものであること。ただし、開発区域の周辺の居住者の利便及び業務形態から判断して、これによることが適当でない場合にあつては、1,000平方メートルを上限とすることができる。なお、開発面積が500平方メートルを超える場合は、幅員4.0m以上の道路に接するとともに、敷地内に駐車場を10台以上確保すること。
- (4) 敷地の形状は原則として旗竿形状でないこと。やむを得ず旗竿形状とする場合、その路地状部分は幅員6メートル以上であること。
- (5) 予定建築物の用途は、次の全てに該当するものであること。
 - ア 資料編【1－7】に掲げる施設であること。
 - イ 業種は主として一の業種に限り、複数の業種の兼業でないこと。
 - ウ 事務室、休憩室等の店舗の管理施設は必要最小限とし、その規模は25平方メートル以下であること。
 - エ 倉庫の規模は必要最小限とし、倉庫と管理施設の合計面積は、建築物全体の延べ面積の2分の1を超えないこと。
 - オ 居住施設は含まないこと。
 - カ 共同店舗、長屋店舗でないこと
- (6) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。
- (7) 販売形態は、販売対象が広域に及ぶ営業形態の店舗、カタログ販売、訪問販売、インターネット販売等の業種でないこと。
- (8) 予定建築物の規模は、建築面積が250平方メートル、延べ面積が400平方メートル以下であること。
- (9) 自己の業務として事業を行うものであること。

注1 単身世帯は各務原市の平均世帯数でカウントするため、3分の1とする。

第1-(2) 法第34条第1号に該当する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公共公益施設の開発行為等

平成19年11月30日 適用
令和4年4月1日 改正

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公共公益施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 当該開発区域の周辺、半径300メートルの地域内におおむね50戸以上（市街化調整区域内の住宅戸数）の建築物が連たんしていること。
- (2) 当該開発区域は、おおむね100メートルの範囲で建築物（主として住宅）が連続している地域に現に存する建築物（主として住宅）から100メートル以内に存すること。
- (3) 当該開発区域の面積が3,000平方メートル以内のものであること。
- (4) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (5) 敷地の形状は旗竿形状でないこと。
- (6) 予定建築物の用途は、保育所、幼稚園、診療所、助産所、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生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等（「社会福祉施設等」という。（※1））とする。
- (7) 福祉、医療、教育担当課と事前に協議を了し、関係法令等に適合するものであること。
- (8) 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に運営できるものであること。
- (9) 自己の業務として事業を行うものであること。
- (10) 予定建築物の用途が診療所、助産所で、施設の管理運営上必要と認められる場合に限り住居部分を併設することができるものとする。ただし、住居部分は適切な規模であり、施設と一体として建築されるものであること。（※2）
- (11) 共同施設、長屋施設でないこと。

※1 「社会福祉施設等」には、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及びこれに準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

※2 「【提案基準第33号】診療所併用住宅」（平成16年3月22日適用、平成16年5月1日改正）については、本基準により廃止する。

第2 法第34条第2号に該当する鉱物資源等の有効利用に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物は次の各号に適合するものであること。

ア 次に掲げる鉱業等に属する事業に係るものであること。

(ア) 金属鉱業 (051)

(イ) 石炭・亜炭鉱業 (052)

(ウ) 原油・天然ガス鉱業 (053)

(エ) 採石業、砂・砂利・玉石採取業 (054)

(オ) 窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料用に限る）(055)

※〔（ ）は日本標準産業分類の小分類の分類番号〕

イ 申請地に係る市街化調整区域において産出する原料を使用する事業に係るもので次に掲げるものであること。

(ア) セメント製造業 (2121)

(イ) 生コンクリート製造業 (2122)

(ウ) 粘土かわら製造業 (2131)

(エ) 採石製造業 (2181)

※〔（ ）は日本標準産業分類の細分類の分類番号〕

(2) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。

(3) 鉱業に係る場合にあっては鉱業法（昭和25年法律第289号）担当部課と調整がされているものであること。

(4) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

(5) 自己の業務として事業を行うものであること。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物の建築に係る開発行為等は次のとおりとする。

(1) 法第34条第14号に観光資源の有効な利用上必要な建築物の取扱い基準を定めているので原則としてこれによること。

第3 法第34条第4号に該当する農産物等の処理等に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

平成17年4月1日 改正

- 1 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 農産物の処理、貯蔵又は加工に必要な次の業種であること。

ア 畜産食料品製造業	(091)
イ 水産食料品製造業	(092)
ウ 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業	(093)
エ 精穀・製粉業	(096)
オ 製茶業	(1031)

※〔（ ）〕は日本標準産業分類の小分類又は細分類の分類番号]

- (2) 申請地に係る市街化調整区域において産出する農産物等を使用する事業に係るものであること。

なお、申請地に係る市街化調整区域外において産出する農産物も合わせて処理等を行うものについては、申請地において建築又は建設することがやむを得ないと認められる場合には、法第34条第14号において個別具体的に取扱うものとする。

- (3) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
- (4) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。
- (5) 自己の業務として事業を行うものであること。

第4 法第34条第5号に該当する農林業等活性化基盤施設に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

平成17年4月1日 改正

平成19年11月30日 改正

- 1 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）に基づく所有権移転等促進計画（以下この項において「所有権移転等促進計画」という。）に定める利用目的に従って行う開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 所有権移転等促進計画について知事の承認の上、公告されたものであること。

第5 法第34条第6号に該当する中小企業の事業の共同化等に関する開発行為等

平成7年4月1日 適用

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

平成17年4月1日 改正

平成19年11月30日 改正

1 中小企業者の行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1種特定工作物の建築又は建設に係る開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 県の中小企業指導担当部課協議が整い助成を受けられることが確実であるものであること。
- (2) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等の場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。
- (3) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。

第6 法第34条第7号に該当する既存工場に関連する工場施設の開発行為等

昭和51年10月1日 適用
昭和62年2月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正
令和7年1月29日 改正

- 1 既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため~~の~~
に必要な建築物、又は、第1種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 原則として、当該土地は、既存工場の敷地に隣接していること。
 - (2) 予定建築物等は、既存工場の事業活動の効率化が図られるものであること。なお、「事業活動の効率化」については、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 作業工程~~若し~~又は輸送等の効率化
 - イ 公害防除~~若し~~又は環境整備等の質的改善
 - ウ 事業の量的拡大
 - (3) 「既存工場と密接な関連を有する事業」については、次のア、又はイに該当するものであること。
 - ア 事業の量的拡大を伴わない場合。
既存工場に自己の生産物の原料、又は部品の50パーセント以上を依存し、あるいは自己の生産物の50パーセント以上を原料、又は部品として納入する関連工場であること。
 - イ 事業の量的拡大を伴う場合
既存工場に対して自己の生産物の50パーセント以上を原料、又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料、又は部品の50パーセント以上を占める関連工場であること。
 - (4) 当該土地の規模は、事業活動の効率化を図る上で必要最小限のもので過大でないこととし、事業の量的拡大のみを図る場合は、既存敷地と同面積以下であること。
 - (5) 自己の業務として事業を行うものであること。

第 7 法第34条第 8 号に該当する危険物の貯蔵等に関する開発行為等

平成 7 年 4 月 1 日 適用

平成15年 3 月24日 改正

平成16年 5 月 1 日 改正

平成17年 4 月 1 日 改正

平成19年11月30日 改正

- 1 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危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第 1 種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 危険物は火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第 2 条第 1 項の火薬類であること。（政令第29条の 5 第 1 項）
- (2) 法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第 1 種特定工作物であること。（政令第29条の 5 第 2 項）
- (3) 県の法担当部課と協議が整い許認可が確実に得られるものであること。
- (4) 附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること
- (5) 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。
- (6) 自己の業務として事業を行うものであること。

第7-(2) 法第34条第8号の2に該当する災害危険区域等からの建築物等の移転に関する開発行為等

令和4年4月1日 適用

市街化調整区域のうち災害危険区域等、開発行為等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の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 移転する建築物等が各務原市内の市街化調整区域かつ次の区域内に存すること。
 - ア 災害危険区域
 - イ 地すべり防止区域
 - ウ 土砂災害特別警戒区域
 - エ 浸水被害防止区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
- (2) 移転する建築物等は都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確で、許可等の目的どおり使用されているものであること。
- (3) 原則として、移転する建築物等が残存していること。
- (4) 移転する建築物等、又は土地等に関する権利を有する者が複数いる場合は、申請人以外が移転する建築物等を建築若しくは建設しないことが明らかなものであること。
- (5) 移転する建築物等は確実に解体撤去されるものであること。
- (6) 開発区域は次の要件を満たすこと。
 - ア (1) ア～オの区域を含まないこと。
 - イ 市の土地利用計画、都市計画の観点から支障がないこと。
 - ウ 開発区域内に農振農用地、又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
 - エ 敷地の規模は、従前の1.5倍以内であること。
- (7) 予定建築物は次の要件を満たすこと。
 - ア 用途は移転前と同一であること。
 - イ 床面積は移転前の1.5倍以内であること。
- (8) 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。
- (9) 申請地の周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる建築物等が移転する場合は、開発区域の周辺50メートル以内に存在する自治会全部の同意が得であること。

第8 法第34条第9号に該当する建築困難なもの等の開発行為等

昭和51年10月1日 適用
昭和53年4月1日 改正
昭和55年5月1日 改正
昭和55年8月1日 改正
昭和59年7月7日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年1月1日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正
平成20年4月1日 改正
令和5年9月1日 改正

- 1 政令第29条の8第1号に定める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の建築物又は第1種特定工作物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 道路管理施設

ア 高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

(2) 休憩所

- ア 自動車の運転手の休憩のための施設でいわゆるドライブインで適切な規模であること。
イ 業種は、原則として食堂・喫茶・売店を兼ね備えるものとし、多人数の利用が可能な施設（おおむね20席以上の客席を備えるもの）であること。
ウ 開発区域の面積は、原則として1,000平方メートル以上で駐車場が充分確保されており、通過交通に支障を与えないよう配置されていること。
エ 駐車場は、開発区域内に開発区域面積の2分の1以上、かつ、客席数の2分の1以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものとする。
オ 開発区域は、高速自動車国道、有料自動車道路、国道、県道又は四車線以上あるいは交通量等を勘案し指定する市道に接しており、かつ当該道路から直接出入りできること。
カ 住居部分を併設する場合にあっては管理人住宅とし、住居の用に供する部分の面積が建築物全体の延べ面積の3分の1を越えないこと。
キ 休憩者が利用しやすい便所を備えるものとし、車いす使用者用便房が配置されていること。
ク 自己の業務として事業を行うものであること。
ケ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

(3) 給油所

- ア いわゆるガソリンスタンド（それに類似する自動車用液化ガススタンドを含む。）であること。
イ 開発区域は、国道、県道又は四車線以上あるいは交通量等を勘案し指定する市道に接しており、かつ当該道路から出入りできること。
ウ 開発区域の面積は、原則として500平方メートル以上で、かつ通過交通に支障を与えないよう配置されていること。
エ 排水については、油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設が設置されていること。
オ 危険物の取り扱いに関する法令等に適合する施設であること。
カ 住宅部分を併設する場合にあっては、原則として管理人室程度とし、やむを得ないと認められる場合には通常容認しうる最小限の範囲内であること。
キ 自己の業務として事業を行うものであること。
ク 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

- 2 政令第29条の8第2号に定める火薬類取締法（昭和25年法律第149号。以下、この項中「法」という。）第2条第1項の火薬類の製造所である建築物の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- ア 県の法担当部課と協議が整い許可が確実に得られるものであること。
イ 附近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。
ウ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないものであること。
エ 自己の業務として事業を行うものであること。

第 9 法第34条第10号に該当する地区計画又は集落地区計画内に関する開発行為等

平成 7 年 4 月 1 日 適用

平成15年 3 月 24日 改正

平成16年 5 月 1 日 改正

平成17年 4 月 1 日 改正

平成19年11月30日 改正

1 地区計画又は集落地域整備法に基づく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。）において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた建築物又は第 1 種特定工作物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- (1) 開発行為等の内容が地区計画又は集落地区計画の趣旨に照らして適切なものであること。
- (2) 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 1 種特定工作物であることが確認できるものであること。

第10 法第34条第11号に基づき条例で指定した土地の区域内において行う開発行為等

令和2年4月1日 適用

令和7年4月1日 改正

法第34条第11号の条例に基づく開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- ア 申請地は、「各務原市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」に基づき市長が指定した土地の区域内であること。
- イ 申請地は、災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。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。
- ウ 申請地は、幅員4メートル以上の道路に3メートル以上接し、かつ、当該道路が幅員6.5メートル以上の主要な道路に幅員4メートル以上で接続していること。
- エ 予定建築物の用途は、~~自己の一戸建~~専用住宅又は自己の一戸建兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（い）欄第2号に該当するもの。）であること。
- オ 一画地の最低敷地面積は250平方メートル以上であること。ただし、条例に基づく土地の区域の指定を受けた告示の日において一画地（※1）の敷地面積が250平方メートルに満たない場合においては、200平方メートルとする。
- カ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- キ 汚水の排水施設は、公共下水道に接続すること。

※1 一画地とは、一体的に利用している1区画の敷地をいう。

第11 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成15年3月24日 改正
平成15年11月10日 改正
平成16年5月1日 改正
平成17年4月1日 改正
平成19年11月30日 改正

1 届出に係る取扱い基準

- (1) 自己の居住の用に供するものについては届出者が自らの生活の本拠と使用するものであること。なお、従業員住宅等はこれに該当しない。
- (2) 自己の業務の用に供するものについては、分譲、賃貸のためのものは該当しない。
- (3) 農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、線引き前に当該許可を受けていること。
- (4) 所有権等の権利は都市計画が決定又は変更された際というのは、線引きの都市計画の決定の当日は含まないこと。
- (5) 届出を行った者の権利は相続人等の一般承継人を除いて承継は認められないものであること。
- (6) 線引きの日から起算して5年以内に開発行為を完了するものであること。
なお、令第36条第1項第3号ニに係るものについては線引きの日から起算して5年以内に建築又は建築を完了するものであること。

2 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物又は第1種特定工作物に関する開発行為（法第29条第1項）は次の各号に該当するものであること。

- (1) 申請者は第13号の届出をした者であること。
- (2) 開発行為は第13号の届出の内容に適合したものであること。
- (3) 線引きの日から起算して5年以内に開発行為を完了すること。（条件を附する。）

3 法第34条第13号に基づき届出を行った者が行う建築物の建築又は第1種特定工作物の建設（法第43条第1項）は次の各号に該当するものであること。

- (1) 申請者は第13号の届出をした者であること。
- (2) 開発行為は第13号の届出の内容に適合したものであること。
- (3) 線引きの日から起算して5年以内に建築を完了すること。（条件を附する。）

（注）予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について13号の届出を行った者（以下「届出者」という。）の配偶者、届出者の直系血族及びその配偶者の範囲で届出者と共同してすることができる。ただし、建築後に届出者と同居する者に限る。

第12 法第34条第14号の取扱い基準（岐阜県開発審査会提案基準）

岐阜県開発審査会提案基準について

都市計画法第34条第14号、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、岐阜県開発審査会に付議等する際の提案基準の項目は、次のとおりである。提案基準は、旧通達、運用指針、岐阜県における過去の取扱い実績をもとに、岐阜県開発審査会に諮ったうえで定めている。

提案基準番	項 目	運用指針
第2号	農家世帯等の分家に伴う住宅	I－7－ <u>1</u> (1)
第3号	収用対象事業に係る代替建築物等	I－7－ <u>1</u> (2)
第4号	社寺仏閣及び納骨堂	I－7－ <u>1</u> (3)
第5号	事業所の業務従事者の住宅及び寮等	I－7－ <u>1</u> (5)
第6号	既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	~~無I－7 (7)~~
第7号	地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物	I－7－ <u>1</u> (8)
第8号	既存建築物の建替等に係る建築行為	I－7－ <u>1</u> (9)
第8-2号	既に宅地として造成された土地における建築物の新築行為	無
第9号	災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	I－7－ <u>1</u> (10)
第10号	レクリエーションのための施設を構成する建築物	I－7－ <u>1</u> (11)
第11号	大規模既存集落内における開発行為等	I－7－ <u>1</u> (7)
第11-2号	市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等	~~無I－7 (7)~~
第12号	産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等	~~無I－7 (12)~~
第13号	幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	I－7－ <u>1</u> (13)
第14号	有料老人ホーム	I－7－ <u>1</u> (14)
第15号	法第34条第14号の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	I－7－ <u>1</u> (5)
第16号	介護老人保健施設	I－7－ <u>1</u> (15)
第19号	ゴルフ練習場	無
第20号	大学等の学生下宿	無
第21号	観光資源の有効な利用上必要な建築物	無
第22号	市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	無
第23号	不適格建築物の移転に伴う開発行為	無
第24号	1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	無
第25号	市民農園整備促進法の従業員住宅等による市民農園施設に係る開発行為等	無
第26号	既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等	無
第27号	既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等	無
第28号	建築物の用途変更等	I－7－ <u>1</u> (20)
第29号	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	I－7－ <u>1</u> (20)
第30号	旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	無
第31号	保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等	無
第32号	都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等	無
第34号	線引き前からの宅地における開発行為等	無
第35号	社会福祉施設等	I－7－ <u>1</u> (17)
第36号	医療施設	I－7－ <u>1</u> (18)
第37号	学校	I－7－ <u>1</u> (19)

包括【提案基準第2号】農家世帯等の分家に伴う住宅

(1) 開発面積（建築物の敷地の全体面積をいう。以下同じ。）が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第2号】 農家世帯等の分家に伴う住宅

昭和51年10月 1日 適用
昭和52年 7月 1日 改正
昭和52年 8月 1日 改正
昭和58年 1月 1日 改正
平成 6年 4月 1日 改正
平成 7年 4月 1日 改正
平成13年 5月18日 改正
平成15年 1月21日 改正
平成15年 3月24日 改正
平成15年 5月19日 改正
平成16年 5月 1日 改正
平成28年 2月 1日 改正
令和 6年12月 3日 改正

農家等の世帯構成員又は世帯構成員であった者（U ターン等に係る者を含む。）又は、直系血族が分家する場合の住宅を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。

- ア 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。
- イ 分家するもの（以下「分家者」という。）は、本家の直系血族又は兄弟姉妹であって原則として相続等により申請地の所有権等を取得することができる者であること。
- ウ 申請地は、既存集落又はその周辺の地域に存すること。ただし、本家に後継者が居ない場合は、既存集落内に限る。
- エ 申請地は、分家者、又は本家の世帯構成員、又は分家者の直系血族が線引き以前から所有している土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- a 分家者の直系血族が線引き以前から所有していた土地であって、又は分家者、若しくは本家の世帯構成員、又は分家者の直系血族が線引き後に相続等により取得した土地
- b 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44 年法律第58 号）の規定に基づき、線引き以前から分家者、本家の世帯構成員又は分家者の直系血族が所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地を含む。）との交換分合により取得した土地
- c 線引き前から所有していた土地（線引き後に相続等を受けた土地を含む。）のうち、本家の住宅敷地等既に建築物の敷地として利用されている土地を除いては集団的優良農地のみの場合に、交換、売買によって取得した土地

オ 本家が非農家の場合は、本家及び分家者が申請地以外に建築に適切な土地を有していないこと。

~~カ~~ 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25 年法律第201 号別表第二（い）欄第2号に該当するもの。）であること。

（注1）「本家」とは、分家者の親（親がいない場合は祖父母、兄弟姉妹を含む。）を言う。

（注2）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

（注3）許可申請は分家者の配偶者、又は分家者の直系血族とで連名してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

（注4）「相続等」とは、原則3親等以内での相続又は、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

~~（注5）非農家の場合は、本家及び分家者が申請地以外に建築に適切な土地を有していないことが必要である。~~

（注5）「集団的優良農地」とは、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域内の農用地区域とする。

包括【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等

(1) 専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であるもの

【提案基準第3号】 収用対象事業に係る代替建築物等

昭和51年10月1日 適用
昭和52年7月1日 改正
昭和58年1月1日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年11月10日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業（以下「収用対象事業」という。）により移転又は除却（以下「移転」という。）しなければならない建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）が市街化調整区域に存している場合、その代替の建築物等を建築又は建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 既存の建築物等が収用対象事業の対象となっていることが確定していること。
- イ 収用に係る建築物等が県内に存し、かつ、当該建築物等を移転する場合に他に代替地を求めざるを得ない場合であること。
- ウ 申請地は市街化区域に近接しているか、又は、既存集落内若しくはその周辺に存しており、かつ、原則として農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域内の土地でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- エ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合は、附近住民の属する広報会等の同意が得られること。
- オ 他法令による許可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。
- カ 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内であり、かつ、建築物等の用途及び構造は従前とほぼ同一であること。ただし規模を限定することが著しく不適当な場合にあっては、この限りでない。
- キ 既存の建築物等又は土地に対して権利者が複数いる場合には、申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しないことが明らかなものであること。
- (2) 収用対象建築物等が市街化区域に存する場合であっても、これを一律に排除するものではないので、個別具体的に扱うものとする。
- なお、収用対象建築物等が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域及び都市計画区域外に存する場合であっても、同様に扱うものとする。
- (注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について収用対象者とその配偶者、収用対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で収用対象者と共同してすることができる。ただし、建築後に収用対象者と同居する者に限る。

【提案基準第4号】 社寺仏閣及び納骨堂

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 社寺仏閣及び納骨堂を建築するための開発行為等は、運用指針Ⅲ－7（3）を準用する。

（運用指針Ⅲ－7（3）社寺仏閣及び納骨堂）

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものも含むものと考えられる。

【提案基準第 5 号】 事業所の業務従事者の住宅及び寮等

昭和51年10月 1 日 適用

昭和58年 1 月 1 日 改正

平成 6 年 4 月 1 日 改正

平成 7 年 4 月 1 日 改正

平成15年 1 月21日 改正

平成15年 3 月24日 改正

平成16年 5 月 1 日 改正

- (1) 法第34条第 1 号から第 9 号までの規定による許可を受けた開発行為に係る事業所、又は線引き以前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものの開発行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 当該事業所が市街化区域から相当の距離にあり、かつ、従業員住宅及び寮等を当該事業所に隣接又は近接して建築しなければならない合理的な理由が明らかであること。
- イ 従業員住宅 1 戸当りの延床面積は従業員住宅として妥当なものであること。
なお、従業員住宅の戸数及び従業員寮の収容人数は、当該事業所の従業員数と比べ妥当なものであること。
- ウ 他法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可等が確実に得られるものであること。

包括【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅

（1）開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第6号】 既存集落におけるやむを得ない自己用住宅

昭和58年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域内の既存集落であって当該都市計画に係る市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落において、やむを得ないものと認められる自己用住宅を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請者が新規に自己用住宅を建築しなければならない理由が社会通念上やむを得ないと認められるものであること。
- イ 申請地は、既存集落内又はその周辺に存すること。
- ウ 申請地は申請者が線引き以前から所有していた土地であること。ただし、線引き以降に相続を受けた土地については、被相続人が線引き以前から所有していた場合に限り、線引き以前から所有していたものと見做す。
- また、線引き以前から所有していた土地が、線引き後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）に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についても、線引き以前から所有していたものと見做す。
- エ 予定建築物の用途は専用住宅又は兼用住宅（建築基準法昭和25年法律第201号別表第二（い）欄第2号に該当するもの。）であること。

（注1）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

（注2）許可申請は所有者とその配偶者、所有者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に所有者と同居する者に限る。

（注3）「相続等」とは、相続の他、相続によって取得可能な者が贈与、売買等によって取得の場合をいう。

【提案基準第7号】 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物

昭和58年1月1日 適用

平成6年4月1日 改正

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

- (1) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物を建築するための開発行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 予定建築物の用途は地区（部落）集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和22年法律第26号）によるものを除く。）、消防団が使用する消防用車庫等準公益的なものであること。
 - イ 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
 - ウ 当該建築物を建築することについて、当該市町長と協議、調整が図られているものであること。

包括【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築物

(1) 自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの

【提案基準第8号】 既存建築物の建替等に係る建築行為

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年11月29日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

既存建築物の建替等に係る建築物を建築するための建築行為は、次の各号に該当するものであること。

- (1) 既存建築物は次のいずれかに該当すること。
 - ア 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに建築されていた建築物
 - イ 平成12年法改正により廃止された法第43条第1項第6号ロの規定による既存宅地の確認を受け、法第43条第1項第6号イの規定に適合する旨の証明を受け、建築された建築物
 - ウ 法第34条の2に該当する者が管理運営し、平成19年11月30日にすでに建築されていた建築物
- (2) 原則として、従前の建築物が現存していること。
- (3) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
- (4) 敷地は、従前の建築物の敷地と同一であること。
- (5) 予定建築物は、次のアからエまでに該当するものであること。ただし、予定建築物の用途が一戸建の延べ面積280平方メートル（既存建築物の床面積を含む。）以下の専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10メートル以下とする場合は適用しない。
 - ア 予定建築物は、従前の建築物と同一の用途であること。
 - イ 予定建築物の延べ面積（既存部分がある場合には、その部分の床面積を含む。）は、従前の建築物の延べ面積の2.0倍以内であること。
 - ウ 階数の増変更を伴わないこと。
 - エ 原則として、構造の変更を伴わないこと。
- (6) 予定建築物の高さは、12メートル以下であること。ただし、(1)、ウに該当する既存建築物の建替等の場合は、既存建築物が12メートルを超える場合は、その高さ以下であること。
- (7) 建築基準法第56条の2の適用を受ける建築物の敷地においては、原則として、同条別表第4(に)欄の各敷地境界線からの水平距離の範囲における日影の増加が伴わないこと。

包括【提案基準第 8－2 号】既に宅地として造成した土地における建築物の新築行為

(1) ソフトピアジャパン（大垣市）、テクノプラザ 2 期（各務原市）の土地の区域内での建築行為

(2) 岐阜県住宅供給公社が線引き以降に造成を行った分譲団地

【提案基準第 8－2 号】 既に宅地として造成された土地における建築物の建築行為

平成19年11月30日 適用

平成21年 4 月 1 日 改正

法第 3 4 条の 2 に該当する者が、平成19年11月29日以前に造成工事に着手していた又は造成工事が完了していた土地における建築物の建築、又は、第一種特定工作物の新設行為は次の各号に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は次のいずれかに該当すること。

ア 予定建築物の用途は当初の造成の目的に整合するものとして、当該造成を行った事業主である都道府県等から証明等があるもの。

イ 造成事業の区域において建築基準法に基づく建築協定が締結されている、また、土地利用を増進する目的で建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関して法に基づかない任意の協定を締結している場合は、これらに適合していること。

ウ 造成事業の区域において、「岐阜県市街化調整区域内地区計画ガイドライン」に基づき、地区計画を定める予定のあるもの。

(2) 当該建築行為に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。

包括【提案基準第9号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等

(1) 自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの

(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第9号】 災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等

昭和59年1月1日 適用

昭和61年3月1日 改正

平成7年4月1日 改正

平成13年5月18日 改正

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成15年11月10日 改正

平成16年5月1日 改正

- (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等、又は同程度の危険区域に存在する建築物、あるいは周辺地域の環境を著しく悪化させる施設を市街化調整区域に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。

ア 次の一に掲げる建築物等の移転を対象とする。

(ア) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。

(イ) 地すべり等防止法（昭和39年法律第30号）第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。

(ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第9条第3項の勧告に基づく移転。

(エ) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転。

(オ) その他の法律、条例、又は特定の行政機関の指示若しくは命令に基づく移転で、(ア)から(エ)までと同等あるいは、周辺の状況等によりやむを得ないと認められる移転。

イ 申請に係る敷地及び建築物等の規模は、従前の1.5倍以内で、かつ、建築物の用途は同一であること。

ウ 移転する建築物等、又は土地等に関する権利を有する者が複数いる場合は、申請人以外が移転する建築物等を建築若しくは建設しないことが明らかなものであること。

エ 申請地は、市街化区域に近接しているか、又は既存集落内若しくは、その周辺であり土地利用計画に適合していること。

オ 開発区域内に農振農用地、又は農地がある場合は、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

カ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる建築物等が移転する場合は、広報会の区域が開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部の同意が得てあること。

キ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合していること。

ク 他の法令による許認可等を受ける必要がある場合は、その許認可が確実に得られるものであること。

ケ 移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっても、これを一律に排除するものではないので個別具体的に取扱うものとする。

なお、移転前の建築物が市街化調整区域に関する都市計画が決定されていない地域又は都市計画区域外に存する場合であっても同様に、個別具体的に取扱うものとする。

- (注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請について移転対象者とその配偶者、移転対象者の直系血族及びその配偶者の範囲で所有者と共同してすることができる。ただし、建築後に移転対象者と同居する者に限る。

【提案基準第10号】 レクリエーションのための施設を構成する建築物

昭和59年1月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) レクリエーションのための施設を構成する建築物を建築するための開発行為等は、運用指針Ⅲ－7
(11)を準用する。

(運用指針Ⅲ－7 (11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次に掲げる建築物)

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

- ① キャンプ場、スキー場等第2種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である建築物で、次の各要件を満たすもの
- ア 当該キャンプ場等の施設全体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
 - イ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
 - ウ 用途の変更が容易なものでないこと。
 - エ 自然公園法その他の法令に適合していること。
- ② 第2種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物
- ③ 第2種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。
- ア 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が不可欠であること。
 - イ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第2種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第2種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。

包括【提案基準第11号】大規模既存集落における開発行為等

(1) 自己用の専用住宅であるもの

(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第11号】 大規模既存集落内における開発行為等

平成元年4月1日 適用

平成6年4月1日 改正

平成7年4月1日 改正

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成15年5月19日 改正

平成16年5月1日 改正

平成29年4月1日 改正

- (1) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、当該都市計画区域に係わる市街化区域における建築物の連たん状況とほぼ同程度にある集落であるとして、指定された集落（以下「指定既存集落」という。）内において建築することがやむを得ないと認められる、次の一に掲げる建築物

ア 自己用住宅は、次に該当するものであること。

- (ア) 申請者が原則として線引き以前から引き続き、当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

- (イ) 自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

- (ウ) 申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年、退職、卒業等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

- (エ) 予定建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に有する土地であること。

イ 分家住宅は、次に該当するものであること。

- (ア) 申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員であること。（元世帯構成員であった者で、既に独立している場合で自己の持ち家が無く新たに当該地を自己の生活の本拠地とする者、又は、収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員を含む。）

- (イ) 分家に際して、独立して世帯を構成しなければならない合理的な事情があるとともに、分家が確実に行われるものであること。

- (ウ) 分家住宅を建築しようとする者は、被分家者の直系血族又は兄弟姉妹のうち本家の世帯構成員であるもので結婚その他社会通念に照らし、独立して世帯を構成しなければならない事情がある者であること。

- (エ) 分家住宅を建築しようとする土地は、本家の存している指定既存集落内の土地であること。

- (オ) 予定建築物の用途は専用住宅であること。

ウ 小規模な工場等申請内容が次に該当するものであること。

- (ア) 申請者は原則として線引き以前から、引き続き当該指定既存集落内に生活の本拠を有する者であること。（収用対象事業の移転により線引き以後に、当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなったものを含む。）

- (イ) 定年、退職等の事情により自己の生計を維持するために新規に事情を営むものであること。

- (ウ) 予定建築物は、自己の業務（貸店舗、貸事務所及び貸工場等は除く。）のように供する建築物であって、その用途は第2種住居地域に建築できる周辺環境を害さない工場〔建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ヘ）欄〕、事務所、店舗、又は運動、レジャー施設である建築物であって、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

- (エ) 予定建築物が、店舗及び運動・レジャー施設にあつては、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に規定する風俗営業及び風俗関連営業でないこと。

- (オ) 予定建築物に係わる敷地規模が1,000平方メートル以下であること。

- (カ) 当該建築物を建築しようとする土地は、申請者の居住する指定既存集落内に存する土地であること。

エ 公営住宅申請内容が次に該当するものであること。

- (ア) 当該建築物を建築しようとする土地は当該指定既存集落内の土地であること。

- (イ) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に指定する公営住宅であること。

- (ウ) 当該建築物の入居対象者は、主として当該既存集落及びその周辺の地域に居住している者である

こと。
 (エ) 当該建築物の規模が入居対象者に比して過大なものでないこと。

- (注1) 自己用住宅の許可申請は(1)ア(ア)の要件を満たす者(以下この(注1)において「該当者」という。)の配偶者、該当者の直系血族及びその配偶者の範囲で該当者と共同してすることができる。ただし、建築後に該当者と同居する者に限る。
 (注2) 分家住宅の許可申請は分家者の配偶者、分家者の直系血族及びその配偶者の範囲で分家者と共同してすることができる。ただし、分家後に分家者と同居する者に限る。

○ 指定大規模既存集落は、次の地区で指定区域図に示した集落

(平成元年3月24日現在)

	市 町 名	地 区 名	地区の面積 (h a)	中 心 施 設
1	大 垣 市	南杭瀬、多芸島地区	46.1	学校、駅、支所
2	羽 島 市	小熊町西小熊地区	26.2	公民館、幼稚園
		足近町北宿市場地区	70.2	小学校、市役所出張所
3	神 戸 町	南平野地区	78.9	公民館、幼稚園、小学校
		下宮地区	23.6	美術館、公民館
		末守地区	45.2	公民館
		北一色地区	69.0	駅、公民館、幼稚園
		瀬古地区	20.4	公民館
4	垂 井 町	岩手地区	50.1	郵便局、農協支所
		栗原地区	30.6	郵便局、農協支所

包括【提案基準第11-2号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等

(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの

(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第11-2号】 市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等

平成29年 6月 1日 適用

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、かつ市街化区域に隣接し、又は近接し、自然的社会的諸条件から市街化区域とも総合的な日常生活圏を構成していると認められる大規模既存集落地域内での開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 申請地は、提案基準第11号の指定既存集落のうち、別表に記載の地区内であること。

イ 申請地は、市町のまちづくり施策や市町都市計画マスタープランと整合し、上下水等の公共施設の整備状況からも支障がないものとして、市町長が認めるものであること。

ウ 予定建築物の用途は、自己用専用住宅（建築基準法別表第2（イ）欄第二号の兼用住宅を含む）とする。ただし、市町長が特に認める場合は、非自己用専用住宅も含むものとする。

エ 一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。

オ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

（注1）都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に規定する、市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められる市町村の都市計画に関する基本的な方針をいう。

○別 表

市 町 名	地 区 名	地区の面積 (h a)	中 心 施 設
神 戸 町	末守地区	45.2	公民館
	北一色地区	69.0	駅、公民館、幼稚園

【提案基準第12号】 産業振興を図る必要があると認められる市町における開発行為等

平成元年4月1日 適用
 平成6年4月1日 改正
 平成7年4月1日 改正
 平成13年5月18日 改正
 平成15年1月21日 改正
 平成15年3月24日 改正
 平成16年3月22日 改正
 平成16年5月1日 改正

- (1) 人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であってその振興を図る必要があるものとして、市町長が立地することをやむを得ないと認める工場等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 予定建築物の業種は次に掲げる技術先端型業種であること。

(ア) 医薬品製造業	(176)
(イ) 通信機械器具・同関連機械器具製造業	(281)
(ウ) 電子計算機・同附属装置製造業	(282)
(エ) 電子応用装置製造業	(274)
(オ) 電気計測器製造業	(275)
(カ) 電子部品・デバイス製造業	(291)
(キ) 医療用機械器具・医療用品製造業	(313)
(ク) 光学機械器具・レンズ製造業	(315)

※〔()〕は日本標準産業分類の中分類の分類番号

イ 予定建築物の用途は、工場、研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。

ウ 開発区域の面積は、その事業計画に照らし適正なものであり、かつ、5ヘクタール未満であること。

エ 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなく、かつ、次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合
- (イ) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
- (ウ) 空港、高速道路のインターチェンジ等に近隣接することが必要な場合

オ 原則として自己の業務として工場等の建設を行うことが確実であると認められること。

カ 申請地は、周辺の土地利用、当該市町の基本構想等における工場の導入に関する位置付け等を総合的に勘案して支障がなく、かつ、適地と認められること。

なお、市町長は、申請地について人口、産業の動向、土地利用の状況及び工場等の導入に関する位置付け等を総合的に勘案し、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。

キ 申請者は予め地元市町と協議し、その同意を得ること。また、周辺住民との調整が図られたものであること。

【提案基準第13号】 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設

平成元年4月1日 適用
 平成5年6月25日 改正
 平成6年4月1日 改正
 平成7年4月1日 改正
 平成11年12月1日 改正
 平成15年1月21日 改正
 平成15年3月24日 改正
 平成16年3月22日 改正
 平成16年5月1日 改正
 平成18年9月21日 改正

- (1) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設及び倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第1項に規定する倉庫（以下「特定流通業務施設」という。）を建設するための開発行為等は次の各号に該当するものとする。
- ア 四車線以上の国道、県道、市町道の沿道に立地される場合は、当該申請地が高速自動車国道等のインターチェンジから5キロメートル以内の距離にあり、かつ、インターチェンジに至るまで原則として四車線以上の道路に接続されていること。
 - イ 高速自動車国道等のインターチェンジ周辺に立地する場合は、当該申請地に至るまで主要な道路が9メートル以上の幅員を有していること。なお、インターチェンジの周辺とは、インターチェンジからおおむね500メートル以内の距離にあることを原則とすること。
 ただし、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等からやむを得ないと認められる場合は1キロメートル以内であること。
 - ウ 当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められること。
 - エ 開発区域に優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等現在及び将来の土地利用上支障がないこと。
 - オ 当該特定流通業務施設の立地に当たって市街化区域内の工業系の用途がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は住居環境を悪化させると認められる場合であること。
 - カ 当該特定流通施設が、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断される規模のものであること。なお、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律施行規則（平成17年農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号）第1条において、特定流通業務施設の規模に関する基準がさだめられているので留意すること。
 - キ 自己の業務として「特定流通業務施設」を建設して営業することが確実であると認められること。
 - ク 開発区域から出入口となる道路の管理者及び公安委員会と協議がなされたものであること。
 - ケ 開発区域は原則としてア又はイに規定する道路に接し、かつ、この道路から直接出入りできること。
 - コ 申請地は、原則としてその申請地の外周の10分の1以上がア又はイに規定する道路に接していること。
 - サ 開発区域の周辺の環境を害さないよう、植樹等が適切に配置されていること。
 - シ 市町長は、申請地が現在及び将来の土地利用上支障がないこと及び申請地において立地することがやむを得ないと認められることについて検討を行い、その結果を意見書として知事に提出するものとする。ただし、開発許可権限を有する市においては、市関係課と調整を了することにより意見書の提出に代えるものとする。
 - ス 物流総合効率化法担当部局（中部運輸局）と事前に認定総合効率化事業の用に供する特定流通施設であることが十分調整されていること。

【提案基準第14号】 有料老人ホーム

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成11年10月7日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年3月22日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料金に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當である有料老人ホームを建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであること。
 - イ 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営標準指導指針に基づき県老人福祉担当課と事前協議を了し、かつ、老人福祉法第29条第1項に基づく設置の届出が確実に受理される見込のものであること。
 - ウ 当該有料老人ホームに係る権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。
 - エ 当該施設の立地について、その開発区域を所管する市町の福祉政策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長から承認を受けたものであること。
 - オ 原則として公的融資を受けて建設されるものであること。ただし、公的融資を受けられないものにあつては、安定的な経営確保が図られていること。

（注）公的融資とは、日本政策投資銀行又は独立行政法人福祉医療機構による融資をいう。

【提案基準第15号】 法第34条14号(旧法第34条第10号ロ)の規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) 法第34条第14号(旧法第34条第10号ロ)の規定により許可を受けた事業所において、当該事業所と一体的に計画された従業員住宅及び寮等を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 当該事業所の開発許可時から従業員の住宅、及び寮等の建設用地として、土地の所有権等を取得しているものであること。
- イ 予定建築物の規模が、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案のうえ適切な規模を超えないものであること。
- ウ 予定建築物を建築しようとする土地は、当該事業所の土地と一体的な土地であるか、又は既存集落内若しくは、既存集落に隣接する地域に立地する場合のいずれかであること。

【提案基準第16号】 介護老人保健施設

平成元年4月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正

- (1) 介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設で、特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 介護保険法第7条第22項に規定する介護老人保健施設であること。
 - イ 申請地の所在する地域の要介護老人数等を勘案してその地域の需要を考慮した適正な規模のものであること。
 - ウ 厚生労働省の定める介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（以下「基準」という。）第30条第1項に規定する協力病院が近隣にあることなど、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ること。
 - エ 当該施設が基準に適合しているものであり、予め、県の介護老人保健施設担当部課において、事前協議を受けたもので、開設が確実に許可される見込のものであること。

※ 介護老人保健施設担当部課との事前協議は、運用指針Ⅲ－7（15）に基づくこと。

【提案基準第19号】 ゴルフ練習場

昭和58年1月1日 適用
平成5年6月25日 改正
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 打席が建築物であるゴルフ練習場を建設するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請地の規模は、原則として1ヘクタール以上であること。
 - イ 申請地は既存集落からおよそ50メートル以上離れていること。
 - ウ 申請地は、原則として幅員9メートル以上の道路に接しており、かつ、当該道路に6メートル以上接していること。
 - エ 駐車用の用に供する面積は、打席数の2分の1以上の車（普通乗用車程度）台数が駐車できるものであること。
 - オ 予定建築物は、必要最小限のものであること。
 - カ 周辺の土地利用状況を勘案して、環境を阻害するおそれがないこと。
 - キ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

【提案基準第20号】 大学等の学生下宿

昭和58年1月1日 適用

平成6年4月1日 改正

平成7年4月1日 改正

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成15年5月19日 改正

平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域内にある大学等で、そこへ通学する学生のみを対象とした学生下宿を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

- ア 申請地は、対象とする大学等の近接地（大学等の周辺おおむね100メートル以内の土地）又は、1.5キロメートル以内の既存集落内若しくはその周辺に存すること。
- イ 申請者と大学等との間において、運営方法等について契約がなされていること。
- ウ 申請地の存する市町の都市計画に支障を及ぼさないこと。

（注）「既存集落」とは、本章第1節の用語の定義による。

【提案基準第21号】 観光資源の有効な利用上必要な建築物

昭和58年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域内において観光資源の有効な利用上必要な建築物でやむを得ないと認められる建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 観光資源として認められるものの利用上必要な建築物であること。

イ 市町長は当該観光資源の開発及び利用に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。

(ア) 目的

(イ) 開発することができる区域

(ウ) 予定建築物等の用途及び建築制限

(エ) 環境保全の確保

(オ) 開発行為に関する市町長の同意

(カ) その他

ウ 市町長は、前項に規定する要綱を制定しようとするときは、知事と協議すること。

エ 当該観光資源に関して同一目的をもった既存の利用者が存する場合、予定建築物は、その調整が図られたものであること。

オ 当該開発行為は、公共施設の利用上支障を及ぼさないと認められるものであること。

カ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

キ 予定建築物の建築制限はイ(ウ)に適合すること。

観光地域の開発許可基準に関する要綱

(各務原市)

(目 的)

第1条 この要綱は、各務原市の観光資源である美濃三不動の有効な利用の増進を図り、当該観光資源の開発に資することを目的とするものとする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、観光道路（市道鶴252号）中心線より30メートルの区域で、昭和57年2月15日現在平坦地である別図に示す地域に適用するものとする。

(建築物の用途)

第3条 前条の地域内に建築することができる建築物は、当該観光資源を利用する大衆のために必要な健全な施設で、次の各号の一に該当するものとする。

- (1) 風俗営業等取締法第1条に規定する風俗営業の適用を受けない飲食店で次に掲げるもの
食堂、レストラン、そば・うどん店、すし屋、喫茶店
- (2) 土産物販売店
- (3) 店舗併用住宅で延べ面積の1/2以上を前各号の一に掲げる用途に供するもの

(市長の同意)

第4条 前条の規定にかかわらず、当該地域に係る開発行為については、各務原市長の同意を得なければならないものとする。

(建築制限)

第5条 建築物の建ぺい率、容積率及び高さの制限は、次の基準によるものとする。

建ぺい率	50/100以下
容 積 率	80/100以下
高 さ	10メートル以下

(駐車場の確保)

第6条 予定建築物の用途及び利用状況を勘案して適当な駐車場を確保するものとする。

(環境保全)

第7条 建築物の位置、規模、形態及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものとする。

(その他)

第8条 この要綱の外、当該地域に係る開発行為については、各務原市開発事業指導要綱の適用を受けるものとする。

附 則

(実施期日)

この要綱は、昭和57年2月15日から実施する。

【提案基準第22号】 市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為

昭和61年3月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正
平成19年11月30日 改正
令和7年1月29日 改正

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、また当該都市計画を変更して市街化調整区域になされた際（以下「基準時」という。）すでに事業活動が行われていた事業所、又は都市計画法の手続きを経て建築され10年以上経過した事業所が、事業活動の効率化等を図るため既設建築物を建替、若しくは増築等する場合、あるいは当該事業所の敷地に隣接してこの事業所の事業活動をする上に、密接に関連する建築物等を他の地域から移転するため（以下「建替等」という。）の開発行為等は、次の各号に適合すること。ただし法第34条第7号に該当する工場等は除く。
- ア 既設事業所の位置及び用途、又は開発行為の位置及び予定建築物の用途は、市町長が支障ないものと認めるものであること。
- イ 申請地は、既設事業所の敷地に隣接していること。
- ウ 開発区域の面積は、増加する敷地面積の部分が1ヘクタール以内で、かつ、次の(ア)又は(イ)以内であること。ただし、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。
- (ア) 敷地を増設するときは基準時の事業所の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と別敷地となる場合は、既設事業所の敷地面積と同じまでとする。
- (イ) 既設事業所と密接に関連する建築物を移転させる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内であること。ただし、建替等をする敷地が既設事業所の敷地と一体の敷地となる場合は、移転しようとする建築物等の敷地面積の2倍以内の面積に、既設事業所の敷地面積を加えた面積以内であること。
- エ 広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合は、その広報会全部について同意が得てあること。
- オ 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。
- カ 既設事業所は現在大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）及び騒音規制法（昭和43年法律第98号）の規制基準等に適合しており、かつ、建替等をした場合においても、これらの規制基準に適合する計画になっていること。
- キ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）
- ク 密接に関連する建築物等とは、次の内の一に該当する建築物等をいうものとする。
- (ア) 経営主体が同一の事業者である場合の建築物等
- (イ) 既存工場に自己の生産物の原料、部品又は製品の50%以上を依存している事業所の建築物等
- (ウ) 自己の生産物の50%以上の原料、部品又は製品として納入している事業所の建築物等

（注）「事業活動の効率化」とは、本節第6－1（2）による。

【提案基準第23号】 不適格建築物の移転に伴う開発行為

昭和61年3月1日 適用
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成15年5月19日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 用途地域に関する都市計画が決定され、または当該用途地域が変更されて、用途地域内に存在する建築物が不適格建築物となり、その後この不適格建築物を市街化調整区域内に移転するための開発行為等は、次の各号に適合すること。
- ア 市街化区域内に移転ができない、又は市街化調整区域に移転しなければならない理由が、社会通念上やむを得ないこと。
- イ 移転する建築物は、建築基準法第3条第2項の規定による建築物の用途に関する不適格建築物であること。
- ウ 移転しようとする場所は、土地利用の構想に適合すること。
- エ 開発区域の面積は、基準時における不適格建築物の敷地面積の1.5倍以内とすること。ただし、不適格建築物と同一市町内の移転であり、かつ、市町長が産業振興上特に必要と認めた場合はこの限りでない。
- オ 広報会の区域が、開発区域の周辺50メートル以内に存在する場合、その広報会全部について、同意が得てあること。
- カ 開発行為に伴い道路、排水等の公共公益施設が、周辺の地域に適切に配置されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること。（当該開発行為に併せて、これらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になる場合も含む。）
- キ 予定建築物は、大気汚染防止法、水質汚濁防止法、振動規制法及び騒音規制法の規制基準等に適合すること。
- ク 開発区域内に農振農用地又は農地がある場合には、事前に農林担当部局と協議・調整が図られていること。

【提案基準第24号】 1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等

昭和61年3月1日 適用
平成5年6月25日 改正
平成7年4月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 規模が1ヘクタール未満の野球場、庭球場及びその他の運動、若しくはレジャー施設である工作物、または、規模が1ヘクタール未満の墓園に管理用建築物を建築するための開発行為等は、次の各号に適合すること。
- ア 開発区域は原則として幅員9メートル以上の道路に接し、かつ、当該道路に出入りとなる部分が6メートル以上接すること。
 - イ 周辺の土地利用状況を勘案して、周辺の環境を阻害するおそれがないこと。
 - ウ 申請地の市町が、都市計画を策定するうえに支障とならないこと。
 - エ 予定建築物は、管理用として最小の規模とすること。
 - オ 開発区域内には、工作物及び管理用建築物の他に、特定工作物の用途及び規模等に応じた、適切な規模の駐車場を設置すること。

【提案基準第25号】 市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等

平成7年4月1日 適用
平成13年5月18日 改正
平成15年1月21日 改正
平成15年3月24日 改正
平成16年5月1日 改正

- (1) 市民農園整備促進法（平成2年6月22日法律第44号）（以下この項において「法」という。）に基づき認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休息施設である建築物に関する開発行為等は次の各号に該当するものであること。

ア 都市計画法の特例の対象となる建築物は次に掲げるものであること。（法施行令第5条）

(ア) 休息施設である建築物

(イ) 農作業の用に供する建築物

(ウ) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物

(エ) 管理事務所その他の管理施設である建築物

なお、開発許可担当部局へは市民農園担当部局から市民農園の開設にあたり協議がなされることになっている。この際の留意事項は平成2年11月6日建設省経民発第49号の旧室長通達のとおりである。

イ アに掲げる建築物については、法第12条により第10号に掲げる開発行為とみなされているので、開発審査会の議は不要であること。

ウ 平成2年11月6日建設省経民発第49号の旧室長通達記二に適合すること。

（参 考）

○ 都市計画法の特例について

- (1) 法第12条に規定する都市計画法の特例の内容は、局長通達記第七のとおりである。

なお、都市計画法第29条第2号若しくは都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号イにより、開発許可若しくは建築許可の適用除外建築物又は開発許可若しくは建築許可の適用対象建築物となるものは、法第7条第1項の規定により市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは対象とならないものであること。

- (2) 令第5条に規定する建築物は、局長通達第一の六のとおり、専ら市民農園利用者以外の者を対象とした豪奢のものが含まれないよう留意すること。

なお、簡易宿泊施設については、宿泊者用の食堂、便所、風呂等宿泊者にとって必要不可欠な設備を備えたものであって周辺の環境と調和した簡素なものであること並びに風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する「風俗営業」及び「風俗関連営業」に基づく宿泊施設は対象としないこと等慎重に取扱うこと。

（平成2年11月6日付け旧民間宅地指導室長通達記二）

包括【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等

（1）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの

【提案基準第26号】 既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等

平成10年8月1日 適用

平成13年5月18日 改正

平成14年4月1日 改正

平成15年5月19日 改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外として建築された農家住宅に係る建築行為等は以下によるものとする。

- (1) 線引き後に、農業従事者が農家住宅を建築し居住していたが、その後事情により農業従事者でなくなった場合の建築物に係る建築行為等は次の各号に該当するものであること。
- ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの）であること。
- イ 農家住宅を建築後、相当期間農家住宅であったことが明確であること。
- ウ 申請人は建築当時の建築主又はその相続人であること。
- エ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
- オ 上記エに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。
- カ 上記エ、オのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。
- ・建築後、20年以上が経過していること。
 - ・建築の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。

（注）許可申請は建築当時の建築主（建築当時の建築主が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、建築当時の建築主の直系血族及びその配偶者の範囲で建築当時の建築主と共同してすることができる。ただし、増改築後に建築当時の建築主と同居する者に限る。

包括【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

（1）提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合するもの

（2）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの

（3）開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第27号】 既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等

平成10年8月1日 適用

平成13年5月18日 改正

平成14年4月1日 改正

平成15年5月19日 改正

令和元年7月29日 改正

都市計画法第29条第1項第2号により適用除外の農家住宅として申請、建築されたが実際は分家住宅であった場合の建築物に係る建築行為等は以下によるものとする。

- (1) 線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築した場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のアからエまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。
 - ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であること。
 - イ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
 - ウ 上記イに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
 - ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・建築後、15年以上が経過していること。
 - ・増改築等を行われなければならないやむを得ない理由があること。
 - エ 上記、イ、ウのいずれにも該当しない場合は、次の全てに該当すること。
 - ・農家住宅建築当時、本家が農業従事者であったことが明確であること。
 - ・建築後、20年以上が経過していること。
 - ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。
- (2) 線引き後に、農家住宅として申請、建築されたが、分家と同時に農業従事者でなくなった場合や、農家本家の移転と称して分家住宅を建築した場合等で、実際は非農業従事者の分家住宅であり、農家住宅としては使用されなかった建築物について、建築当時、提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のアからウまでの各号に適合していた場合に係る建築行為等は次の各号に該当するものとする。
 - ア 自己用の専用住宅又は兼用住宅であること。
 - イ 農家住宅を建築後、20年以上が経過していること。
 - ウ 農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であること。
 - エ 上記ウに該当しない場合は、次の全てに該当すること。
 - ・農地法の転用手続き等が農家住宅の建築を目的として建築以前になされたことが明確であること。
 - ・建物の老朽化が激しい等の理由により増改築等が不可避であること。
- (3) 上記(1)又は(2)に適合するものとして申請するに際し、既存の住宅が過密又は狭小であり、増改築等にあたり敷地の拡大を伴う場合は次の各号に該当するものであること。
 - ア 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為後の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。
 - イ 拡大する敷地は、提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合する土地であること。ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

（注1）(1)及び(3)中の提案基準第2号のエについては、農業振興地域の整備に関する法律による交分換合による取得の他、これに準ずる交換による取得を含むものとする。

（注2）許可申請は分家住宅として許可申請をすべきであった者が行うことを原則とする。ただし、許可申請をすべきであった者（許可申請をすべきであった者が死亡している場合は当該住宅を相続した者をいう。以下同じ。）の配偶者、許可申請をすべきであった者の直系血族及びその配偶者の範囲で許可申請をすべきであった者と共同してすることができる。ただし、増改築後に許可申請をすべきであった者と同居する者に限る。

包括【提案基準第28号】建築物等の用途変更等

- (1) 住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。）として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間手続きどおり使用されたもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第28号】 建築物の用途変更等

平成14年4月1日 適用

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成15年11月10日 改正

平成16年5月1日 改正

都市計画法に基づく許可、建築基準法に基づく建築確認、農地法に基づく転用許可若しくはこれら法令に準ずる許認可（以下「当初許可等」という。）を受けて建築した建築物を、当初許可等を受けた者以外の者が使用する場合、又は当初許可等の利用目的以外に用途を変更する場合等は以下によるものとする。

- (1) 住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 申請者が自己用の専用住宅として使用するものであること。
 - イ 当初許可等を受けた敷地と同一であること。
 - ウ 建築後の経過年数が次のいずれかに該当するものであること。ただし、aにおいて建築後の経過年数が満たない場合、及びcにあっては、事前審査によりその適否を判断すること。
 - a 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後10年以上
 - b 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確であり、かつ、建築後、相当期間当初許可等の目的どおり使用された場合にあっては、建築後15年以上
 - c 住宅として建築されたことが当初許可等の手続き上明確である場合、建築後の転売の繰り返しにより当初許可等の手続きが不明確である場合、又は、建築物の使用実態から判断して建築当時に都市計画法の許可を受けることが可能若しくは許可不要であることが明確な場合にあっては、建築後20年以上
 - エ 申請理由が次のいずれかに該当するものであること。
 - a 当初許可等を受けた者が、遠隔地への転勤、死亡、負債の返済に伴う競売等、住宅を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであり、かつ、申請者が現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らして新規に住宅を取得することがやむを得ないと認められるものであること。
 - b 既に申請に係る住宅を譲り受けて居住している場合にあっては、申請者が、当該申請地以外に住宅の建築が可能な土地又は住宅として利用可能な建築物を有していないこと。
 - オ 増改築等を行う場合にあっては、増改築等を行わなければならないやむを得ない理由があること。
- (2) 当初許可等を受けた者が、自己の住宅の増改築等に際し、過去の都市計画法上の手続きが明確でないものについて、今回都市計画法上の手続きを行う場合にあっては、上記(1)ア、イ、ウ（aを除く。）、オを準用する。
- (3) 専用住宅以外の用途に供する建築物（店舗等の併用住宅を含む。以下、この項において同じ。）を、社会通念上やむを得ない事情により譲渡する場合は、次の各号に該当するものであること。
- ア 原則として、建築物の用途は当初許可等の用途と同一であること。
 - イ 当初許可等を受けた敷地と同一であること。
 - ウ 建築後、10年以上が経過していること。
 - エ 専用住宅以外の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。
 - オ 当初許可等を受けた者が、倒産、負債の返済に伴う競売等、当該土地及び建物を手放すことが社会通念上やむを得ないと認められるものであること。
 - カ 申請地の周辺の環境を阻害する恐れのある建築物にあっては、付近住民の属する広報会等の同意が得られるものであること。
 - キ 申請者が、当該土地及び建物を取得して事業を行うことについて合理的事情が存在すること。
- (4) 店舗等併用住宅の用途に供する建築物を、社会通念上やむを得ない事情により、自己用の専用住宅に用途変更する場合は、次の各号に該当するものであること。
- ア 当初許可等を受けた敷地と同一であること。

- イ 建築後、10年以上が経過していること。
 - ウ 店舗等併用住宅の用途に供する建築物として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間当初許可等の目的どおり使用されたものであること。
 - エ 他店の進出による業績不振、業務従事者の死亡等、開業当時に予期できない事情により、継続的に営業することが困難な状況であること。
 - オ 申請者が、当該居住地以外に専用住宅の建築が可能な土地又は専用住宅として利用が可能な建築物を有していないこと。
 - カ 原則として、当初許可等を受けた者が使用する住宅であること。
 - キ 上記カに該当しない場合にあっては、(1)のエに照らして、当初許可等を受けた者以外の者に譲渡することがやむを得ないと認められるものであること。
- (5) 上記(3)、(4)において、真にやむを得ない事情により、建築後の経過年数が10年に満たない場合において建築物を譲渡若しくは用途変更する場合にあっては、事前審査によりその適否を判断すること。

(注) 予定建築物が住宅の場合（併用住宅を含む。）は、許可申請についてこの提案基準による申請者としての要件を満たす者（以下「申請適格者」という。）とその配偶者、申請適格者の直系血族及びその配偶者の範囲で申請適格者と共同してすることができる。ただし、建築後に申請適格者と同居する者に限る。

【提案基準第29号】 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大

平成14年4月1日 適用

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成15年5月19日 改正

平成16年5月1日 改正

- (1) 既存の住宅を増築又は改築する際に、敷地の拡大を伴う開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 申請者（現在の居住者）が自己用の専用住宅として使用するものであること。

イ 建築後、10年以上が経過していること。

ウ 住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、許認可を受けた者（相続人を含む。）が現在居住していること。ただし、線引き前に住宅として建築されていることが明らかな場合で、かつ、申請者が当該住宅に10年以上居住している場合はこの限りでない。

エ 既存の住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。

オ 増築又は改築される住宅は、自己の居住の用の供する1戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

カ 拡大する敷地は、既存住宅の敷地の隣接地であり、かつ、開発行為等の後の敷地面積が、増築又は改築される住宅にふさわしい規模のものであること。

キ 拡大する敷地は、申請者が線引き前から所有していた土地（線引き以降に相続を受けた土地について、被相続人が線引き前から所有していた場合を含む。）であること。

ただし、拡大する敷地が既存の住宅敷地と同面積以下、かつ、開発行為等の後の敷地面積（既存部分と拡大部分の合計）が500平方メートル以下である場合はこの限りでない。

（注1）許可申請は現在の居住者の配偶者、現在の居住者の直系血族及びその配偶者の範囲で現在の居住者と共同してすることができる。ただし、増改築後に現在の居住者と同居する者に限る。

（注2）現在の居住者が住宅を改築していた場合において、改築前の住宅にも居住していた場合は通算して10年以上居住していれば(1)イの要件を満たすものとする。

包括【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等

(1) 自己用の専用住宅であるもの

(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

【提案基準第30号】 旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等

平成14年4月1日 適用

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

平成17年4月1日 改正

平成21年4月1日 改正

- (1) 旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等）又は法第34条第13号の適用を受けて許可を受けた土地における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 旧提案基準（開発想定区域における開発行為等又は集落連たん地域における開発行為等に限る。）又は法第34条第13号の適用を受けて、開発許可等を受けた土地の範囲内で行われるものであること。
- イ 法第36条第2項に基づく検査済証の交付を受けていること（建築許可を除く。）。
- ウ 法第33条第1項各号に規定する基準に照らして支障がないと認められること。
- エ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
- オ 予定建築物の用途は次の一に該当すること。
- （ア） 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。また、土地を複数の画地に分割する場合にあつては、一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。
- （イ） 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
- カ オ(イ)については、画地の面積の増加を伴わないこと。
- キ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

【提案基準第31号】 保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等

平成14年11月29日 適用

平成15年1月21日 改正

平成15年3月24日 改正

平成16年5月1日 改正

- (1) 市街化調整区域内の病院又は診療所に隣接し、又は近接する保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等は、次の各号に該当するものであること。

ア 調剤薬局とは、薬事法第2条第11項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法第65条第1項に規定する保健薬局であること。

イ 用途は、調剤を目的とする薬局であり、かつ、自己業務用であること。

ウ 当該開発区域は、市街化調整区域内の病院又は診療所（当該病院又は診療所から100メートル以内が市街化調整区域であること。）の敷地との間隔が、おおむね100メートルの範囲であり、かつ、当該開発区域から100メートル以内が市街化調整区域であること。

エ 当該開発区域の面積は300平方メートル以内のものであり、薬局の規模にふさわしい駐車場が設けられていること。

オ 建築物は、延べ面積100平方メートル以下であること。また、事務室、休息室、更衣室等の管理施設は必要最小限とし、居住施設は含まないこと。

カ 駐車場には、車いす利用者用駐車施設を設けるほか、便所には、手すりを設置すること。

キ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであること。

【提案基準第32号】 都市計画区域マスタープランに位置づけられた開発行為等

平成15年 7 月22日 適用

平成16年 5 月 1 日 改正

- (1) 産業振興等を図る必要があるとして市街化調整区域内において立地することがやむを得ないと認められる開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
- ア 産業振興等を図る必要があるとして、想定される開発行為の内容、位置、規模等が次のいずれかで策定されており、原則として都市計画区域マスタープランに位置づけられていること。
- (ア) 法律に基づき策定された計画
 - (イ) 知事が策定した計画
 - (ウ) 市町が策定した計画で、知事の認定、承認を受けたもの
 - (エ) 市町議会の議決を経て策定された計画で、知事の定める中長期の整備計画等の上位計画と整合性がとれているもの
- イ 市町長は産業振興等のため必要と認められる開発行為に関する要綱を制定し、その要綱には次の事項を明記すること。
- なお、開発することができる区域には、災害発生のおそれがある土地、集团的優良農地として保全すべき土地、保全緑地等積極的に保全すべき土地等合理的な土地利用を図るうえで支障となる土地を含んでいないこと。
- (ア) 目的
 - (イ) 開発することができる区域
 - (ウ) 開発面積の最低限度及び最高限度
 - (エ) 予定建築物等の用途及び形態規制
 - (オ) 道路、排水施設等公共施設の整備水準
 - (カ) 環境保全の確保
 - (キ) 開発行為に関する市町長の同意
 - (ク) その他
- ウ 市町長は前項に規定する要綱を定めようとするとき、又は既に定められた要綱を変更しようとするときは、次の手順によるものとし、各段階での意見を反映させるよう努めること。
- (ア) 県関係機関との協議
 - (イ) 住民説明会、パブリックコメントの実施等による地元住民の意見集約、合意形成
 - (ウ) 有識者（都市計画、法律、農業、経済、環境、建築等に経験と知識を有する者）及び地元住民の代表者から組織された委員会等への諮問
 - (エ) 岐阜県開発審査会の同意
- エ 他法令による許認可を受ける必要がある場合は、その許認可が得られるものであること。

(注) 都市計画区域マスタープランとは、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針をいう。

包括【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

(1) 予定建築物の用途が専用住宅であるもの

(2) 区画が1であるもの

【提案基準第34号】 線引き前からの宅地における開発行為等

平成18年5月18日 適用

- (1) 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であった土地（以下「既宅地」という。）における開発行為等は、次の各号に該当するものであること。
 - ア 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以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地において行われるものであること。
 - イ 申請地は、河川区域内の土地、砂防指定地、急傾斜崩壊危険区域内の土地等災害発生のおそれがある土地を含んでいないこと。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。
 - ウ 当該開発行為等に伴って周囲の環境の悪化のおそれがなく、かつ、周辺の土地利用に支障を及ぼさないと認められること。
 - エ 予定建築物の用途は次の一に該当すること。
 - (イ) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。
 - (ロ) 現に既存建築物のある場合は従前と同一用途であること。ただし、既存建築物の用途は法第42条第1項及び法第43条第1項の用途変更の制限規定に抵触していないこと。
 - (ハ) 法第29条第1項又は法第43条第1項の規定により、開発許可又は建築許可を受けている場合は、許可を受けた用途であること。
 - オ エ(イ)及び(ロ)については、敷地面積の増加を伴わないこと。
 - カ 一戸建専用住宅の一画地の最低敷地面積は200平方メートル以上であること。ただし、平成18年5月18日時点の一画地の敷地面積が200平方メートルに満たない場合はこの限りでない。
 - キ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
- (2) 既宅地が、市街化調整区域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その区域が拡張された以降に土地改良事業により従前の面積の1.2倍を超える増換地（一時利用指定地を含む。）がなされている場合は、次の各号に該当するものであること。
 - ア 申請は、法第29条第1項の規定によることとし、法第33条の技術的基準に適合すること。
 - イ 上記(1)のアからキまでの各号に適合していること。
 - ウ 換地処分時の土地登記簿の地目が宅地であること。

【提案基準第35号】 社会福祉施設等

平成19年11月30日 適用

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生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設等（「社会福祉施設等」という。（※1））の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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公共公益施設は除く。

- (1) 設置及び運営が国及び県等の定める基準に適合するものであること。
- (2) 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、福祉施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

（調整事項例）

- ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが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、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、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 当該施設が提供する障害福祉サービスが地域において不足し、当該施設の整備が県の障害者福祉に関する計画を達成するために必要と認められる場合
⇒ 国の施策（厚生労働省告示）としてノーマライゼーションの理念に基づき、施設入所者が施設を出て地域で暮らすことを進め、併せて、施設入所者の日中活動（訓練、生産活動）の場を整備することとしており、これを受けて岐阜県障害福祉計画では各サービスごとの必要量を見込んでいる。

（※1）「社会福祉施設等」には、社会福祉事業に準じる施設である地域子育て支援センター、認定こども園等を含むものとする。

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の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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公共公益施設は除く。

- (1) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- (2) 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、医療施策の観点から支障がないことについて、所管部所と調整（下記調整事項参照）がとれたものであること。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

（調整事項例）

- ① 国の医療提供体制の確保を図るための基本的な方針に即して、県が地域の実情に応じて医療提供体制の確保を図るための計画（医療法第30条の4第2項）に整合すること。例：生活習慣病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞、糖尿病）の治療又は予防に係る事業を行う施設、救急医療等（救急医療、災害時における医療、へき地の医療）、周産期医療小児医療（小児救急医療を含む。）、その他、知事が県における疾病の発生の状況等に照らして特に必要と認める医療確保のための事業。救急医療確保のための事業については、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その他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

【提案基準第37号】 学校

平成19年11月30日 適用

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校教育法第1条に規定する学校、及び、法第34条の2に該当する者が行う学校の用に供する施設の開発行為等は、次の各号に該当するものであること。ただし、法第34条第1号に該当する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学校教育法に基づく幼稚園は除く。

- (1) 教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、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ること。(例：農業学校等。)
- (2) 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の観点から支障がないことについて、教育委員会等と調整がとれたもの。
- (3) 開発区域内には施設の利用に対し適正な台数、規模の駐車スペースが確保されていること。
- (4) 次に定めるところにより緑地を確保し、植栽を行うこと。

ア 植栽用地は開発面積の10分の1以上確保する。

イ 道路に面する部分の延長に対する緑地帯（幅1メートル以上）の長さを10分の4以上確保する。

第5節 法第43条の取扱い基準

平成19年11月30日 適用

1 基本方針

開発許可を受けた土地以外の土地における新築等の許可にあたっては、第4節に定める市街化調整区域における開発許可の基本方針に準じて行うものとする。

2 法第34条の2に基づく協議

法第34条の2に規定する都道府県等（※1）が行う市街化調整区域での建築等についての知事との協議に当たっては、政令第36条の基準（法第43条の許可基準）を適用するものとし、法第34条各号の適合性に関しては、県が定める取扱い基準（※2）により判断するものとする。

※1 協議主体となる者の例：独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、岐阜県住宅供給公社及び日本下水道事業団等

※2 県が定める取扱い基準とは、岐阜県宅地開発指導要領第4章第4節に定める基準をいう。

3 改築及び増築の取扱い

市街化調整区域内における建築物の増改築のうち、次の各号の全てに該当する場合は、法第43条第1項の規制を受けない改築又は増築として扱うものとする。なお、以下の基準中、「従前」とは、建築物の増改築時をいう。

- (1) 増改築後の建築物は従前と同一用途であること。
- (2) 原則として、従前の建築物が残存していること。
- (3) 従前の敷地及び建築物が、都市計画法上適法な状態であり、従前の敷地で行われるものであること。
- (4) 改築の場合にあつては、改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
- (5) 増築の場合にあつては、増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下であること。
- (6) 階数の増変更を伴わないこと。ただし、建築物の用途が専用住宅であり、その階数が3以下かつ最高の高さを10m以下とする場合は適用しないことができる。

4 法第43条第1項の規制を受けない改築、増築又は新築に係る手続きについて

建築基準法第6条又は第6条の2に基づく建築確認済証の交付を受けようとする者は、改築、増築又は新築に係る計画が都市計画法に適合することを証する書面として、岐阜県都市計画法施行細則第16条の2に規定する適合証明書交付申請書を所管する行政庁に提出し、適合証明書の交付を受けるものとする。

5 その他

本取扱い基準の3に該当する「改築」の用に供する目的で行う開発行為にあつては、法第29条第1項第11号（令第22条第1項第4号）に該当するものとして、開発許可不要で取り扱うものとする。

第6節 岐阜県開発審査会について

岐阜県では、岐阜県開発審査会の組織及び運営に関して、法第78条第8項の規定に基づく「岐阜県開発審査会条例」のほか、より円滑な運営を進めるため、「岐阜県開発審査会運営規定」、「岐阜県開発審査会包括承認基準」、「岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領」を定めている。

岐阜県開発審査会条例（昭和45年条例第16号）

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定により、岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員の定数）

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

（任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第4条 審査会に会長を置き、委員のうちから互選する。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

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

（会議）

第5条 審査会の会議は、会長が招集する。

2 審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）及び3人以上の委員が出席しなければ、開くことができない。

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

（委任）

第6条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会にはかって定める。

附 則 この条例は、昭和45年4月1日から施行する。

附 則 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

岐阜県開発審査会運営規定

(趣 旨)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第78条の規定による岐阜県開発審査会（以下「審査会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集)

第2条 審査会の会長（以下「会長」という。）は、次の各号に該当する場合は審査会を招集しなければならない。

- (1) 法第34条第14号の規定による付議があったとき。
- (2) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホの規定による付議があったとき。
- (3) 法第50条第1項の規定による審査請求があったとき。

2 会長は審査会を招集する場合は、原則として会議の日時、場所その他必要な事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。

(審査請求の審理)

第3条 法第50条第3項の規定による口頭審理を行おうとするときは、会長は、原則として審理の日時、場所その他必要な事項を、開催の3日前までに審査請求人、処分庁およびその他の関係人に通知しなければならない。

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

(参考人の出席)

第4条 会長は、必要があると認める場合は、参考人の出席を求めて、その意見または説明を聴取することができる。

(公開審理の秩序維持)

第5条 法第50条第3項により、審理を公開するにあたって、会長は傍聴人等に審査会の秩序を維持するために必要と認める措置をすることができる。

(議 事 録)

第6条 審査会の審理の内容経過については議事録を調製し、会長および出席委員の中から1名を指名して、記名押印しなければならない。

(会議の特例)

第7条 会長は、緊急の必要があると認める場合、その他必要と認める場合には、議事の概要を記載した書面を回付して、その可否を問い、審査会の会議に代えることができる。

2 委員は、前項の可否の表明の際押印して出席に代えるものとする。

(会長の任期)

第8条 会長の任期は、次期会長が互選されるまでとする。

(庶 務)

第9条 審査会に関する庶務は、都市建築部建築指導課において処理するものとする。

(雑 則)

第10条 この規定に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定めるものとする。

(制 定) 昭和46年4月15日第1回開発審査会において決定
(改 正) 平成3年6月19日開発審査会において決定
(改 正) 平成13年5月14日開発審査会において決定

岐阜県開発審査会包括承認基準

昭和59年1月1日 適用
平成6年4月1日 改正
平成7年4月1日 改正
平成10年8月1日 改正
平成13年5月18日 改正
平成14年4月1日 改正
平成14年11月29日 改正
平成15年5月19日 改正
平成18年5月18日 改正
平成20年5月26日 改正
平成22年3月24日 改正
平成30年6月1日 改正
令和元年7月29日 改正

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホの規定する開発行為及び建築行為のうち、その内容が極めて典型的なもの、建築物等の小規模なもの、及び公共の見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記のものについては、あらかじめ開発審査会の議決を経たものと見做し許可するものとする。

なお、この基準に基づいて許可した場合は、直後の開発審査会において、その旨報告するものとする。

記

- 1 【提案基準第2号】農家世帯等の分家に伴う住宅
(1) 開発面積（建築物の敷地の全体面積をいう。以下同じ。）が500平方メートル以下であるもの
- 2 【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等
(1) 専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）欄第2号に該当するもの。以下同じ）であるもの
- 3 【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
(1) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 4 【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築物
(1) 自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
- 5 【提案基準第8-2号】既に宅地として造成した土地における建築物の新築行為
(1) ソフトピアジャパン（大垣市）、テクノプラザ2期（各務原市）の土地の区域内での建築行為
(2) 岐阜県住宅供給公社が線引き以降に造成を行った分譲団地
- 6 【提案基準第9号】災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等
(1) 自己用の専用住宅又は兼用住宅であるもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 7 【提案基準第11号】大規模既存集落における開発行為等
(1) 自己用の専用住宅であるもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 8 【提案基準第11-2号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等
(1) 予定建築物の用途が自己用の専用住宅であるもの
(2) 開発面積が500平方メートル以下であるもの

- 9 【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
（1）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
- 10 【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
（1）提案基準第2号の「農家世帯等の分家に伴う住宅」のエに適合するもの
（2）農家住宅として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であるもの
（3）開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 11 【提案基準第28号】建築物等の用途変更等
（1）住宅（賃貸住宅等他人に貸すことを目的とした住宅を含む。）として建築されたことが都市計画法あるいは建築基準法の手続き上明確であり、かつ、相当期間手続きどおり使用されたもの
（2）開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 12 【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
（1）開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 13 【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
（1）自己用の専用住宅であるもの
（2）開発面積が500平方メートル以下であるもの
- 14 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等
（1）予定建築物の用途が専用住宅であるもの
（2）区画が1であるもの
- 15 開発許可を受け完了済の土地の再開発行為等
（1）公共施設の変更のないもの
（2）1区画の面積が減少しないもの

岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領

昭和52年 5月12日 施行
昭和59年 1月 1日 改正
平成 6年 4月 1日 改正
平成 7年 4月 1日 改正
平成10年 8月 1日 改正
平成13年 5月18日 改正
平成14年 4月 1日 改正
平成14年11月29日 改正
平成15年 5月19日 改正
平成16年 3月22日 改正
平成18年 5月18日 改正
平成20年 3月24日 改正
平成29年 6月 1日 改正
令和元年 7月29日 改正

(趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに該当するもののうち次条に規定するものに関し予め事前審査をし、事務の効率化を図るものとする。

(事前審査の対象)

第2条

1 事前審査の対象とする開発行為並びに建築行為は、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに該当する開発行為等で、提案基準の定めがあるもののうち、次に掲げるもの以外のものとする。ただし、知事（大垣市、多治見市又は各務原市の区域内にあっては、当該市の長。以下同じ。）が特に事前審査の必要があると認めた場合はこの限りでない。

- (1) 【提案基準第2号】農家世帯等の分家に伴う住宅
- (2) 【提案基準第3号】収用対象事業に係る代替建築物等
- (3) 【提案基準第6号】既存集落におけるやむを得ない自己用住宅
- (4) 【提案基準第7号】地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物
- (5) 【提案基準第8号】既存建築物の建替等に係る建築行為のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）欄第2号に該当するもの。以下同じ。）を目的とする開発行為等
- (6) 【提案基準第8-2号】既に造成された土地における建築物の新築行為
- (7) 【提案基準第9号】災害危険区域に存する建築物の移転に係る代替建築物等のうち自己用の専用住宅又は兼用住宅を目的とする開発行為等
- (8) 【提案基準第11号】大規模既存集落内における開発行為等
- (8-2) 【提案基準第11-2号】市街化区域と一体的な大規模既存集落内における開発行為等
- (9) 【提案基準第16号】介護老人保健施設
- (10) 【提案基準第20号】大学等の学生下宿
- (11) 【提案基準第26号】既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等
- (12) 【提案基準第27号】既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等
- (13) 【提案基準第28号】建築物の用途変更等のうち事前審査の定めがない行為
- (14) 【提案基準第29号】既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大
- (15) 【提案基準第30号】旧提案基準の許可を受けた土地における開発行為等
- (16) 【提案基準第31号】保健調剤薬局の建築を目的とした開発行為等
- (17) 【提案基準第34号】線引き前からの宅地における開発行為等

2 このほか、提案基準の定めがない建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設に伴う開発行為が、当該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、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なもので、知事がやむを得ないと判断した開発行為等。ただし、知事が特に事前審査の必要がないと認めた場合はこの限りではない。

(事前審査の手続き)

第3条 前条の規定による事前審査を受けようとする者は、別記第1号様式による事前審査申請書に、次に掲げる図書を添付し、市町長を経由して知事に提出しなければならない。

- 1 都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条の規定による設計説明書及び開発区域位置図、現況図、土地利用計画図、防災計画図、造成計画図、排水施設計画図
- 2 第2条の第2号については、前号に掲げる他に、事業計画説明書（目的、管理運営方法等

を記載する。)を添付する。

3 その他知事が必要と認める図書

(審査決定の通知)

第4条 知事は、この要領による事前審査について、開発審査会の議を経た結果を別記第2号様式により、市町長を経由して、申請者に通知するものとする。

(法第42条第1項ただし書許可における準用)

第5条 知事は、前4条に定めるもののほか、法第42条第1項ただし書の規定に基づく許可申請の審査にあたっては、第2条の第1号又は第2号の規定を準用した場合に事前審査の対象となる申請について、あらかじめ開発審査会の意見を聴くことができるものとし、第3条及び第4条を準用する。この場合において、第4条中「議を経た結果」とあるのは「意見」と、別記第2号様式中「第4条」とあるのは「第5条において準用する第4条」と読み替えるものとする。

別記第1号様式

(A4版縦長)

事前審査申請書	
各務原市長 あて	
岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領にもとづき、次の土地について事前審査を申請します。	
年 月 日	申請者住所氏名 名称及び代表者名 ㊟
1 申請の場所	
2 開発面積 (㎡)	
3 予定建築物の用途	
4 工事施行者住所氏名	
5 工事着手年月日	
6 工事完了予定年月日	
7 その他必要事項 (他法令による制限があればその解除等の経過等を記入する。)	

別記第2号様式

(A4版縦長)

申請者住所 氏名		第 年 月 日	
様		各務原市長	
岐阜県開発審査会事前審査の結果について			
年 月 日付けで申請のあった下記事前審査については、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領第4条に定めるところに、下記のとおり通知します。			
記			
申請者名			
開発区域の位置			
開発区域の面積		予定建築物等の用途	
審査結果			

第5章 公共施設管理者の同意等

第1節 公共施設管理者の同意と協議

(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2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

(開発行為を行な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係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号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

四 当該開発行為に係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 公共施設の管理者の同意について（既存の公共施設）

(1) 目的

同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれが適正に行われる必要があるからである。

(2) 同意を要する範囲

同意の対象となる公共施設は、「開発行為に係る公共施設」とされており、これは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれる。したがって、開発区域外の道路、河川等の改修を行う場合は、これらの公共施設の管理者の同意も必要である。

ア 農業用の公共施設の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要である。

イ 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合であり、かつ、当該土地が開発区域に含まれる場合にあっては、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要する。（法第33条第1項第14号）

ウ 開発行為に伴い開発区域外の河川等に排水する場合は、排水先の施設管理者の同意が必要となるが、排水施設を接続することになる水路、河川等の管理者の同意のほか、調整池を設置する場合は、河川狭小部の調査に基づき、その調査結果を含めて管理者の同意を得ること。

エ この規定により同意を得た者が公共施設に関する工事を行うときは、別途道路法第24条等の公物管理法上の許認可を要する。

2 公共施設の管理予定者の協議について（新設の公共施設）

(1) 目的

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が事業の施行後、適正な管理を確保することが必要である。このため、設置される公共施設の帰属及び管理について、あらかじめ、協議を行うこととしたものである。

(2) 協議の内容

帰属を受ける公共施設の範囲、帰属の時期、方法、手続等について開発者との間に協議内容を明確にした協定書を締結する等法律関係の明確化を図ることが必要である。開発行為の許可申請に添付すべき協議書には、公共施設の名称、地積、帰属先、管理者及び帰属の時期を明記し、公共施設の位置については土地利用計画図に明示すること。また、本条の協議に際しては、費用負担についても併せて協議を行っておくことが妥当である。

なお、開発区域の面積が20~~ha~~~~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~~ha~~~~ヘクタール~~未満の開発行為にあつては、ウ及びエに掲げる者を除く。）と協議しなければならない。（令第23条）

ア 当該開発区域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

イ 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

ウ 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号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者

エ 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

~~(3) 公共施設の管理、帰属について~~

~~開発行為によって設置された公共施設は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として、市に引き継がれるものとされている。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの管理に属するものとする。また、帰属を受けた公共施設が2年以内に破損等により修復の必要がある場合は、申請者負担にて補修すること。~~

~~ア 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然定まる場合である。~~

~~イ 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、一般的には市がその管理を行うこととなる。~~

~~ウ 工事の完了後、土地の帰属手続き、管理の引き継ぎを円滑に行うには、事前に協定書の締結等する等法律関係を明確にする必要がある。~~

~~エ 特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。~~

第 2 節 公共施設の管理と帰属

(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。

(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号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」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 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員12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。

(費用の負担の協議に関する書類)

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

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

1 公共施設の管理・~~帰属について~~

開発行為によって設置された公共施設は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として、地元市町村に引き継がれるものとされている。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの管理に属するものとする。

(1)「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然定まる場合である。

(2)「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、市町村との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、極力市町村がその管理を行うことが望ましい。

(3) 工事の完了後、土地の帰属手続き、管理の引き継ぎを円滑に行うには、事前に協定書の締結等する等法律関係を明確にする必要がある。

(4) 特にやむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっては当該公共施設の用に供する土地に係る所有権のみは帰属を受け基本的な管理権の所在を明確にしておくこと。~~前第2-(3)参照~~

2 公共施設の帰属について

(1) 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止された場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが交換されるものとして整理することが事務処理のうえで便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例として定められたものである。なお、この帰属についても不動産登記法による登記が必要である。

この規定は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用される。民有地である場合は、開発許可を受けた者が買収等によって権原を取得する必要がある。

(2) 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。(法第40第1項の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除く。)

この場合、国又は地方公共団体の機関が公共施設の管理者となる場合には、国又は地方公共団体に帰属するものとされている。

(3) 第40条第3項の規定によって負担を求めることができるのは、市街化区域の根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の全部又は一部である。市街化区域内におけるその他の公共施設、市街化調整区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。

3 帰属の際の登記手続

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、検査済証の交付までに、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類の提出等当該公共施設の管理者と密接に連絡調整を図り、確実な帰属を行うこと。

工事完了手続きにあたっては、工事完了検査手続きと併行して帰属手続きを申請者負担にて行うこと。

—(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つたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3——都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

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

2——(略)——

1——完了検査

開発許可の内容には、許可に附された条件が含まれる。また、公共施設に関する工事の部分、開発区域を工区に分けた場合の工区の完了についても本条の規定による。

—(1) 次の工事の各工程において、工事写真を撮影し、検査時において提示するものとする。なお、写真撮影をした箇所を土地利用計画平面図上に記載するものとする。

また、使用材料・規格証明書等の資料を保存しておくこと。

切土、盛土	転圧、段切り、盲暗渠、埋設堰堤等
擁壁	間知石（ブロック）の控長、壁体下端の厚さ、根入深、裏込コンクリートの厚さ、コーナ一部補強、裏込栗石の厚さ（上端、下端）、コンクリート基礎（幅、厚）、栗石基礎厚、床掘、鉄筋の配置、控壁
排水施設	マンホールの構造、暗渠管
調整・沈砂池	床掘、堤体出来型（本堤、垂直壁、水叩き、側壁も含む）
給水施設	給水管の敷設
舗装	路盤

~~（２）工事の完了の届出にあたっては、公共施設及び各区画の実測を行い、実測図を作成し添付するものとする。また、速やかに分筆登記、公共施設用地の帰属のための登記手続を行えるよう準備すること。完了時には、あらかじめ以下の実測を行い、検査時に提示するものとする。また、公共施設及び各宅地間の土地の境界には耐久性のある境界杭を設置するものとする。境界杭の仕様については市町村と協議を行うこと。~~

切土、盛	法面長、法面勾配
擁壁	高さ、勾配、延長、壁体上端の厚さ、水抜穴の径、全面積に対する水抜穴の
排水施設	水路断面、流水勾配
調整・沈砂池	堤体寸法（本堤、水叩き、側壁も含む）、オリフィスの寸法及び位置、スクリーン寸法
道路	幅員、縦断勾配
その他	土質試験、透水試験、CBＲ試験、コンクリート強度試験等の証明書

~~２ 中間検査~~

~~調整池の施行にあたっては、床堀が終了した段階で現場検査を受けるものとする。この検査では、事前に床堀の出来型の測量を行い、当初の設計図書に実測値を記入して、検査員に提出するものとする。~~

~~３ 完了公告~~

~~完了公告は、各務原市都市計画法施行細則第７条により、各務原市庁舎前の掲示板に掲~~

~~第２節 建築制限等~~

~~（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、この限りではない。~~

~~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 建築制限~~

~~開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告があるまでの間は、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。~~

~~「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合であつて、以下のような事情が存すること。~~

~~（１）自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時にを行う場合で、これを切り離して施行することが不適当な場合~~

~~（２）開発行為に伴って設置することとなる、公園の休憩所、地区集会所等公益的施設を先行的に建設する場合~~

~~（３）開発行為の目的が第２種特定工作物の場合で、開発行為と特定工作物の建設を一体的に行うことがやむを得ないと認められる場合~~

~~なお、開発規模が大きい場合に、建築を急ぐ場合は本条の制限解除によらず、公共施設の完了検査又は工区別の完了検査を優先すること。~~

~~２ 除外規定~~

~~法第33条第１項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことについて同意の意思表示をしていないので、他の者が開発許可を受けたことをもって何らかの建築等の制限が課せられることになるのは不当であるので、このような除外規定が設けられたのである。~~

~~第 3 節 ― 開発行為の廃止~~

~~―(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なうものとする。~~

~~1 工事の廃止にあたっては、許可条件に附されたとおり、災害防止のための必要な工事及び工事によって損なわれた公共施設の機能を回復するための工事を施行することが必要である。~~

~~2 本届出が受理された場合は、開発登録簿は閉鎖される。(規則第~~

—(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つては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行なう行為については、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つたものとみなす。

開発許可においては、予定建築物等の用途を勘案して公共施設の種類、内容等が決定されていることから、開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築又は新設してはならない。

また、改築、用途変更についても同様に用途変更の制限を定めている。

1 本条による制限は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域以外の区域について適用される。

2 この制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。

3 ただし書きの政令で指定する工作物

—(1) コンクリートプラント及びクラッシャープラントの場合は、準工業地域、工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの

—(2) アスファルトプラントの場合は工業地域及び工業専用地域以外の用途地域内にあるもの

第2節——許可基準

都市計画法（以下「法」という。）第42条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次の各項に該当する場合に行うものとする。

(1) 変更後の建築物が次の各号に該当するものであること。

ア 法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準に照らして支障がないと認められるもの

イ 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には、許可申請等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

(2) 市街化調整区域にあつては、前項の規定のほか、次の各号のいずれかに該当するものであること。

ア 変更後の建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合

イ 変更後の建築物が法第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

ウ 変更後の建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物に該当する場合

エ 変更後の建築物が、開発許可を受けた開発区域における利便増進上若しくは当該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もののうち、開発審査会に意見を聴いた上で、やむを得ないと認められる場合（開発審査会提案基準に適合するもののうち、岐阜県開発審査会事前審査事務処理要領において事前審査の定めのない場合は、開発審査会に意見を聴くことを省略することができる。）

第3節 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3号に掲げるもののほか、開発許可の内容

五 第41条第1項の規定による制限の内容

六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

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

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

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

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

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

—(開発登録簿の記載事項)—

規則第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、法第46条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名とする。

—(開発登録簿の調製)—

規則第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもって組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

—(登録簿の閉鎖)—

規則第37条 都道府県知事は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

—(登録簿の閲覧)—

規則第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

開発登録簿の保管については、岐阜県都市計画法施行細則第14条第1項により、当該開発行為に係る土地の所在地を所管する各建築事務所で保管されている。閲覧の規則については、同細則第14条第3項による。

許可後において、附記すべき事項は次のとおりである。

—(1) 工事完了年月日

—(2) 工事完了検査年月日

—(3) 検査済証交付年月日及び番号

—(4) 公告年月日及び番号（番号は岐阜県公報に掲載した場合に限る。）

—(5) 法第41条第2項の許可年月日、番号及び内容

—(6) 法第42条第1項の許可年月日、番号及び内容

—(7) 変更許可年月日及び番号

第8章—違反行為に関する監督処分

—(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。~~

—(監督処分等)—

法第81条 ~~国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画に必要な限度において、この法律の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、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って、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行っ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1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1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。~~

—(立入検査)—

法第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、関係人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。~~

—(公告の方法等)—

令第42条 ~~法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。~~

~~2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本~~

~~文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。~~

~~3 都道府県知事又は市町村長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。~~

規則第59条 ~~法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。~~

~~—(公示の方法)—~~

規則第59条の2 ~~法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るもの
にあつては官報への掲載、都道府県知事又は市町村長の命令に係るものにあつては当該都道府県又
は市の公報への掲載とする。~~

法第91条 ~~第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は
、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。~~

法第92条 ~~次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。~~

- ~~一 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者~~
- ~~二 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は
都道府県知事等の許可を受けないで土地に試掘等を行った者~~
- ~~三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者~~
- ~~四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者~~
- ~~五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者~~
- ~~六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者~~
- ~~七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者~~
- ~~八 第52条第1項の規定に違反して、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は同
項の政令で定める物件の堆積を行った者~~
- ~~九 第58条の8の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者~~

法第93条 ~~次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。~~

- ~~一 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者~~
- ~~二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず
、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者~~
- ~~三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者~~

法第94条 ~~法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人
の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その
法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。~~

法第96条 ~~第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
は、20万円以下の過料に処する。~~

~~1 報告、勧告、助言等~~

~~—— 本法により許可又は承認を受けた者に対して、報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助
言をすることができる。これらは、本法の施行のために必要な限度に限られる。~~

~~—— 報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第
93条第2号の規定により処罰されることがある。~~

~~—— 勧告又は助言の相手方は、勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負う。~~

~~2 監督処分~~

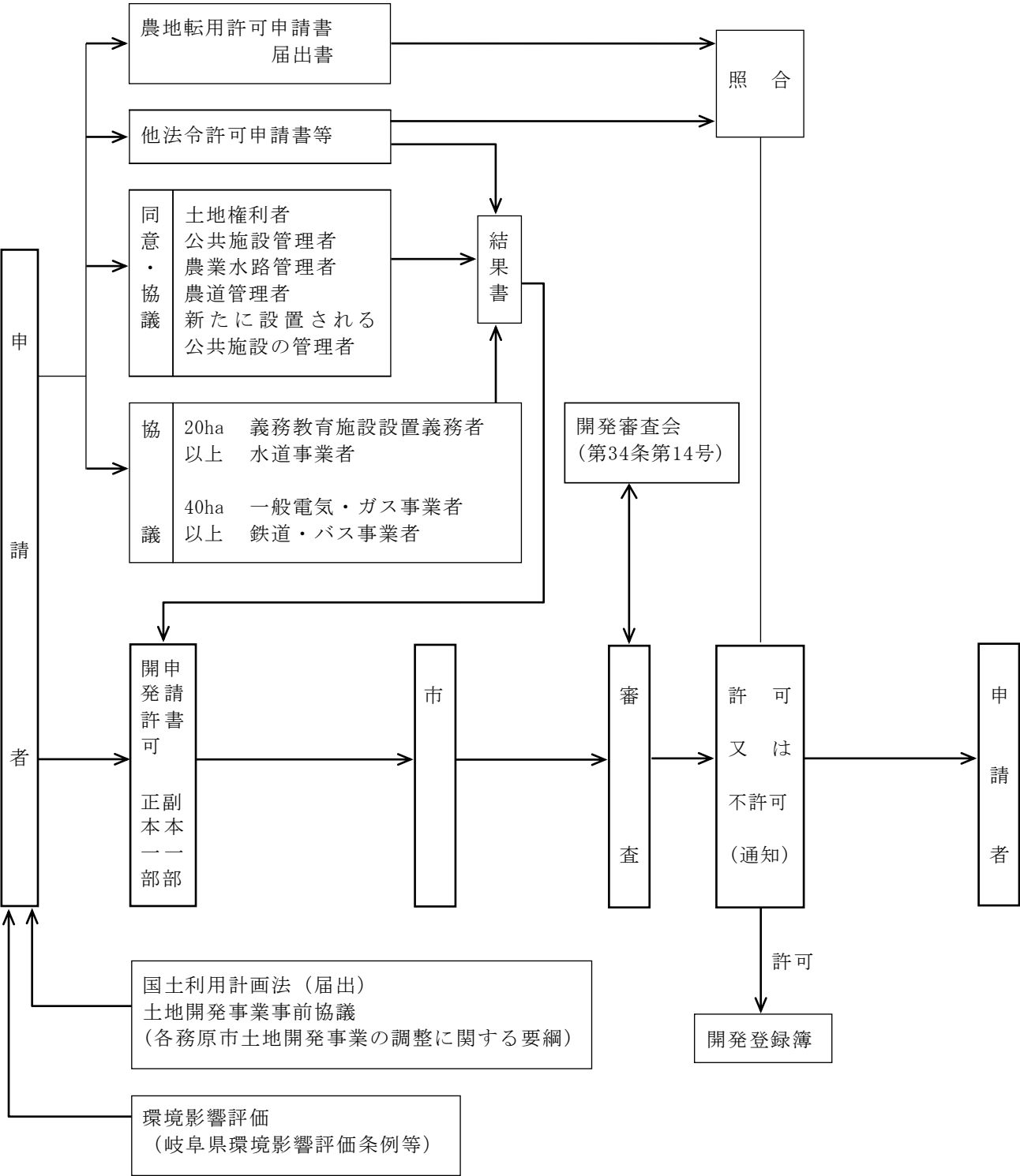
~~—— 違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対しては、監督処分を行うこと
ができる。なお、命令をした場合は、標識の設置及び県公報への掲載を行うこととされており、この公示
後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定
される。~~

~~—— 監督処分にあたっては、行政手続法第13条により、許可等の取消しをしようとするとき及び処分庁が相
当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会の付与をしなければならないとさ
れている。~~

【資料編】目次

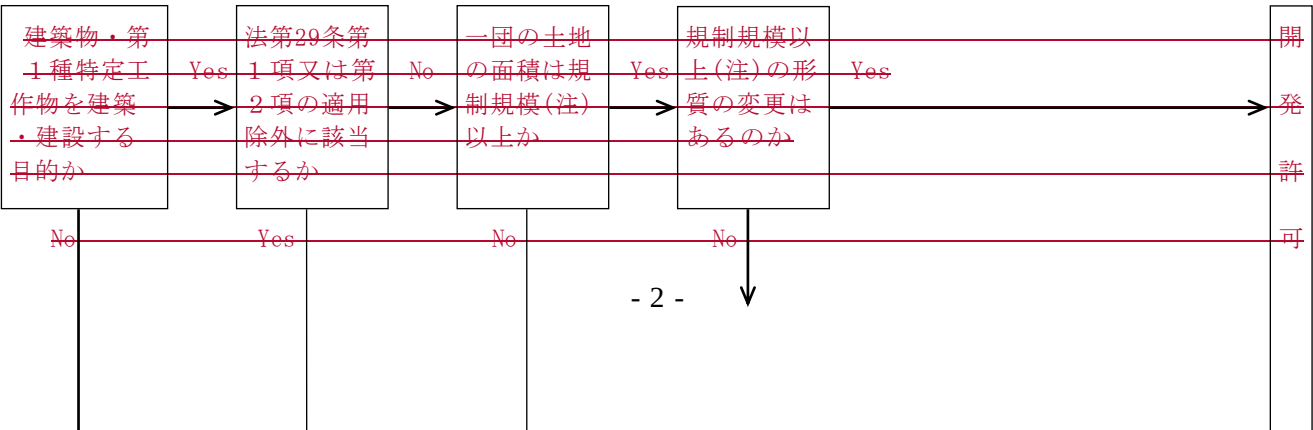
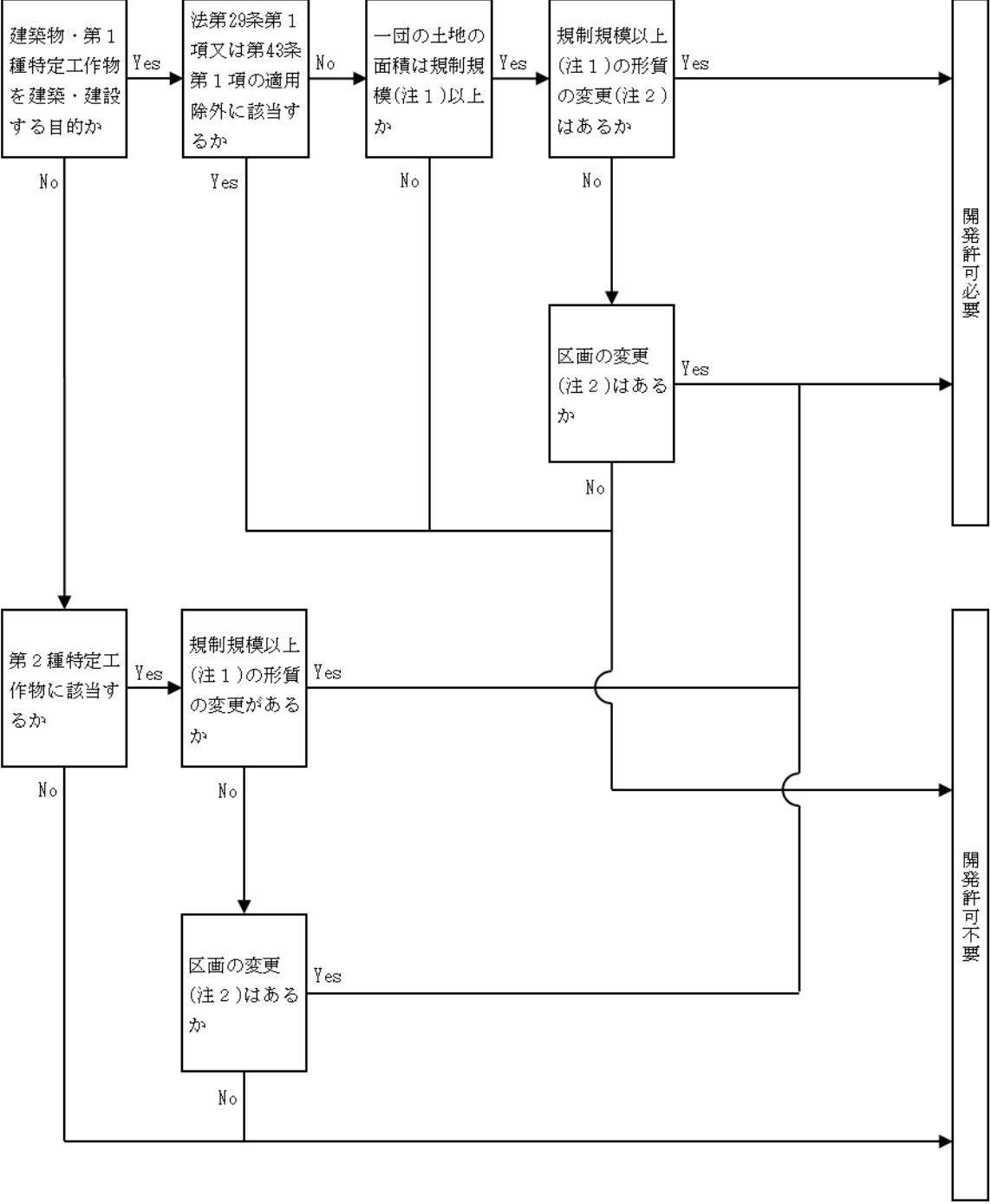
	頁
都市計画法関係	
【資料 1－1】 開発許可事務の手続フロー	1
【資料 1－2】 開発申請のフロー	2
【資料 1－3】 開発許可等の申請に必要な図書	4
【資料 1－4】 開発許可等の手数料	~~14~~ 5
【資料 1－5】 開発許可の申請書等の様式	~~16~~ 7
【資料 1－6】 法第34条各号に関する申請に必要な図書	~~62~~ 71
【資料 1－7】 法第34条第 1 号に関する参考資料	~~82~~ 91
【資料 1－8】 法第34条第14号の手続フロー	~~90~~ 9
法令・運用指針・技術基準等関係	
【資料 2－1】 各務原市土地開発事業の調整に関する要綱	~~100~~ 91
【資料 2－2】 各務原市開発事業指導要綱	~~104~~ 13

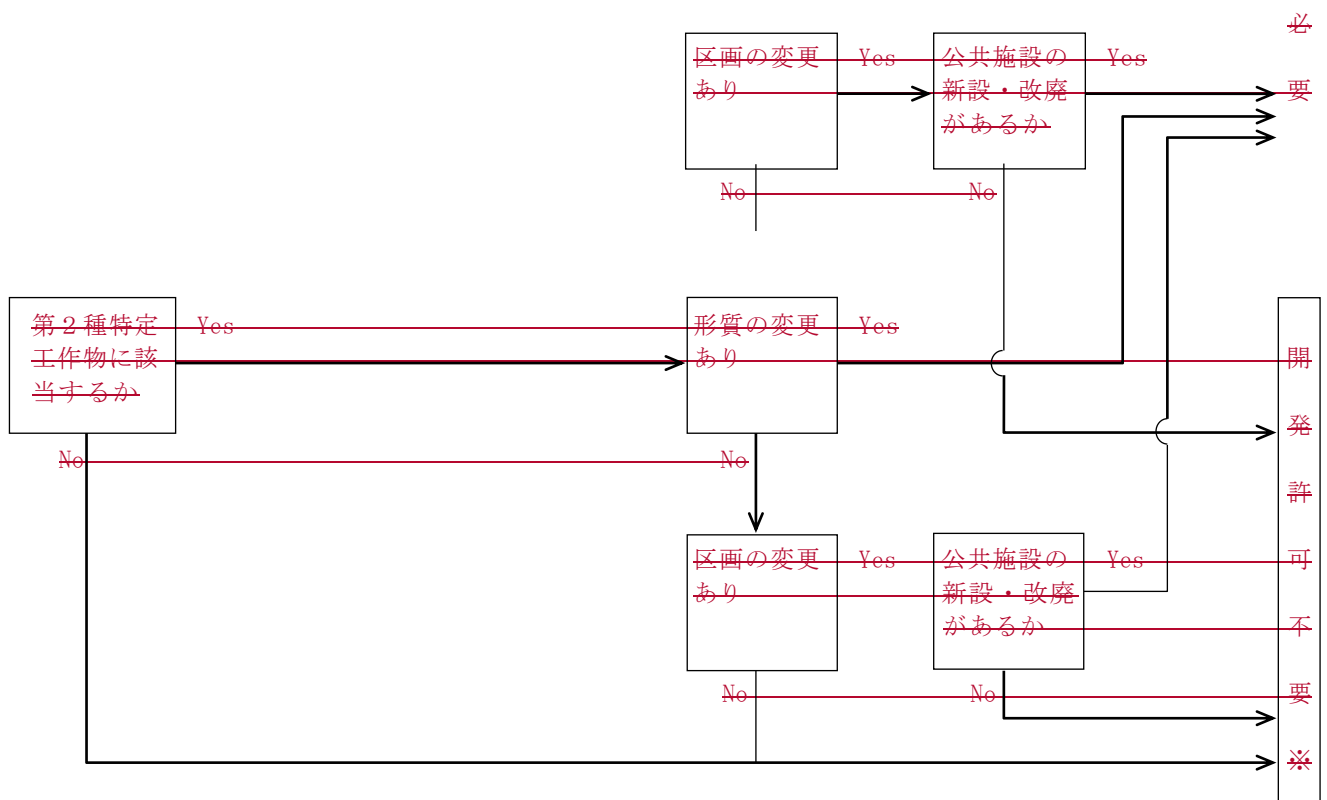
開発許可事務のフロー



開発申請のフロー

(1) 市街化調整区域以外



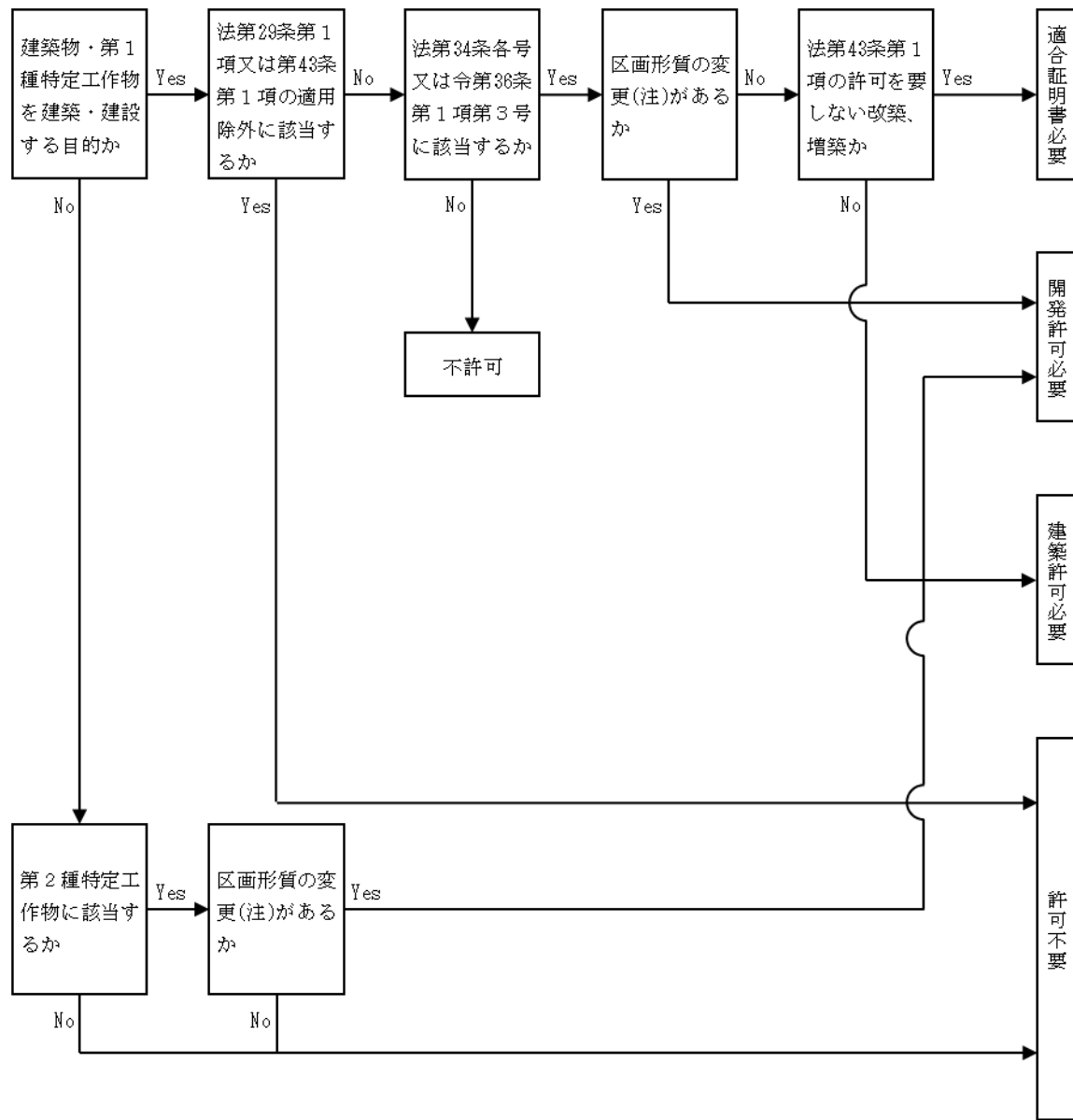


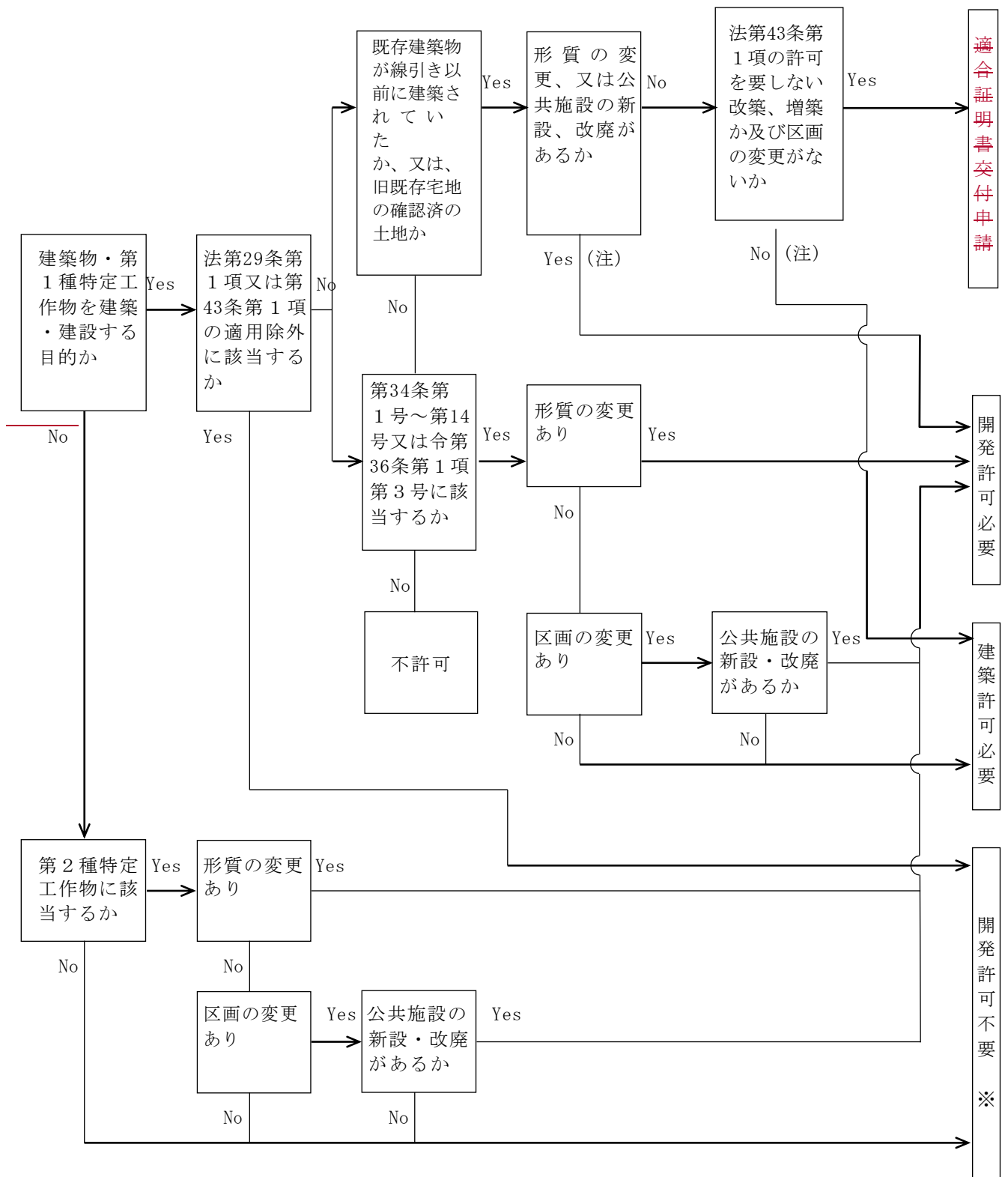
※ 開発許可不要の場合、原則として確認申請前に適合証明書の交付を受けることが必要

(注 1) 規制規模	市街化区域	1,000 m ²
	非線引き都市計画区域	3,000 m ²
	準都市計画区域	3,000 m ²
	準都市計画区域及び都市計画区域外	10,000 m ²

(注 2) 「区画形質の変更」の定義は、本編第1章第2節4 (1) ～ (3) を参照

(2) 市街化調整区域





※ 開発許可不要の場合、原則として確認申請前に適合証明書の交付を受けることが必要。

(注) 「区画形質の変更」の定義は、本編第1章第2節4 (1) ～ (3) を参照

【資料１－３】

開発許可等の申請に必要な図書

(１) 都市計画法第２９条の開発行為許可、第３５条の２の変更許可申請

図書の名称	明示すべき事項	縮尺(様式)	備考	新規許可申請書				変更許可申請書				根拠法令
				正本			副本	正本			副本	
				居自 住用己	業自 務用己	以自己 外用		居自 住用己	業自 務用己	以自己 外用		
開 発 行 為 可 申 請 書		規則(別記様式第二)	申請者の押印不要	○	○	○	○	-	-	-	-	・法第30条 ・規則第16条第1項
開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書		市細則(第7号様式)		-	-	-	-	○	○	○	○	・市細則第4条
設 計 説 明 書	・設計の方針 ・開発区域(開発区域を工区に分けた場合は、開発区域及び工区)内の土地の状況 ・土地利用計画 ・公共施設の整備計画(公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。)	市細則(第3号様式)		×	○	○	×	×	○	○	×	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第3項 ・市細則第2条第2項
開 発 区 域 位 置 図	・開発区域の位置 ・主要道路、主要交通機関の名称及びそれからの経路 ・排水先の河川への系路 ・学校、その他目標となる地物及び方位	1/50,000以上	地形図であること。	○	○	○	×	×	×	×	×	・法第30条第2項 ・規則第17条第1項第1号 ・同条第2項
開 発 区 域 図	・方位 ・地形 ・開発区域の区域(境界赤枠) ・行政区境界、町又は字界、都市計画区域界 ・土地の地番及び形状	1/2,500 (1/3,000)以上		○	○	○	×	○	○	○	×	・法第30条第2項 ・規則第17条第1項第2号 ・同条第3項
現 況 図	・方位 ・開発区域の境界(赤枠) ・標高差を示す等高線 ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、道路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益施設の位置及び形状 ・令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木集団の位置 ・令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	1/2,500 (1/3,000)以上	1 等高線は、2mの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ha以上の開発行為について記載すること。	○	○	○	×	○	○	○	×	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
土地の公図(字絵図)の写し	・開発区域の境界(赤枠) ・土地の地番及び形状		法務局発行の原本(3ヶ月以内)	○	○	○	×	○	○	○	×	・市細則第2条第1項第1号

実測図に基づく 公共施設の新旧対照図	・方位及び開発区域の境界 ・既存、新設の公共施設の位置及び対照番号 ・色別は次のとおり (新設) (既存) (廃止) 道路 茶 赤 黄 水路 緑 青 空	1/500以上	既存公共施設がある場合に限る。	×	○	○	×	×	○	○	×	・市細則第2条第2項
土地利用計画図	・方位、開発区域の境界及び工区界 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・遊水池(調整池)の位置及び形状(多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分) ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物の用途 ・公益的施設の位置、形状、名称及び面積 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・のり面(がけを含む)の位置及び形状 ・擁壁の位置及び種類	1/1,000以上	盛土規制法のみならず許可対象又は対象外である旨を記載すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
造成計画断面図	・方位、開発区域の境界及び工区界 ・切土又は盛土をする土地の部分(色別は切土＝茶色、盛土＝緑色)(敷地面積500㎡超の場合30cm厚を超える範囲は濃淡をつけて面積を記載) ・擁壁の位置、種類及び高さ ・のり面(がけを含む)の位置及び形状 ・道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 ・遊水池(調整池)の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1/1,000以上	1 小規模開発の場合は、土地利用計画図と合わせ図示してもよい。 2 切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。 3 開発完了検査時のものとする。 4 盛土規制法のみならず許可対象又は対象外である旨を記載すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
造成計画断面図	・開発区域の境界 ・切土又は盛土をする前後の地盤面(色別は切土＝茶色、盛土＝緑色)(敷地面積500㎡超の場合30cm厚を超える範囲は濃淡をつける) ・擁壁、がけの位置 ・計画地盤高	1/1,000以上	高低差の著しい箇所について作成すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項

排水計画	・開発区域の境界 ・遊水池(調整池)の位置及び形状 ・都市計画施設に定められた排水施設の位置、形状及び名称 ・道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類 ・配水管の勾配及び管径 ・人孔の位置及び人孔間距離 ・水の流れの方向 ・吐口の位置 ・放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び計画高 ・道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 ・のり面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状	1/500以上		○	○	○	○	○	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
給水計画	・開発区域の境界 ・給水施設の位置、形状、内の寸法 ・取水方法 ・消火栓の位置	1/500以上	小規模開発の場合は、排水施設計画平面図に合わせて図示してもよい。	×	○	○	○	×	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
がけ断面図	・がけの高さ、勾配及び土質(土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地質の厚さ) ・切土又は盛土をする前の地盤面 ・小段の位置及び幅 ・石張、芝張、モルタルの吹付等のがけ面の保護の方法	1/50以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁でおおわれるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
擁壁断面図	・擁壁の寸法及び勾配 ・擁壁の材料の種類及び寸法 ・裏込めコンクリートの寸法 ・透水層の位置及び寸法 ・擁壁を設置する前後の地盤面 ・基礎地盤の土質 ・基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1/50以上	原則として、構造計算書を添付する。(高さが1m以上の擁壁。ただし、練積造は除く。)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・法第30条第1項第3号 ・規則第16条第2項、第4項
公共施設の管理者の同意書	(法第32条に規定する同意を得たことを証する書面)			○	○	○	○(写)	○	○	○	○	○(写)	・法第30条第2項
公共施設の管理者等との協議書	(法第32条に規定する協議の経過を示す書面)			×	○	○	○(写)	×	○	○	○	○(写)	・法第30条第2項
開発行為の施行状況調査		市細則(第4号様式)		○	○	○	×	○	○	○	○	×	・市細則第2条第3項

開 発 行 為 施 行 同 意 書	(法第33条第1項第14号に規定する施行の妨げとなる権利を有する者の同意を得たことを証する書面)		原則として使用印は実印とし、印鑑証明書を添付すること。	○	○	○	×	○	○	○	×	・法第30条第2項 ・規則第17条第1項第3号
開発区域内の土地の 全 部 事 項 証 明 書			法務局発行の原本(3ヶ月以内)	○	○	○	×	○	○	○	×	・市細則第2条第1項第1号
資 金 計 画 書	収支計画、年度別資金計画 添付資料―融資証明書、預金残高証明書等の裏付け資料	規則(別記様式第三)	自己用外、自己業務用で開発区域の面積が1ha以上及び盛土規制法のみなし許可対象の場合に添付すること。	×	○	○	×	×	×	×	×	・法第30条第1項第5号 ・規則第15条第4号 ・同第16条第5項
申請者の資力及び信用 関 係 申 告 書	添付書類 ・法人の登記簿謄本(個人の場合は住民票抄本) ・納税証明書(事業税及び県民税) ・暴力団等に該当しない旨の誓約書(押印または自署) ・宅地建物取引業の免許証の写し(分譲の場合)	市細則(第1号様式)	自己用外、自己業務用で開発区域の面積が1ha以上及び盛土規制法のみなし許可対象の場合に添付すること。	×	○	○	×	×	×	×	×	・市細則第2条第1項第2号 ・同条同項第4号
工事施行者の能力に 関 係 申 告 書	添付書類 ・法人の登記簿謄本(個人の場合は住民票抄本) ・納税証明書(事業税及び県民税) ・建設業の許可証明書	市細則(第2号様式)	1 工事施行者とは、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工する者をいう。 2 自己用外、自己業務用で開発区域の面積が1ha以上及び盛土規制法のみなし許可対象の場合に添付すること。	×	○	○	×	×	○	○	×	・市細則第2条第1項第3号 ・同条同項第4号
工事設計者の資格に 関 係 調 査 書	添付書類 ・卒業証明書 ・経歴証明書	市細則(第5号様式)	開発区域の面積が1ha以上及び盛土規制法のみなし許可対象の場合に高さ5m 超の擁壁を設置する場合、30cm 超の切土・盛土面積が1,500m ² 超の土地に排水施設を設置する場合に添付すること。	○	○	○	×	○	○	○	×	・法第32条第2項 ・規則第17条第1項第4号 ・市細則第2条第1項第4号 ・法第31条 ・規則第19条 ・市細則第2条第4項
開 発 登 録 簿	A4厚紙に土地利用計画図のみ(表書きは不要)	市細則(第17号様式)	綴じ込まないこと。	○	○	○	×	○	○	○	×	・市細則第14条第1項
その他市長が必要と認める図書	従前の許可書の写			-	-	-	-	○	○	○	×	・市細則第2条第1項第4号
	道 縦 断 路 図	1/500以上		×	○	○	○	×	○	○	○	・同上
	道 路 横 断 図	1/50以上		×	○	○	○	×	○	○	○	・同上

その他市長が必要と認める図書	排 施 縦 断	水 設 図	・マンホール記号、マンホールの種類、位置及び深さ、排水渠勾配、マンホール間距離、管径、土被り、計画地盤高、地盤高、管底高	1/500以上	20ha以上は、別に終末処理施設の図書を添付すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	排 施 構 造	水 設 図	・構造詳細図(開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水樋、吐口、泥溜)	1/50以上		○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	防災工事計画平面図		・方位、等高線、計画道路の位置、段切位置 ・ヘドロ除去の位置及び深さ ・防災施設の位置、形状、寸法及び名称 ・土砂流出防止(流土止め)計画 ・工事中の雨水排水経路 ・防災措置の時期及び期間	1/1,000以上		○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	防 施 構 造	災 設 図		1/100以上		○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	流 計 算 書				原則として、0.1ha以上の場合に添付すること。	○	○	○	×	○	○	○	×	○	・同上
	防 火 水 槽 図			1/50以上		○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	みなし許可の判定 チェックリスト (宅地造成等工事 規制区域用)					○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	住民への周知措置 を講じたことを証 する書面				盛土規制法のみなし許可対象の場合に添付すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	宅地造成又は特定 盛土等に関する工 事の概要書				盛土規制法のみなし許可対象の場合に添付すること。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・同上
	委 任 状				申請の委任をした場合に限る。(押印または自署)	○	○	○	×	○	○	○	×	○	・同上
	開発行為施行同意		(例)排水管を隣地に埋設する場合、造成後さらに隣地に及ぼす影響があると認められるときの隣地土地所有者の同意			○	○	○	×	○	○	○	×	○	・同上
	念 書		(例)開発区域内の排水施設が開発区域外の排水施設に有効に接続できず、やむを得ず浸透式溜枒で処理するとき			○	○	○	×	○	○	○	×	○	・同上
	そ の 他		・【資料1-6】法第34条各号に該当することを証する書類(市街化調整区域内の開発に限る) ・開発区域の実測図 ・盛土又は切土をする区域の実測図(敷地面積500㎡超の場合30cm厚を超える範囲) ・建築物の平面図 ・建築物の立面図 ・その他			○	○	○	×	○	○	○	×	○	・同上

注意

- 1 公共施設に関する同意書、協議書等該当するものがない場合は、添付する必要はありません。
- 2 設計図には、作成者の氏名が記名押印又は署名を記載すること。(規則第16条第6項)

(2) 都市計画法第36条の工事完了届

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
工 事 完 了 届 出 書	開発行為に関する工事を完了したとき	規則(別記様式第四)		○	×	法第36条第1項 規則第29条
造 成 確 定 平 面 図 確 定 測 量 図				○	×	
土 地 利 用 計 画 図	兼用可	1/1,000以上		○	×	
公 共 施 設 表 示 図	確定測量図上に表示可			○	×	
完 成 写 真	・開発区域の全景(開発区域界朱書)及び構造物の位置、形状等がわかるもの ・開発面積が5ha以上のものについては、原則として、航空写真とすること。			○	×	
工 事 写 真	・本編第6章第1節1完了検査(1)によること。 ・A4版台紙に貼付すること。			○	×	
高さ2mを超える擁壁がある場合は、建築基準法による工事完了届の写し				○	×	
その他市長が必要と認める書類	開発許可書、変更許可書の写し等			○	×	

(3) 都市計画法第37条の建築制限解除承認申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
承 認 申 請 書	・建築物又は特定工作物を開発工事中に建築又は建設しなければならない理由を具体的に詳しく記載すること。(理由書として別紙可)	市規則(第11号様式)		○	○	市細則第8条
附 近 見 取 図		1/10,000以上		○	×	市細則第8条第1号
現 況 平 面 図	・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000以上		○	×	市細則第8条第2号
建 築 物 の 平 面 図	・建築物の用途を明示すること。	1/200以上		○	○	市細則第8条第3号
特 定 工 作 物 の 平 面 図	・特定工作物の用途を明示すること。	1/1,000以上		○	○	同上
その 他 認 め る 市 長 が 必 要 と 認 め る 図 書	建築物又は特定工作物を開発工事中に建築又は建設しなければならない理由の説明図	(例示) 工事中現況平面図、断面詳細図 1/50以上		○	○	市細則第8条第4号
	許 可 書 の 写 し	・開発許可書、変更許可書の写し等		○	×	同上
	現 況 写 真	・現況図の内容を把握できるもの		○	×	同上

(4) 都市計画法第38条の開発行為に関する工事の廃止届

図書の名称		説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
開発行為に関する工事の廃止の届出書			規則(別記様式第八)		○	○	法第38条 規則第32条
廃止の理由書					○	×	市細則第9条第1項 第1号
現況図		・廃止の時の土地の地形等を明示した平面図、横断面図、縦断面図	1/3,000以上		○	×	市細則第9条第1項 第2号
工事関係施設等の構造図					○	×	市細則第9条第1項 第3号
廃止に伴う防災工事等の設計説明書及び設計図				工事の途中において廃止する場合	○	○	市細則第9条第1項 第4号
現況写真		・現況図の内容を把握できるもの			○	×	市細則第9条第1項 第2号
認める必要と図書	その他の市長が許可書の写し	・開発許可書、変更許可書の写し等			○	×	
	その他の図書	(例示)建築物立面図	(1/200以上)		○	○	同上

(5) 都市計画法第41条の建築物の建ぺい率等についての特例許可申請

図書の名称		説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
特例許可申請書			市細則(第12号様式)		○	○	市細則第10条
附近見取図			1/10,000以上		○	×	同上
現況平面図		・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000以上		○	×	同上
建築物の平面図		・建築物の用途を明示すること。	1/200以上		○	○	同上
認める必要と図書	許可書の写し	・開発許可書、変更許可書の写し等			○	○	同上
	その他の図書	(例示)建築物立面図	(1/200以上)		○	○	同上

(6) 都市計画法第42条の開発許可を受けた土地における建築等の許可申請

図書の名称		説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
許可申請書			市細則(第13号様式)		○	○	市細則第11条第1項
附近見取図			1/10,000以上		○	×	同上
現況平面図		・土地の地形、道路、排水施設等と建築物等との関係を明示すること。	1/3,000以上		○	×	同上
建築物の平面図		・建築物の用途を明示すること。	1/200以上		○	○	同上
特定工作物の平面図		・特定工作物の用途を明示すること。	1/1,000以上		○	○	同上
その他の認める市長が図書が必要	理由書				○	×	同上
	許可書の写し	開発許可書、変更許可書の写し等			○	×	同上
	その他の図書	(例示) 建築物立面図	(1/200以上)		○	×	同上

(7) 都市計画法第45条の許可に基づく権利譲渡の地位承継承認申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
地 位 承 継 承 認 申 請 書		市細則(第16号様式)		○	○	市細則第13条
開 発 行 為 に 関 す る 権 原 を 取 得 し た こ と を 証 す る 書 類	土地の売買契約書、土地の全部事項証明書等			○	×	同上
規 則 第 1 6 条 第 5 項 に 規 定 す る 資 金 計 画 書	承継を承認するか否かの判断の基準は、主として、申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得しているかどうか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうかによる。			○	×	
法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用に関する書類				○	×	
法第33条第1項第14号に規定する相当数の同意を得たことを証する書類				○	×	
法第32条に規定する公共施設管理者の同意を得たことを証する書面及び協議の経過を示す書面				○	×	
理 由 書				○	×	

(8) 盛土規制法に関する定期報告

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
定期報告書		参考様式8(細則第12号様式)	許可日から3カ月ごと	○	×	法第19条第1項
申請地及びその周辺の写真	報告の時点における盛土、切土又は土石の堆積をしている土地及びその付近の状況を明らかにするもの			○	×	
図面・工程表等	進捗が確認できるもの			○	×	
委任状	押印又は自署		代理人が申請手続を行う場合	○	×	
その他市長が必要と認める書類				○	×	

(9) 盛土規制法に関する中間検査申請

図書の名称	説明	縮尺(様式)	備考	正本	副本	根拠法令
中間検査申請書		参考様式9(省令様式第十三)	特定工程完了から4日以内	○	×	省令第46条、省令第76条
許可証等の写し				○	×	
平面図	検査の対象となる特定工程に係る工事の内容を明示			○	×	
委任状	押印又は自署		代理人が手続を行う場合	○	×	
その他市長が必要と認める書類				○	×	

法第43条・規則第60条申請に必要な添付書類等

- 申請書は「正」を4部、「副」を各1部（計2部）提出して下さい。提出時に手数料の納付が必要です。
- 下表の○(必須)印、△(必要に応じて)を添付すること。（詳細は申請事案毎に充分確認して下さい）
- 全部事項証明書（土地）、その他の証明書等は概ね3ヶ月以内のものとし、「正」には原本を添付すること。

チェック	添付順	図書の名称	□法第43条 (建築許可) ※1	□規則第60条 (適合証明)	備考
□	① 4	交 付 申 請 書	○	○	本書にチェック☑をつけて添付すること
□	② 2	線引き前からの宅地を証する書面	○	○	各務原市の線引き(昭和46年3月31日)以前からの登記地目“宅地”が登記日で確認できることも
□	③ 3		△	△	上記②で昭和46年3月31日以前の登記地目が確認できない場合に添付
□	④ 4		△	△	平成13年5月17日までに取得してある場合に添付 ②③で確認できない場合に添付 ②③④で、登記地目“宅地”でない場合に添付して下さい (既存宅地確認書の写し④があれば必要ありません不要)
□	⑤ 5		△	△	
□	⑥ 6		△	△	
□	⑦ 7		△	△	
□	⑧ 8	位 置 図 (案内図)	○	○	周囲の建物連たん状況が分かるものとする 方位、申請地境界(赤枠)を明示 申請地によっては、住宅地図(最新版)の写し等で⑦-⑧⑨を兼ねることも可OK
□	⑨ 9	区 域 図 周囲の建物連たん状況図	○	○	
□	⑩ 10	土 地 の 公 図 の 写 し (法務局発行の原本)	○	○	申請地境界(赤枠)を明示申請地を明示して下さい 正には原本を添付してください。
□	⑪ 11	土 地 の 求 積 図	○	○	
□	⑫ 12	土 地 の 現 況 図	○	○	方位、申請地境界(赤枠)、建築物(用途)、構造物(仕様)、現況レベル、接する道路・水路(名称(道路法・建築基準法)・幅員)、既存建物の位置、接する道路の名称と幅員、土地の高低差及び⑪⑨、⑫⑨、⑫⑩の現況写真の撮影方向等を明示 法第43条は、地目(隣地)、下水(本管・引込)、接する水路(仕様・流水方向)も明示して下さい
□	⑬ 13	現 況 写 真	○	○	原則として4方向(東西南北)以上から撮影したものとする 申請地境界(赤枠)を明示 規則第60条は、建物が滅失している場合に滅失家屋証明書等を添付(※2)
□	⑭ 14	土 地 利 用 計 画 図 (配置平面図等)	○	○	上記⑫(現況写真の撮影方向除く)のほか造成計画平面図を兼ねて、計画する建築物(用途)及び排水施設・擁壁土留め等(仕様)、計画レベル、宅盤の流水方向等を明示して下さい 現況地盤面より切土・盛土厚が30cm以下であることを明示(30cm超となる場合は地盤面を断面図で示す)
□	⑮ 15	造 成 計 画 断 面 図	○	＝	縦横2面以上とする 建築物及び排水施設、土留め等の配置、現況レベル、計画レベルを明示 現況地盤面より切土・盛土厚が30cm以下であることを明示
□	⑯ 16	排水施設の断面詳細構造図 (断面詳細図等)	○	＝	【宅内排水施設標準構造図】を参照排水施設は開渠(U字溝)に限りませ
□	⑰ 17	土留めの断面詳細構造図 (断面詳細図等)	○	＝	【技術基準(造成・区画明示・擁壁等)の概要】を参照区画明示ブロックについても断面詳細図を明記してください。
□	⑱ 18	予定建築物の各階平面図	○	○	建築面積・延べ床面積の算定根拠を添付すること 規則第60条は、新旧延べ床面積が1.5倍以下の検定を行うこと
□	⑲ 19	予定建築物の高さが確認できる書類立面図	○	○	最高高さを明示立面図又は断面図
19	⑳	土地の現況写真	○	○	境界線を朱線等で明示して下さい

☐	⑳	既存建築物の用途が確認できる書類	<u>△</u>	<u>○</u>	建物登記簿謄本等 法第43条は、既存建築物がある場合に添付
☐	㉑	公共汚水ます(取付管)等設置申請書	<u>△</u>	<u>＝</u>	下水引込新設の場合に添付(下水道課の受付印必要)
☐	㉒	各種許可・証明書等の写し	<u>△</u>	<u>△</u>	直近の適合証明書の写しがある場合等に添付
<u>20</u>		<u>既存建築物の現況写真</u>		<u>○</u>	建物が滅失している場合は、 滅失家屋証明書の添付でOK
☐	㉒	排水施設等の写真その他	<u>○</u>	<u>○</u>	各務原市が必要と認める書面開渠(しず溝)の全景と集水溝の 内部を撮影し添付して下さい。

※ ~~※1：21について、法43条書類申請時には必要ありません。申請書の決裁後に連絡しますので、排水施設等造成工事(排水施設や土留め等)後の完成写真と許可書を引き換えに許可書を渡し交付します。【43条手続きフロー・工事写真例】を参照~~

※ ~~※2：5について、土地の登記地目が農地(“田”又は“畑”等)の場合3項目の内の2つ、それ以外は1つ添付して下さい。~~

※ ~~19、20の土地及び既存建物の現況写真は、原則として4方向(東西南北)から撮影したものを添付して下さい。~~

※ ~~既存建築物が滅失している場合は、滅失日が概ね申請日より1年以内であるものに限り既存建築物とみなします。~~

※

建築確認を出す前に！～ 60条の適合証明書 ～

《建築基準法の施行規則第1条の3の規定により、建築確認済証の交付を受けようとする者は、都市計画法に適合することを証する書面申請書を添付しなければならないため、書面のうち次の1～3の事項に係る「都市計画法施行規則第60条の適合証明書」の交付を受けてください。》について、再確認をお願いします。

1. 市街化区域内の 1,000 m²以上の敷地における建築行為で、開発許可を要しないもの*

※1,000 m²以上の開発行為(区画形質の変更)がないもの

4. 区画…公共施設(道路・水路等)の改廃 ・形…30 cm超の切土又は盛土 ・質…宅地以外を宅地化 等

2. 市街化調整区域内における建築行為で、その建築物が農・林・漁業に必要なもの(農業用倉庫等)又はこれらの業務に従事する者が居住するためのもの(農業用倉庫・農家用住宅等) ※農家用住宅の新築の場合は持家がないことが前提

3. 市街化区域内の 1,000 m²以上の敷地又は市街化調整区域内における建築行為で、その建築物が公益上必要なもの

3. ※上記1～3以外の場合は、必要な添付書類について別途確認してください。

規則第60条の適合証明書交付申請に必要な添付書類等

- 申請書は「正」を1部、「副」を1部(計2部)提出して下さい。提出時に手数料の納付が必要です。
- 下表の○(必須)印、△(必要に応じて)を添付して下さい。(詳細は申請事案毎に充分確認して下さい)
- 全部事項証明書(土地)その他の証明書等は概ね3ヶ月以内のものとし、「正」には原本を添付して下さい。

チェック	必要書類添付順	図書の名称	該当条文	上記の「1」	上記の「2」	上記の「3」	備考
				□法第29条第1項第1号	□法第29条第1項第2号	□法第29条第1項第3号	
□	①	交付申請書		○	○	○	本書にチェック☑をつけて添付すること
□	②	事業計画説明書		○	○	○	事業概要の目的、各建築物の概要、適用除外となる説明等利用及び管理形態、計画建築物が必要な理由など
□	③	全部事項証明書(土地) (法務局発行の原本)		○	○	○	
□	④	付近見取位置図		○	○	○	方位、申請地(境界赤枠)を明示申請地を朱書きで明示して下さい。
□	⑤	区域図		○	○	○	また、申請地によっては住宅地図(最新版)
□	⑥	土地の公図の写し (法務局発行の原本)		○	○	○	申請地(境界赤枠)を明示申請地を明示して下さい。 正には原本を添付してください。
□	⑦	土地の求積図		○	○	○	
□	⑧	土地の現況図		○	○	○	方位、申請地境界(赤枠)、建築物(用途)、構造物(仕様)、現況レベル、接する道路・水路(名称(道路法・建築基準法)・幅員)方位、接する道路の名称と幅員、土地の
□	⑨	土地利用計画図		○	○	○	上記のほか、計画する建築物(用途)及び排水施設・土留め(仕様)、計画レベル予定建築物及び排水施設の配置等を明示して下さい。 。現況地盤面より切土・盛土30 cm以下であることを明示(1のうち30 cm超となる範囲がある場合は濃淡をつけて切土：茶、盛土：緑に着色し、面積(算
□	⑩	土地利用断面図		○	二	△	縦横2面以上必要とする 建築物及び排水施設、土留め等の配置、現況レベル、計画レベルを明示 。現況宅地地盤面より切土・盛土厚が30 cm以下未満であることを明示(1のうち30 cm超となる範囲がある場合は濃淡をつけて切土：茶、盛土：緑に着色
□	⑪	予定建築物の各階平面図		○	○	○	建築面積・延べ床面積の算定根拠を添付すること 2のうち農業用倉庫の場合は配置計画を詳細に記載

☐	⑫	予定建築物の立面図	○	○	○	最高高さを明示を記入してください。
☐	⑬	緑化計画回答書の写し 及び緑化計画図面（市河川	~~△~~ ○	~~△~~	~~△~~	市河川公園課に要否を確認 緑化計画図面も添付図面は、河川公園課に提出した緑 化計画図面に添付したものである。
☐	⑭	農地転用許可証の写し （市農業委員会発行）	—	~~△~~ ○	~~△~~ ○	現在の登記地目が“農地”の場合に添付 して 下さい。※注①参照
☐	⑮	農業（林業・漁業） 従事者証明書 （市農業委員会発行）	—	○	—	
	⑯	事業施設の設置資格を 証明する書類	=	=	○	
☐	⑰ ⑱	3年以上宅地課税され完納し ていることを証明する書類	~~△~~ ○	—	—	現在の登記地目が“宅地”以外の場合に添付 して下さい。（直近3年分の固定資産課税証明書（土 地目録））
☐	⑲	各種許可・証明書等の写し	~~△~~	~~△~~	~~△~~	直近の適合証明書の写しがある場合等に添付
☐	⑳	その他	○	○	○	各務原市が必要と認める書面①～⑯のほか、審査に必 要な書類については

※注：農地法第4条第1項第6号に該当する場合（敷地面積200㎡未満の農地転用）を除く

開発許可等の手数料

(1) 手数料

○各務原市手数料条例

(2) 都市計画法関係手数料に関する留意事項

- ①開発行為の目的が、自己の居住用、自己の業務用又は非自己用のうち、2以上の目的を有する場合には、主たる開発目的で判断する。
- ②変更許可申請（法第35条の2第1項）のうち、「その他」に該当するものは以下のとおり。
 - ・ 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事務の変更
 - ・ 予定建築物等の用途の変更
 - ・ 工区の変更
 - ・ 自己業務用開発（1ヘクタール以上に限る。）又は非自己用開発での資金計画の変更
 - ・ 自己業務用開発（1ヘクタール以上に限る。）又は非自己用開発での工事施行者の変更

(3) 都市計画法関係手数料 次頁

都市計画法関係手数料一覧表

条 文	内 容	面 積	金 額	備 考
都市計画法 第29条第1項	自己居住用 (自己業務用) [非自己用]	0.1ha未満	8,600 (13,000) [86,000]	
		0.1ha以上 0.3ha未満	22,000 (30,000) [130,000]	
		0.3ha以上 0.6ha未満	43,000 (65,000) [190,000]	
		0.6ha以上 1ha未満	86,000 (120,000) [260,000]	
		1ha以上 3ha未満	130,000 (200,000) [390,000]	
		3ha以上 6ha未満	170,000 (270,000) [510,000]	
		6ha以上 10ha未満	220,000 (340,000) [660,000]	
		10ha以上	300,000 (480,000) [870,000]	
第35条の2第1項	設計変更		上記の1/10	それぞれ合算した額とし、その額が87万円を超える場合は、87万円とする
	区域編入		編入区域の面積に応じ上記の額	
	その他		10,000	
第41条第2項			46,000	
第42条第1項			26,000	
第43条第1項		0.1ha未満	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1ha未満	69,000	
		1ha以上	97,000	
第45条	自己居住用		1,700	
	自己業務用	1ha未満	1,700	
		1ha以上	2,700	
	非自己用		17,000	
第47条第5項	開発登録簿の写	1通につき	470	
都市計画法施行規則第60条	適合証明書交付申請	1通につき	350	
盛土規制法 第18条第1項 第37条第1項	宅地造成中間検査	1,000m ² 以下	2,900	
		1,000m ² 超		
		2,000m ² 以下	3,400	
		2,000m ² 超		
		3,000m ² 以下	4,000	
		3,000m ² 超		
		20,000m ² 以下	5,700	
		20,000m ² 超		
		40,000m ² 以下	11,000	
		40,000m ² 超		
		70,000m ² 以下	23,000	
		70,000m ² 超		
		100,000m ² 以下	40,000	
		100,000m ² 超	57,000	

開発許可の申請書等の様式

1 都市計画法施行規則関係

(1) 開発行為許可申請書	別記様式第 2 (第16条関係)
(2) 資金計画書 <u>※</u>	別記様式第 3 (第16条関係)
(3) 工事完了届出書	別記様式第 4 (第29条関係)
(4) 公共施設工事完了届出書	別記様式第 5 (第29条関係)
(5) 開発行為に関する工事の検査済証	別記様式第 6 (第30条関係)
(6) 公共施設に関する工事の検査済証	別記様式第 7 (第30条関係)
(7) 開発行為に関する工事の廃止の届出書	別記様式第 8 (第32条関係)
(8) 建築物等の（新築・新設・改築・用途の変更）許可申請書	別記様式第 9 (第34条関係)

2 各務原市都市計画法施行細則関係

(1) 申請者の資力及び信用に関する申告書 <u>※</u>	第 1 号様式 (第 2 条関係)
(2) 工事施行者の能力に関する申告書 <u>※</u>	第 2 号様式 (第 2 条関係)
(3) 設計説明書	第 3 号様式 (第 2 条関係)
(4) 開発行為施行に関する同意状況調査書	第 4 号様式 (第 2 条関係)
(5) 工事設計者の資格に関する調査書 <u>※</u>	第 5 号様式 (第 2 条関係)
(6) 開発行為協議申請書	第 6 号様式 (第 3 条関係)
(7) 開発行為変更許可申請書	第 7 号様式 (第 4 条関係)
(8) 開発行為変更協議申請書	第 8 号様式 (第 4 条関係)
(9) 開発行為変更届出書	第 9 号様式 (第 5 条関係)
(10) 都市計画法第34条第13号による届出書	第10号様式 (第 6 条関係)
(11) 都市計画法第37条第 1 号の規定による建築又は建設の承認申請書	第11号様式 (第 8 条関係)
(12) 建築物の建ぺい率等についての特例許可申請書	第12号様式 (第10条関係)
(13) 建築物の新築、改築又は用途変更、工作物の新設許可申請書	第13号様式 (第11条関係)
(14) 建築物の新築、改築又は用途変更、工作物の新設協議申請書	第14号様式 (第11条関係)
(15) 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協議申請書	第15号様式 (第12条関係)
(16) 地位承継承認申請書	第16号様式 (第13条関係)
(17) 開発登録簿	第17号様式 (第14条関係)
(18) 開発登録簿写し交付申請書	第18号様式 (第14条関係)
(19) 都市計画法による開発許可等の標識	第19号様式 (第16条関係)
(20) 身分証明書	第20号様式 (第17条関係)
(21) 適合証明書交付申請書	第21号様式 (第18条関係)

3 その他

(1) 工事着手届出書	参考様式 1
(2) 修補改造完了届	参考様式 2
(3) 公共施設管理者の同意書	(法第32条第 1 項の同意)
(4) 管理予定者との協議経過書	(法第32条第 2 項の協議)
(5) 移転計画書	(法第34条第 8 号の 2 関係) (
6) 念書	(法第34条第 1 号関係)
(7) 暴力団等に該当しない旨の誓約書 <u>※</u>	参考様式 3
(8) みなし許可の判定チェックリスト（宅地造成等工事規制区域用） <u>※</u>	参考様式 4
(9) 住民への周知措置を講じたことを証する書面 <u>※</u>	参考様式 5
(10) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の概要書 <u>※</u>	参考様式 6
(11) 開発許可、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可済標識 <u>※</u>	参考様式 7
(12) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の定期報告書 <u>※</u>	参考様式 8
(13) 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書 <u>※</u>	参考様式 9

※盛土規制法のみなし許可となる場合

別記様式第2（都市計画法施行規則第16条関係）
（表）

正	副

開 発 行 為 許 可 申 請 書 都市計画法第29条第1項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 （あて先） 各務原市長 申請者住所 氏名 （電話 - - ）		
開 発 行 為 の 概 要	1. 開発区域に含まれる地域の地名地番	(仮換地)
	2. 開発区域の面積	公簿 m ² 実測 m ²
	3. 予定建築物等の用途	
	4. 工事施行者の住所氏名	(電話 - -)
	5. 工事着手予定年月日	
	6. 工事完了予定年月日	
	7. 自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	自己の居住の用 自己の業務の用 その他
	8. 法第34条の該当号及び該当する理由	
	9. 用途地域等の区分	
	10. その他必要事項	
※ 各務原市受付		※ 備 考

※印欄は記入しないこと。

連絡先

（注）裏面の記入方法を参照してください。

（電話 - - ）

開発行為許可申請書の記入方法

1 欄は、開発場所の地名地番(土地改良区域内・土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記入してください。

2 欄は、土地の登記事項証明書の地積及び実測面積を記入してください。

3 欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

(1) 予定建築物の用途の中に工場(作業所)がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を()書きで併記してください。

(2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、その旨並びに区画数、棟数及び戸数を()書きで併記してください。

(例) 工場(自動車修理・〇〇馬力・〇〇㎡)、倉庫(建築資材倉庫)等

専用住宅(共同建 1棟10戸)、専用住宅(長屋建 1棟4戸)

専用住宅(分譲住宅 10区画 10棟10戸)

専用住宅(従業員住宅 3区画 3棟3戸)、店舗(飲食店)併用住宅

4 欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

7 欄は、該当事項を()で囲んでください。

(例) 自己の居住の用……開発行為者が自ら自己の居住のための住宅用地として利用するもの

自己の業務の用……自己(法人)の工場、自己の店舗、ホテル、旅館等

その他……宅地分譲、分譲住宅、従業員住宅(寮)、賃貸住宅、貸店舗、貸事務所

8 欄の該当号について(市街化調整区域内の場合に記入)

(法第34条)

1 号 周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建物

1 号の 2 周辺地域において居住している者の利用に供する公共公益施設

2 号 市街化調整区域内に在する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建物

3 号 (政令が定められていないので本号に該当する取り扱いはありません。)

4 号 農林漁業の用に供する建物(開発許可を不要とされている建築物を除く。)

5 号 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基づく建物

6 号 中小企業の事業共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する事業の用に供する建物

7 号 市街化調整区域内に現存する工場と製品、原料、工程等について密接な関連を有する事業の用に供する建物

8 号 危険物の貯蔵処理のための施設

8 号の 2 災害危険区域等内から移転する建物

9 号 沿道サービス施設等の建物

10号 地区計画区域内の建物

11号 条例で指定する区域内の建物

12号 条例で区域、目的、用途を定めた建物

13号 既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建物

14号 周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難又は不適当な建物(審査会の審査を要するもの)

9 欄は、行為地が都市計画法により現在指定されている用途地域等を記入してください。

(例) 第1種低層住居専用地域、準住居地域

10欄は、開発行為の内容を審査するにあたって参考となる事項を記入してください。

(例) 農地法第5条許可申請中、森林法第10条の2許可申請中等

(注) 1 添付する設計書類には、設計者の記名と併せて連絡方法を併記してください。

2 ※印欄は、記入しないでください。

3 この申請書は、正本1部及び副本1部を各務原市長宛てに提出してください。

別記様式第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		
支 出		

2 年度別資金計画

(単位 千円)

年 度 科 目		年度	年度	年度	年度	計
支 出						
収 入						
借 入 金 の 借 入 先						

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

各務原市長

届出者 住所

氏名

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

記

1. 工事の完了年月日 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

各務原市

* 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、各務原市指令 第 号
* 工事完了 公告年月日	年 月 日

備考 *印のある欄は記入しないこと。

別記様式第 5（都市計画法施行規則第 29 条関係）

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

各務原市長

届出者 住所

氏名

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

記

1. 工事の完了年月日 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
各務原市
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、各務原市指令 第 号
* 工事完了 公告年月日	年 月 日

備考 *印のある欄は記入しないこと。

開 発 行 為 に 関 す る 工 事 の 検 査 済 証

検第 号
年 月 日

各務原市長 印

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 開発許可番号	年 月 日付 各務原市指令 第 号
2 開発区域又は工 区に含まれる地 域の名称	(公簿) m ² (実測) m ²
3 開発許可を受けた 者の住所及び氏名	
4 予定建築物等の 用途	

（教示）建築物を建築する場合には、建築基準法第6条の規定による建築確認を受けてください。

公共施設に関する工事の検査済証

検第 年 月 日 号

各務原市長 印

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1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 開発許可番号	年 月 日付 各務原市指令 第 号
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	(公簿) m ² (実測) m ²
3 工事を完了した 公共施設	
4 開発許可を受けた 者の住所及び氏名	

（教示）建築物を建築する場合には、建築基準法第6条の規定による建築確認を受けてください。

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

各務原市長

届出者住所

氏名

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、各務原市指令 第 号）を下記のとおり廃止しましたので届出ます。

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

各務原市

3. 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

m²

別記様式第9（都市計画法施行規則第34条関係）

建築物の新築、改築若しくは用途の変更 又は第1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1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 （あて先）各務原市長 申請者 住所氏名 （名称及び代表者名） （電話 — — ）		
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1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	所在地番 地目 面積 公簿 実測	
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1種特定工作物の用途	用途 建築面積 延床面積 構造 階数 建築物の高さ	
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号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまで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		
5 他の法令の許認可その他必要な事項		
※ 各務原市受付	※ 備 考	許 可 番 号 年 月 日

※印欄は記入しないこと。

連絡先（電話 — — ）

新築物等〔 新築・新設・改築 用途の変更 〕 許可申請書の記入法

1 欄について

- (1) 地番については、建築場所の地名地番（土地改良区域内であれば旧地番と仮換地番）を記入してください。
- (2) 地積については、実測面積と土地登記簿の地積が相違する場合は、実測による面積を記入してください。

2 欄について

- (1) 予定建築物の用途の中に工場（作業場）がある場合は、その業種、床面積及び動力の大きさ等を（ ）内に併記してください。
- (2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、区画数、棟数及び戸数まで併記してください。
（例）専用住宅、専用住宅（共同建 1 棟10戸）、長屋住宅（1 棟4 戸）、店舗（飲食店）、併用住宅、工場（自動車修理・〇〇馬力・〇〇㎡）、倉庫（建築資材倉庫）等

3 欄について

改築であれば改築前の用途を、用途変更であれば変更前の用途を記入してください。

4 欄について

（法第34条）

- 1 号………周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理を行う店舗、事業場等の建築物
- 1 号の2……周辺地域において居住している者の利用に供する公共公益施設
- 2 号………市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物
- 3 号………政令が定められていないので本号に該当する取扱いはありません。
- 4 号………農林漁業の用に供する建物（開発許可を不要とされている建築物を除く）
- 5 号………農林業等活性化基盤施設である建築物
- 6 号………中小企業者の行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
- 7 号………市街化調整区域内に現存する工場と密接な関連（製品、原料、工程等について）を有する事業の用に供する建築物
- 8 号………危険物の貯蔵処理のための施設
- 8 号の2……災害危険区域等内から移転する建物
- 9 号………沿道サービス施設等の建築物
- 10号………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

（令第36条第1項第3号）

- ロ………条例で指定する区域内において、条例で定める内容に適合する建築物
- ハ………条例で定められた区域、内容に適合する建築物
- ニ………既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建築物
- ホ………周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建築物（審査会の審査を要するもの）

5 欄について

都市計画法により現在指定されている用途地域があれば記入してください。
許可申請の内容を審査するにあたって参考となる事項等を記入してください。

- （注） 1 添付する設計図書には、設計者の記名と併せて連絡方法（電話番号等）を併記してください。
- 2 ※印欄は、記入しないでください。
 - 3 この申請書は、正本1部及び副本1部を各務原市長宛てに提出してください。

様式第1号(第2条関係)

申請者の資力及び信用に関する申告書

(あて先)各務原市長

都市計画法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用について、次のとおり申告します。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 —)

法 令 に よ る 登 録				設 立 年 月 日	
資 産	資 本 金			払込み資本金	
	主たる取引銀行				
	前年度納税額	法人税又は 所得税	事業税		
主 役 員 た 経 る 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資 格 ・ 免 許 そ の 他 公 職 等
従業員数		事務職 人		技術職 人	計 人
宅 の 事 地 業 造 成 等 歴	工事の名称	工事施行者	工事場所	面積 (㎡)	施行年度
そ の 他	この事業に対する保証人など資力及び信用に関する特記事項				

- ※ 法人の場合は、その法人の登記事項証明書を添付すること。
- ※ 個人の場合は、その本人の住民票抄本を添付すること。

様式第2号(第2条関係)

工事施行者の能力に関する申告書

(あて先)各務原市長

都市計画法第33条第1項第13号に規定する工事施行者の工事施行能力について、次のとおり調査書を提出します。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 ー)

法令による登録					設立年月日		
					資本金		
					主たる取引銀行		
建設業法第26条による主任技術者				住所氏名 電話			
従業員数	事務	技術	労務	前年度 納税額	法人税又は 所得税	事業税	
申請関係する者の職歴申請	職名		氏名		年齢	在社年数	資格免許学歴その他
宅の事業等	工事の名称		工事施行者		工事場所	面積(m ²)	施行年度
上記のとおり相違ありません。 年 月 日 工事施行者住所氏名 (名称及び代表者名)							

- ※ 法人の場合は、その法人の登記事項証明書を添付すること。
- ※ 個人の場合は、その本人の住民票抄本を添付すること。

様式第3号(第2条関係)

設 計 説 明 書

工事名				施行地面積			m ²	
設計の方針		1 事業の目的						
		2 土質の状況とその整理の方針						
		3 設計上特に留意した事項						
土地の現況	区分	宅地	農地	山林	その他	小計	公共用地	計
	面積							m ²
	割合							%
土地の利用計画	区分	宅地		公共施設用地		その他用地		計
	面積							m ²
	割合							%

※ 土地の面積は、土地求積図面積を記載する。

公 共 施 設 の 整 備 計 画	区分	幅員	延長	面積	割合	管 理 者 と な る べ き 者	土地の帰属	備考
	道 路 施 設							
	区分		規模		割合	管 理 者 と な る べ き 者	土地の帰属	備考
	公 共 緑 地 施 設		ヶ所 m ²					
	給 水 施 設		m m ²					
	排 水 施 設		m m ²					
	汚 水 処 理 施 設		m ²					
そ の 他 の 施 設								

※ 備考欄は、新旧対照図番号を記入する。

様式第4号(その1)(第2条関係)

開発行為施行に関する同意状況調査書

(あて先)各務原市長

年 月 日付で、申請した都市計画法 { 第29条第 項の許可申請
第34条の2第1項の協議申請 }

にあたり、当該開発区域内の土地について、次のとおり同意を得ております。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 — —)

権利の内容		総数		同意を得た数		同意を得られない数	
		人員	面積	人員	面積	人員	面積
土地	所有権						
	永小作権						
	地上権						
	賃借権						
	質権						
	抵当権						
	先取特権						
	その他 ()						
小計							
工 作 物	所有権						
	賃借権						
	質権						
	抵当権						
	先取特権						
	その他 ()						
この調査書には、当該土地全部について記入すること。同意を得た者については、契約書又は同意書の写しを添付すること。また、公共用地の予定地については、特に公共用地として使用に同意する旨を明らかにすること。							

様式第4号(その2)(第2条関係)

開発行為施行同意書

(開発行為申請者)

住所氏名

(名称及び代表者名)

様

私が、権利を有する土地又は建築物その他の工作物について、あなたが都市計画法の規定に従い開発行為を行うことに同意します。

なお、当該土地又は建築物その他の工作物が公共施設の用に供する土地又は建築物その他の工作物となる場合があっても、異議ありません。

土地又は建築物その他の工作物の所在及び地番	地目又は建築物その他の種類	地積(m ²)	権利の種類	同年月日	権利者の住所	権利者の氏名	
				・ ・			印
				・ ・			印
				・ ・			印
				・ ・			印
				・ ・			印
				・ ・			印
				・ ・			印

予定建築物の用途	

様式第5号(第2条関係)

工事設計者の資格に関する調査書

(あて先)各務原市長

都市計画法第31条に規定する設計者の資格について、次のとおり都市計画法施行規則第19条第 号 に該当する有資格者であります。

年 月 日

申請者住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 — —)

ふ り が な 氏 名	年 月 日生				
現 住 所					
最 終 学 歴					
資 格 免 許					
実 務 経 験	勤務先の名称	職務の内容		期間	年数
設 計 経 験	事業名	工事施行者	場 所	面積(m ²)	期間
上記のとおり相違ありません。 年 月 日 設計者住所 氏名					

様式第6号(第3条関係)

正	副

(表)

開発行為協議申請書		
(あて先)各務原市長		
都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為の協議を申請します。		
年 月 日		
申請者住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の 地名地番	(仮換地)
	2 開発区域の面積	公簿 m ² 実測 m ²
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者の住所氏名	(電話 — —)
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	自己の居住の用 自己の業務の用 その他
	8 法第34条の該当号及び該当 する理由	
	9 用途地域等の区分	
	10 その他必要事項	
※各務原市受付		※備 考

※印欄は記入しないこと。

(注) 裏面の記入方法を参照してください。

連絡先

(電話 — —)

(裏)

開発行為協議申請書の記入方法

1欄は、開発場所の地名地番(土地改良区域内、土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記入してください。

2欄は、土地の登記事項証明書の地積及び実測面積を記入してください。

3欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

工場団地、宅地分譲、賃貸住宅等の場合は、その旨並びに区画数、棟数及び戸数を()書きで併記してください。

(例) 工場(工場地分譲 10区画 10棟10戸)、事務所(用途)等
専用住宅(共同建 1棟10戸)、専用住宅(長屋建 1棟4戸)
専用住宅(宅地分譲 10区画 10棟10戸)

4欄は、工事を直接行う者を記入してください。

7欄は、該当事項を○で囲んでください。

(例) 自己の業務の用 自己(法人)の工場、自己の事務所等
その他 宅地分譲、工場地分譲、賃貸住宅等

8欄の該当号については、市街化調整区域内の場合に記入

(法第34条)

第1号 周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建物

第1号の2 周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設

第2号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建物

第3号 (政令が定められていないので本号に該当する取り扱いはありません。)

第4号 農林漁業の用に供する建物(開発許可を不要とされている建築物を除く。)

第5号 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基づく建物

第6号 中小企業の事業共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する事業の用に供する建物

第7号 市街化調整区域内に現存する工場と製品、原料、工程等について密接な関連を有する事業の用に供する建物

第8号 危険物の貯蔵処理のための施設

第8号の2 災害危険区域等内から移転する建物

第9号 沿道サービス施設等の建物

第10号 地区計画区域内の建物

第11号 条例で指定する区域内の建物

第12号 条例で区域、目的、用途を定めた建物

第13号 既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建物

第14号 周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建物(審査会の審査を要する。)

9欄は、行為地が都市計画法により現在指定されている用途地域等を記入してください。

(例) 第1種低層住居専用地域、準住居地域

10欄は、開発行為の内容を審査するにあたって参考となる事項を記入してください。

(例) 農地法第5条許可申請中、森林法第10条の2許可申請中など

注 1 添付する設計書類には、設計者の記名と併せて連絡方法を併記してください。

2 ※印欄は、記入しないでください。

3 この申請書は、正本1部及び副本1部を各務原市長宛てに提出してください。

様式第7号(第4条関係)

正	副

(表)

開発行為変更許可申請書			
(あて先)各務原市長			
都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。			
年 月 日			
申請者住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)			
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の地名地番	前	(仮換地)
		後	(仮換地)
	2 開発区域の面積	前	公簿 m ² 実測 m ²
		後	公簿 m ² 実測 m ²
	3 予定建築物等の用途	前	
		後	
	4 工事施工者の氏名	前	(電話 — —)
		後	(電話 — —)
	5 法第34条の該当号 及び該当する理由	前	
		後	
	6 その他必要事項		
	開発許可の年月日及び 許可番号 (変 更)	年 月 日各務原市指令 第 号 ()	
変更の理由及び工期			
※各務原市受付	※備 考		

※印欄は記入しないこと。

(注) 裏面の記入方法を参照してください。

連絡先

(電話 — —)

(裏)

開発行為変更許可申請書の記入方法

1欄から5欄の「前」「後」は、変更前、変更後の内容を対象させて記入してください。

1欄は、開発場所の地名地番(土地改良区域内、土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記入してください。

2欄は、土地の登記事項証明書の地積及び実測面積を記入してください。

3欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

(1) 予定建築物の用途の中に工場(作業所)がある場合は、その業種、床面積、動力の大きさ等を()書きで併記してください。

(2) 分譲住宅、賃貸住宅、従業員住宅等の場合は、その旨並びに区画数、棟数及び戸数を()書きで併記してください。

(例) 工場(自動車修理・〇〇馬力・〇〇m²)、倉庫(建築材料倉庫)等
専用住宅(共同建 1棟10戸)、専用住宅(長屋建 1棟4戸)
専用住宅(分譲住宅 10区画 10棟10戸)
専用住宅(従業員住宅 3区画 3棟3戸)、店舗(飲食店)併用住宅

4欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

5欄は、市街化調整区域内における開発行為の場合に記入してください。

(法第34条)

第1号 周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建物

第1号の2 周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設

第2号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用場必要な建物

第3号 (政令が定められていないので本号に該当する取り扱いはありません。)

第4号 農林漁業の用に供する建物(開発許可を不要とされている建築物を除く。)

第5号 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基づく建物

第6号 中小企業の事業共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する事業の用に供する建物

第7号 市街化調整区域内に現存する工場と製品、原料、工程等について密接な関連を有する事業の用に供する建物

第8号 危険物の貯蔵処理のための施設

第8号の2 災害危険区域等内から移転する建物

第9号 沿道サービス施設等の建物

第10号 地区計画区域内の建物

第11号 条例で指定する区域内の建物

第12号 条例で区域、目的、用途を定めた建物

第13号 既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建物

第14号 周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建物(審査会の審査を要する。)

6欄は、開発行為変更の内容を審査するにあたって参考となる事項を記入してください。

(例) 農地法第5条許可申請中、森林法第10条の2許可申請中など

「開発許可年月日及び許可番号」欄は、開発許可の年月日と許可番号を記入してください。

すでに、変更許可をされているものは、その変更許可月日と変更許可番号もすべて記入してください。

「変更の理由」欄

(1) 変更内容と具体的な理由を記入してください。

(2) 変更項目が多い場合は、変更前、変更後の内容対照表と、変更項目後との変更理由を具体的に記入した変更理由書を添付してください。

注 1 開発許可書の写しを添付してください。

2 添付する設計書類には、設計者の記名と併せて連絡方法を併記してください。

3 ※印欄は、記入しないでください。

変更内容で新たに公共用地に接する場合は、都市建設部建設管理課で変更申請前に記入してください、

道路・水路 管理幅員 確認印	道路位置	路線番号	路線名
	東側道路		
	西側道路		
	南側道路		
	北側道路		
境界確認		立会年月日	年 月 日
		境界確定番号	

様式第8号(第4条関係)

正	副

(表)

開発行為変更協議申請書				
(あて先)各務原市長				
都市計画法第35条の2第4項の規定において準用する同法第34条の2第1項の規定により、開発行為の変更の協議を申請します。				
年 月 日				
申請者住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)				
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の地名地番	前	(仮換地)	
		後	(仮換地)	
	2 開発区域の面積	前	公簿 m ² 実測 m ²	
		後	公簿 m ² 実測 m ²	
	3 予定建築物等の用途	前		
		後		
	4 工事施工者の氏名	前	(電話 — —)	
		後	(電話 — —)	
	5 法第34条の該当号及び該当する理由	前		
		後		
	6 その他必要事項			
	開発許可の年月日及び許可番号(変更)		年 月 日各務原市指令 第 号 ()	
変更の理由				
※各務原市受付		※備考		

※印欄は記入しないこと。

(注) 裏面の記入方法を参照してください。

連絡先

(電話 — —)

(裏)

開発行為変更協議申請書の記入方法

1欄から5欄の「前」「後」は、変更前、変更後の内容を対象させて記入してください。

1欄は、開発場所の地名地番(土地改良区域内、土地区画整理事業区域内であれば旧地番と仮換地番)を記入してください。

2欄は、土地の登記事項証明書の地積及び実測面積を記入してください。

3欄は、予定建築物の用途、利用目的等を詳しく記入してください。

工場団地、宅地分譲、賃貸住宅等の場合は、その旨並びに区画数、棟数及び戸数を()書きで併記してください。

(例) 工場(工場地分譲 10区画 10棟10戸)、事務所(用途)等
専用住宅(共同建 1棟10戸)、専用住宅(長屋建 1棟4戸)
専用住宅(宅地分譲 10区画 10棟10戸)

4欄は、工事を直接行う者を記入し、自分で行うときは「直営」と記入してください。

5欄は、市街化調整区域内における開発行為の場合に記入してください。

(法第34条)

第1号 周辺地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建物

第1号の2 周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設

第2号 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用場必要な建物

第3号 (政令が定められていないので本号に該当する取り扱いはありません。)

第4号 農林漁業の用に供する建物(開発許可を不要とされている建築物を除く。)

第5号 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基づく建物

第6号 中小企業の事業共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する事業の用に供する建物

第7号 市街化調整区域内に現存する工場と製品、原料、工程等について密接な関連を有する事業の用に供する建物

第8号 危険物の貯蔵処理のための施設

第8号の2 災害危険区域等内から移転する建物

第9号 沿道サービス施設等の建物

第10号 地区計画区域内の建物

第11号 条例で指定する区域内の建物

第12号 条例で区域、目的、用途を定めた建物

第13号 既存権利者の届出に基づき、5年以内に自己の居住又は業務の用に供する建物

第14号 周辺の市街化を促進することなく、かつ、市街化区域に建てるのが困難か不適当な建物(審査会の審査を要する。)

6欄は、開発行為変更の内容を審査するにあたって参考となる事項を記入してください。

(例) 農地法第5条許可申請中、森林法第10条の2許可申請中など

「開発許可年月日及び許可番号」欄は、開発許可の年月日と許可番号を記入してください。

すでに、変更許可をされているものは、その変更許可月日と変更許可番号もすべて記入してください。

「変更の理由」欄

(1) 変更内容と具体的な理由を記入してください。

(2) 変更項目が多い場合は、変更前、変更後の内容対照表と、変更項目後との変更理由を具体的に記入した変更理由書を添付してください。

注 1 開発許可書の写しを添付してください。

2 添付する設計書類には、設計者の記名と併せて連絡方法を併記してください。

3 ※印欄は、記入しないでください。

変更内容で新たに公共用地に接する場合は、都市建設部建設管理課で変更申請前に記入してください、

道路・水路 管理幅員 確認印	道路位置	路線番号	路線名
	東側道路		
	西側道路		
	南側道路		
	北側道路		
	境界確認	立会年月日 境界確定番号	年 月 日

(表)

正	副

開発行為変更届出書		
(あて先)各務原市長		
都市計画法第35条の2第3項の規定により、開発行為の変更について、次のとおり届け 出ます。		
年 月 日		
届出者 住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の地名地番	(仮換地)
	2 開発区域の面積	公簿 m ² 実測 m ²
	3 予定建築物等の用途	
	4 その他必要な事項	
変 更 に 係 る 事 項		
変 更 の 理 由		
開発許可の年月日及び許可番号 (変更)		(年 月 日各務原市指令 第 号)
※ 各務原市受付		※備 考

※印欄は記入しないこと。
(注) 裏面の記入方法を参照してください。

連絡先
(電話 — —)

(裏)

開発行為変更届出書の記入方法

- 1 開発行為の概要のうち、1欄から3欄は、許可書に基づき記入してください。
 - 2 4欄は、参考となる事項(他の法令による届出等を要する場合には、その手続の状況等)を記入してください。
 - 3 「変更に係る事項」欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記入してください。
 - 4 「変更の理由」欄は、変更が必要となった具体的な理由を記入してください。
 - 5 「開発許可の年月日及び許可番号」欄は、変更許可がある場合は、変更許可の年月日及び変更許可番号も記入してください。
- 注
- 1 開発許可書の写しを添付してください。
 - 2 土地利用計画に変更がある場合は、土地利用計画平面図を添付してください。添付する設計図書には、設計者の記名と併せて連絡方法(電話番号)を併記してください。
 - 3 ※印欄は記入しないでください。

様式第10号(第6条関係)

都市計画法第34条第13号による届出書

(あて先)各務原市長

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

届出者 住所氏名

(名称及び代表者名)

(電話 — —)

届 出 者 の 職 業 (業務の内容)		
届 土 出 を す る 地	所在地(地番)	
	地 目 等	地目 面積 m ² 農地転用許可年月日 許可番号
権利を有していた目的		
権 利 の 種 類 の 内 容		1 所有権 2 所有権以外の権利()
権 利 の 取 得 年 月 日		年 月 日
工事着手予定年月日		年 月 日
備 考		
※ 各務原市受付		※ 備 考

※印欄は、記入しないこと。

付近見取図

※ 方位、縮尺を記入してください。

様式第11号(第8条関係)

都市計画法第37条第1号の規定による建築又は建設の承認申請書

(あて先)各務原市長

都市計画法 { 第29条第1項の規定による許可を受けて
第34条の2第1項の規定による協議成立により } 工事中の次の土地に
おいて、建築物を建築又は工作物を建設したいので都市計画法第37条第1号の承認を申請し
ます。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 — —)

開 発 許 可 番 号 年 月 日	年 月 日 各務原市指令 第 号 (変更許可)
被 開 発 許 可 者	住所 氏名
建築物又は工作物を 開発工事中に建築又 は建設しなければなら ない理由	
建築物又は工作物の 内 容	
建築物又は工作物の 施 行 者	住所氏名 (名称及び代表者名)
建築物又は工作物の 施 行 期 間	承認の日から 年 月 日まで
そ の 他 参 考 事 項	

上記建築物又は工作物は、開発工事施行上支障ありません。

年 月 日

被開発許可者 住所氏名
(名称及び代表者名)

様式第12号(第10条関係)

建築物の敷地面積に対する建築面積の
割合等についての特例許可申請書

(あて先)各務原市長

都市計画法第41条第1項の規定により、建築物の敷地面積に対する建築面積等について制限が定められている次の土地について、次の建築物を建築したいので同条第2項ただし書きの規定による許可を申請します。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 — —)

申 請 地	所在地 地番 地目 面積 m ²
建築物の規模 用途、構造	
許可を受けようとする事項	
制限解除を必要とする理由	
開発許可番号 年 月 日	各務原市指令 第 号 年 月 日
※ 各務原市受付	※備 考

※ 印欄は、記入しないこと。

様式第13号(第11条関係)

建築物の新築、改築若しくは用途変更 又は工作物の新設許可申請書 (あて先)各務原市長 都市計画法第42条第1項ただし書の規定により建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は工作物の新設の許可を申請します。 年 月 日 申請者 住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)		
1	建築物を新築し、若しくは工作物を新設しようとする土地又は改築若しくは用途変更をしようとする建築物の存する土地の所在地番、地目及び面積	
2	新築しようとする建築物若しくは新設しようとする工作物の用途又は用途変更後の建築物の用途	
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29条第1項第2号若しくは第3号、法第34条第1号から第12号まで若しくは第14号又は第43条第1項第1号から第3号まで若しくは第5号のいずれ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	
5	他の法令の許可その他必要な事項	
※ 各務原市受付	※ 備 考	許 可 番 号 年 月 日
		各務原市指令 第 号 年 月 日

※印欄は記入しないこと。

連絡先(電話 — —)

様式第14号(第11条関係)

建築物の新築、改築若しくは用途の変更 又は工作物の新設協議申請書 都市計画法第42条第2項の規定により、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は工作物の新設の協議を申請します。 年 月 日 (あて先)各務原市長 申請者住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)		
1	建築物を建築し、若しくは工作物を建設しようとする土地又は用途変更をしようとする建築物の存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若しくは建設しようとする工作物の用途又は用途変更後の建築物の用途	
3	改築又は用途変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築若しくは建設しようとする土地又は用途の変更後の建築物が都市計画法第34条第1号から第14号まで又は同法施行令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	他の法令の許可その他必要な事項	
※ 各務原市受付	※ 備考	許可番号年月日
		各務原市指令 第 号 年 月 日

※印欄は記入しないこと。

連絡先(電話 — —)

様式第15号(第12条関係)

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協議申請書 都市計画法第43条第3項の規定により 建 築 物 第1種特定工作物 } の 新 改 築 用 途 の 変 更 新 設 } の 協議を申請します。 年 月 日 (あて先)各務原市長 申請者住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)		
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1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1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1種特定工作物が法第34条第1号から第14号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれかの建築物又は第1種特定工作物に該当するかの記載及び理由	
5	その他必要な事項	
※ 各務原市受付	※ 備 考	許 可 番 号 年 月 日
		各務原市指令 第 号 年 月 日

※印欄は記入しないこと。

連絡先(電話 — —)

様式第16号(第13条関係)

地 位 承 継 承 認 申 請 書

(あて先)各務原市長

開発行為に関する工事を施行する権原を取得しましたので、都市計画法第45条の規定により地位承継承認申請をします。

年 月 日

申請者 住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 — —)

許 可 番 号 年 月 日	各務原市指令 第 号 年 月 日	
被開発許可者の住所氏名 (名称及び代表者名)		
承 継 す る 権 原 の 内 容		
承 継 年 月 日	年 月 日	
そ の 他 の 参 考 事 項		
※ 各務原市受付	※備 考	開発登録簿登載
		年 月 日登載

※印欄は記入しないこと。

連絡先(電話 — —)

様式第17号(第14条関係)

開 発 登 録 簿

※ 開発許可番号 及び年月日	各務原市指令 第 号 年 月 日	※ 許可に 基づく 地位の 承継	承認年月日	各務原市指令 第 号 年 月 日
開発許可を受けた者の住所氏名 (名称及び代表者名)	住所 氏名 (電話 —)		承継人の住所氏名 (名称及び代表者名)	(電話 —)
工事施行者の住所氏名 (名称及び代表者名)		(電話 —)		
予定建築物等の用途				
予定公共施設の種類		道路・公園・下水道・緑地・広場・河川・水路・消防の用に供する貯水施設 (該当するものを○で囲む。)		
開発区域に含まれる地域の名称及び面積		公簿 m ² 、実測 m ²		
※ 法第41条第1項の建築制限の内容(法第79条の許可等の条件)				
※ 法第41条第2項 許可年月日及び番号		年 月 日 第 号の	内容	
※ 法第42条第1項 許可年月日及び番号		年 月 日 第 号の	内容	
※ 工 事 完 了 検 査	工事完了年月日	年 月 日	工事完了 検査年月日	年 月 日
	検査済証交付年月日及び番号	年 月 日 第 号の	公告年月日 及び番号	年 月 日 各務原市指令 第 号
そ の 他				
変 更				

※印欄は、記入しないこと。

土地利用計画図

(開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地形状)

様式第18号(第14条関係)

開発登録簿写し交付申請書 (あて先)各務原市長 開発登録簿の写しの交付を申請します。 年 月 日 申請者 住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)	
開発区域の所在地	
写しを必要とする理由	
その他参考事項	
被開発許可者住所氏名 (名称及び代表者名)	
許 可 番 号 許 可 年 月 日	各務原市指令 第 号 年 月 日
工 事 完 了 年 月 日	年 月 日
備 考	

様式第19号(第16条関係)

60 センチメートル以上	都市計画法による開発許可等の標識			
	許 可 番 号 許 可 年 月 日	各務原市指令 第 号 年 月 日		
	被 許 可 者 住 所 氏 (名称及び代表者名)	(電話 — —)		
	工 事 設 計 者 住 所 氏 名 (名称及び代表者名)	(電話 — —)		
	施 行 者 住 所 氏 名 (名称及び代表者名)	(電話 — —)		
	現 場 責 任 者 住 所 氏 名			
	工 事 の 概 要			
	工 期	年 月 日から 年 月 日まで		
100センチメートル以上				

備考 1,000平方メートル未満の土地の開発については、寸法は縦25センチメートル、横35センチメートルとすることができる。

8. 6 c m	
E C C O N G	(表 面) 身 分 証 明 書
	第 号
	所属 職名 氏名
	年 月 日生
	都市計画法第82条第1項の規定による立入検査を行なう権限を有するものであることを証明する。 年 月 日
有効期限 (年 月 日限)	各務原市長 印

(裏 面)
都市計画法抜粋 (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なうため必要がある場合において、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行なわれている工事の状況を検査することができる。
2 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、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

様式第21号(第18条関係)

適合証明書交付申請書 (あて先)各務原市長 都市計画法施行規則第60条の規定により下記の計画が都市計画法第 条第 項 第 号の規定に適合していることの証明書(1通)を交付願います。 年 月 日 申請者 住所氏名 (名称及び代表者名) (電話 — —)				
土地の所在・ 地 番 等	所在・地番			
	地 目			
	面 積	公簿	m ² 実測	m ²
区域・区分等	都 市 計 画 区域の区分	☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域	用途地域 の区分	
予定建築物又 は特定工作物 の 概 要	用 途			
	建 築 面 積	m ²	延べ面積	m ²
	工 事 種 別	☐ 新築(新規) ☐ 増築(増設) ☐ 改築 ☐ 移築 ☐ 用途の変更 ☐ 仮設		
	構 造			
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで			
当該許可等の 番号・年月日	第 号の 年 月 日			
そ の 他 参 考 事 項				
※ 受 付		※ 備 考		

※印欄は、記入しないこと。

設計者連絡先
(電話 — —)

参考様式 1

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

(あて先) 各務原市長

届出者住所氏名
(名称及び代表者名)
(電話 — —)

都市計画法第 29 条第 1 項に基づく開発行為について、下記のとおり着手しましたので届け出ます。

記

許 可 番 号 年 月 日	各務原市指令 第 号 年 月 日		
開発区域の所在地			
工 事 着 手 年 月 日	年 月 日		
工事完了予定年月日	年 月 日		
工事施行者住所氏名 (名称及び代表者名)	電話		
現場管理者住所氏名	電話		
備 考			
※各務原市受付		※備考	

(備考) 1ヘクタール以上の開発行為については、実施行程表を添付してください。

(注) ※印の欄は記入しないでください。

修 補 改 造 完 了 届

年 月 日

各務原市長 様

住所
届出者
氏名,

都市計画法第29条第1項に基づく開発行為について、下記のとおり修補改造を完了しました
ので届け出ます。

記

許 可 番 号 各務原市指令 各 第 号

許 可 年 月 日 年 月 日

開 発 区 域 の 所 在 地

工 事 着 手 年 月 日 年 月 日

修 補 改 造 完 了 年 月 日 年 月 日

修 補 改 造 の 内 容

- (備考) 1 修補改造の前後の写真（修補改造の内容のわかるもの）を添付してください。
2 その他完了検査において指示された図書を添付してください。

第 年 月 号 日

様

管理者
職 名
氏 名

印

公共施設管理者の同意書(法第 3 2 条第 1 項の同意)

あなたが 地内で都市計画法に基づく開発行為を行なうについて、
同所に所在する下記公共施設については当該開発行為の設計に従い措置されることに同意します。

記

公共施設の名称	位 置	延 長 メートル	面 積 平方メートル	摘 要

- (注) 1. 摘要欄には、同意の内容、条件等を詳細に記入すること。
2. 実測にもとづく公共施設の新旧対照図を添付すること。

記入上の注意

当該公共施設の管理を担当する部課と開発担当部課との間で十分調整を図り、当該同意の対象となる公共施設の名称、範囲(区間及び面積)及び同意の内容等が適切に表示されていること。

管理予定者との協議経過書(法第32条第2項の協議)

年 月 日

(あて先)
各務原市長

申請者
住 所
氏 名

管理予定者(協議者)
職 名
氏 名

印

地内で行なう都市計画法に基づく開発行為に関する工事により設置される公共施設等について、当該公共施設等を管理することとなる者と下記のとおり協議しました。

協議した公共 施設の名称	管理者となる者	概 要		費用の負担 千円	帰 属	摘 要
		延長 メートル	面積 平方メートル			

(注) 1. 摘要欄には公共施設の管理方法について記入すること。

記入上の注意

例外的に開発者が公共施設を管理することとなる場合であっても管理者となるべき市町村との協議を必要とすること。

移転計画書

都市計画法第34条第8号の2に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

移 転 計 画 書		従 前 建 築 物 等	代 替 建 築 物 等
建築物等の概要	住 所		
	用 途		
	規 模		
	構 造		
建築物等の所有権を有する者	住 所		
	氏 名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備 考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。

念　　書
(法第 3 4 条第 1 号　店舗等)

(あて先)各務原市長

私は、　　　年　　月　　日付で都市計画法第 2 9 条第 1 項の規定により下記の開発及び建築等の許可を申請するに当たり、同項の規定により、何人も、当該許可を受けた区域内においては、当該許可にかかる予定建築物以外の建築物を新築してはならず、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ことを了知しており、同項の規定に違反した場合は、いかなる処分を受けましても異議ありません。

なお、当該開発区域の半径 3 0 0 m以内に属する自治会の長には、予定建築物等の説明を行います。

予定建築物等の用途

申請地の地名地番

年　　月　　日

申請者
住所

氏名



電話番号

暴力団等に該当しない旨の誓約書

私（当法人・当組合を含む）。は、都市計画法に基づく開発許可申請を行うに当たって、次の事項について誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることになっても、異議は一切申し立てません。

また、市長が必要と認めた場合には、暴力団等であるか否かの確認のため、当方の個人情報を警察に提供することについて同意します。

1 私（当法人・当組合を含む。役職・氏名等は次表のとおり。）は次の（１）から（４）のいずれにも該当しません。

役職	フリガナ 氏名	性別	生年月日	住所

（１）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

（２）暴力団員（法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は、暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。

（３）法人又は組合であって、その役員の中に（２）に該当する者があるもの

（４）暴力団員等がその事業活動を支配する者

2 1 の誓約事項に反した場合若しくは誓約が虚偽であった場合、許可取消しの措置を受けた時は、これに異議なく応じます。

年 月 日

各務原市長 様

申請者

住所

氏名

（法人・組合にあっては、名称及び代表者氏名）

（自署の場合は押印不要）

参考様式4 **みなし許可の判定チェックリスト（宅地造成等工事規制区域用）**

1 当該開発行為は造成工事を行う計画である	☐ いいえ
↓ ☐ はい	
2 盛土規制法の許可・届出を要しない工事 ^{※1} である	☐ はい
↓ ☐ いいえ	
3 工事は、①から⑤のいずれかに該当する ☐ ① 盛土で高さ1 m超の崖を生じる（_____m） ☐ ② 切土で高さ2 m超の崖を生じる（_____m） ☐ ③ 盛土と切土を同時に行い、高さが2 m超の崖を生じる（①、②を除く）（_____m） ☐ ④ 盛土で高さが2 m超となる（①、③を除く）（_____m） ☐ ⑤ 盛土又は切土する土地の面積 ^{※2} が500㎡超となる（①から④を除く）（_____㎡）	☐ いいえ
↓ ☐ はい	
4 工事は、①から⑤のいずれかに該当する ☐ ① 盛土で高さ2 m超の崖を生じる（_____m） ☐ ② 切土で高さ5 m超の崖を生じる（_____m） ☐ ③ 盛土と切土を同時に行い、高さが5 m超の崖を生じる（①、②を除く）（_____m） ☐ ④ 盛土で高さが5 m超となる（①、③を除く）（_____m） ☐ ⑤ 盛土又は切土する土地の面積 ^{※2} が3,000㎡超となる（①から④を除く）（_____㎡）	
↓ ☐ はい	☐ いいえ
5 工事は特定工程 ^{※3} がある	
↓ ☐ はい	☐ いいえ
みなし許可 対象 中間検査 対象 定期報告 対象	みなし許可 対象 定期報告 対象
↓ ☐ いいえ	↓ ☐ いいえ
みなし許可 対象	みなし許可 対象外

○みなし許可対象の場合の取扱い

追加で添付が必要な書類	☐ 資金計画書（別記様式第3） ☐ 申請者の資力及び信用に関する申告書（第1号様式） ☐ 工事施行者の能力に関する申告書（第2号様式） ☐ 住民への周知措置を講じたことを証する書面（参考様式5） ☐ 宅地造成又は特定盛土等に関する工事の概要書（参考様式6）
適用される盛土規制法の規定（中間検査、定期報告以外）	標識の設置

※1 公共施設用地及び災害の発生するおそれがないと認められる工事及びその他法の対象外となる行為
 （詳細は「盛土規制法に関する事務申請等マニュアル 第1部 共通編 1－6」を参照してください。）

※2 盛土又は切土する土地の面積からは以下の部分を除く
 ・盛土又は切土をする前後の地盤面の高さが30cm以下の部分
 ・盛土規制法の許可・届出を要しない工事の部分

※3 盛土をする前の地盤面又は切土をした後の地盤面に排水施設を設置する工事

住民への周知措置を講じたことを証する書面

年 月 日

各務原市長様

住所

申請者氏名

(名称及び代表者名) (電話 ー)

下記のとおり、周辺住民へ事前周知いたしましたので報告します。

予定建築物等の用途：

申請地の地名地番：各務原市

【添付資料】

①〈説明会開催の場合〉

☐開催の周知範囲が分かる位置図等

☐開催案内及び開催結果が分かる資料

(議事録または議事要約、説明会に用いた資料等)

☐※溪流等において、高さ 15mを超える盛土をする場合は、説明会開催が要件となります。

②〈書面配布の場合〉

☐配布した書面

☐配布範囲が分かる位置図等

③〈掲示及びインターネットによる場合〉

☐掲示場所が分かる位置図等

☐掲示状況の写真

☐閲覧ページの写し (URL 含む)

【記載方法】

都市計画法第29条の開発許可に伴う盛土規制法のみなし許可となる場合に、開発許可申請時の添付図書として、上記①～③の該当箇所にチェックをつけたうえで、本書及び添付資料(任意様式で可)を提出してください。

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の概要書

1	工事主住所氏名 (法人役員住所氏名)					()					
2	設計者住所氏名										
3	工事施行者住所氏名										
4	土地の所在地及び地番 (代表地点の緯度経度)					(緯度: 度 分 秒、経度: 度 分 秒)					
5	土地の面積					m ²					
6	工事着手前の土地利用状況										
7	工事完了後の土地利用										
8	盛土のタイプ 平地盛土 ・ 腹付け盛土 ・ 谷埋め盛土										
9	土地の地形 溪流等への該当 有・無										
10 工 事 の 概 要	イ	盛土又は切土の高さ					m				
	ロ	盛土又は切土をする 土地の面積					m ²				
	ハ	盛土又は切土の土量					盛土	m ³			
							切土	m ³			
	ニ	擁壁	番号	構造	高さ	延長					
					m	m					
	ホ	崖面崩壊防止施設	番号	種類	高さ	延長					
					m	m					
	ヘ	排水施設	番号	種類	内法寸法	延長					
					cm	m					
	ト	崖面の保護の方法									
	チ	崖面以外の地表面の保護の方法									
	リ	工事中の危害防止のための措置									
ヌ	その他の措置										
ル	工事着手予定年月日					年	月	日			
ヲ	工事完了予定年月日					年	月	日			
ワ	工程の概要										
11	その他必要な事項										
〔注意〕											
1 1 欄の工事主、2 欄の設計者又は3 欄の工事施行者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入してください。											
2 1 欄の工事主が法人であるときは、工事主住所氏名のほか、当該法人の役員住所氏名を記入してください。											
3 2 欄は、資格を有する者の設計によらなければならない工事を含むときは、氏名の横に○印を付してください。											
4 4 欄は、代表地点の緯度及び経度を世界測地系に従って測量し、小数点以下第一位まで記入してください。											
5 8 欄は、該当する盛土のタイプに○印を付してください（複数選択可）。											
6 9 欄は、溪流等（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第7条第2項第2号に規定する土地をいう。）への該当の有無のいずれかに○印を付してください。											
7 11 欄は、宅地造成又は特定盛土等に関する工事を施行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おいてのみ、その許可、認可等の状況の状況を記入してください。											

参考様式 7

開発許可、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の許可済標識					
70 センチ メートル 以上	1	工事主（被許可者）住所 氏名	(電話 — —)	見取図	
	2	許可番号	各務原市指令 第 号		
	3	許可年月日	年 月 日		
	4	工事設計者住所氏名	(電話 — —)		
	5	工事施行者住所氏名	(電話 — —)		
	6	現場管理者住所氏名			
	7	盛土又は切土の高さ	メートル		
	8	盛土又は切土をする土地の 面積	平方メートル		
	9	盛土又は切土の土量	盛土		立法メートル
			切土		立法メートル
	10	工事着手予定年月日	年 月 日		
	11	工事完了予定年月日	年 月 日		
	12	工事に係る問合せを受ける ための工事関係者の連絡先	(電話 — —)		
	13	許可又は届出担当の 連絡先	各務原市都市建設部都市計画課		
(電話 — —)					
14	工事の概要				

100センチメートル以上

備考 (地表から上方に50センチメートル以上離して設置すること)

参考様式 8

年 月 日

各務原市長 様

工事主 住 所
氏 名

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の定期報告書

宅地造成及び特定盛土等規制法 { 第19条第1項
第38条第1項 } の規定により、宅地造成又は

特定盛土等に関する工事の定期報告書について次のとおり提出します。

1 工事が施行される土地の所在地				
2 開発許可年月日及び開発許可番号	年 月 日 第 号			
3 報告年月日	第1回目 年 月 日	第2回目 年 月 日	第3回目 年 月 日	第4回目 年 月 日
4 報告の時点における盛土又は切土の高さ	m	m	m	m
5 報告の時点における盛土又は切土の面積	m ²	m ²	m ²	m ²
6 報告の時点における盛土又は切土の土量	m ³	m ³	m ³	m ³
7 報告の時点における擁壁等に関する工事の施行状況				

(備考)

- 1 工事主とは、宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 2 報告の時点における盛土又は切土をしている土地及びその付近の状況並びに7欄の状況を明らかにする写真及び必要に応じてその他の書類を添付すること。
- 3 第5回目以降の報告を行う場合は、表を追加して使用すること。

参考様式 9

宅地造成又は特定盛土等に関する工事の中間検査申請書

年 月 日

各務原市長 様

工事主 住所
氏名

宅地造成及び特定盛土等規制法 { 第18第1項
第37第1項 } の規定による中間検査を申請します。

1 許可番号	第 号		
2 許可年月日	年 月 日		
3 工事をしている土地の所在地 及び地番			
4 工事施行者住所氏名			
5 今回中間検査の対象となる特定 工程に係る工事	検査実施回	第 回	
	特定工程		
	特定工程に係る 工事終了年月日	年 月 日	
6 今回申請以前の間接検査受検 履歴	検査実施回	第 回	第 回
	特定工事		
	中間検査合格証		
	番 号	第 号	第 号
	交付年月日		
7 今回申請以降の間接検査受検 予定	検査実施回	第 回	第 回
	特定工程		
	特定工程に係る 工事終了予定年 月日	年 月 日	年 月 日
8 備 考			

〔注意〕

- ※印のある欄は記入しないで下さい。
- 工事主は4欄の工事施行者が法人であるときは、氏名は、当該法人の名称及び代表者の氏名を記入して下さい。
- 6及び7欄は、記入欄が不足するときは、別紙に必要な事項を記入して添えてください。

法第 34 条各号に関する申請に必要な図書

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第 1 号	日用品店舗等 公共公益施設	ア 周辺建物の用途別現況図 (集落連たん状況図 縮尺 1/2,500以上) イ 配置図 (縮尺 1/300以上) ウ 建築物平面図 (縮尺 1/200以上) エ 建築物立面図 (縮尺 1/200以上) オ 販売、加工、修理等の実務 の内容を示す書類 カ 建築の完了後速やかに開業 し、かつ、継続的に営業でき るものであることを証する書 類 キ 念書(資料1-5参照) ク その他	・当該開発区域の周辺道程500メートル（半 径300メートル）以内に存在する建築物の 用途を明確にする。 ・当該開発区域の半径300メートル以内に概 ね50戸以上（市街化調整区域内の戸数）の 建築物が連たんしていることを明記する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・店舗のケース等の配列、出入口及び各部分 の用途を明記する。 ・併用住宅にあっては、店舗等との関連を詳 細に記載し、面積表を記載する。 ・広告塔、広告板又は意匠等で日常生活に必 要な店舗等であることが表現されているこ と。 ・商品名、作業内容、規模及び数量等を具体 的に記載する。 ・営業に必要な免許証の写し、取引先との納 入（品名と数量）契約書等を添付する。 ・(2)公共公益施設の場合は不要。 ・市長が必要と認める図書。
第 2 号	資源の活用	ア 資源の埋蔵、分布等の状況 を示す図面 イ 利用目的、利用方法、利用 対象規模等が適正である旨の 説明書 ウ 施設の配置図 エ 建築物の平面図 (縮尺 1/200以上) オ その他	・必要に応じ図面及び説明内容が適正である ことを証する書類を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・市長が必要と認める図書。
第 4 号	農林漁業用施 設	ア 利用目的、利用方法、利用 対象規模等が適正である旨の 説明書 イ 生産地との関係、取扱量を 示す書類 ウ 施設の配置図 エ 農産物等の集出荷及び貯蔵 のため継続的に使用される旨 の証明書 オ 建築物の平面図 (縮尺 1/200以上) カ その他	・必要に応じ図面及び説明内容が適正である ことを証する書類を添付する。 ・生産地の分布図、取扱品名及び数量等を具 体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・農業協同組合等の証明。 ・各部分の用途及び機械設置等のレイアウ ト等を具体的に明記する。 ・市長が必要と認める図書。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第 5 号	農林業等活性化基盤施設	ア 知事の承認書及び公告された旨を証する書面の写 イ 全体の計画図 ウ 事業計画の説明書 エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ その他	・市長が必要と認める図書。
第 6 号	中小企業団地	ア 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業であることを証する書面 イ 全体計画図 ウ 事業の概要を説明する書類 エ その他	・市長が必要と認める図書。
第 7 号	関連工場	ア 既存工場に関する調書 イ 申請工場に関する調書 ウ 両工場の作業工程における関連に関する説明書 エ 両工場間の取引高及び全体との比較に関する説明書 オ 原材料製品等に関する輸送説明書 カ 地場産業については、周辺同種工場の分布の状況図 キ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) ケ その他	・業種、業態、工程、原料、製品名を記載する。現在及び改善後の取扱い数量等を記載する。 ・業種、業態、工程、原料、製品名を記載する。 ・両工業の作業工程での関連性について、フローチャート等により具体的に記載する。 ・表にて説明することが望ましい。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途及び機械設備等のレイアウトを明記する。 ・土地利用計画図に両工場の関係を明記する。 ・市長が必要と認める図書。
第 8 号	火薬庫	ア 周辺建物の現況図 イ 火薬庫の貯蔵に関する概要書等 ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・市長が必要と認める図書。
第 8 号 の 2	災害危険区域等からの移転に伴う開発行為等	ア 位置図 (縮尺 1 / 2500以上) イ 事業計画説明書 ウ 移転計画書(資料1-5参照) エ 移転前の建築物の用途・床面積を示す書類	・移転前の建築物等周辺の位置図に災害危険区域等のハザードエリアを重ねたもの。 ・移転前建築物の建築経緯、移転理由及び移転後の撤去予定について説明すること。 ・固定資産課税証明書(家屋)等

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
		オ 新旧敷地面積、延床面積対照表 カ 移転前の建築物の平面図・立面図 キ 移転前の土地・建物の全部事項証明 ク 移転後の解体撤去が確実にあることを示す書類 ケ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) コ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) サ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) シ 同意書 (権利者) ス 同意書 (自治会長) セ その他	・それぞれ1.5倍以内であることを示すこと。また併用住宅等の場合は用途ごとに面積を示すこと。 ・立面図には最高高さを明記すること。また併用住宅等の場合は平面図に用途を示すこと。 ・解体業者との契約書等 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・併用住宅等の場合は各部分の用途を明記する。 ・最高の高さを記入する。 ・移転前の土地、建物に申請者以外の権利を有する者がいる場合 ・周辺の環境を阻害する恐れがあると考えられる場合 ・市長が必要と認める図書。
第 9 号	休憩所	ア 営業品目一覧表 イ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ウ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) エ 建築の完了後速やかに開業し、かつ、継続的に営業できるものであることを証する書面 オ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) カ その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・確約書、営業に必要な免許証の写し ・広告塔、広告板又は意匠等で休憩所であることが表現されていること。 ・車いす使用者用便所の位置を明示すること ・開発区域位置図、開発区域図及び土地利用計画図に道路名称、道路巾員及び市街化区域までの距離を明記する。 ・通過交通に与える支障、駐車場の確保を考慮して設計し土地利用計画図に明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	給油所	ア 油水分離槽又は有害物質等が排出されない構造の排水施設図 イ 経済産業省が確認したことを証する書類 ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上)	・排水施設計画平面図に明記のうえ構造図を添付する。 ・該当しない場合は、その旨を説明する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
		オ その他	・開発区域位置図、開発区域図及び土地利用計画図に道路名称、道路巾員を明記する。 ・通過交通に与える支障、駐車場の確保を考慮して設計し土地利用計画図に明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	火薬類製造所	ア 附近の状況を示した図面 イ 火薬類製造等に関する概要書等 ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・市長が必要と認める図書。
第10号	集落地区計画	ア 集落地区整備計画に定められた内容に適合する旨を証する書類 イ 集落地区整備計画の全体計画図 ウ 事業概要を説明する書類 エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ その他	・市長が必要と認める図書。
第11号	自己用専用住宅（兼用住宅）	ア 位置図 (縮尺 1 / 2500以上) イ 経路図 (縮尺 1 / 2500以上) ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 事業概要を説明する書類 キ 住民票（原本） ク 理由書 ケ その他	・指定区域内であることを明確にする。 ・申請地から 4 m以上の幅員で6.5m以上の道路に至る経路が分かるもの。アと兼ねることができる。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・兼用住宅の場合は各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・最高の高さを記入する。 ・兼用住宅の場合は添付する。 ・居住する世帯全員が記載されたもの。 ・現在の居住状況（場所・世帯状況）及び申請地で居住する者を記載する。 ・市長が必要と認める図書。
第13号	既存権利	ア 既得権を有していたことを証する書類（区域決定前に） （登記簿謄本、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可書等） イ 申請者の職業（法人にあっては業務の内容）に関する書類、自己の居住用の場合は除く。 ウ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) エ その他	・市長が必要と認める図書。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号	【提案基準第2号】 農家世帯の分 家に伴う住宅 等	ア 理由書 イ 申立書 ウ 戸籍謄本（原本） エ 住民票（原本） （本家及び分家者の世帯） オ 家賃領収書又は家屋賃貸契 約書 カ 配置図（縮尺1／300以上） キ 建築物の平面図 （縮尺1／200以上） ク 本家の農業従事者証明書 （非農家の場合は、本家及び 分家者の資産証明書（課税台帳 兼名寄帳、無資産証明書）） ケ その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・分家に該当する理由、分家させる者（以下「本家」という。）と同居していない理由、又Uターンする者にあつては、その合理的事情及び理由を具体的に記載する。 ただし、非農家で独身の場合は、前記理由書の他婚約証明書等を添付する。 ・本家が申請者を分家させる旨を証する内容及び後継者の有無を記載する。 ・本家との関係が民法第725条に定める親族の範囲で相続等により申請地の所有権を取得することができるかを判断できるものとする。 ・本家と同居又は借家等に居住しているかを判断できるものとする。 ・本家と同居しておらず借家等に居住している場合に添付し、必要に応じて家屋登記簿謄本又は家屋課税台帳の写しを添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、併用住宅にあつては面積表を記載する。 ・農業委員会で交付されたものとする。 （非農家の場合で、申請地以外に建築が可能な土地がある場合は選定理由書を添付する。） ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第3号】 収用対象事業 に係る代替建 築物等	ア 理由書 イ 既存建築物配置図 （縮尺1／200以上） ウ 既存建築物平面図 （縮尺1／200以上） エ 附近住民の属する広報会等 の同意書 オ 既存建築物等が収用対象事 業の対象となる旨の証明書 カ 申請人以外の者の念書 キ 配置図 （縮尺1／300以上） ク 予定建築物の平面図 （縮尺1／200以上） ケ 新旧対照表 コ その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られていることのほか収用対象事業にかかるものである旨等を記載する。 ・敷地のどの位置に存するか正確に記載し、収用対象事業にかかる部分を明記する。 ・各部分の用途を明記し、住宅部分、住宅以外の部分の面積を分けて記載する。 ・環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合に添付する。 ・附近住民とは開発区域の外周から100メートルの範囲に居住している住民をいう。 ・土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業による買取りの申出証明書又は買取り証明書、不動産譲受けの対価の支払い調書等の写しを添付する。 ・既存建築物等及び当該土地に係る権利者が複数いる場合に申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しない旨の念書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・収用対象前の全体、収用対象部分及び申請部分の土地又は建築物等の面積を分けて表にして添付する。 ・市長が必要と認める図書。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号	【提案基準第4号】 社寺仏閣及び 納骨堂	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 法人の登記簿謄本 エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・開発行為（建築）の必要に迫られている内容を具体的に記載する。 ・目的、管理、運営方法を明記する。 ・必要に応じて資金計画書等を添付する。 ・該当する場合に添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第5号】 事業所の業務 従事者の住宅 及び寮等	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 入居予定者調書 エ 住民票（原本） オ 家賃領収書又は家屋賃貸契約書 カ 転勤命令書 キ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) ケ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) コ その他	・開発行為（建築）の必要に迫られていることのほか従業員住宅及び寮を当該事業所に近接して建築しなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・現従業員数と入居予定者との関係、従業員住宅又は寮の管理・運営方法を明記する。 ・入居予定者名、現住所を一覧表にし、その居住状況（借家、持家の別等）及び通勤所要時間等を記載する。 ・入居予定者のものについて添付する。 ・入居予定者が借家居住の場合に添付する。必要に応じて、家屋登記簿謄本又は家屋課税台帳の写しを添付する。 ・該当する場合に添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・開発区域位置図及び開発区域区域図に市街化区域を明記する。又土地利用計画図に事業所との関連について記載する。 ・市長が必要と認める図書。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号	【提案基準第6号】 既存集落におけるやむを得ない自己用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 集落連たん状況図 エ 配置図 （縮尺 1 / 300以上） オ 建築物の平面図 （縮尺 1 / 200以上） カ その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容のほか、現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情で社会通念上やむを得ないと認められる理由を具体的に記載する。 ・必要に応じて、住民票、借家証明、被災証明、立退き証明等を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、併用住宅にあっては面積表を記載する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第7号】 地区集会場その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 協議書 エ 配置図 （縮尺 1 / 300以上） オ 建築物の平面図 （縮尺 1 / 200以上） カ 建築物の立面図 （縮尺 1 / 200以上） キ その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・目的、管理、運営方法を明記する。 ・必要に応じ、資金計画書を添付する。 ・当該市町長と協議・調整が図られている旨を証する書面（市町長の助成金等の証明書）を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第8号】 既存建築物の建替等に係る建築行為	ア 理由書 イ 既存建築物として、線引き以前に建築されたこと又は既存宅地の確認を受けて建築されたことを証する書類 ウ 既存建築物の配置図 （縮尺 1 / 300以上） エ 既存建築物の平面図 （縮尺 1 / 200以上） オ 予定建築物の配置図 （縮尺 1 / 300以上） カ 予定建築物の平面図 （縮尺 1 / 200以上） キ 予定建築物の立面図 （縮尺 1 / 200以上） ク その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・現在居住している住居の土地、家屋の登記簿謄本又は家屋課税証明を添付する。 ・既存宅地の確認を受けている場合は、既存宅地確認書を添付する。 ・その他線引き以前に建築されていたことを証する書類（提案基準第17号参考） ・既存建築物の配置を正確に記載する。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・土地利用計画図を兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・最高の高さを記入する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第9号】 災害危険区域等に存する建築物の移転に係る代替建築物等	ア 理由書 イ 既存建築物附近見取図 ウ 既存建築物平面図 （縮尺 1 / 200以上）	・開発行為（建築）の必要に現に迫られていることのほか法令等に基づく移転である旨を記載する。 ・災害危険区域等の種別、指定年月日、既存建築物が当該区域に存することを記載する。 ・各部分の用途を明記し、住宅部分、住宅以外の部分の面積を分けて記載する。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		エ 附近住民の属する広報会等の同意書 オ 既存建築物が移転事業等の対象となる旨の証明書 カ 申請人以外の者の念書 キ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) ケ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) コ 新旧対照表 サ その他	・環境を阻害する恐れのある建築物等が移転する場合に添付する。 ・附近住民とは開発区域の外周から100メートルの範囲に居住している住民をいう。 ・既存建築物等及び当該土地に係る権利者が複数いる場合に申請人以外の者が代替建築物等を建築又は建設しない旨の念書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の用途が自己用の専用住宅又は兼用住宅以外の場合に添付する。 ・土地及び建築物等の面積(複数の用途が存する場合は用途毎)について、移転前と申請地を比較して記載する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第10号】 レクリエーションのための施設を構成する建築物	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ウ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) エ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) オ 現況写真 カ 同意書 キ その他	・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建物の形態、意匠、色彩等が環境と調和しているか判断できるものとし面積表を添付する。 ・区域及び撮影方向を明記する。 ・開発区域付近の広報会等の同意書を添付する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第11号】 大規模既存集落内における開発行為等 ①自己用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 住民票(原本) エ 収用対象事業により移転したことを証する書類	・開発行為(建築)の必要性に現に迫られている内容を具体的に記載する。(現在居住している住宅について、借家、立退き、被災によるほか、過密、狭小等の事情で社会通念上やむを得ないと認められる理由を具体的に記載する。) ・必要に応じて借家証明、被災証明、立退き証明等を添付する。 ・現在居住している住居の土地、家屋の登記簿謄本又は、家屋課税台帳の写しを添付する。 ・申請者が線引き以前から申請地が存する指定既存集落内に生活の本拠を引き続き有していたことが判断できるもの。 ・必要に応じて、戸籍謄本等を添付する。 ・収用対象事業により線引き後に指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		オ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) カ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	に添付する。 ・収用証明書、従前の土地・家屋の登記簿謄本、住民票、公図の写し、開発許可書等の写しなど ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	②分家住宅	ア 理由書 イ 申立書 ウ 戸籍謄本（原本） エ 本家の住民票（原本） オ 分家者の住民票（原本） カ 家賃領収書又は家屋賃貸契約書 キ 収用対象事業により移転したことを証する書類 ク 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ケ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) コ その他	・開発行為（建築）の必要性に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・分家に該当する理由を具体的に記載する。 ・本家（分家させる者）と同居していない理由及びUターンする者にあつては、退職、転勤（永続的なもの）等合理的な事情及び理由を具体的に記載する。 ・独身の場合は、婚姻証明書等を添付する。 ・本家が分家させる旨を証する内容を記載する。 ・本家との関係が民法第725条に定める親族の範囲で相続等により、申請地の所有権を取得することができるかを判断できるものとする。 ・本家が線引き以前から申請地が存する指定既存集落内に生活の本拠を引き続き有していたことが判断できるもの。 ・必要に応じて、戸籍謄本等を添付する。 ・本家と同居又は借家等に居住しているかを判断できるものとする。 ・本家と同居しておらず借家等に居住している場合に添付し、必要に応じて家屋登記簿謄本又は家屋課税台帳の写しを添付する。 ・収用対象事業により線引き後に指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合に添付する。 ・収用証明書、従前の土地・家屋の登記簿謄本、住民票、公図の写し、開発許可書等の写しなど ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	③小規模の工場等	ア 理由書 イ 事業計画書	・開発行為（建築）の必要性に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・現在までの生活を維持するための収入の状況及び定年、退職等の後の生活を維持していくための必要性を具体的に記載する。 ・定年以外の理由で退職等をする場合は、その理由を具体的に記載する。 ・経歴（現在までの職業と、新規に営む業務

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		ウ 資格証明書（写し） エ 住民票（原本） オ 収用対象事業により移転したことを証する書面 カ 源泉徴収票（写し） キ 配置図 （縮尺 1 / 300以上） ク 建築物の平面図 （縮尺 1 / 200以上） ケ 建築物の立面図 （縮尺 1 / 200以上） コ その他	との関係を確認にする。） ・新規の業務概要及び収入見込（生計を維持するために必要な額）を具体的に記載する。 ・新規の業務を営む確実性を証する書類（取引先、関連会社等の取引契約書又は保証書等）を添付する。 ・必要に応じて、資格証明書（写し）を添付する。 ・申請者が線引き以前から申請地が存する指定既存集落内に生活の本拠を引き続き有していたことが判断できるもの。 ・必要に応じて、戸籍謄本（附票）等を添付する。 ・世帯全員のもの。 ・収用対象事業により線引き後に指定既存集落に生活の本拠を有することとなった場合に添付する。 ・収用証明書、従前の土地・家屋登記簿謄本、住民票、公図の写し、開発許可等の写し等。 ・申請時に前年のものを添付する。 ・事業所得者にあつては、所得証明書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・工場にあつては、原動機の配置、台数、種類、出力等を記載し、騒音、振動等の発生の恐れのある業種については、騒音、振動等を防止する措置を記載する。 ・出入口及び各部の用途及び面積を明記する。 ・店舗等にあつては、ケース等の配列、出入口、各部の用途及び面積を明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第12号】 産業振興を図る必要がある市町における開発行為等	ア 事業計画書 イ 技術先端型業種に該当することを証する書面 ウ 商業登記簿謄本及び定款	・事業の内容を具体的に記載する。 ・申請者（会社）の経歴（他に技術先端型業種の工場等を有するなど先端技術型業種のもの）。 ・雇用計画、自然環境等を必要とする立地性、交通の利便性等を明記する。 ・公害等の発生の恐れがある場合は、騒音、振動、排水、粉塵等に対する防止装置を明記する。（必要な場合は平面図等にも記載） ・製品、生産工程、原材料等の説明資料等を添付する。 ・カタログ、写真等により、出来るだけ図解等により説明する。 ・業務内容に技術先端型業種の業務内容が記載されているもの。 ・個人の場合は、住民票を添付する。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途を明記する。(機械等のレイアウト、動力数等を記入する) ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第13号】 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設	ア 事業計画書 イ 地方運輸局長の「大規模な流通業務施設」と認められたことを証する書面 ウ 道路管理者及び公安委員会と協議がなされたことを証する書面 エ 商業登記簿謄本及び定款 オ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) カ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) キ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) ク その他	・業務の内容を具体的に記載する。 ・申請者(会社)の経歴、事業の業種、営業時間、予定従業員数、予定配車車両数、予定発着台数、荷扱い量及び施設の概要等を明記する。 ・事前審査を受け、地方運輸局から「大規模な流通業務施設」である旨、回答のあったもの。 ・同意書及び協議結果書又は道路法に基づく承認、許可書等。 ・倉庫業又は一般貨物自動車運送事業の業務内容が記載されているもの。 ・個人の場合は住民票を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・申請地の外周の10分の1以上が幹線道路に接していることが明示されているもの。 ・幹線道路からの出入り口及び幹線道路の形状、幅員を明示する。 ・各施設の用途、面積を記載する。(営業事務所、休憩所、車庫、洗車施設、検査施設等) ・開発区域位置図に幹線道路の位置、幅員、路線名等を明示する。インターチェンジの位置、インターチェンジの名称、出入り口の位置と申請地(申請地の主要な出入り口)までの距離(500メートル以内)を明示する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第14号】 有料老人ホーム	ア 理由書 イ 事業計画説明書	・市街化調整区域に立地させなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・医療、介護機能を依存する病院又は特別介護老人ホーム等との関係を記載する。 ・権利関係(利用権方式又は賃貸方式)、管理、運営方法を明記する。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		ウ 市高齢福祉課と事前協議を了したことを証する書面 エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・有料老人ホームの設置運営指導指針に基づき行われたものであること。 ・老人福祉法第29条に基づく設置届出の受理見込みがあること。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・開発区域位置図に医療、介護機能を依存する病院、特別養護老人ホーム等の位置を明記する。 ・日本政策投資銀行等の公的融資を受ける場合は融資証明書を添付する。 ・市長が必要と認める図書
	【提案基準第15号】 旧法第34条第10号ロの規定により許可を受けた事業所の従業員住宅等	ア 理由書 イ 事業計画説明書 ウ 入居予定者調書 エ 住民票（原本） オ 家賃領収書又は家賃賃貸契約書 カ 転勤命令書 キ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ク 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) ケ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) コ その他	・事業所の立地と同時に従業員住宅等を立地させなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・既に事業所がある場合は、当該事業所の立地と一体的に計画されたものであること及び従業員住宅等を当該事業所に近接して建築しなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・現従業員数及び雇用予定者数と入居予定者との関係を記載する。 ・従業員住宅等の管理、運営方法を明記する。 ・事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を記載する。 ・入居予定者名、現住所を一覧表にし、その居住状況（借家、持家の別等）及び通勤所要時間等を記載する。 ・入居予定者について添付する。 ・入居予定者が借家居住の場合に添付する。 ・必要に応じて家屋登記簿謄本又は、家屋課税台帳の写しを添付する。 ・該当する場合に添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・開発区域位置図に事業所との位置関係（距離、道程）及び市街化区域を明記する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第16号】 介護老人保健施設	ア 理由書 イ 事業計画説明書	・市街化調整区域に立地させなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・申請地周辺の要介護老人数、協力病院との関係及び管理、運営方法等を記載する。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		ウ 市高齢福祉課と事前協議を了したことを証する書面 エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・開設が確実に許可される見込みである旨の内容が記載されていること。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・開発区域位置図に協力病院の位置を明示する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第19号】 ゴルフ練習場	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ウ 周辺の現況図 (縮尺 1 / 2500程度) エ 自治会等の同意書 オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の位置、駐車場の位置、規模等を記入する。 ・前面道路幅員及び接道長さを記入する。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記載されているもの。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第20号】 大学等の学生下宿	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ウ 周辺の現況図 (縮尺 1 / 2500程度) エ 大学等との契約書 オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・申請地と大学等との位置関係（距離）を記入する。 ・建築物の運営方法等について契約がなされていること。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第21号】 観光資源の有効な利用上必要な建築物	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺 1 / 300以上)	・市街化調整区域で開発行為をしなければならない合理的な理由を具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の位置、駐車場の位置、規模等を記

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		ウ 周辺の現況図 (縮尺 1 / 2500程度) エ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) カ その他	入する。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・建築物の高さ、色彩を記載する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第22号】 市街化調整区域内にある事業所の建替等に伴う開発行為	ア 既設事業所の内容及び申請部分に関する調書 イ 事業所の効率化に寄与することを証する書面 ウ 既存事業所と密接に関係があることを証する調書 エ 自治会等の同意書 オ 基準時の敷地面積を証する調書 カ 公害等の規制基準に適合していることを証する調書 ク 公共公益施設の配置及び整備状況調書 ケ 既設建築物の配置図 (縮尺 1 / 300以上)	・原料、半製品又は製品等について、1ヶ月間の平均取扱い量又は生産量等を種類別に表にする。(現況の量と建替等後の量) ・業種、業態及び工程(動力数又は台数等も記入)等を具体的に記載する。 ・各事業所毎に関連する全事業所について記載する。 ・既設事業所を増設する場合は、フローチャート、数量等を使用し、具体的に効率化に寄与する内容を記載する。 ・関連する事業所の移転の場合は、各事業所間の作業工程の関係を具体的に記載し、効率化に寄与する内容をフローチャート、数量等を使用し、具体的に記載する。 ・既存事業所に自己の生産物の原料、部品又は製品の50パーセント以上依存していることを証する書面(出荷伝票、納入伝票、領収書等の写し)及び種類、数量別に区分し、それを表にしたもの。 ・自己の生産物が原料、部品又は製品として納入している割合が50パーセント以上であることを証する書面(出荷伝票、納入伝票、領収書等の写し)及び種類、数量別に区分し、それを表にしたもの。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記載されているもの。 ・建物の登記簿謄本、土地の登記簿謄本又は納税証明書等。 ・既設事業所等が公害関係の規制対象となる建築物又は施設がある場合に提出する。 ・既設事業所又は建替等後の事業所の双方について提出する。(基準値、現況値及び建替等後の推定値) ・市長が交付する。 ・公共公益施設について市町と協議、調整が図られており、容量的に十分受け入れる余裕がある内容であること。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		コ 既設建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) サ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) シ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) ス 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) セ その他	・配置図と兼用することができる。 ・各室の用途を記入する。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各室の用途を記入する。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第23号】 不適格建築物 の移転に伴う 開発行為	ア 移転できない理由書 イ 建築基準法第3条第2項に 該当することを証する調書 ウ 自治会等の同意書 エ 公共公益施設の配置及び整 備状況調書 オ 事業所の内容調書 カ 土地利用の構想に適合する ことを証する調書 キ 面積表 ク 既設建築物の配置図 (縮尺 1 / 300以上) ケ 既設建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) コ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) サ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) シ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) ス その他	・市街化区域内に移転できない理由を具体的に記入する。また、理由を証する書類等を必要とする場合はそれも添付する。 ・土地及び建物の登記簿謄本又は土地及び建物の課税証明書等で既存不適格建築物である旨を証する内容がわかるもの。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記入されているもの。 ・市町長が交付する。 ・公共公益施設について市町と協議、調整が図られており、容量的に十分受け入れる余裕がある内容であること。 ・事業の内容（生産量、種類、機械の台数又は作業内容等）をフローチャート等を使用し具体的に記入する。 ・次のような計画中に具体的に土地利用計画が策定されており、これに適合することを証する内容であること。 (1) 法律に基づき策定された計画 (2) 知事が策定した計画 (3) 市町が策定した計画で知事の認定、承認を受けたもの (4) 市町議会の議決を経て策定された計画で知事の定める中長期の整備計画等の上位計画と整合がとれているもの。 ・敷地面積、建築面積、床面積、作業所の床面積、動力の数、危険物の数量等について、移転の前後の対比表にすること。 ・配置図と兼用することができる。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入。 ・土地利用計画図と兼用することができる。 ・機械等のレイアウト、動力数等を記入。 ・市長が必要と認める図書。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号	【提案基準第24号】 1ヘクタール未満の特定工作物の管理用建築物を建築するための開発行為等	ア 配置図 (縮尺1/300以上) イ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) ウ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) エ 周辺の現況図 (縮尺1/2,500程度) オ その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の位置、駐車場の位置、規模等を記入する。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第25号】 市民農園整備促進法による市民農園施設に係る開発行為等	ア 市民農園の開設の認定書の写 イ 全体計画図 ウ 事業計画の説明書 エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ 建築物の立面図 (縮尺1/200以上) カ その他	・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第26号】 既存建築物（農家住宅）に係る建築行為等	ア 理由書 イ 農業従事者であったことを証する書面 ウ 配置図 (縮尺1/300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺1/200以上) オ その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・既存建築物の建築後、相当期間、農業従事者であったことが記載されているもの。 ・農業委員会等で交付されたものとする。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・各部分の用途、面積を記載する。 ・既存建築物の建築確認通知書の写。 ・農地転用許可書の写。 ・既存建築物の建築年が判断できる図書。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第27号】 既存建築物（分家住宅）に係る建築行為等	ア 理由書 イ 申立書 ウ 戸籍謄本（原本） エ 本家の住民票（原本） オ 配置図 (縮尺1/300以上)	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・分家に該当する理由を具体的に記載する。 ・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・本家が分家させる旨を証する内容を記載する。 ・本家との関係が民法第725条に定める親族の範囲で相続等により申請地の所有権を取得することができるかを判断できるものとする。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・敷地拡大を伴う場合は、現況配置図を併せて添付する。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		カ 既存建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) キ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) ク 本家の農業従事者証明書 ケ その他	・各部分の用途、面積を記載する。 ・農業委員会等で交付されたものとする。 ・現在、本家が農業従事者でない場合は、既存建築物の建築当時に農業従事者であったことが記載されているもの。 ・既存建築物の建築確認通知書の写。 ・農地転用許可書の写。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第28号】 建築物の用途 変更等 (1)、(2) 専用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 既存建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。（申請者） ・住宅を手放すこととなった理由を具体的に記載する。（現所有者） ・現在居住している住居の土地、家屋の登記簿謄本又は、家屋課税台帳の写しを添付する。 ・必要に応じて借家証明、被災証明、立退き証明、資産証明等を添付する。 ・開発許可等の写、建築確認通知書の写、農地転用許可書の写等を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・開発審査会の事前審査を受けたものの場合に添付する。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・住民票（現所有者、申請者）。 ・市長が必要と認める図書。
	(3) 専用住宅以外	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 既存建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ 予定建築物の平面図	・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・申請地で事業を行うことの合理的な事情について、具体的に記載する。（申請者） ・申請地の土地・建物を手放すこととなった理由を具体的に記載する。（現所有者） ・開発許可等の写、建築確認通知書の写、農地転用許可書の写等を添付する。 ・倒産、競売等の事実が確認できる図書。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		(縮尺 1 / 200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ 自治会等の同意書 ク その他	・開発審査会の事前審査を受けたものの場合に添付する。 ・同意する内容に開発行為の場所、用途及び面積等が記入されているもの。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・市長が必要と認める図書。
	(4) 店舗等併用住宅 → 専用住宅	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 既存建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) オ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・店舗等の開業期間を記載する。 ・店舗等の営業が出来なくなった理由を具体的に記入する。 ・今後の生計（収入）予定について記載。 ・開発許可等の写、建築確認通知書の写、農地転用許可書の写等を添付する。 ・店舗等を開業していたことを確認できる書類（既に店舗等を閉鎖している場合）。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・開発審査会の事前審査を受けたものの場合に添付する。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第29号】 既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 現況の配置図 (縮尺 1 / 300以上) エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 既存建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・既存建築物の建築の経緯について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・開発許可等の写、建築確認通知書の写等を添付する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・既存建築物の建築年が確認できる図書。 ・住民票。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第30号】 旧提案基準等の許可を受けた土地における開発行為等	ア 理由書 イ 上記事情を証する書類 ウ 現況の土地利用図	・過去の開発行為等について、手続き等の内容を具体的に記載する。 ・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・都市計画法に関する開発許可（検査済証を含む。）、建築許可の写を添付する。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号		(縮尺 1 / 300以上) エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 既存建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 予定建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) キ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) ク その他	・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・最高の高さを記入する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第31号】 保健調剤薬局 の建築を目的 とした開発行 為等	ア 理由書 イ 建築の完了後速やかに開業 し、かつ、継続的に営業でき るものであることを証する書 類 ウ 周辺の現況図 (縮尺 1 / 2,500程度) エ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 予定建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・開発行為（建築）の必要に現に迫られている内容を具体的に記載する。 ・営業に必要な免許証の写、取引先との納入（品名と数量）契約書等を添付する。 ・市街化調整区域の範囲、隣接又は近接する病院等の位置、病院等の敷地との間隔及び市街化区域との間隔を記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・車いす使用者用駐車施設の位置を記載する。 ・便所に手すりの有無を記載する。 ・市長が必要と認める図書。
	【提案基準第32号】 都市計画区域 マスタープランに位置づけ られた開発行 為等	ア 理由書 イ 配置図 (縮尺 1 / 300以上) ウ 周辺の現況図 (縮尺 1 / 2500程度) エ 都市計画区域マスタープラン及びその他の計画の写し オ 建築物の平面図 (縮尺 1 / 200以上) カ 建築物の立面図 (縮尺 1 / 200以上) キ その他	・産業振興等を図るために、都市計画区域マスタープラン及びその他の計画に位置づけられていることを具体的に記載する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・建築物の連たん状況及び建築物の用途を記入する。 ・当該計画に位置づけられていることがわかるもの。 ・市長が必要と認める図書。

各 号	内 容	必 要 な 事 項	説 明
第14号	【建築基準法第34号】 線引き前からの宅地における開発行為等	ア 既存宅地として、線引き以前から宅地であったことを証する書類 イ 附近の建物の連たん状況図 ウ 配置図 (縮尺1／300以上) エ 建築物の平面図 (縮尺1／200以上) オ 建築物の立面図 (縮尺1／200以上) カ 土地の現況写真 キ その他	・既存宅地確認書。 ・線引き以前より土地登記簿の地目が宅地である場合は土地登記簿謄本。 ・線引き以後に土地登記簿の地目が宅地になった場合は、土地登記簿謄本、固定資産課税証明書、農地転用許可書等。 ・現在、土地登記簿の地目が宅地以外になっている場合は、土地登記簿謄本、固定資産課税証明書、農地転用許可書等。 ・その他線引き以前から宅地であったことを証する書類。 ・市街化区域及び概ね50戸以上の集落が形成されている地域との位置関係を明記する。 ・土地利用計画図と兼ねることができる。 ・併用住宅の場合は、各部分の用途を明記し、面積表を記載する。 ・最高の高さを記入する。 ・現況図に撮影方向を明記し、写真に申請区域を明記（朱書）する。 ・市長が必要と認める図書。

【資料１－７】

法第34条第1号に関する参考資料
分類J－卸売・小売業

[日本標準産業分類 (平成14年3月改定) (平成20年3月末まで)]

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
55 各種商品小売業	551 百貨店、総合スーパー	5511 百貨店、総合スーパー		百貨店、デパートメントストア、総合スーパー	×	
	559 その他の各種商品小売業	5599 その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売、常時50人未満の従業員使用	百貨店・デパートメントストア(従業者が常時50人未満のもの)、ミニスーパー、よろず屋	×	
56 織物、衣服、身のまわり品小売業	561 呉服・服地・寝具小売業	5611 呉服、服地小売業		呉服店、和服、反物、帯、服地、小切、裏地、らしや ×下着類・靴下・足袋等(5692)	○	
		5612 寝具小売業		布団、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、布団綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ ×ベッド(5911)、電気毛布(5921)	○	
	562 男子服小売業	5621 男子服小売業	既製、注文は不問	洋服店、注文服店、テラーショップ、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン ×材料個人持ちの注文服店(8331)、ワイシャツ(5692)、運動衣(6051)	○	
	563 婦人・子供服小売業	5631 婦人服小売業	既製、注文は不問	婦人服、事務服、レインコート、毛皮コート ×材料個人持ちの注文服店(8331)、白衣(5699)、運動衣(6051)	○	
		5632 子供服小売業	既製、注文は不問	子供服、ベビー服 ×材料個人持ちの注文服店(8331)	○	
	564 靴・履物小売業	5641 靴小売業	各種くつ類	くつ、ゴム靴、地下足袋 ×中古靴(6097)、修理(8793)、スポーツ用靴(6051)	○	
		5642 履物小売業	下駄、草履、スリッパ	下駄屋、草履屋、スリッパ、サンダル	○	
	569 その他の織物・衣服・身のまわり品小売業	5691 かばん、袋物小売業		かばん、ハンドバック、袋物、トランク	○	
		5692 洋品雑貨、小間物小売業		洋品店、装身具(貴金属製を除く)、ワイシャツ、下着類、帽子、ネクタイ、ふろしき、タオル、たび、くつ下、化粧道具	○	
		5699 他に分類されない織物、衣服、身のまわり品小売業		洋傘、和傘、ステッキ、白衣	○	
57 飲食物品小売業	571 各種食料品小売業	5711 各種食料品小売業	各種食料品を一括して小売りする	各種食料品店、食料雑貨店	○	
	572 酒小売業	5721 酒小売業		酒屋	○	
	573 食肉小売業	5731 食肉小売業(5732を除く)		肉屋、馬肉、獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソーセージ	○	
		5732 卵、鳥肉小売業		卵、鳥肉	○	
	574 鮮魚小売業	5741 鮮魚小売業		魚屋、鮮魚、貝類、かき、川魚、うなぎ、食用蛙、冷凍魚 ×観賞用鯉(6095)	○	
	575 野菜果実小売業	5751 野菜小売業		八百屋、野菜小売	○	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
57 飲食料品小売業	575 野菜果実小売業	5752 果実小売業		果物屋	○	
		5761 菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、干菓子、駄菓子、せんべい、あめ、饅頭、ケーキ、まんじゅう、もち、焼きいも、甘栗、アイスクリーム、アイスキャンデー、ドーナッツ	×	
			小売のみ		○	
		5763 パン小売業	製造小売	パン	×	
		5764 パン小売業	小売のみ		○	
	577 米穀類小売業	5771 米穀類小売業		米麦小売、豆類雑穀類小売	○	
	579 その他の食料品小売業	5791 コンビニエンスストア	飲食料品を中心とするもの	コンビニエンスストア	○	
		5792 牛乳小売業		牛乳小売、牛乳スタンド	○	
		5793 飲料小売業		清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料	○	
		5794 茶類小売業		茶、こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶	○	
		5795 料理品小売業		そう菜屋、折詰、揚物、弁当仕出屋、サンドイッチ小売、駅弁売店、おにぎり、すし、	○	
		5796 豆腐、かまぼこ等加工食品小売業		豆腐、こんにゃく、納豆、漬け物、佃煮、たいみそ、ちくわ、おでん材料	○	
		5797 乾物小売業	水産物、農産物の乾物	乾物屋、干魚、干びょう、麩(ふ)、乾燥野菜、こうや豆腐、干しのり、海藻	○	
		5799 他に分類されない飲食料品小売業		氷、乾めん、インスタントラーメン、缶詰、乳製品、調味料	○	
58 自動車 自転車 小売業	581 自動車小売業	5811 自動車小売業		自動車	×	
		5812 中古自動車小売業		中古自動車	×	
		5813 自動車部分品・付属品小売業		自動車部分品、付属品、自動車タイヤ、カーアクセサリ、カーエアコン、カーステレオ	×	
		5814 二輪自動車小売業		二輪自動車、スクーター、原動機付自転車、二輪自動車部分品・付属品	○	
	582 自転車小売業	5821 自転車小売業		自転車、リアカー、自転車部分品・付属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車×自転車修理(8799)、貸自転車(8851)	○	
59 家具・ じゅう器・ 機械器具 小売業	591 家具・建具・畳小売業	5911 家具小売業		家具、洋家具、和家具、いす、机、卓子、ベッド、つい立、びょうぶ、浴槽、額縁、本棚、鏡台、じゅうたん、カーテン	×	
		5912 建具小売業		建具 ×表具業(8731)	×	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
59 家具・じゅう器・機械器具小売業	591 家具・建具・畳小売業	5913 畳小売業		畳、ござ、花むしろ ×畳裏返し業(8799)	×	
		5914 宗教用具小売業		仏具、神具	×	
	592 機械器具小売業	5921 電気機械器具小売業	家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所	テレビ、ラジオ、冷蔵庫、アイロン、掃除機、洗濯機	○	
		5922 電機事務機械器具小売業	家庭用電気事務機械器具及びその部分品を小売する事業所	ワードプロセッサ、パーソナルコンピュータ、フレキシブルディスク、パソコンソフト	○	
		5929 その他の機械器具小売業	家庭用のその他の機械器具を小売する事業所	ガス器具、ミシン、編み機、石油ストーブ	○	
	599 その他のじゅう器小売業	5991 金物小売業	家庭用金物雑貨を小売、バケツ・じょうろの板金製品の製造小売	金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶	○	
		5992 荒物小売業	ほうき、ざる、わら細工、ろうそく	荒物屋、日用雑貨、ほうき、木箸、たわし、なべ、バスケット、なわ	○	
		5993 陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器、花器	○	
		5999 他に分類されないじゅう器小売業		漆器、茶道具、花器(陶磁器製、ガラス製のものを除く)、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	×	
60 その他の小売業	601 医薬品・化粧品小売業	6011 医薬品小売業		薬局、薬店、漢方薬、生薬、薬種、医薬品配置、紙おむつ	○	
		6012 調剤薬局	医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売する事業所	薬局、調剤薬局、ファーマシー	○	
		6013 化粧品小売業		香水、香油、おしろい、整髪料、石けん、歯磨、シャンプー、白髪染 ×化粧道具(5692)	○	
	602 農耕用品小売業	6021 農業用機械器具小売業		農業用機械器具、すき、くわ、かま、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン	○	
		6022 苗、種子小売業		種苗、苗木、種子	○	
		6023 肥料、飼料小売業		化学肥料、有機質肥料、複合肥料、飼料、農薬、園芸用土	○	
	603 燃料小売業	6031 ガソリンスタンド		ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガス(LPG)スタンド	○	
		6032 燃料小売業	ガソリンスタンドを除く	薪炭、煉炭、豆炭、石炭、プロパンガス、灯油	○	
	604 書籍、文房具小売業	6041 書籍、雑誌小売業		書店、洋書取次店、楽譜、古本、古雑誌 ×貸本屋(8899)	○	
		6042 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	○	
		6043 紙、文房具小売業		洋紙、板紙、和紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、すずり、筆、朱肉、製図用具、算盤、手工材料、絵画用品	○	
	605 スポーツ用品、がん具、娯楽用品、楽器小売業	6051 スポーツ用品小売業		運道具、スポーツ用品、ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴、運動衣、ジェットスキー、サーフボード、登山用品	○	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
60 その他の小売業	605 スポーツ用品、がん具、娯楽用品、楽器小売業	6052 がん具、娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、模型、教育玩具、羽子板、娯楽用品、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト	○	
		6053 楽器小売業		和洋楽器、ピアノ、三味線、音楽CD・テープ	×	
	606 写真機、写真材料小売業	6061 写真機、写真材料小売業		写真機小売、写真材料小売、×フィルム現像・焼付業(8393)、D.P.E取次業(8393)	○	
	607 時計、眼鏡光学機械小売業	6071 時計、眼鏡光学機械小売業	時計、眼鏡販売、付随して修理研磨	時計店、眼鏡店 ×時計修理(8792)、眼鏡修理(8799)	○	
	609 他に分類されない小売業	6091 たばこ喫煙具専門小売業	もつばら煙草、喫煙具を小売するもの	もつばら煙草、喫煙具を小売するもの煙草、喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねているときは他の商品によって分類される。	○	
		6092 花、植木小売業		花屋、切花小売、フローリスト ×造花小売(6099)、苗木小売(6022)	○	
		6093 建築材料小売業		木材小売業、セメント小売業、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×	
		6094 ジュエリー製品小売業		宝石小売業、金製品小売業、銀製品小売業、白金製品小売業、装身具小売業(貴金属製のもの)	×	
		6095 ペット・ペット用品小売業		ペットショップ、ペットフード小売業	×	
		6096 骨とう品小売業		骨とう品小売	×	
		6097 中古品小売業		古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写真機、古運動具、古靴、古レコード、中古衣服	×	
		6099 他に分類されないその他の小売業		美術品、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗ざお、碑石、墓石、荷車、古切手、古銭	×	

分類M－飲食店、宿泊業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
70 一般飲食店	701 食堂、レストラン	7011 一般食堂	主食	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン ×ファミリーレストラン(中華料理のみを提供するもの)	○	調理師 製菓衛生師 栄養士 食品衛生管理師 食品衛生責任者
		7012 日本料理店	日本料理(そば、すしを除く)	てんぷら、うなぎ、川魚、精進料理、鳥料理、釜めし、お茶漬屋、にぎりめし屋、沖縄料理、とんかつ、郷土料理、かに料理、牛丼、ちゃんこ鍋、しゃぶしゃぶ、すき焼き、懷石料理	×	
		7013 西洋料理店	欧米諸国の料理	フランス料理、ロシア料理、イタリア料理、メキシコ料理	×	
		7014 中華料理	中華料理	中華料理、上海料理、北京料理、広東料理、四川料理、台湾料理、餃子	×	
				中華そば店、ラーメン店	○	
		7019 その他の食堂、レストラン		朝鮮料理、印度料理、カレー料理、焼肉店、エスニック料理、無国籍料理	×	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
70 一般 飲食店	702 そば、うどん店	7021 そば、うどん店		そば屋、うどん屋	○	調理師 製菓衛生師 栄養士 食品衛生 管理師 食品衛生 責任者
	703 すし店	7031 すし店		すし屋	○	
	704 喫茶店	7041 喫茶店		喫茶店、フルーツパーラー	○	
	709 その他の一般飲食店	7099 その他の一般飲食店		大福屋、今川焼屋、お好み焼屋	○	
71 遊興 飲食店	711 料亭	7111 料亭		料亭、割烹店、待合	×	
	712 バー、キャバレー、ナイトクラブ	7121 バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×	
	713 酒場、ビアホール	7131 酒場、ビアホール		大衆酒場、居酒屋、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、ダイニングバー、ビアホール	×	

分類N－医療、福祉

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
73 医療業	735 療術業	7351 あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師の施術所		あん摩、マッサージ、指圧、はり、きゅう、柔道整復	○	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師、柔道整復師
		7359 その他の療術業			×	

分類P－複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
79 協同組合(他に分類されないもの)	791 農林水産業等協同組合	7911 農業協同組合		農協(各種事業を行うもの)	○	
		7912 漁業協同組合		漁協(各種事業を行うもの)	○	
		7913 水産加工業組合			○	
		7914 森林組合			○	
	792 事業協同組合	7921 事業協同組合		織物協同組合	○	

分類Q－サービス業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
80 専門 サービス 業	808 写真業	8081 写真業(商業写真業を除く)	肖像写真、フィルム現像、複写(専ら写真現像、焼付を行う事業所は、8393に該当)	写真撮影、現像、焼付、引伸	○	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
80 専門サービス業	808 写真業	8082 商業写真業		商業写真、宣伝写真、出版写真	×	
82 洗濯・理容・美容・浴場業	821 洗濯業	8211 普通洗濯業	衣服など原形のまま洗濯する事業	クリーニング業、ランドリー	○	クリーニング師
		8212 洗濯物取次業		洗濯物取次所、クリーニング取次所	○	
		8213 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯、使用させるために貸与	リネンサプライ、貸おむつ、貸タオル	×	
	822 理容業	8221 理容業		理髪店、床屋	○	理容師
	823 美容業	8231 美容業		美容院、髪結	○	美容師
	824 公衆浴場業	8241 公衆浴場業		銭湯	○	
	825 特殊浴場業	8251 特殊浴場業		温泉浴場、蒸し風呂、砂湯、鉱泉浴場、ソープランド	×	
	829 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	8291 洗張・染物業	衣服などを分解し、洗張、湯のし、しみぬき、衣類、織物などの染色	洗張業、濁のし、しみぬき、染物屋、京染、染直し	×	
		8292 エステティック業		エステティックサロン	×	
		8299 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー、寝具消毒乾燥、コインランドリー、マニキュア、ペディキュア、ネイルサロン	×	
83 その他の生活関連サービス業	833 衣服裁縫修理業	8331 衣服裁縫修理業	個人持ちの材料で衣服の裁断あるいは衣服の修理を行う事業	衣服裁縫、衣服修理、更正仕立直し、裏返し、和・洋服裁縫、かけはぎ	○	
	834 物品預り業	8341 物品預り業		自転車預り × 倉庫業(4711)、ガレージ業(6931)・駐車場業(6931)	○	
	835 火葬・墓地管理業	8351 火葬業		火葬場	×	
		8352 墓地管理業		墓地管理業	×	
	836 冠婚葬祭業	8361 葬儀業		葬儀屋、斎場	×	
		8362 結婚式場業		結婚式場	×	
		8363 冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×	
	839 他に分類されない生活関連サービス業	8391 食品賃加工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀物などを賃加工する事業所	小麦粉賃加工	○	
		8392 結婚相談業、結婚式場紹介業			×	
		8393 写真現像・焼付け業		写真現像、焼付、DPE取次業	×	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
83 その他の生活関連サービス業	839 他に分類されない生活関連サービス業	8399 他に分類されないその他の生活関連サービス業		古綿打直し業	○	
				易断所、観光案内業、靴磨き	×	
86 自動車整備業	861 自動車整備業	8611 自動車一般整備業	道路運送車両法の認証工場（主として小型自動車及び軽自動車の整備）	自動車修理、整備業	○	自動車整備士
		8619 その他の自動車整備業		車体修理、車体整備、再塗装、溶接、電装品整備、蓄電池修理、タイヤ修理、タイヤ整備、ブレーキ修理、部品整備、エンジン修理、自動車再生、自動車清掃、洗車	×	
87 機械等修理業	871 機械修理業	8711 一般機械修理業		内燃機関修理、光学機械修理、航空機整備	×	
			農機具の修理	農業用トラクター、耕うん機、畜産用機器、コンバイン、田植機	○	
		8712 建設機械、鉱山機械整備業		建設用トラクター修理	×	
	872 電気機械器具修理業	8721 電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理、冷蔵庫修理	○	
	873 表具業	8731 表具業		表具、表装業、ふすま張り、びょうぶ張り、障子張り	×	
	879 その他の修理業	8791 家具修理業		家具修理、いす修理	×	
		8792 時計修理業		時計修理業、電気時計修理業	×	
		8793 履物修理業		靴修理、ゴム靴修理、スック靴修理、げた修理	○	
		8794 かじ業	手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所	かじ業、てい鉄修理、農機具修理	○	
		8799 他に分類されないその他の修理業		くら、馬具修理、ノコギリ目立、とぎや、ピアノ調律、オルガン調律	×	
				イカケ、バケツ修理、自転車、自転車タイヤ	○	
88 物品賃貸業	881 各種物品賃貸業	8811 総合物品賃貸業		総合リース業	×	
		8819 その他の各種物品賃貸業		各種物品レンタル業	×	
	882 産業用機械器具賃貸業	8821 産業用機械器具賃貸業			×	
		8822 建設機械器具賃貸業			×	
	883 事務用機械器具賃貸業	8831 事務用機械器具賃貸業			×	
88 物品賃貸業	883 事務用機械器具賃貸業	8832 電子計算機・同関連機器賃貸業			×	

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
	884 自動車賃貸業	8841 自動車賃貸業		レンタカー、自動車リース	×	
	885 スポーツ・娯楽用品賃貸業	8851 スポーツ・娯楽用品賃貸業		貸し自転車、スポーツ用品、貸しテント	×	
	889 その他の物品賃貸業	8891 映画・演劇用品賃貸業		映画用諸道具賃貸業、演芸用諸道具賃貸業、映写機賃貸業、映画フィルム賃貸業、貸衣装業(映画・演劇用のもの)	×	
		8892 音楽・映像記録物賃貸業		レンタルビデオ、レコード賃貸業、CD賃貸業	×	
		8893 貸衣装業		貸衣装	×	
		8899 他に分類されない物品賃貸業		貸テレビ、貸本、貸楽器、貸美術品、貸布団、貸植木、貸花環、貸ピアノ	×	

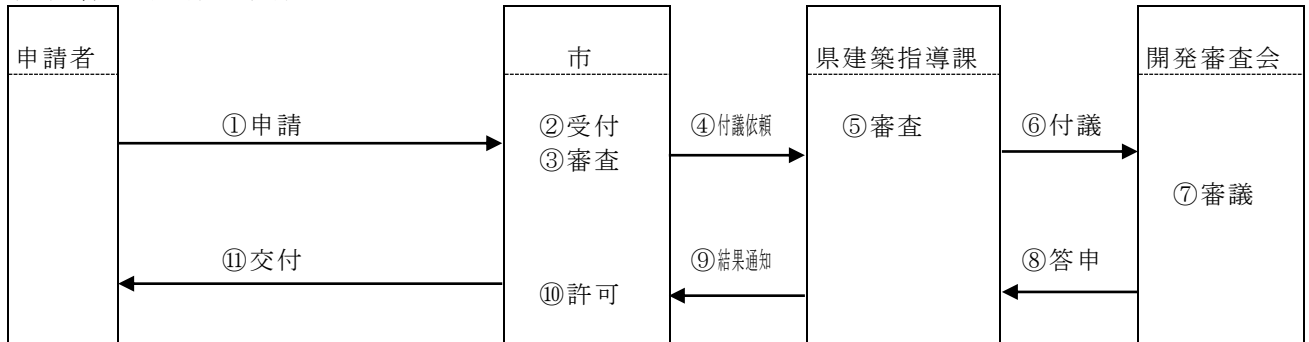
日本標準産業分類(平成25年10月改定)(平成26年4月1日施行)

分類〇ー教育、学習支援業

中分類	小分類	細分類	業の内容	類似店舗等名	法第34条第1号該当	備考
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾		学習塾・補習塾	○	主として小学生、中学生を対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行うものに限る。
				進学塾、予備校	×	

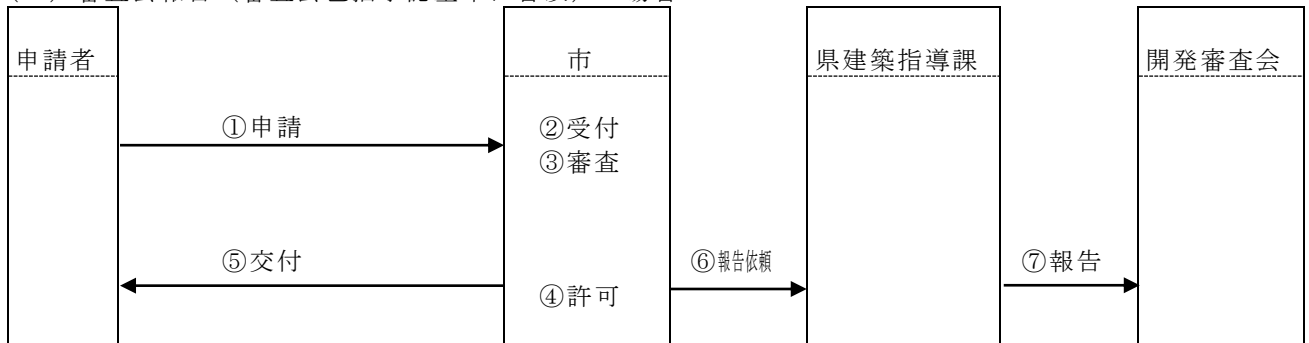
法第 34 条第 14 号の手續フロー

(1) 審査会付議の場合

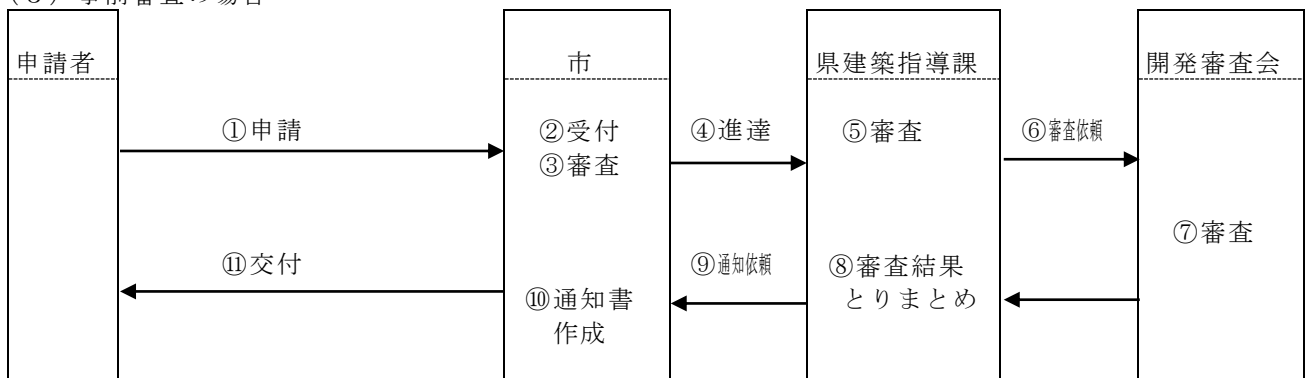


注) 事前審査を要する場合は、あらかじめ (3) の手続を行っておく必要があります。

(2) 審査会報告 (審査会包括承認基準に合致) の場合



(3) 事前審査の場合



注) 事前相談、補正指示、不許可処分等は除いて記載しています。
令第 36 条第 1 項第 3 号ホ案件も同様となります。

【資料 2－1】

各務原市土地開発事業の調整に関する要綱

(平成 22 年 1 月 21 日決裁)

各務原市土地開発事業の調整に関する要綱（平成 14 年 3 月 28 日決裁）の全部を改正する。

(目的)

第 1 条 この要綱は、土地開発事業に関して行う事業者及び工事施行者と各務原市との調整に係る手続及び基準を定めることにより、総合的かつ合理的な土地利用を推進し、もって地域の秩序ある発展を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 土地開発工事 一団の土地（土地利用の目的、利用形態、物理的形状からみて一体と認められる開発区域の土地をいう。）の区画形質を変更する開発に係る工事をいう。
- (2) 土地開発計画 土地開発工事に係る計画をいう。
- (3) 土地開発事業 土地開発計画及び土地開発工事をいう。
- (4) 開発区域 土地開発工事を行う土地の区域をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、上水道、下水道、緑地、広場、河川、砂防施設、水路、貯水施設、消防施設その他の公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益的施設 教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の公益性を有する施設であって住民の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。
- (7) 事業者 土地開発事業を自ら施行し、又は請負契約その他の方法により他人をして土地開発事業を施行させる者をいう。

(適用範囲)

第 3 条 この要綱は、開発区域の面積が 1 ヘクタール以上又は建設する道路の延長が 1 キロメートル以上の土地開発事業について適用する。ただし、次に掲げるものを除く。

- (1) 国又は地方公共団体が行うもの
- (2) 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）第 18 条の政令で定める法人（独立行政法人都市再生機構及び土地開発公社を除く。）が事業者であるもの

- (3) 鉱業法（昭和25年法律第289号）の適用を受けるもの
- (4) 砂利採取法（昭和43年法律第74号）第16条の認可を受けて行う砂利採取事業に係るものであって、河川法（昭和39年法律第167号）第6条第1項に規定する河川区域又は同法第54条第1項に規定する河川保全区域において行うもの及び一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元するもの
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第7項に規定する市街地開発事業
- (6) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行うもののうち、農林水産物の生産（製造に関するものを除く。）若しくは集荷の用に供する目的で行う農地の集団化又は農林水産施設の用に供する土地及び道路の造成並びにこれらに類するもの（土地開発事業への土砂等の供給を兼ねるものを除く。）であって、次に掲げる者が行う土地開発事業
- ア 農地法（昭和27年法律第229号）第2条の2に規定する農地について所有権又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者
- イ 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第11条の14に規定する農地利用集積円滑化団体又は農地中間管理事業の推進に関する法律（平成25年法律第101号）第2条第4項に規定する農地中間管理機構
- ウ 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第2章第7節の規定により設立された農業協同組合又は農業協同組合連合会
- エ 森林組合法（昭和53年法律第36号）第2章第4節の規定により設立された森林組合、同法第3章の規定により設立された生産森林組合又は同法第4章の規定により設立された森林組合連合会
- オ 水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）第2章第6節の規定により設立された漁業協同組合、同法第3章の規定により設立された漁業生産組合又は同法第4章の規定により設立された漁業協同組合連合会
- カ 土地改良法（昭和24年法律第195号）第2章第1節第1款の規定により設立された土地改良区
- キ 国、県若しくは各務原市の補助又は県、各務原市等を通じて行う制度融資事業により土地開発事業を施行する者
- (7) 非常災害に際し必要な応急措置として行うもの
- (7) の2 農林漁業者就業改善及び農村環境整備等の土地開発事業で国又は県の補

助により行うもの

- (8) 塩事業法（平成8年法律第39号）第2条第2項に規定する塩製造業者、同条第3項に規定する塩特定販売業者又は同条第4項に規定する塩卸売業者が業務の用に供する目的で行うもの
- (9) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第117条第1項の規定による事業の認定を受けた者がその事業の用に供する土地を造成するもの
- (10) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第2項第1号に規定する産業導入地区内において工業用地を造成するもの
- (11) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第3条第1項に規定する工場立地調査簿に登録された工場適地内において工場等を造成するもの
- (12) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応じるもの又は軌道法（大正10年法律第76号）第1条第1項に規定する軌道若しくは同法第31条の規定により同法が準用される無軌条電車の用に供する土地を造成するもの
- (13) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第3条第1項の規定による許可を受けた者が電気事業の用に供する電気工作物の用に供する土地を造成するもの
- (14) ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物の用に供する土地を造成するもの
- (15) 水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業又は工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する土地を造成するもの
- (16) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第26条第1項（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定により事業の認定の告示（他の法律により事業の認定の告示とみなされるものを含む。）がなされている事業の用に供する土地を造成するもの
- (17) 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第3条に規定する国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が同法第17条第1項第3号イからニまでに掲げる事業の施設の用に供する土地を造成するもの
- (18) 林道建設事業

(19) 道路法（昭和27年法律第180号）第22条第1項又は第24条の規定により、道路管理者の工事施行命令又は承認を受けて行う道路の建設事業（他の土地開発事業と一体と認められるものを除く。）であるもの

（事前協議の方法）

第4条 土地開発工事を施行しようとする事業者は、あらかじめ、当該土地開発工事に係る土地開発計画の概要について、市長に協議するものとする。

2 前項の規定による協議（以下「事前協議」という。）の申出は、別記様式による土地開発事業事前協議申出書を市長に提出することにより行うものとする。

3 市長は、事前協議の申出があったときは、当該事前協議に係る土地開発計画の概要について、各務原市土地利用連絡会議設置規程（平成14年訓令第4号）による各務原市土地利用連絡会議に諮り、次に掲げる基準により審査するものとする。

(1) 土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合することであること。

(2) 公共施設及び公益的施設に関する国、地方公共団体等の整備計画に照らして明らかに不適当なものでないこと。

(3) 開発区域を含む周辺区域の自然環境の保全上明らかに不適当なものでないこと。

（審査結果）

第5条 市長は、前条第3項の規定による審査の結果、当該土地開発計画の概要が適当であると認めるときは事業者に書面で通知し、当該土地開発計画の概要が不適当であると認めるときは当該土地開発計画を変更し、又は当該土地開発工事を中止するよう事業者に指導するものとする。

（その他）

第6条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成22年1月21日から施行する。

附 則（平成23年3月10日決裁）

この要綱は、決裁の日から施行する。

附 則（平成30年3月30日決裁）

この要綱は、決裁の日から施行する。

附 則（令和2年2月20日決裁）

この要綱は、決裁の日から施行する。

土地開発事業事前協議申出書

年 月 日

各務原市長

宛

事業者の氏名又は名称及び住所並びに
法人にあってはその代表者の氏名

(電話番号)

各務原市土地開発事業の調整に関する要綱第4条第1項の規定により、次のとおり
協議します。

土地開発事業名		*整 理 番 号	
開発区域の位置		*受付年月日	
事業の種別			
工事施工予定者 住 所 氏 名			
工事予定期間		*審 査 結 果	
開発区域の面積			
土地開発計画	(別紙) 事業計画概要書のとおり		
法令等に基づく 許認可等の手続 状況		摘 要	

備考

- 事業計画概要書は別紙として作成し、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 土地開発計画の概要
- (2) 開発区域の現況（面積、土地の権利、地形等）
- (3) 土地利用の計画（利用面積、法令による制限等）
- (4) 事業計画（施設設置計画、自然環境の保全のための計画等）
- (5) 環境保全計画（ゴルフ場建設事業についてのみ記載）

- 次に掲げる図面を添付すること。

- (1) 開発区域位置図（縮尺25,000分の1以上50,000分の1以下）
- (2) 開発区域の現況平面図（縮尺25,000分の1以上）
- (3) 土地利用計画図（縮尺25,000分の1以上）

(別紙) 事業計画概要書

(1) 土地開発計画の概要

(2) 開発区域の現況

ア 開発区域内の地目別、所有者別の土地面積

区 分		公 簿 面 積							実測面積		
		自己 所有地	買収 予定 面積	地上権 賃貸借 契約済 面積	地上権 賃貸借 予定 面積	国及び 地方公 共団体 所有地	その他	計	割合	面積	割合
宅 地		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	m ²	%
農 地											
山 林											
原 野											
公 共 公 益 施 設	赤線										
	青線										
	その他										
その他											
計											

- (注) 1 実測面積が不明の場合は、地図上で測定した面積を記載すること。
 2 公共公益施設用地のうち、公簿の存しない法定外公共物（赤線、青線）については公図求積による面積を公簿面積に記入すること。
 3 その他については、欄外等に具体的に記入すること。

イ 開発区域及び周辺の地形等

区 分	説 明							
周辺の土地の状況	ア 市街地内 イ 市街地近辺 ウ 農村集落内 エ 農村集落近辺 オ 農耕地内 カ 山林地内 キ その他（ ）							
標高, 地層, 土質	開発区域内の 標 高	最高地 最低地 平均	m m m	地層 土質				
樹林地の面積 及び樹種	開発区域内の樹林地面積 m ² （開発区域総面積の % ） 樹 種							
河川等	開発区域面積の % は ～ 川(谷) ～ 川を経て 川へ流出 開発区域面積の % は ～ 川(谷) ～ 川を経て 川へ流出 開発区域面積の % は ～ 川(谷) ～ 川を経て 川へ流出							
開発区域の外周部 から近辺の集落ま での距離	市町村 集落までの距離 m 市町村 集落までの距離 m 市町村 集落までの距離 m							
交通条件	国道又は主要地方道から開発区域へ到着するまでの道路経路 道 線 W= m , L= m 道 線 W= m , L= m 道 線 W= m , L= m 道路がない区間 L= m (現況地目)							
既存水利権等	公共の水道用水源として取水しているもの 川(谷) 所在施設 農林水産業用水源として取水しているもの 川(谷) 農業用ため池の数 開発区域内 か所 開発区域外 か所 その他水源（ ）として取水しているもの 川(谷) 所在施設							
近辺の公益的施設 等までの距離 (小学校、中学校まで の距離は必ず記入する こと。)	施設名	幼稚園	小学校	中学校	学校	保育所	公民館集会場	市町村役場
	距離	m	m	m	m	m	m	m
開発区域内及び近 辺で過去に発生し た災害の状況								

- (注) 1 「河川」欄は、開発区域内の雨水が1級河川へ放流されるまでの経路を流域毎に順を追って記載すること。
 2 「交通条件」欄は、道路のみの交通経路を順路を追って、国道、県道、市町村道、私道に区分して記載すること。
 3 「既存水利権等」欄は、関係する河川について影響するすべての既存水利権を記入すること。

(3) 土地利用計画

ア 土地利用面積

(単位：m²)

区 分			営 業 施 設 用 地					公共的施設用地			樹 林 地		計
											残置森林		
面 積 m ²													
比 率 %													%
法令に基づく制限		面積											
		比率											
		面積											
		比率											
		面積											
		比率											
		面積											
		比率											

(注) 「営業施設用地」欄には、分譲用宅地、ゴルフ場のホールのほか、クラブハウス、スキー場のゲレンデ等、当該土地開発事業施行の主たる目的とした施設にかかる面積を記載し、「公共的施設用地」欄には、道路、公園、緑地、広場、集会所、給水、排水等、開発区域内で事業者が施行する施設にかかる面積を記載すること。

イ 開発区域内における法令等に基づく開発行為の制限等

区 分	規制の種別	面 積
ア 市街化区域（都市計画法）		m ²
イ 市街化調整区域（都市計画法）		
ウ ア・イ以外の都市計画区域（都市計画法）		
エ 用途地域（都市計画法）		
オ 宅地造成工事規制区域（宅地造成等規制法）		
カ 風致地区（岐阜県風致地区条例）		
キ 農地（農地法）		
ク 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律）		
ケ 土地改良計画樹立区域（土地改良法）		
コ 国・県の補助、融資に係る農業事業の実施区域		
サ 国・県の補助、融資に係る林業事業の実施区域		
シ 原生自然環境保全地域（自然環境保全法）		
ス 自然環境保全地域の特別地区（自然環境保全法）		
セ 自然環境保全地域の普通地区（自然環境保全法）		
ソ 岐阜県自然環境保全地域の特別地区（岐阜県自然環境保全条例）		
タ 岐阜県自然環境保全地域の普通地区（岐阜県自然環境保全条例）		
チ 緑地環境保全地域の特別地区（岐阜県自然環境保全条例）		
ツ 緑地環境保全地域の普通地区（岐阜県自然環境保全条例）		
テ 国立公園の特別地域（自然公園法）		
ト 国立公園の普通地域（自然公園法）		
ナ 国定公園の特別地域（自然公園法）		

区 分	規制の種別	面 積
ニ 国定公園の普通地域（自然公園法）		m ²
ヌ 県立自然公園の特別地域（岐阜県立自然公園条例）		
ネ 県立自然公園の普通地域（岐阜県立自然公園条例）		
ノ 保安林（森林法）		
ハ 保安施設地区（森林法）		
ヒ 保健機能森林の区域（森林の保健機能の増進に関する特別措置法）		
フ 地域森林計画対象民有林（森林法）		
ヘ 河川区域、河川保全区域（河川法）		
ホ 災害危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、建築基準法）		
マ 砂防指定地（砂防法）		
ミ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）		
ム 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）		
メ 鳥獣保護区内の特別保護地区（鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律）		
モ 埋蔵文化財包蔵地（文化財保護法、岐阜県文化財保護条例）		
ヤ 史跡名勝天然記念物（文化財保護法、岐阜県文化財保護条例）		
ユ 土採取規制区域（岐阜県土採取規制条例）		
ヨ 法定外道水路（国有財産法）		
ラ 墓地（墓地、埋葬等に関する法律）		
リ その他（規制事項を具体的に記載すること。）		

- （注）
- 1 該当するものに○印を付すること。
 - 2 「規制の種別」欄は、該当する制限区域の規制内容がさらに区分されている場合にその区分を記載すること。
 - 3 「面積」欄は、実測（又は地図により測定）面積を記載すること。
 - 4 「ヨ 法定外道水路」及び「ラ 墓地」にあっては、開発区域に隣接するものがある場合は、その旨明記すること。

(4) 事業計画

施 設 区 分				計 画 の 概 要					
開 発 区 域 内 施 設	営業施設	分譲用宅地		区画数		1 区画の面積 m^2			
	道路	内 訳	施設の概要						
			幹線道路	W =	m	L =	m		
			支線道路	W =	m	L =	m		
			その他道路	W =	m	L =	m		
	公園・広場		m^2						
	給水施設		施設の概要						
	排水施設	集水区域		m^2 分は、	川(谷)へ流末処理する (調整池を ヶ所設置)				
		集水区域		m^2 分は、	川(谷)へ流末処理する (調整池を ヶ所設置)				
	施設の概要								
	防災施設		施設の概要						
公害防止のための施設		施設の概要							
学校保育所集会所等公益的施設		施設の概要							
その他の施設		施設の概要							
土石の移動		開発区域内処理			搬入する	m^3	搬出する	m^3	
開 発 区 域 外 施 設	道路施設	種 別	名 称	改修延長	計画幅員		現況幅員		事業主体
					車 幅	全 幅			
		国・県道			m	m			
		市町村道							
		その他							
	排水施設	管理者別	名 称	改修延長	構 造		事業主体		
	その他の施設								

自然環境の保全計画	開発区域内及び周辺の地域の自然環境状況	
	自然環境保全の方針	現存自然植生の保全 重要な動植物の保護
	緑地面積の割合	$\frac{\text{緑地面積 (m}^2\text{)}}{\text{開発区域総面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$
	自然公園の普通地域を含むゴルフ場の造成を計画する場合の森林面積等の割合	$\textcircled{1} \frac{\text{自然樹林地面積 (m}^2\text{)}}{\text{開発区域面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$
		$\textcircled{2} \frac{\text{残置森林面積} + \text{造成森林面積 (m}^2\text{)}}{\text{開発区域面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$
		$\textcircled{3} \frac{\text{残置森林面積} + \text{造成森林面積 (m}^2\text{)}}{\text{現況森林面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$
		$\textcircled{4} \frac{\text{残置森林面積 (m}^2\text{)}}{\text{現況森林面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$
		$\textcircled{5} \frac{\text{土地形状変更面積 (m}^2\text{)}}{\text{開発区域面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$
		$\textcircled{6} \frac{\text{20度を超える傾斜地の土地形状変更面積 (m}^2\text{)}}{\text{土地形状変更面積 (m}^2\text{)}} \times 100 = \text{\%}$

- (注) 1 「営業施設」欄は、分譲用宅地のほか、ゴルフ場のホール、クラブハウス、スキー場のゲレンデ等、当該土地開発事業施行の主たる目的とした施設をできる限り分別して記載すること。なお、砂利採取事業等施設設置が目的でない事業の場合にあっても、この欄に記載すること。
- 2 「防災施設」欄は、土砂崩壊、土砂流出防止、溢水、洪水その他の水災防止、干害防止、落石防止、なだれその他雪害防止、風害防止のための施設及び消防施設について記載すること。
- 3 「公害防止のための施設」欄は、水質汚濁防止、大気汚染防止、騒音防止、悪臭防止等のための施設及び廃棄物処理について記載すること。
- 4 「自然公園の普通地域を含むゴルフ場の造成を計画する場合の森林面積等の割合」欄は、自然公園の普通地域内の面積について記載すること。

(5) 環境保全計画

ア ゴルフ場概要

概 要			備 考
ホール数		ホール	
面 積		ha	
内 訳	グリーン	ha	
	ティーグラウンド	ha	
	フェアウェー	ha	
	ラフ	ha	
	残置森林	ha	
	造成森林	ha	
	その他	ha	

イ 農薬使用に関する環境保全対策

(ア) 農薬使用に関する基本方針

(イ) 農薬使用の抑制を図るための方策

区 分	内 容
①使用農薬の種類	
②使用量の抑制	
③その他	

ウ 快適な環境の形成

①森林の保全
②貴重な山野草等の保護育成
③野鳥、昆虫、魚類の生息環境づくり
④その他

(注) ゴルフ場開発事業についてのみ記載すること。

各務原市土地開発事業の調整に関する要綱に基づく
「土地開発事業事前協議申出書」の作成要領

(土地開発事業事前協議申出書 別記様式)

1. 土地開発事業事前協議申出書は、申出書、添付図面の順に偏綴し、全体としてA4判の規格となるようにすること。
2. 「土地開発事業名」欄は、当該土地開発事業にかかる固有の事業名称を記載すること。
3. 「開発区域の位置」は、市名のほか町、字、小字名等及び地番まで記載すること。
なお、地番は、当該事業完成後に常置する管理事務所の予定位置等の代表地番を記載すること。
4. 「事業の種別」欄は、住宅用宅地造成、別荘用宅地造成、工場用地造成、ゴルフ場造成、スキー場造成等の別を記載すること。
5. 「工事予定期間」欄は、工事の予定始期及び予定終期を記載すること。なお、第1期工事、第2期工事等、数期に分割して施行する計画の場合にあっては、全体としての工事予定期間のほか、各期ごとの工事予定期間も記載すること。

(事業計画概要書)

6. (1) 計画の概要については、事業の目的、開発区域の現況、土地取得の方式、土地の利用計画その他の概要を簡明に記載すること。

(添付図面)

7. 開発区域位置図は、方位、開発区域の境界、主要道路からの経路及び主要河川までの排水経路を明示すること。なお、道路と河川等にはその種別及び名称を明示すること。
 8. 開発区域現況平面図は、方位、開発区域の境界並びに開発区域及びその周辺における地形を示す等高線、公共的施設の所在位置、名称及び法令による規制区域等を明示すること。
 9. 土地利用計画図は、方位、等高線、開発区域の境界、公共施設の位置、名称、形状、予定施設の敷地の形状、用途、公益的施設の位置、樹林地等緑地計画並びに排水計画等を明示すること。
地区外施設（進入道路改良、排水路改修等）を設ける場合は、予定施設の計画を明示すること。
10. 上記7・8・9の添付図面については、A3判の規格（コピーでも可）とする。

各務原市開発事業指導要綱

要綱改正の経緯

~~昭和48年10月20日~~——~~決裁~~
昭和48年11月10日 施行

~~昭和50年5月30日~~——~~決裁~~
昭和50年6月1日 改正

~~昭和53年11月6日~~——~~決裁~~
昭和53年11月6日 改正

~~昭和59年3月8日~~——~~決裁~~
昭和59年4月1日 改正

~~平成4年3月31日~~——~~決裁~~
平成4年4月1日 改正

~~平成9年2月6日~~——~~決裁~~
平成9年4月1日 改正

~~平成13年3月27日~~——~~決裁~~
平成13年4月1日 改正

~~平成13年9月27日~~——~~決裁~~
平成13年10月1日 改正

~~平成15年2月17日~~——~~決裁~~
平成15年4月1日 改正

~~平成20年3月25日~~——~~決裁~~
平成20年4月1日 改正

~~平成26年3月25日~~——~~決裁~~
平成26年4月1日 改正

~~平成27年3月19日~~——~~決裁~~
平成27年4月1日 改正
~~(設計指導基準)~~

~~平成28年3月24日~~——~~決裁~~
平成28年4月1日 改正
~~(設計指導基準)~~

~~平成30年3月23日~~——~~決裁~~
平成30年4月1日 改正
~~(設計指導基準等)~~

~~平成31年3月28日~~——~~決裁~~
平成31年4月1日 改正
~~(設計指導基準)~~

~~令和2年3月30日~~——~~決裁~~
令和2年4月1日 改正
~~(設計指導基準)~~

~~令和3年3月31日~~——~~決裁~~
令和3年4月1日 改正
~~(設計指導基準)~~

~~令和4年3月31日~~——~~決裁~~
令和4年4月1日 改正

~~令和5年5月26日~~——~~決裁~~
令和5年6月1日 改正

~~令和6年3月22日~~——~~決裁~~
令和6年4月1日 改正

~~令和7年4月1日~~ 改正

目 次

目	的	(第 1 条)	11506
用 語 の 意 義	(第 2 条)	11506	
適 用 範 囲	(第 3 条)	11506	
事 業 計 画	(第 4 条)	11506	
緑 化 の 推 進	(第 5 条)	11607	
事 前 協 議	(第 6 条)	11607	
協 定 の 締 結	(第 7 条)	11607	
関係者の周知・同意等	(第 8 条)	11607	
工事施行上の防災措置等	(第 9 条)	11607	
工 事 の 着 手	(第10条)	11607	
工事施行者の変更の届出等	(第11条)	11708	
助 言 及 び 勸 告	(第12条)	11708	
工 事 完 了 の 確 認 等	(第13条)	11708	
公共施設等の引き継ぎ	(第14条)	11708	
被 害 の 補 償	(第15条)	11708	
優 先 分 譲	(第16条)	11708	
実 施 の 細 目	(第17条)	11708	
計 画 指 導 基 準		11809	
設 計 指 導 基 準		1190	
第一 防 災		1190	
第二 排 水 施 設		12142	
第三 環 境 保 全		12647	
第四 文 化 財		12748	
第五 宅 地 区 画		12748	
第六 道 路 の 配 置		12849	
第七 バ ス 運 行		13425	
第八 公 園 等		13425	
第九 緑 地 等		13627	
第十 景 観		13728	
第十一 消 防		13829	
第十二 上 水 道 等		14334	
第十三 下 水 処 理		14334	
第十四 公 共 施 設		14536	
指導要綱の運用について		14738	
事 前 協 議 申 請 書		1490	
事 業 計 画 書		15041	
完 了 届 出 書		15243	
添 付 図 書		15344	

—— 各務原市開発事業指導要綱 ——

（目的）

第1条

この要綱は、各務原市の自然環境と調和のとれた土地利用による秩序ある都市の形成を図るため、市内において行われる開発事業について、一定の基準を定めて事業者の積極的な協力を求め、適切な指導と規制を行い、もって市民福祉の向上と健康で文化的な都市の実現を期することを目的とする。

（用語の意義）

第2条

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- （１）「開発事業」一団の土地について行う区画形質の変更及び集合住宅の建設に関する事業をいう。
- （２）「開発区域」開発事業を行う土地の区域をいう。
- （３）「事業者」開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負契約の注文者又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。
- （４）「工事施行者」工事の請負人又は請負契約によらないでみずから工事を施行する者をいう。

（適用範囲）

第3条

この要綱は、次に掲げる開発事業を行うものについて適用する。

- （１）開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の事業。
 - （２）計画戸数が 16 戸以上の集合住宅を建設する事業。
 - （３）（１）（２）の規定にかかわらず事業開始後 3 年以内に同一事業者（事業を引き継いだ者を含む。）が隣接区域内において事業を施行する場合は、合算した開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上の事業又は計画戸数 16 戸以上の集合住宅を建設する事業。
- ２．前項の規定は、次に掲げる開発事業を行うものについては適用しない。ただし、特別の定めがある場合はこの限りでない。
- （１）鉱業法（昭和 25 年法律第 289 号）に規定する鉱業に係る開発事業。
 - （２）河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 6 条第 1 項各号に規定する河川区域及び同法第 54 条第 1 項に規定する河川保全区域並びに一時農地を転用し、砂利採取後農地に復元することで当該区域において、砂利採取法（昭和 43 年法律第 74 号）第 16 条の規定により認可を受けて行う砂利の採取事業である開発事業。
 - （３）都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条第 1 項各号に規定する市街地開発事業の施行として行う開発事業。
 - （４）農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う開発事業で市長が別に定めるもの。
 - （５）非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業。
 - （６）建築物の建築を伴わない駐車場及び資材置場等の造成を目的とした開発事業。
 - （７）その他市長が別に定める開発事業。

（事業計画）

第4条

事業者は、開発事業の計画、設計にあたっては、この要綱を基準として行うものとする。

（緑化の推進）

第5条

事業者は、樹林、草地、水流、沼地その他の自然環境（以下「自然的環境」という。）の良好な保全及び緑化を図らなければならない。

2. 既に行われた開発事業の事業区域内における自然的環境で、当該事業区域又はその周辺の良好な居住環境を維持するため重要な機能を有するものについては、開発事業の事業区域としてはならない。ただし、やむを得ない理由があると市長が認めたときは、この限りでない。

（事前協議）

第6条

事業者は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による届出又は開発事業に関する法令の規定による許可・認可・確認等（以下「許認可等」という。）の申請手続若しくは工事着手前に事前協議申請書（様式1号）を市長に提出し、開発事業の基本計画について、協議しなければならない。

なお、変更の場合も同様とする。

2. 市長は、前号の申し出があったときは、各務原市開発審査委員会（以下「委員会」という。）に諮り、別に定める計画指導基準、設計指導基準その他技術的な基準に基づいて事業計画の内容を検討し、事業者に対し当該事業計画が不適當であると認めるときは、事業計画及び設計の変更若しくは事業の中止について指導又は要請するものとする。

（協定の締結）

第7条

事業者は、市長と当該開発事業の施行に関し必要な事項について協定を締結するものとする。

（関係者の周知・同意等）

第8条

事業者は、開発事業の施行前に地域住民、権利者、その他関係者に対し、事業計画、工事の施行方法、保障対策、公災害の防止計画を十分周知し、理解を得ること。

（工事施行上の防災措置等）

第9条

事業者及び工事施行者は、防災措置（仮施設を含む。）を本工事に先だち実施するとともに工事の施行にあたっては、開発区域及びその周辺の地域における交通を妨げ、排水路その他の排水施設、水路及び河川の排水若しくは利水に支障を及ぼし、又は土砂くずれ、土砂流出、出水、汚濁等の被害を及ぼすことのないよう、適切な措置を講じなければならない。

2. 事業者及び工事施行者は、工事を廃止し、又は中止しようとするときは、当該工事の廃止又は中止に伴う災害の防止、自然の回復その他必要な措置を講じなければならない。

（工事の着手）

第10条

事業者は、事前協議が成立し、かつ、法令の規定による許認可等があり、若しくは届出を終了した後でなければ、工事に着手することができない。

(工事施行者の変更の届出等)

第 11 条

事業者は、工事施行者、若しくは工事の期間を変更し、工事を2週間以上中止し、若しくは中止した工事を再開し、又は工事を廃止しようとするときは、その旨を書面により、あらかじめ市長に届け出なければならない。

(助言及び勧告)

第 12 条

市長は、開発事業の実施状況の把握に努め、必要があると認めるときは、事業者及び工事施行者に対し、開発事業が適正に施行されるよう助言又は勧告するものとする。

2. 市長は、前項の措置を講ずるため、必要があると認めるときは、事業者及び工事施行者に対し報告若しくは資料の提出を求め、又は職員をして工事の施行状況を調査させるものとする。

(工事完了の確認等)

第 13 条

事業者は、工事が完了したときは、すみやかに市長に届出し、確認を受けなければならない。ただし、各個別法の許・認可に基づく開発事業については、この限りでない。

(公共施設等の引き継ぎ)

第 14 条

事業者は、市長との協議に基づき、各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設について各務原市公共施設等の管理移管事務処理要領により、管理移管のために必要な手続きを行うものとする。なお、分筆、地目変更、所有権移転等の諸費用は全て事業者の負担とする。

(被害の補償)

第 15 条

事業者は、開発事業の施行によって生じた被害については、その補償の責を負わなければならない。

(優先分譲)

第 16 条

事業者は、市から要請があった場合は、市又は住民に対し、造成した土地又は住宅を優先的に分譲するものとする。

(実施の細目)

第 17 条

この要綱に定めるもののほか、開発事業の実施及び指導に必要な事項は、市長が定める。

—付則（施行期日）—

1. この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

—— 計 画 指 導 基 準 ——

1. 土地の利用目的が、土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合するものであること。
2. 公共施設及び公益施設の整備予定からみて明らかに不適当なものでなく、かつ適合性について技術的検討がなされ、適切な措置が講じられるものであること。
3. 開発区域を含む周辺の地域における自然環境の保全、公害及び災害の防止並びに文化財の保護上明らかに不適当なものでなく、かつ、具体的対策が講じられているものであること。
4. 農林漁業、地域産業その他の地域社会との調和が保たれるとともに、地域住民の福祉向上に対する貢献度の高いものであること。
5. 上下水道計画について、適正かつ確実な計画を有するものであること。
6. 開発事業の施行に伴い必要となる公共施設又は公益施設の整備について、市の財政に影響を及ぼさないよう事業者の経費負担について適切な配慮がされていること。
7. 事業者の資力、信用及び能力からみて実現可能性の高いものであること。

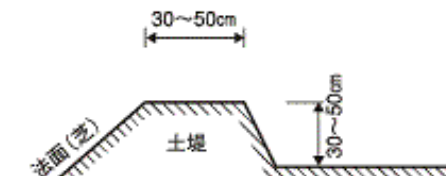
— 設計指導基準 —

■第一 防災

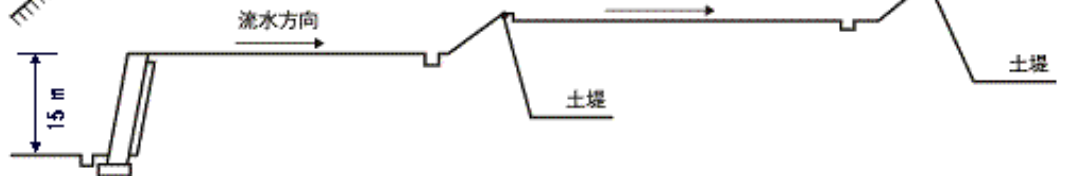
1. 防災措置

- (1) 土地の区画形質の変更は、現在の地形に添った計画とし、必要最小限の土工量となるものとする。
- (2) 切土及び盛土により生ずる法面は、擁壁でおおう場合を除き、できるだけ勾配をゆるくし、植栽、芝張り、芝種子吹付け、法枠等当該土地の地形、地質に適した工法により安定化を図るものとする。
- (3) 相当量の土砂が流出するおそれが見込まれる場合は、下流地域に対する災害を防止するための防災施設を設けるものとする。
- (4) 溪流及び既存水路は、原則として開渠とすること。
- (5) 開発行為の施行中、土質の変化、湧水、地盤沈下その他の障害等が生じた場合は、その状況に即応して災害防止に対処するものとする。
- (6) 前項により当初の開発区域の一部を廃止する場合は、必要な復元措置を講ずるものとする。
- (7) 気象条件の急変（台風、集中豪雨等）その他により災害発生のおそれが生じた場合は、事業者及び工事施行者は適切な災害防止の措置を講ずること。
- (8) 道路法（取付道路）、河川法（流末河川）等の許可を必要とする開発工事にあっては、許可を受けた工事の完了検査終了後、当該開発工事に着手することを原則とする。ただし、管理者がやむを得ず同時施行を必要と認める場合は、この限りでない。
- (9) 宅地造成により整地した平坦地には、その外周に小規模な土堤を設けて降雨を一時貯留し、下流への直接の流出を軽減させること。（図1）
- (10) 宅地造成地の周囲には、必要に応じ板柵、そだ柵、蛇かご、土のう等を適切に配置し、土砂の流出防止、流出降雨量の軽減をはかること。
- (11) 放流先河川の流下能力を考慮し必要な場合には防災調整池を計画すること。
- (12) 開発行為によってできるがけの高さは、原則として15m以下とすること。
- (13) がけ又は法面の上端につづく地盤面は、原則としてがけ又は法面の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配及び土堤等を設け排水溝により排水できる構造にすること。（図2）

(図1)



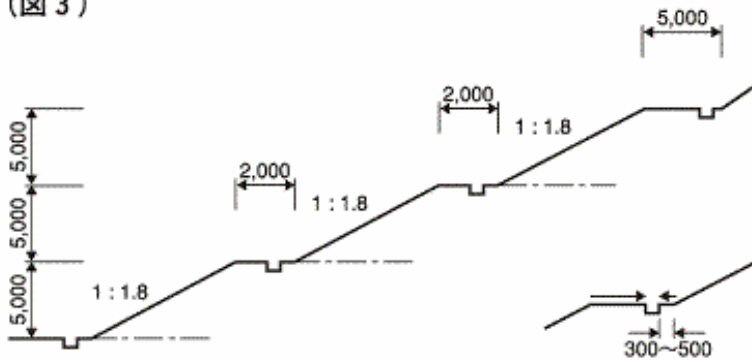
(図2)



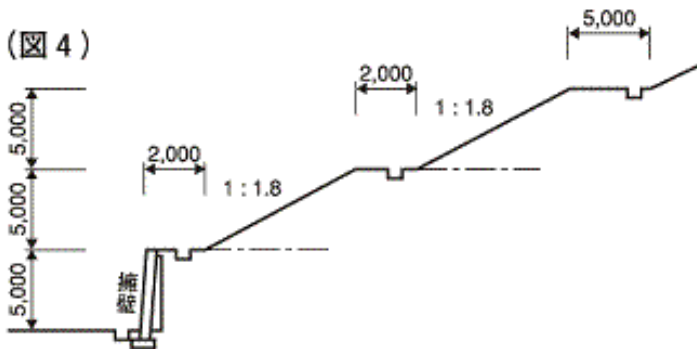
2. 盛土工事

- (1) 盛土高が5mをこえるときは、高さ5m以内ごとに幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝等を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とする。
- (2) 法面勾配は、原則として（図3）又は（図4）を標準とし、適当な保護をすること。

(図 3)



(図 4)

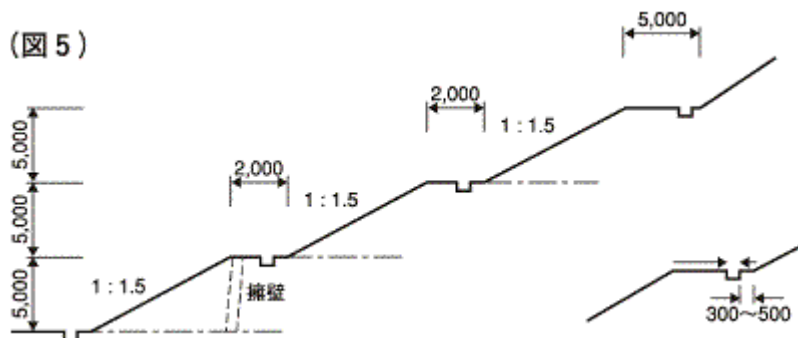


3. 切土工事

(1) 切り土をする場合において、切土をした後の地盤にすべりやすい土質のあるときは、その地盤にすべりが生じないように適当な措置をとること。

(2) 切土高が5mをこえるときは、高さ5m以内ごとに、幅2m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配をつけ排水溝を設けること。この小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は5m以上とすること。(図5)

(図 5)



4. 擁壁等の設置基準及び構造

(1) がけの中で次の一に該当する場合は、擁壁でおおわなければならない。

ア. 切土をした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ

イ. 盛土をした土地の部分に生ずる高さ1mを超えるがけ

ウ. 切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さ2mを超えるがけ

— 参 考 —

「がけ」とは、地表面が水平面に対し 30 度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいい、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は、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対して 30 度の角度をなす面を想定し、その面に対して、上層のがけ面の下端がその上方にあるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

（２）擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造、その他の練積み造又は宅地造成等規制法施行令第 14 条の規定による国土交通大臣の認定を受けたものとする。

（３）擁壁には、その裏面の排水をよくするため、3㎡以内毎に 1 個の割で内径 75mm 以上のビニール管その他これに類する耐水材料を用いた水抜き穴が設けられ、擁壁の裏面には、砂利等の透水層（表 1）が設けられていること。

▼（表 1）

擁壁の高さ	透水層の厚さ	
	上 層	下 層
2m以下	20cm	30cm
2m～3m	25cm	40cm
3m～4m	25cm	45cm
4m～5m	30cm	50cm
5m以上	30cm	50cmに擁壁の高さ5mを1m以下を増すごとに10cmを加える

（４）擁壁が長く続く場合は、約 15m 以内毎に区切り、伸縮目地を設けること。地盤の状況上擁壁の高さ等を異にする場合も同様とすること。

（５）擁壁の高さが 5m を超える場合は、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とすること。ただし、逆 T 擁壁が 6m を超える場合は、控え壁式擁壁とすること。

（６）高さが 2m をこえる擁壁は、建築基準法第 88 条第 1 項において準用する同法第 6 条第 1 項及び第 7 条第 1 項の規定による確認及び検査を受けること。ただし、都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けなければならない擁壁については、この限りでない。

■第二 排水施設

1. 排水計画

（１）排水計画は、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案したうえ、河川等の管理者と協議を行い、自己の負担により排水施設を整備するものとする。

（２）接続することとなる水路及び河川に利水、漁業等の権利がある場合、それぞれの権利者又は関係者と協議するものとする。

（３）流域の変更は原則として認めない。ただし、管理者がやむを得ないと認めた場合はこれを変更することができる。この場合、変更に伴って流末河川及び排水路の改修を必要とするときは、事業者の負担においてこれを行うものとする。

（４）開発区域内の地形その他の状況により、降雨時において下流に被害を与える恐れがある場合は、当該区域内に調整施設を設け、流水緩和の措置を講じ、事業者の責任において管理しなければならない。なお、工事完了後も存置を必要とする施設の帰属及び管理については、河川等の管理者と協議のうえ決定するものとする。

（５）排水施設の放流先は、河川その他公共の用に供している排水施設に接続するものとする。

（６）放流の排水能力、整備の状況からみて、当該施設の管理者が適切でないと認める場合は、放流接続位置の変更又は下流域への被害防除に必要な施設の整備を図るものとする。

（７）放流先の能力、周辺の状況により、当該施設の管理者が必要であると認めた場合は、指示する貯溜施設、揚水施設等を適切な位置に設置するものとする。

（８）各務原市総合計画における流域治水(気候変動の影響による水災害の激甚・頻発化を踏まえ、流域

に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方)の施策に基づき、雨水の流出量軽減対策を講じるよう努めること。(例：雨水浸透柵等の貯留量増加、透水性舗装の施工、表面排水の雨水が緑地に流入・浸透するよう舗装面とフラットにする 等)

2. 排水施設等の構造

(1) 設計

排水施設等を設置するにあたっては、この基準に定めるもののほか河川法等に準拠するものとする。なお、1ha以上の開発事業にあつては、各務原市宅地開発指導要領の技術基準によること。また、0.3ha以上1.0ha未満の開発事業にあつては、開発区域から放流される計画雨水量が既存排水路等の排水能力を超える場合は、開発後の計画雨水量を既存排水路等の許容放流量まで調整するために必要な洪水調整容量を有する調整池等を設置すること。ただし、比流量、計画雨水量、許容放流量及び洪水調整容量の算定に当つては各務原市宅地開発指導要領の算定式によること。

また、河川等の管理者と協議し、河川その他公共の用に供している排水施設を改修することができる。

開発区域が境川流域内に位置する場合は、境川総合治水対策における流出抑制対策の検討を要するため、河川管理者と協議すること。

(2) 計画雨水量

ア. 計画雨水量は、開発事業区域の規模、地形等に応じ適宜算定するが、一般的には、次式によるものとする。ただし、開発区域の面積が1ha未満の場合は、 $I = 142 \text{ mm/hr}$ としてよい。

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

Q：計画雨水量 (m^3/sec)

C：流出係数 0.6～1.0 を基準とする。

I：洪水到達時間内の降雨強度 (mm/hr)

A：集水面積 (ha)

イ. 降雨強度は、既往の観測資料によるものとするが、既往の観測資料のない場合は、次式によるものとする。なお、計算数値は、(表2・表3)を参照のこと。

$$I = \frac{a}{t^n + b}$$

I：降雨強度 (mm/hr)

t：降雨継続時間 (min)

▼ (表2)

確率年	n	a	b
10	0.70	1,410	4.90
30	0.75	2,289	6.90
100	0.75	2,730	6.20

▼ (表3) 単位：(mm/hr)

確率年\到達時間	10分	20分	30分
10	142	108	90
30	183	140	116
100	231	174	144

ウ. 確率年の適用は次の値を標準とする。

▼ (表4)

種 別	確率年
排 水 施 設	10年
洪水調節容量	30年
余水吐能力	100年

エ. 到達時間は次の値を標準とする。

▼ (表5)

流域面積	到達時間 (t)
50ha未満	10分
100ha未満	20分
500ha未満	30分

ただし、流域形状等により（表５）を適用することが不適当と判断される場合は、適宜算定するものとする。

オ. 流出係数は（表６）による数値を標準として開発区域の規模・地形・地質等を考慮のうえ適正な値が用いられていること。

▼（表６）

地表の状態	平坦な農地	優良な林地	普通林地 択伐地	皆伐地 優良な草地	裸地 荒廃地
係 数	0. 6	0. 7	0. 8	0. 9	1. 0

（３）流量の算定

流量の計算は、次の式のいずれかによること。

ア. マニング式

$$Q=A \cdot V$$

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

イ. クッター式

$$Q=A \cdot V$$

$$V=\frac{23+\frac{1}{n}+\frac{0.00155}{I}}{1+\left(23+\frac{0.00155}{I}\right) \cdot \frac{n}{R^{1/2}}} \cdot (R I)^{1/2}$$

Q：流量（ m^3/sec ）

A：流水の断面積（ m^2 ）

V：流速（ m/sec ）

R：径深＝ A/P （ m ）

P：流水の潤辺長（ m ）

n：粗度係数

I：勾配（少数又は分数）

ウ. 洪水時において土砂流入による流速減が考えられる場合は、その流速減を考慮のうえ流過断面等を設計するものであること。

エ. 粗度係数は、（表７）によること。

▼（表７）

河川及び水路の状況	nの範囲	nの基準値
一般河川	0. 030～0. 035	0. 035
急流河川及び川幅が広水深が浅河川	0. 040～0. 050	0. 045
三面張水路		0. 025
コンクリート人口水路	0. 014～0. 020	0. 020
コンクリート管及びU字溝 （コンクリート二次製品）		0. 013
U型水路（現場打ちコンクリート）		0. 015
組立水路	0. 025～0. 033	0. 030
両岸石張小水路（泥土床）		0. 025
塩化ビニル管		0. 010

（４）排水路の断面積は、円形管の場合は満流、その他の断面形状の場合は、8割水深で有効断面を算定すること。

（５）山林・農地等を集水区域に含み、土砂等が混入するおそれのある流路にあっては、流量計算に（表８）の安全率を適用すること。

▼（表8）

	V=5m/sec 未満	V=5m/sec 以上
開水路	1. 5以上	V=5. 0m/sec として計算し2とする。
暗きよ	2以上	V=5. 0m/sec として計算し2以上とする。

（6）ます等の位置

ア. 排水路等の末端及び中間接続位置にはます等(図 6)を設置するものとする。

イ. 管渠排水施設には次の各号に基づいてマンホール等を設置するものとする。

（ア）マンホール等は管渠の終点、管渠の方向、勾配又は管径の変化する個所及び管渠が合流、接続する個所に設置すること。

（イ）マンホール等は直線部においては管径の120倍以下の範囲内の間隔で設置する。

（ウ）マンホールの構造形状大きさについて接続管渠の大きさに適合したものであること。

（エ）マンホールの底部構造

a 雨水管渠の場合は深さ15cm以上のどろだめを設けること。

（オ）マンホールの蓋は、ダクタイル鋳鉄製（各務原市型：市章入）とする。

（7）吐き口及び排水施設等の断面

吐き口の位置及び構造・排水施設等の断面は、放流先の排水施設等の管理者の指示を受けて定めるものとする。

（8）管渠の埋設の深さおよび位置

ア. 管渠及び地下埋設物の埋設の深さはその頂部と路面との距離（土被）を1.2m以上とするものとする。

イ. 管渠及び地下埋設物の埋設位置については、関係管理者と協議して定めること。

（9）調整池の規模および構造

ア. 洪水調節容量は、土地開発事業施行後における年超過率1/30で求めた洪水のピーク流量の値を調整池下流の流過能力の値に合せて調節すること。

調整池の洪水調節量は、1/30年確率降雨強度曲線を用いて求める次式Vの値を最大となるような容量をもってその必要調節容量とする。

$$V = \left(r_i - \frac{rc}{2} \right) t_i \cdot A \cdot f \cdot \frac{1}{360} = Frc \cdot A \cdot f$$

V：必要調節容量（m³）

f：土地開発事業施行後の流出係数（表6）参照

A：集水面積（ha）

rc：調整池下流の流過能力の値に対応する降雨強度（mm/hr）（表9）参照

$$rc : Q' \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

Q'：調整池下流の代表地点における流過能力（m³/sec）

f：土地開発事業施行後の流出係数（表6）参照

A：集水面積（ha）

r_i：任意の継続時間に対応する1/30年確率降雨強度（mm/hr）

t_i：任意の継続時間（sec）

イ. 調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とすること。

ウ. 設計堆積土砂量は、各務原市宅地開発指導要領の技術基準によること。

エ. 調整池設置後は、管理者を明確にして維持管理に努めること。

オ. 調整池には、砂溜を設けるものとし、外周壁は堅固な擁壁等で覆うこと。

カ. 下流に必要と認める場合は、副堰堤を設けること。

キ. 溪谷等を横断して築造する堰堤は、コンクリート造りとし、適切な高さに放流口および余水吐を設けること。

ク. 調整池の天端高は、有効貯水面より0.6m以上の余裕高をとること。

放流口、余水吐、落差の水しょう部等は、特に堅固な構造とすること。

ケ. 調整孔の穴の大きさは、次式によること。

$$Q = C \cdot A \cdot (2gh)^{1/2}$$

Q：下流への可能放流量（m³/sec）

A：放流孔断面積（m²）

C：流量係数	ベルマウス付含み口	0.85～0.95	標準値 0.9
	含み口部分を板で覆ったもの	0.7 ～0.9	標準値 0.8
	箱抜き型	0.6 ～0.8	標準値 0.7

h：放流孔断面中心を基準面とした水頭差 m

g：重力加速度（9.8m/sec²）

コ. 調整孔の穴は、ゴミ等により閉塞しないようスクリーン等を設置すること。

（10）沈砂池の規模および構造

ア. 沈砂池を設ける場合は、土砂流出量に対応する規模および構造で定めるものとする。

イ. 沈砂池の構造は、調整池に準ずるものとする。ただし、工事施行期間内のみ防災上設置するものについては、堤体前面、後面をフトン箆等で覆い、堰体は、栗石等を詰め、透水性のある構造とすること。

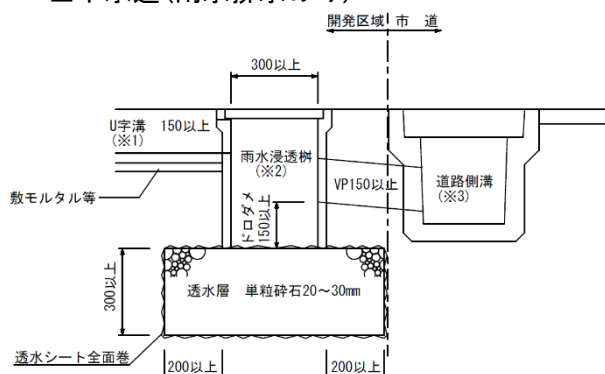
ウ. 市が適当と認めた場合は、調整池を兼用して沈砂調整池とすることができる。

なお、当該施設は、双方の要件を具備した相当規模で定めること。

エ. 沈砂池には、外周柵を設けること。

（図6）宅内排水施設 標準構造図

□下水道（雨水排水のみ）



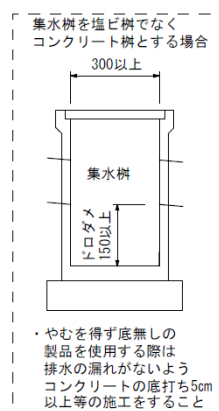
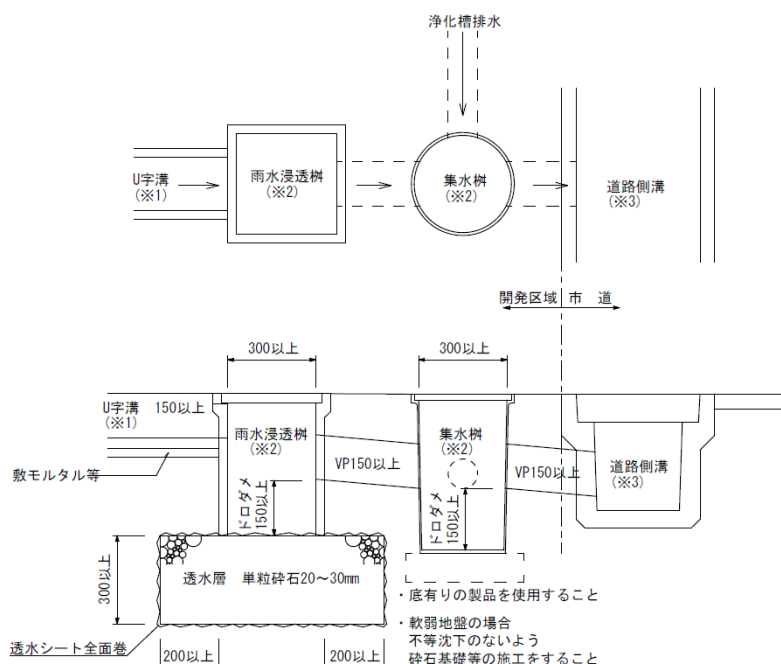
〈留意事項〉

※1 U字溝は、自己居住用及び宅地分譲に限り、雨水浸透柵に集水可能な宅盤レベルかつ柵蓋を格子蓋とすれば、免除可とする

※2 柵及び柵蓋は、車両等の乗り入れが見込まれる場合は、対応した耐荷重製品を使用すること

※3 排水放流先は、道路側溝または排水路とする（用水路は原則不可）

□浄化槽（雨水と浄化槽排水を合流排水）



▼（表9）洪水調節容量算定表（Frc）

rc (mm)	1/30	rc (mm)	1/30
5	1683		
6	1572	61	503
7	1482	62	497
8	1407	63	491
9	1343	64	486
10	1287	65	480
11	1238	66	475
12	1193	67	470
13	1154	68	464
14	1118	69	459
15	1084	70	454
16	1054	71	449
17	1025	72	445
18	999	73	440
19	974	74	435
20	951	75	431
21	930	76	426
22	909	77	422
23	889	78	417
24	871	79	413
25	853	80	409
26	837	81	405
27	821	82	401
28	805	83	397
29	791	84	393
30	777	85	389
31	763	86	385
32	751	87	381
33	738	88	377
34	725	89	374
35	714	90	370
36	702	91	366
37	692	92	363
38	681	93	359
39	671	94	356
40	661	95	352
41	651	96	349
42	642	97	346
43	633	98	343
44	624	99	339
45	615	100	336
46	607	101	333
47	599	102	330
48	591	103	327
49	583	104	324
50	576	105	321
51	568	106	318
52	561	107	315
53	554	108	312
54	547	109	309
55	540	110	307
56	534	111	304
57	527	112	301
58	521	113	298
59	515	114	296
60	509	115	293
		116	290

■第三 環境保全

1. 環境保全対策

- （１）樹林地の伐採は、最小限にとどめなければならない。
- （２）建物その他構築物の位置、規模、構造及び色彩は、周辺の自然環境に調和したものとする。
- （３）事業者は、開発区域が自然公園法第 10 条および第 41 条の規定による指定区域に位置する場合は、市の指導を受け、開発区域の面積 10 平方メートルにつき 1 本以上の樹木（成木）を植樹するもの

とし、特に開発により生じた法面には、張芝等の植栽を施し、風致を損なわないようにするものとする。

2. 水質保全

事業者は、開発行為により生ずる汚濁水については、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外へ流出させてはならない。

3. 騒音等の防止

事業者は、開発行為により発生する騒音、振動、砂じん等については、付近住民の日常生活に迷惑を及ぼさないよう発生防止に努めるものとする。

4. 農林水産対策

事業者は、開発行為によりかんがい用水に支障を及ぼし、また水質の汚染等により農林水産業に悪影響を与えるおそれがある場合は、これらを未然に防止するために必要な施設を設置しなければならない。

5. 日照対策

事業者は、開発区域内に中高層建築物を建設する場合は、日照の妨げとならないよう措置しなければならない。

6. 電波障害対策

事業者は、開発行為により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、あらかじめ放送機関等と協議を行い、障害発生のおそれがある場合は、必要な措置を講じなければならない。

■第四 文化財

1. 指定・登録文化財の保存

開発区域及びその周辺地域に指定・登録文化財があり、かつ、開発内容が指定・登録文化財に影響を及ぼす場合は、その保存について事前に市と協議し、市及び関係機関の指示に従うとともに必要な措置を講じなければならない。

2. 埋蔵文化財の保存

開発区域及びその周辺地域に埋蔵文化財がある場合は、その保存について事前に市と協議し、文化財保護法に基づく届出を提出しなければならない。なお、記録保存を目的とした発掘調査等を行う場合の費用等については、事業者が負担するものとする。

■第五 宅地区画

1. 設計

宅地区画の設計計画については、次の事項を考慮するものとする。

ア. 1戸建住宅の標準的な街区にあっては、長辺が概ね80～120メートル、短辺が30～50メートルとする。

イ. 集合住宅にあっては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮し、一辺の長さは250メートル以下とすること。

ウ. 画地形状は、ほぼ正方形に近いものとし、短辺に対する長辺の割合を1～1.5倍までとする。

エ. 1戸建住宅の一区画の面積は、160平方メートル以上として設計すること。ただし、市街化調整区域は200平方メートル以上とすること。なお、尖形住宅はなるべく避け、地形上やむを得ず尖形住宅とする場合は、有効宅地面積を80%以上確保し、建物の配置に支障のないよう十分な広さを確保すること。

オ. 画地は、道路に3メートル以上接するものとし、かつ接する道路の中心高より高くする。

カ. 宅地と宅地又は宅地と道路の高低は、2メートル以下とする。

キ. 幹線道路及び区画道路との宅地は、一列配置とすること。

ク. 開発区域内の予定建築物の配置及び宅地区画の設計については、騒音公害対策を十分考慮すること。

ケ. 原則として街区の外周には、道路を配置するように計画すること。

(1) 道路計画

イ。道路は、開発区域外の既存の道路の機能を阻害しないものとするとともに、開発区域内に從來から地域住民の通行の用に供していた道路又は通路がある場合は、從來の慣行による地域住民の通行を確保するための道路又は通路を整備すること。

ウ. 開発区域内に都市計画決定された道路若しくは予定される道路又は新設改良を要する一般道路がある場合は、その計画に適合するよう工事を施行するものとする。なお、市長が開発区域外への連絡道路の整備を特に必要と認める場合は、事業者の負担において整備するものとする。

ア. 道路の配置の標準は、(表 10 及び表 11) のとおりとする。

イ. 開発区域内に新たに設置される道路は、原則として袋地状道路としないこと。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。この場合、当該道路は原則として開発区域の境界に達するまで設けること。ただし、住宅用途の場合で、隣接地に開発行為の余地や接する道路がなく、道路管理者協議において、避難上及び車両の通行上支障がないと判断された場合はこの限りではない。(行き止まり道路も可)

(ア)道路の終端が開発区域の境界に接続し、転回広場が(図7・図8)のように境界に接して設けられているとき。

ただし、この道路の延長が 55 メートル以内のときは転回広場を設けないことができる。

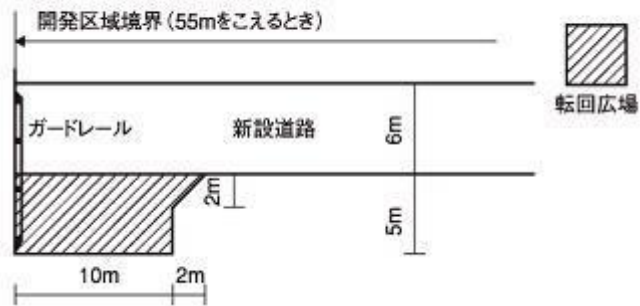
(イ)道路の終端が開発区域の境界に接続し、転回広場が(図9)のように境界に接しなくて設けられているとき。

ウ、袋地状道路の場合は、進入口に行き止り看板（図 10）または路面標示を設置すること。看板の設置位置は、道路地表面から1.8m以上の高さとする。

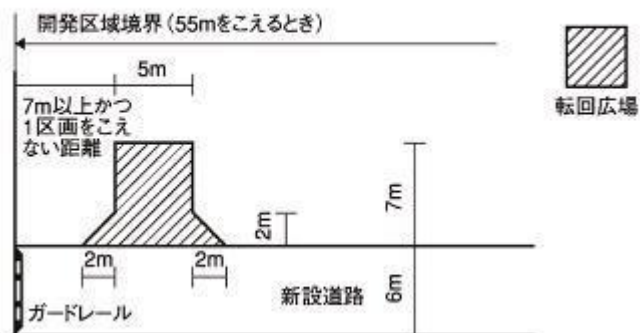
エ. 袋地状道路の終端部には、原則としてガードレール等を設置すること。また、袋地に限らず、ガードレール等の道路付属施設（鋼製構造物）の材質に関しては、溶融亜鉛メッキ（HDZ55）を標準とする。なお、色彩に配慮する必要がある場合は、溶融亜鉛メッキに指定色の静電粉体塗装仕上げにすること。

オ. 開発区域内に新たに設置される道路と既設道路の交差点にはカーブミラーを設置するなど、必要な安全対策を行うこと。

(図 8)

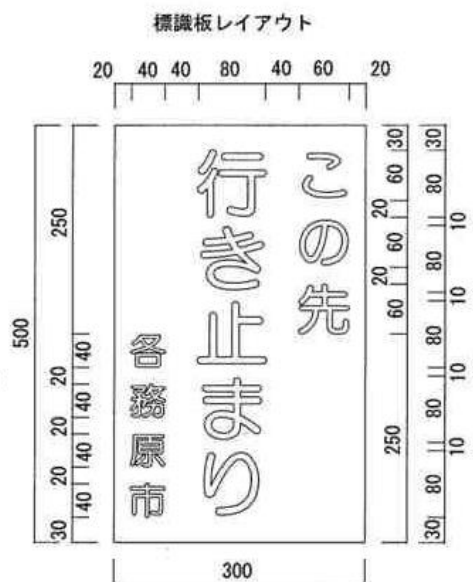


(図 9)



(注) 転回広場のみに敷地が接している場合は、接道しているものとは認めないものとする。

(図 10) 標識「この先 行き止まり」標準参考図



※ 標識板は白色
「この先 行き止まり」の文字は赤色
「各務原市」の文字は黒色

▼（表 10）

道路種別	幅 員		備 考
	住宅地	その他	
幹線道路	12m～18m		14m以上は中央分離帯（0.5m以上、施設を設置する場合は1m以上）を設けること。
補助（区画） 幹線道路	9m～12m		9m以上は歩車道が分離されていること。
区画道路	6m	6～9m	小区間で通行に支障がない場合は4mとすることができる。

なお、開発区域内に河川、排水路、鉄道、自動車専用道路等がある場合は、その都度指示により、側道又は管理道路を設けるものとする。

▼（表 11）

開発規模	20ha 未満	20ha 以上
予定建築物／幅員	幅員	幅員
戸建住宅及び連続住宅	6m～12m	6m～18m
集合住宅	6m～12m	6m～18m
工場等	6m～18m	12m～18m

注1．小区間で通行上支障がない区画道路は、市と協議のうえ決定することができる。

注2．開発区域内に都市計画道路がある場合は、その都度定める。

（3）開発区域外との接続道路

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っては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（原則として4メートル以上の幅員））に接続していること。なお、詳細については、各務原市宅地開発指導要領による都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用指針に準ずる。

（4）既存の道路からの後退

開発行為許可申請が必要な場合は、既存道路の中心線からの水平距離3メートル以上を後退し、側溝等を付け替えること。ただし、当該道路の対面に中心線から水平距離3メートルの拡幅の余地がない場合は、道路拡幅可能線から6メートルを後退した線までを開発に伴う道路とし、側溝等を付け替えること。なお、詳細については、各務原市宅地開発指導要領による都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の運用指針に準ずる。

（5）歩道の設置

ア．開発区域内の道路並びに接続道路で幅員9メートル以上にある場合は、歩道を設置するものとする。

注1．幹線道路および地区幹線道路の歩道は宅地の出入口を切り下げてはならない。

ただし、車庫等車の乗入れが明確になっている場合は、この限りでない。

注2．車庫等、車の乗入口の切下げ幅は、1宅地当たり5.4メートルまでとする。

（6）安全施設等の設置

開発区域外の道路が次の各号に該当する場合は、交通安全施設（道路構造令第31条による「交通安全施設」）及び防護施設（道路構造令第33条による「防護施設」）を設置すること。

ア．道路ががけ面又は河川、鉄道等に接している個所。

イ．道路が屈曲している個所。

- ウ. 歩行者、通行車両及び住民の安全のため必要とする個所。
- エ. 道路幅員 18メートル以上には、立体横断歩道施設を設置すること。

(7) 側溝等の設置

道路には、側溝、集水ます、その他必要な排水施設を設け、側溝はすべて 25 t 荷重の甲蓋を伏設すること。また、乗り入れ箇所は横断用側溝を設置すること。なお、2次製品を使用する場合は J I S 規格と同等品以上にすること。

側溝延長が、10メートル以上になる場合は、10メートルおきにグレーチングを入れることとし、排水施設は、土木構造物標準設計（全日本建設技術協会編）により設計されるものであること。

ア. 断面は、最小内径又は最小内法幅 300 以上とすること。

イ. 排水勾配は、0.3%~10%とすること。

ただし、上記ア、イについて、道路管理者と協議の上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

2. 道路の構造

(1) 設計

道路の設計は、この基準に定めるもののほか、道路構造令等に準ずるものとする。

(2) 道路の幅員構成

ア. 道路の幅員は、設置する道路の車道、中央帯、停車帯、路肩、歩道等の区分により構成するものとする。

イ. 幅員の決定は、幅員構成要素の規定値によるものとする。

(3) 平面線形

ア. 道路が屈折する個所には、設計速度に応じて曲線半径を設けて通行を滑らかにする。

イ. 曲線には、適切な長さの直線区間を設けること。

(4) 縦断線形

ア. 道路の縦断勾配は交通災害を防止するため 6%以下とするが、地形等によりやむを得ないと認められ、かつ交通安全上、支障がない場合は、小区間に限り 12%以下まで緩和することができる。

イ. 道路の縦断勾配の変化点には、所要の縦断曲線を設けること。

ウ. 平面線形が小半径の区間では、縦断勾配を変化させてはならない。

エ. 道路の縦断線形は、小区間で 2 以上の勾配変化をさせてはならない。

オ. 道路は、原則として階段状にしてはならない。ただし、歩行者専用道路で通行上支障がない場合はこの限りでない。

カ. 前項の階段の設置基準は、階段の踏面幅 0.3メートル以上、蹴上げ高 0.15メートル以下とし、全高 3メートルごとに 1.5メートル以上の踏幅の水平部分を設けるとともに、手すり等を設け歩行者の安全を図ること。

(5) 交差

ア. 道路の交差個所は、道路の区分に応じて適切な間隔をとること。

イ. 道路の平面交差は、直角又は直角に近い角度とすること。

ウ. 道路の平面交差には、道路の幅員に応じ（表 12）に掲げる長さを一辺として、その隅切りをするものとする。（開発区域に接する道路を含む）

エ. 交差することとなる道路の脚数は 4 以下とし、相対する道路がくい違いを生じてはならない。

オ. 接続道路と接続先道路の取付部には、接続先道路の交通量、幅員、地形の状況等勘案して適切な長さの屈折車線（滞留車線）を設けるものとする。その幅員は、3メートル以上とし、長さは 30メートル以上とすること。

カ. 幅員 18メートル以上の道路と道路の交差は、原則として立体交差にするものとする。

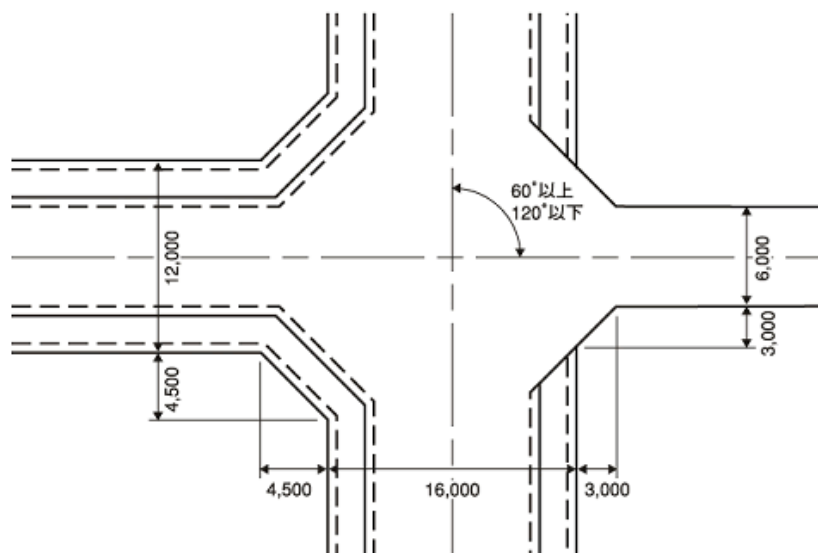
▼（表 12）

道路 幅員	40m	30m	20m	15m	12m	9m	6m	4m
40m	12 15 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)			
30m		10 12 8	10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4		
20m			10 12 8	8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
15m				8 10 6	6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
12m					6(5) 8(6) 5(4)	5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	
9m						5 6 4	5(4) 6(5) 4(3)	3 4 2
6m							5(3) 6(5) 4(3)	3 4 2
4m								3 4 2

(注1) 上段交叉角 90度前後
 中段 // 60度以下
 下段 // 120度以下

(注2) 都市計画法第32条協議により、市町村
 が認める場合においては（）書きを限
 度として緩和することができる。

▼隅切詳細図



(6) 横断勾配

ア. 道路の横断勾配は（表 13）に掲げる数値を標準とする。ただし、片勾配を付す場合は、この限りでない。

▼（表 13）

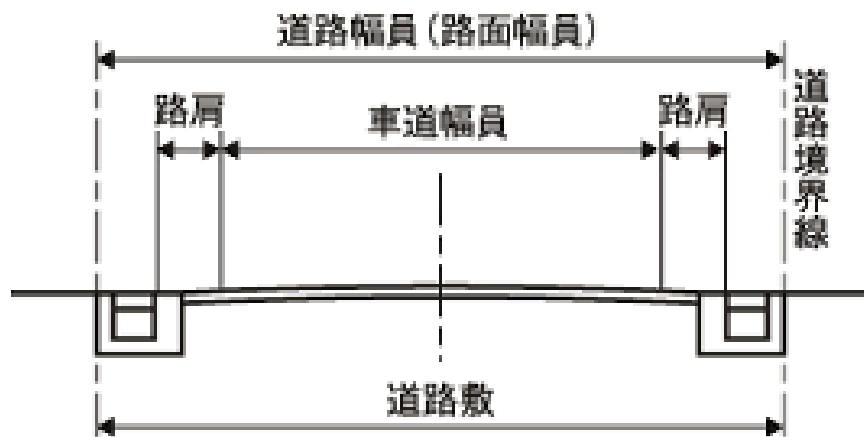
路面の種類	勾配及び形状
アスファルト・コンクリート舗装またはセメント・コンクリート舗装	1. 5～2. 0%直線
歩行者、自転車専用道	2. 0%直線
歩道	2. 0%直線

イ、道路の曲線部には、原則としてその曲線半径に応じた片勾配を付するものとする。

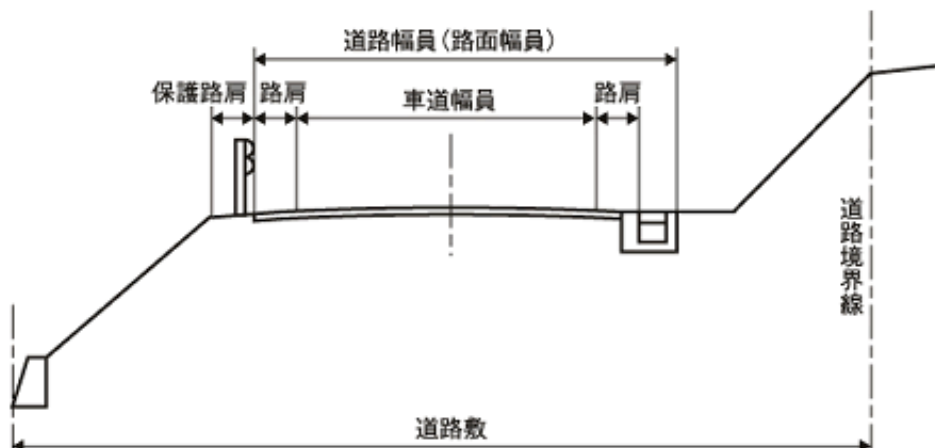
(7) 道路の区域

道路の区域（道路敷）は、次図のとおりとする。

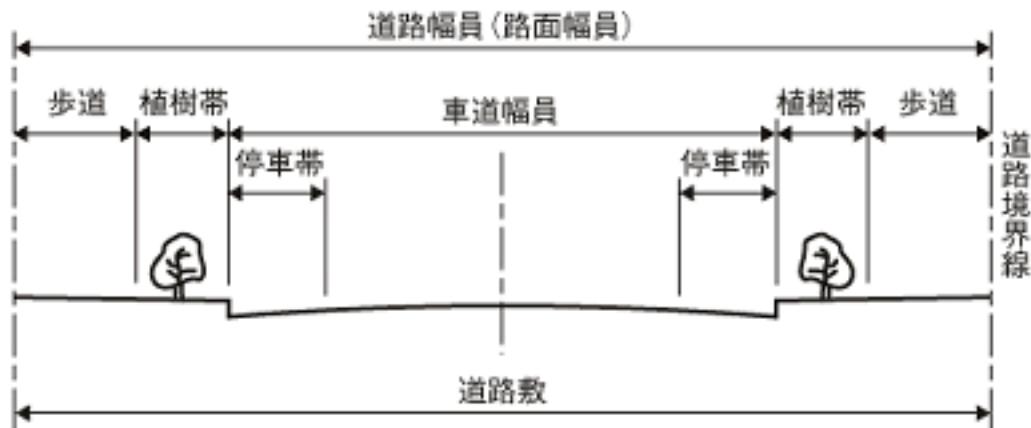
▼（a）U字側溝の場合



▼（b）防護柵を設ける場合



▼（c）歩道等を設ける場合



(8) 舗装の構造

ア、道路の路面舗装は、アスファルト・コンクリート舗装を原則とし、舗装構成は道路管理者と協議の上決定すること。

(9) 橋梁

- ア. 橋梁は、原則として一等橋（T=25）とする。
- イ. 危険防止のため両側に格子及び高さのある高欄を設置すること。
- ウ. 架橋位置、橋脚形状等は、河川管理者と協議して定めること。

(10) 待避所

待避所を設置する場合は、次の各号により定めるものとする。

- ア. 待避所相互間の道路の大部分が見通しできる位置に設置すること。
- イ. 待避所相互の距離は、300メートルを標準とする。
- ウ. 待避所の長さは原則として、20メートル以上とし、その区間の車道幅員は3メートル拡幅すること。

(11) 道路の構造物

道路を築造する場合は、コンクリート、鉄筋コンクリート、練石積等の永久構造物で擁護し、その構造物は道路用地内に設置するものとする。

(12) 道路の照明等

- ア. 自動車の走行及び歩行者の安全並びに防犯上必要とする個所には、道路の照明施設を設置するものとする。
- イ. 道路照明施設の設置は、道路照明基準によるものとする。

(13) 道路標識等

道路に区画線及び道路標識を設置する場合は、公安委員会と協議すること。

(14) 道路の占用物件

道路に占用物件を設ける場合は、関係管理者の指示をうけること。

(15) 既設電柱の移設

開発区域沿いの既設電柱で官地にあるものは事業者負担にて民地へ移設すること。なお、新設する電柱は民地に設置すること。

■第七 バス運行

市は、住宅計画戸数が原則として300戸以上の開発事業でバス運行の確保を必要と認める場合は、事業者及びバス事業者と協議のうえ施設等を事業者に提供させるものとする。

■第八 公園等

1. 公園等の計画

- (1) 事業者は、開発区域の面積が0.3ヘクタール以上である場合は、開発区域内に公園、緑地（以下「公園等」という。）を開発区域面積の3パーセント以上確保し、整備しなければならない。
- (2) 事業者は、公園等の配置、施設等について、市と協議のうえ決定しなければならない。
- (3) 事業者は、開発区域内に都市計画法第11条の規定により決定された公園がある場合、その計画に適合するよう工事を施行しなければならない。

2. 削除

（表14） 削除

3. 公園の立地条件

- (1) 公園等は、原則として公道に接するよう計画するものとする。
- (2) 公園等は、低湿地、急斜面、急法面等の未利用地、高圧送電線下、その他利用に障害及び危険となる場所は避けるものとする。

4. 敷地の形状及び境界

- (1) 公園等の敷地の形状は、おおむね正方形又は長方形で遊戯施設が有効に配置できるものとする。
- (2) 公園等の敷地の境界は、境界標にて区域を明確にすること。

5. 公園の排水施設

- (1) 公園の排水施設は、地形等を勘案し雨水を有効に排水できるようにすること。
- (2) 公園の表層は、雨水を排水しやすい砂舗装や防塵効果のある芝生舗装等とし、市と事前に協議して決定すること。

6. 公園の種別と施設の設置

公園の種別に応じて、（表 15）に掲げる主な施設のうち、市の指定する施設を設けるものとする。ただし、（表 15）以外の規模による公園の種別の場合は、施設について市と別途協議をすること。

▼（表 15）

公園の種別	主 な 施 設
小規模な街区公園	スプリング遊具、ベンチ、車止め等
街区公園	砂場、ブランコ、スベリ台、鉄棒、スプリング遊具、複合遊具、公園照明灯、水飲場、休憩所、ベンチ、車止め等
近隣公園	東屋、ベンチ、樹林地、噴水広場、花だん、築山、便所、水飲場、公園照明、時計灯、集会施設、野外ステージ、芝生広場、遊具等。
緑 地	休憩、観賞、散歩等に必要な休養施設、修景施設観賞用樹木、植栽等。

7. 公園等の設置の緩和

（１）予定建築物の用途が住宅である場合

開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合で、開発区域の周辺に公園が存在し、開発区域から公園までの直線距離が概ね 150 メートル以内で、居住者が支障なく公園を利用できる場合は、公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、市町村の公園整備計画に支障がない場合に限る。

（２）予定建築物の用途が住宅以外である場合

開発区域の面積が5ヘクタール未満で、予定建築物等の用途が工場、倉庫、店舗等で敷地が一である場合は公園、緑地等の設置を緩和できる。ただし、不特定多数の人が集まる施設は、必要性の有無を検討すること。

■第九 緑地等

1. 緑地等の計画

事業区域内には、緑化面積率 1/10 以上、接道緑化率 5/10 以上の植栽用地を確保し、植栽を行うこと。ただし、当該建築物の構造又は敷地の形状等により、この基準によることができない正当な理由があると市長が認めたときは、この限りでない。また、事業区域が、各務原市地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第9条第1項の規定に基づく準則を定める条例各務原市企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律第40条第1項の規定に基づく準則を定める条例（以下、「地域未来投資促進企業立地条例」とする）及び各務原市総合特別区域法第23条1項の規定に基づく準則を定める条例に適用した区域内に位置する場合は、この限りではない。

~~なお、「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」改正のため、企業立地条例を廃止する条例（以下、「廃止条例」とする）をもって、企業立地条例を廃止する。ただし、経過措置により、企業立地条例の適用を受けた特定工場及び既存工場等については、廃止条例施行日（平成30年4月1日）から10年間、なおその効力を有する。~~

―― 備 考 ――

- ア. 緑化面積率とは、敷地面積に対する緑化面積の割合をいう。
- イ. 接道緑化率とは、敷地接道延長に対する接道緑化延長の割合をいう。
- ウ. 土地の形質変更を行うときは、できる限り表土を保存し、復元利用すること。
- エ. 土地の形質変更により生じた法面は、できる限り植栽を行うこと。
- オ. 建物壁面及び擁壁等の構造物は、つた等で緑化すること。

2. 前項の規定による緑化は、次の各号に定めるところにより行うものとする。

<緑化の基準>

- ア. 樹木等の植栽は、将来において高木（植栽時の樹高3メートル以上かつ成長時の樹高5メートル以上の樹木）、中木（植栽時の樹高1.5メートル以上かつ成長時の樹高3メートル以上の樹木）、低木（植栽時の樹高1.5メートル未満かつ成長時の樹高3メートル未満の樹木）及び生け垣（高さ1メートル以上1.5メートル未満の樹木を1メートル当たり3本以上植栽し、延長3メートル以上となるもの）等が一体となって良好な環境を形成するような計画とすること。
- イ. 接道部分は、特に緑視効果の高い配置計画とすること。
- ウ. 緑化面積算定部分には土壌改良を施すこと。ただし、表土等良質な土壌を利用したときは、この限りでない。

<緑化面積、接道部緑化延長の算定方法>

（表17）に掲げる基準により緑化面積、接道部緑化延長の算定方法とする。

▼（表17）

	緑化面積の算定方法	接道部緑化延長の算定方法
独立している樹木	樹冠の投影面積	樹木の枝張りの長さ。この場合において、枝張りの長さは、高木 2.5m、中木 1.5m、低木 0.45m として算定し、これを上回るときには、実延長で算定する。
複数の樹木の樹冠が接している場合、又は一団の樹林地となっている場合	外側に植栽された各樹冠を直線によって結んだ線によって囲まれた面積。ただし、上記の面積が緑化のために土地利用上区画された土地の面積。	樹冠の投影延長
いけがき	いけがきの中に長さを乗じた土地の面積。この場合において、いけがきの中は、0.4m として算定することができる。	いけがきの延長
地被植物	表面を被覆した面積	表面を被覆した延長
壁面緑化	—	壁面の延長

■第十 景観

1. 建築物の高さの最高限度

予定建築物の高さ※¹は各務原市景観計画（平成18年10月1日施行）で規定する最高限度以下にすること。

－ 備考 －

ア. 高さの最高限度の対象は建築物のみであるが、工作物についても当該開発地に適用される最高限度値以下とするよう配慮すること。

イ. 計画施行以前から存する建築物であって、高さの最高限度値を超えているものの建替えは、当該限度値に適合させるよう配慮すること。

ただし同一用途での建替えの場合は、当該地の限度値に関わらず、既存建築物の高さまで又は同階数までの建替えを認める。

ウ. 他法令により高さの最高限度が定められている場合で、景観計画で定める最高限度よりも数値が小さい場合は、対象法令による最高限度を遵守すること。

※1： 算出は建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定に準ずる

2. 大規模な行為

大規模な行為（表18）に掲げる規模を超過する場合は、各務原市景観計画で規定する景観形成基準に適合させること。

景観形成基準のうち形態意匠（色彩）に関わる部分については、別途技術的細目を規定した各務原市色彩ガイドラインの基準に適合させること。

3. 景観地区 / 重点風景地区

景観地区（景観法第61条）や重点風景地区（各務原市都市景観条例第15条）内における行為は、各務原市景観計画で規定する基準（色彩ガイドライン含む）を遵守するのみならず、地区固有の基準も遵守すること。

▼（表18）

1. 建築物の新築・増築・改築・移転

高さ20m以下のもので、地上の階数が6以下で、かつ、延べ面積が1,000㎡以下※^①のもの

2. 1 に規定する規模を超える建築物の増築（増築後において1 に規定する規模を超えるものを含む。）

行為に係る部分の延べ面積が500㎡以下※^②のもの

3. 1 に規定する規模を超える建築物の外観を変更することとなる修繕・模様替え・色彩の変更

変更に係る部分の面積の合計が500㎡以下のもの

4. 工作物の新設・増築・改築・移転

高さ20m以下※^③のもので、かつ、築造面積が1,000㎡以下のもの [下記に該当するもののみ]

- ・建築基準法施行令第138条第1項第1号、2号、4号、第2項各号、第3項第1号及び第3号から第6号に掲げるもの
- ・建築基準法施行令第138条第1項第3号に掲げるもののうち装飾塔、記念塔、その他類するもの
- ・各務原市都市景観条例第2条第2号イ、エに掲げるもの

高さ4m以下のもの [下記に該当するもののみ]

- ・建築基準法施行令第138条第1項第5号に掲げるもの
- ・各務原市都市景観条例第2条第2号ウに掲げるもの

高さ20m以下※^③のもの [下記に該当するもののみ]

- ・建築基準法施行令第138条第3項第2号に掲げるもの
- ・各務原市都市景観条例第2条第2号アのかっこ書きに掲げるもの

5. 4 に規定する規模を超える工作物の外観を変更することとなる修繕・模様替え・色彩の変更

変更に係る部分の面積の合計が500㎡以下のもの

6. 景観法 第16条第1項第3号に規定する行為

7. 各務原市都市景観条例 第17条第1号に規定する行為

行為に係る面積が3,000㎡以下で、かつ、高さが3mを超え、かつ、長さが30mを超える法面、擁壁を生じないもの

8. 各務原市都市景観条例 第17条第2号に規定する行為

行為に係る面積が3,000㎡以下のもの

9. 各務原市都市景観条例 第17条第3号に規定する行為

高さ3m以下のもので、かつ、その用に供される土地の面積が500㎡以下のもの

都市計画法第8条第1項第1号に掲げる工業地域又は工業専用地域の区域内で行われるもの

60日を超えて継続しないもの

10. 各務原市屋外広告物条例第8条の許可の基準に適合する表示又は掲出する物件の設置

11. 道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見されない場所における行為

※ ① 土地利用目的、利用形態及び物理的形状が一体と認められる場合において、2以上の建築物が建築されるときは、延べ面積の合計が1,000㎡を超えるものを除く。

※ ② 新築又は増築から1年以内の増築で、増築後の建築物の規模が1 に規定する規模を超えるものを除く。

※ ③ 建築物と一体となって設置される場合において、地盤面から当該工作物の上端までの高さが20mを超えるものを除く。

■第十一 消防

1. 消防水利の設置

(1) 開発区域には消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）に適合した消防水利を開発区域内のあらゆる部分から（表 19）に掲げる距離以内となるように配置するものとし、消火栓と防火水槽の設置割合については、市と協議すること。

(2) 消防水利を設置する場合は、消防ポンプ自動車容易に部署し、車載吸管で円滑に給水を行うことができる位置に設置するものとする。

▼（表 19）

用 途 地 域	配 置 基 準
近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域	100 メートル以下
上記以外の用途地域及び用途地域の定めのない地域	120 メートル以下

(3) 住宅に供する目的で行う開発事業以外の消防水利の設置については、市と協議し決定することができる。

2. 消火栓

(1) 消火栓は呼称 65mm の口径を有するもので直径 100mm 以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一边が 180m 以下になるよう配管されている場合は 75mm 以上とすることができる。

(2) 消火栓は、原則として地下式とする。

(3) 地下式消火栓については、補修弁を設けたものを設置し、蓋は黄色に塗装すること。

3. 防火水槽

防火水槽は地下式又は半地下式とし、市消防本部で定める標準仕様（自治省消防防災施設整備費補助金交付要綱）に適合するものであるほか、次の各号に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、消防長がやむを得ない理由があると認める場合に限り、地上式とし構造等を協議することができる。

(1) 鉄筋コンクリート造りで漏水防止が完全にしていること。

(2) 吸管投入口の真下には深さ 0.5m 以上の溜状のストレーナー入れを設け、その広さは一边が 1 m 以上又は直径が 1 m 以上であること。

(3) 口径 40mm 以上の補水装置が付いていること。

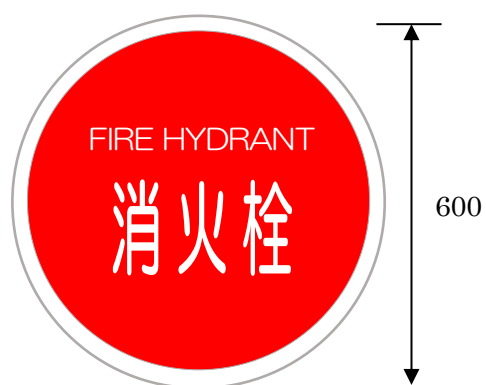
(4) 半地下式の防火水槽の地表面の高さは、0.5m 以下で危険防止のため防護網及び防護柵（高さ 2 m 以上）を設け、管理用の出入口並びに吸管投入口を設けること。

(5) 地下式の防火水槽の蓋は厚さ 0.3m 以上の鉄筋コンクリート造りで、吸管投入口蓋は鋳鉄製か、又は厚さ 0.1m 以上の鉄筋コンクリート造りであること。

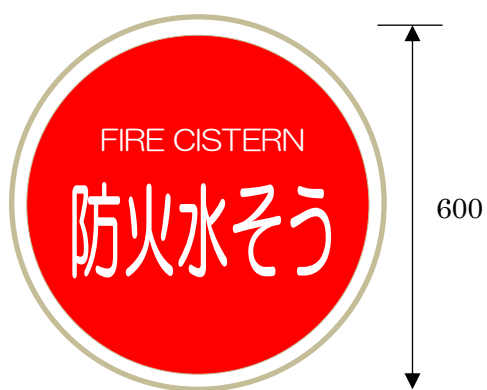
4. 水利標識

消防水利は、原則として次に示す標識を概ね 5m 以内の視認しやすい位置に設置すること。ただし、土地利用計画、概ね 5m 以内に設置が困難な場合は、消防水利への方角及び距離を示した補助標識板を設けること。

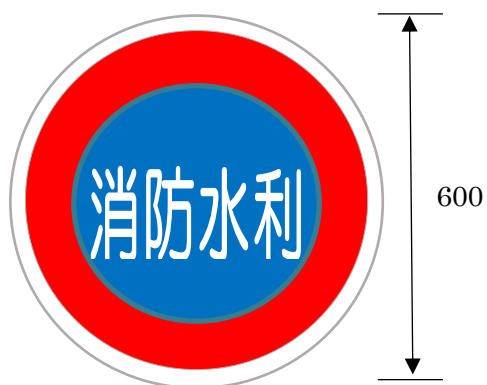
▼消防用水利標識図（参考例）



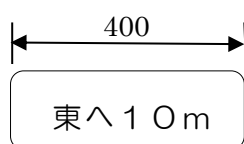
色彩：文字及び縁を白色、地を赤色



色彩：文字及び縁を白色、地を赤色

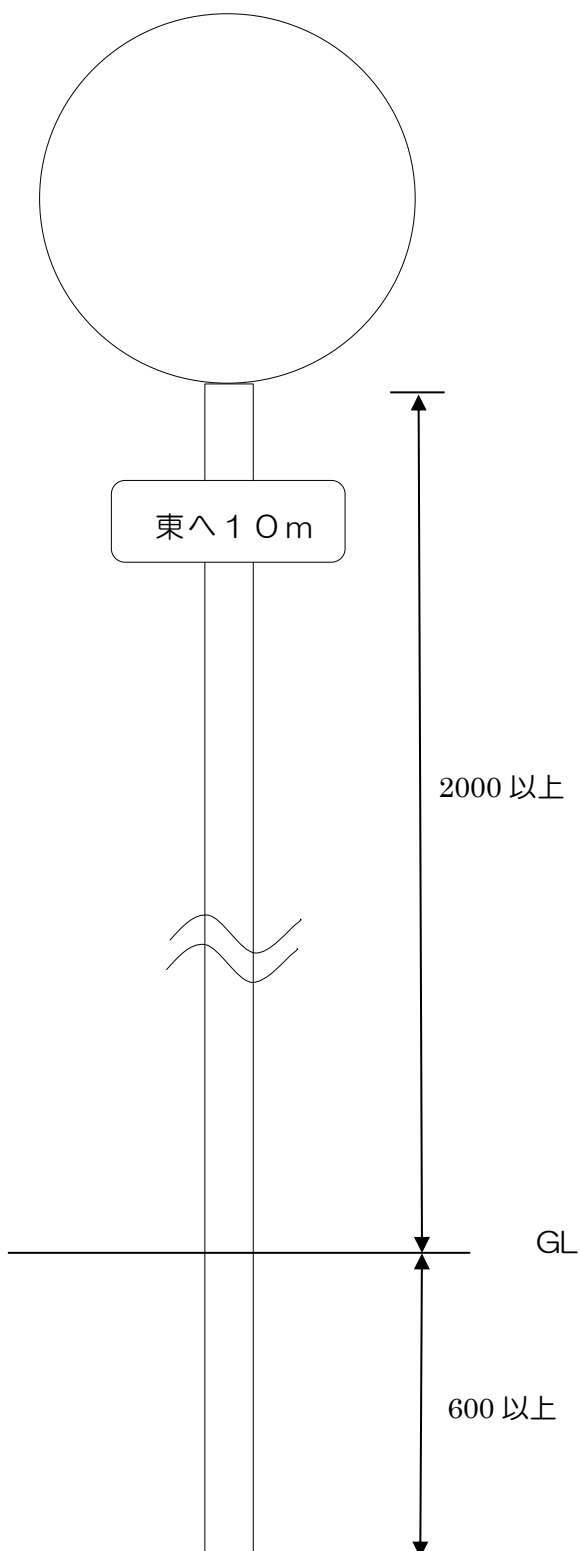


色彩：文字及び縁を白色、外側の地を赤色、内側の地を青色



※補助標識

色彩：文字黒色、地を白色



5. 防火水槽設置に係る検査等

- (1) 防火水槽を設置する場合、工事着工の7日前までに市消防本部に報告すること。
- (2) 防火水槽を設置したときは、速やかに市消防本部の完成検査を受けること。この場合において、必要に応じて設置工事中に市消防本部の中間検査を受けること。

6. プール等

プール等を設置する場合で、当該プール等を消防水利として使用する場合は、位置、構造、設備等について市消防本部と協議すること。

7. 中高層建築物

(1) 建築物への消防用緊急進入路

建築物の周囲には次のとおり、はしご車の地盤を確保し、建築物の各棟ごとに、はしご車の稼働路を設け、はしご車伸張の障害となる、樹木電柱等を建植しないものとする。

ア. 消防用緊急進入路（以下「進入路」という。）の幅員は6メートル以上とし消防車が進入するに支障がないものとする。

イ. 進入路の車路は縦断勾配が10%以下であり、その表面はすべりにくい構造であること。

ウ. 進入路の構造は、セメントコンクリート又はアスファルトコンクリートとし消防はしご車が走行するのに十分な地盤支持力を有していること。

(2) 消防活動用空地

ア. 消防活動用空地は幅6メートル以上、長さ12メートル以上とすること。この範囲に側溝等は含まないこと。

イ. 消防活動用空地は、原則として建物外壁面に添って間隔40メートル以内ごとに1箇所設けること。

ウ. 消防活動用空地の中心と建築物の離隔距離は、5メートル以上15メートル未満（建築物の高さが30メートル以上の場合は10メートル以上15メートル未満）とし、別図の「消防はしご車の活動可能範囲図」により有効に活動できる位置とすること。

エ. 消防活動用空地は、原則として非常用の進入口又はこれに替わる開口部、バルコニー等に対して有効な消防活動が行える位置とすること。

オ. 消防活動用空地の縦・横勾配は、5度以下とすること。

カ. 消防活動用空地の構造は、消防用緊急進入路の構造に準ずる。

(3) 規制標識、標示

消防用活動空地には、別図の「消防活動用空地の規制標識詳細図」及び「消防活動用空地の規制標示詳細図」に基づき規制標識及び標示を設置すること。

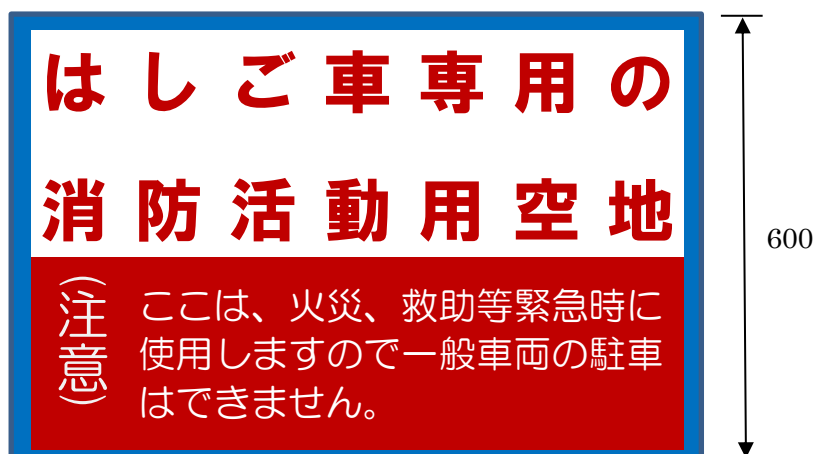
(4) 建築物に設置する消防用設備

ア. 昭和36年8月1日自消乙予発第118号消防庁予防課長通達により、消防法施行令第32条の規定が適用されている共同住宅については、市消防本部との協議により屋内消火栓、自動火災報知設備、避難設備、排煙設備、非常警報設備等の消防用設備を設置するとともに、維持管理すること。

イ. 昭和50年8月1日以後消防法施行令第32条の規定が適用されている共同住宅については、消防庁通達に基づく基準により消防設備等を設置すること。

注1. 中高層建築物とは、4階建以上又は地上高15メートルを超える建築物をいう。

▼消防活動用空地の規制標識詳細図（参考例）



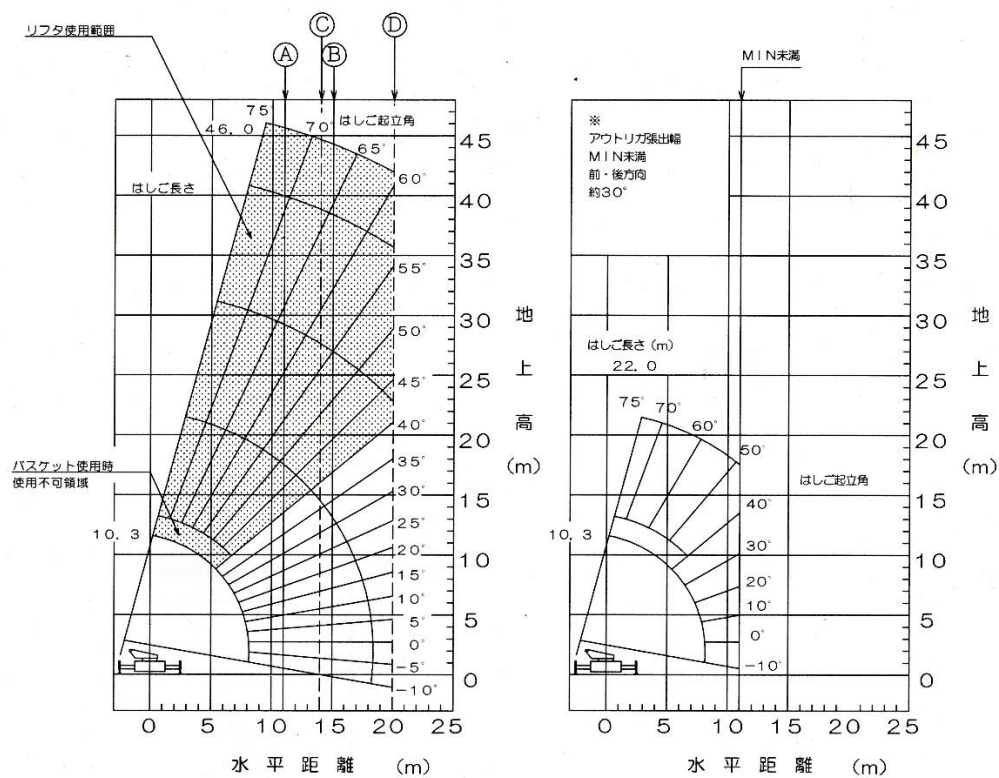
色彩：縁を青色、上部の文字を赤色、地を白色、下部の文字を白色、地を赤色

▼消防はしご車の活動可能範囲

使用範囲

水平使用範囲図

- A アウトリガ張出幅 MIN
- B アウトリガ張出幅 MAX
- C アウトリガ張出幅 MIN・先端支持使用限界
- D アウトリガ張出幅 MAX・先端支持使用限界

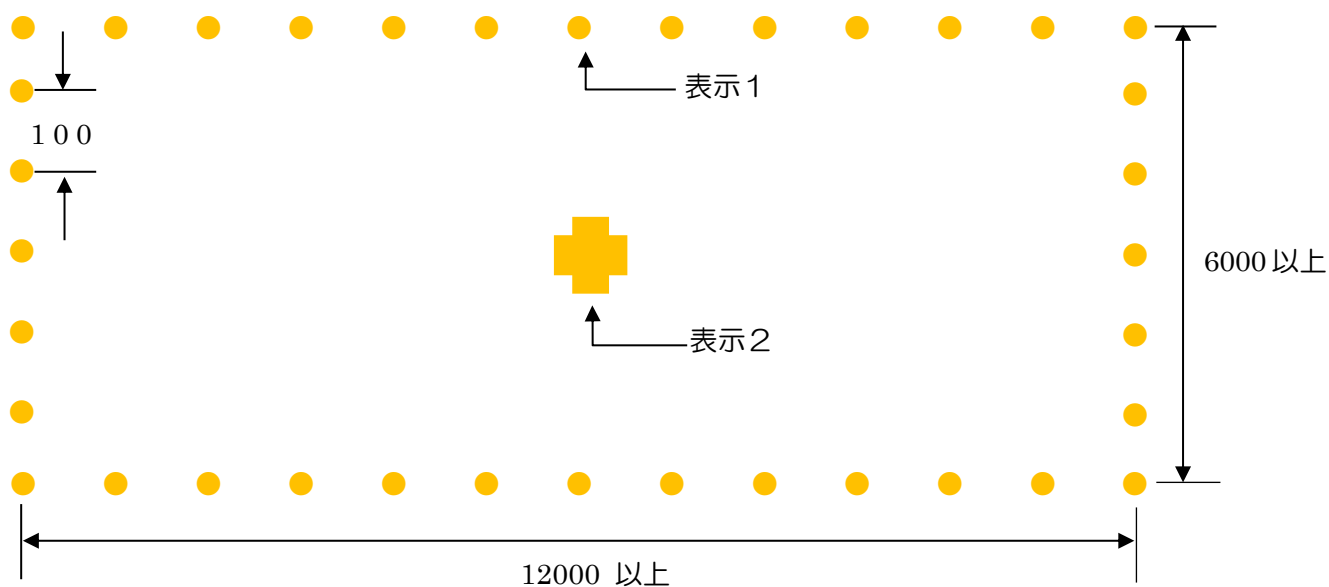


※ 左右どちらか一方のアウトリガ張出幅がMIN未満である場合、車両の前・後方向約30°以内の作業半径は、MIN未満になります。また、はしご長さ22.0mを超える範囲では使用できません。

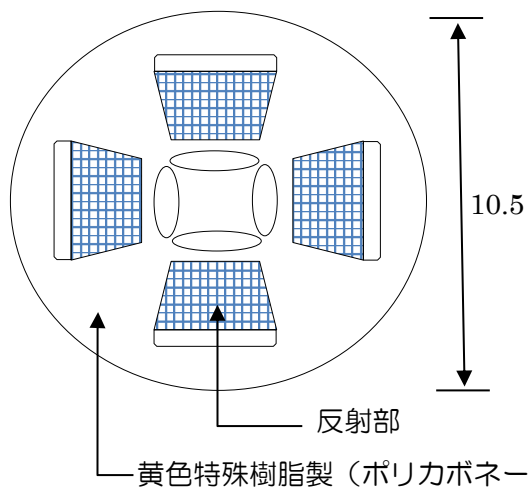
▼消防活動用空地の規制標示詳細図（参考例）



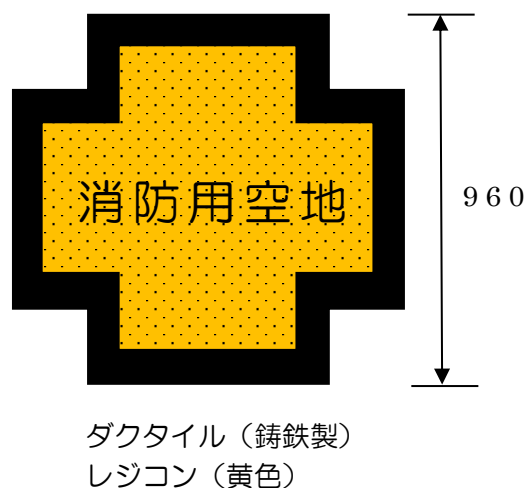
周囲の区画、中央の文字及び車線を黄色塗料で標示すること。



表示 1



表示 2



■第十二 上水道等

1. 開発区域内における生活用水の水源は、水質が衛生上適当なものであり、かつ、当該開発区域内で消費する水量に対して十分な供給量を有するものであること。
2. 事業者は、市の上水道施設から給水を受けようとする場合は、市が定める基準に従い、事業者の費用負担により市が施行する。

■第十三 下水処理

1. 汚水処理

(1) 開発区域が、各務原市公共下水道基本計画の対象区域外に位置する場合、若しくは当該基本計画の対象区域内であっても、各務原都市計画公共下水道が完備され、当該公共下水道に接続できるまでの間においては、事業者において排水施設、汚水処理施設及びポンプ施設等（以下この項において「諸施設」という。）の設置の必要があるときは、下記によるものとする。

ア. 事業者は、開発区域内の汚水処理について計画処理対象人員が 100 人を超える場合は、集中処理方式とする。又、20 ヘクタール以上の開発区域において、終末処理施設を設置するときは、高級処理施設（標準活性汚泥法、標準散水ろ床法等をいう。）とするものとする。

なお、汚泥の処理等（脱水施設、焼却施設等）については、市と協議のうえ決定するものとする。

イ. 諸施設の設置及び維持管理は、事業者の負担により行うものとする。

(2) 事業者は、前項（ア）号の規定により処理された放流水が、上水道、農業用水及び地下水を汚染する恐れがないように努めるとともに、放流先の管理者と協議すること。

なお、放流水質は、環境基本法、水質汚濁防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、岐阜県公害防止条例等関係法令の基準値を超えてはならない。

(3) 開発区域内における下水道整備が、各務原都市計画公共下水道に接続できる地区にあっては、市と事前に協議して設計し、施行するものとする。

2. 下水道施設

(1) 排除方法

下水排除は、分流式とする。

汚水排除は、下水道法及び下水道法施行令（昭和 34 年政令第 147 号）、下水道法施行規則（昭和 42 年建設省令第 37 号）、各務原市下水道条例（平成 2 年条例第 23 号）その他の法令に定めるもののほか、下水道施設設計指針（日本下水道協会発行）、小規模下水道計画・設計指針（日本下水道協会発行）等に準拠して計画し、その設計図を提出するものとする。

汚水量は、（表 20）により計算し、その計算書を提出する。

▼（表 20）

区 分	公共下水道区域
1 人 1 日最大汚水量（処理施設）	630 L / 人 / 日
1 人 1 日 時間最大汚水量（管路施設）	950 L / 人 / 日

（注：木曽川右岸流域下水道との関連で変更が生じる可能性がある。）

ただし、予定建築物の用途が住宅以外の建築物等であるときは、それぞれの用途に応じた排水量とする。

(2) 流速及び勾配

汚水管は、計画汚水量に対し、流速を最小 0.6m / 秒、最大 3.0m / 秒とすること。

なお、下流に行くに従い流速が次第に増すよう考慮するものとする。

(3) 最小管径

汚水管渠本管についてはφ200mm 以上とする。

取付管は、φ125mm 以上とする。

(4) 管の種類

原則として、日本下水道協会下水道用器材製造工場認定規定による規格品とする。

(5) 管の土被り

原則として、1.0m 以上とする。

(6) マンホール等

マンホールは下水管渠の起点、方向、勾配、管径の変化する箇所及び段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所に設置すること。直線区間は、（表 21）の範囲内で設置すること。

▼（表 21）

管 径	600mm 以下	1,000mm 以下	1,500mm 以下	1,650mm 以下
最大間隔	75m	100m	150m	200m

段差 0.6m 以上の場合は、副管付マンホールを設けること。

底部は、管内径相当の幅のインバートとし、マンホール内の落差は 2cm とすること。

マンホール蓋は、ダクタイト鉄製浮上防止型（各務原市型：市章入）とする。

マンホールの深さ 3m 以上は、落下防止を取り付けること。

（7）マンホールの形状等

マンホールの大きさは、（表 22）を標準とする。

▼（表 22）

呼び方	形状寸法	用 途
1 号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び 600mm 以下の 管の中間点並びに内径 450mm までの管の会合点
2 号マンホール	内径 120cm 円形	内径 900mm 以下の管の中間点及び内径 600mm 以下の管の会合点
3 号マンホール	内径 150cm 円形	内径 1,200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
4 号マンホール	内径 180cm 円形	内径 1,500mm 以下の管の中間点及び内径 900mm 以下の管の会合点

（8）取付ます及び取付管

取付ますの位置は、道路と敷地との境界からおおむね 1.0m 以内の敷地内に設け、1 区画に 1 箇所とする。

取付ますは円形のインバートますとし、（表 23）を標準とする。

▼（表 23）

呼び方	内径	材 質	深 さ	耐荷重	蓋（市型）	備 考
B 型	35cm	硬 質 塩ビ製	1.5m 以下	T-2	硬質塩ビ製	取付管内径 150mm 以下
				T-6	鉄製	
				T-20	鉄製	
C 型	35cm	レジコン製	1.5m 以下	T-20	鉄製	取付管内径 150mm 以下

深さが 1.5m を超える場合または、取付管内径が 150mm を超える場合は、内径 75cm の円形のマンホール（0 号）を使用すること。

取付管布設方向は、本管に対し直角にし、取付部は 60 度または 90 度とする。

取付管勾配は、10% 以上とし、位置は本管の中心線より上方に取り付けるものとする。

（9）排水設備

排水設備等の構造基準については、法令等の規定によるほか、次による。

ア. 下水の流速は 0.6m/秒から 1.5m/秒の範囲内とする。

イ. 下水管渠の土被りは、私道内で 60cm 以上、宅地内で 20cm 以上とする。

ウ. 排水設備等には次の各号に基づいてます等を設置する。

（ア）下水管渠の始点、方向・勾配・管径の変化する箇所、及び合流する箇所。

（イ）直線部においては管径の 120 倍以下の間隔とし、管径により（表 24）の範囲内の間隔で設置する。

▼（表 24）

管 径（mm）	100	150	200
最大間隔（m）	12	18	24

（ウ）構造形状については接続管渠の大きさに適合したものであること。

（エ）ます等の底部は、雨水管渠の場合は深さ 15cm 以上のどろだめを設け、汚水管渠の場合は管の状況に応じたインバートを設けること。

(10) 終末処理場

終末処理施設は、集中処理方式かつ合併処理方式とする。

終末処理施設の計画下水量は、計画1日最大汚水量として算定することとし、導水管渠については計画時間最大汚水量で算定すること。

環境基本法及び水質汚濁防止法に基づく水質の汚濁に係る環境基準が定められた公共用水域については、水質基準及び関連法令の規定に適合させること。

終末処理施設からの放流水及び発生汚泥に起因して付近に被害が生じた場合は、事業者の責任において解決すること。

(11) その他

その他の事項については、下水道法及び下水道施設設計指針、小規模下水道計画・設計指針等によるものとする。

申請時における添付書類は、位置図、流量計算書、排水施設平面図、区画割平面図、縦断図（距離、地盤高、管底高、勾配、土被り等記載）、構造図（人孔、管基礎工、その他詳細図）とする。

工事竣工後、下水道法第23条に準拠した完成図（第2原図）を提出のこと。

■第十四 公益施設

一 学校

1. 学校用地

(1) 事業者は、住宅に供する目的で行う開発区域の面積が40ヘクタール以上又は、計画戸数が1,000戸以上の場合は、あらかじめ小学校用地及び幼稚園用地等を確保し、造成後、市に無償で提供するものとする。

(2) 事業者は、住宅に供する目的で行う開発事業について開発区域の面積が80ヘクタール以上又は計画戸数が2,000戸以上の場合は、あらかじめ中学校用地を確保し、造成後、市に無償で提供するものとする。

(3) 事業者は、前各項に規定する規模に満たない開発で開発区域の面積が5ヘクタール以上又は計画戸数200戸以上の場合は、学校用地を確保し、市に無償で提供するものとする。

ただし、用地確保が困難である場合は、金額に換算して提供することができる。

(4) 前項に規定する用地面積は、(表25)に定める学校等施設用地基準により計画戸数に応じ定めるものとする。

(5) 市は、事業者の事情で前各項の規定による土地の提供が困難である場合は、市が指定する開発区域外の土地を提供させることができる。

(6) 前各項に規定する学校用地の位置及び面積は、市と協議して定めるものとする。

▼(表25)

区 分	算定基礎	一戸当たり負担面積
幼稚園	$2,787\text{m}^2 \div 2,000 \text{戸} = 1.39\text{m}^2$	1.4 m^2
小学校	$16,246\text{m}^2 \div 2,000 \text{戸} = 8.12\text{m}^2$	8.1 m^2
中学校	$20,404\text{m}^2 \div 4,000 \text{戸} = 5.10\text{m}^2$	5.1 m^2
計		14.6 m^2

二 その他の公益施設

1. その他の公益施設用地

(1) 事業者は、開発区域の面積が5ヘクタール以上又は計画戸数が200戸以上である場合は、(表26)に定めるその他の公益施設用地の基準により算定した用地を確保し、市に無償提供するものとする。ただし、用地確保が困難な場合は、金額に換算して提供することができる。

▼(表26)

区 分	算定基礎	一戸当たり負担面積
保育所	$2,448\text{m}^2 \div 2,000 \text{戸} = 1.22\text{m}^2$	1.2 m^2
消防署	$2,000\text{m}^2 \div 2,500 \text{戸} = 0.8\text{m}^2$	0.8 m^2
計		2.0 m^2

2. 集会施設

- (1) 事業者は、開発区域住民の憩いの場として集会施設を市と協議して自己の負担により設置するものとする。その施設数は、おおむね計画戸数 100 戸ごとに 1 ヶ所を原則とし、その面積の基準は(表 27)による。なお、50 戸以上の共同住宅の集会室については、下記基準を参考として別途市と協議のこと。

▼ (表 27)

計画戸数	施設面積	敷地面積
50 戸以上 100 戸以下	130m ²	240m ² 以上
101 戸以上 150 戸以下	160m ²	300m ² 以上
151 戸以上 200 戸以下	240m ²	450m ² 以上

- (2) 前項の施設には電灯、水道、便所及び簡易な炊事施設を備えるものとする。

3. 清掃施設

- (1) 事業者は、ごみ収集の日、路線及び方法を市と協議のうえ、開発区域内の道路に面し、かつ収集作業に適した場所を選んで収集施設を設置し、市に無償提供するものとする。~~(2)~~

- (2) 事業者は、中高層住宅の建築を目的とする場合、ダストシュートの構造、道路配置等については、市と協議し、収集作業に支障のないようにしなければならない。

- (3) 事業者は、開発事業により市が新たにごみ処理施設の設置を必要とする場合は、市と協議のうえ、開発区域内又は区域外に適当な用地を確保するものとする。

4. 駐車場

- ~~(1) 事業者は、開発区域内の住民利便施設として駐車場（自転車を利用する文化・商業施設等にあつては、自転車駐車場を含む）を確保し、透水性舗装の施工を検討すること。原則として透水性舗装にて整備するものとする。~~

- ~~(2) 集合住宅の駐車場台数場合は、原則として開発区域内に計画戸数分の 1.2 倍以上 2 割から 3 割余分に駐車場を確保すること。ただし、単身世帯向け等の理由がある場合は計画戸数分の台数以上とする。~~

- ~~(3) 駐車場の構造は、戸建て住宅を除き、駐車マスから道路へ直接出入りする構造(ハーモニカ型)とせず、また、道路からの乗り入れ箇所は、原則として 1・2 ヶ所に限定すること。~~

—— 開発事業指導要綱の運用について ——

I 一般的事項

1. 法令、要綱との関係

この要綱は、総合的な視野のもとで、個々の開発事業について、その適否を判断するための措置を講じようとするものであり、適切な行政指導を行うことにより、法令等の規制を補完し適切な措置を講じさせることを目的としているものである。

したがって、法令等の規制によって許認可を要するものは、この要綱とは別に、当然それぞれの手続きを行う必要があるものである。

2. 開発事業の協議

開発事業は、あらかじめ市長へ協議することによってその適正化を図るため当該開発事業の適否について、その利用目的が土地利用に関する計画に適合しているかどうか、公共・公益施設の整備の予定及び周辺の自然環境保全上明らかに不適当でないかまた、公共・公益施設の技術的検討及び災害の防止、自然の保全等について、施設配置、構造及び工程等設計の細部にわたっての検討を行うものである。

なお、事前協議の検討に当たっては、市長は、各務原市開発審査委員会（以下「委員会」という。）に諮ることとされており、市の機能の総力をあげてこれに当たるものであるので相互の連絡調整等に遺憾のないよう、その運用に格段の配慮を払うものとする。

3. 国・県等が行う開発事業

この要綱の適用対象からは、国県等が行う開発事業は除外されているが、この要綱の意図する目的及び趣旨を十分に理解し、国県等がみずから乱開発、又は市の財政の一時的圧迫につながる開発事業を行った等批判を受けることのないよう、工事の施工に際してはこの要綱に準じて行う等格別の配慮を依頼するものであること。

II 個別的事項

1. 用語の意義（第2条関係）

（１）「開発事業」とは、土地の区画形質の変更に関する事業をいい、土地の利用目的のいかんを問わないものであり、住宅用地、別荘用地、工場用地、採石場、土採取場、ゴルフ場、その他レジャー施設用地等の造成の事業をいうものであること。

（２）「一団の土地」とは、土地の利用目的、利用形態、物理的形状等からみて一体と認められる開発区域の土地をいうものであること。したがって、二つ以上の土地の区画が地続きでなく連担していない場合であっても同一の企画のもとに一体の事業として行うものについては、これを一つの事業として把握し、要綱を適用するものであること。

（３）一つの土地開発事業に係る事業者が二つ以上である場合は、共同して要綱に基づく所要の手続きを行うものであること。

2. 適用除外（第3条第2項）

（１）要綱第3条第2項第4号に規定する「市長が別に定めるもの」とは、農産物若しくは水産物の生産又は集荷の用に供する目的で行う農地の集団化、農林用地の造成、土地改良、養殖池の造成並びにこれらに類するもの（開発事業への土砂の供給を兼ねるものを除く。）で、次の各号に掲げる者が行う開発事業とする。

ア、農地法（昭和27年法律第229号）第2条第3項に規定する農業生産法人又は第2条の2に規定する農地について所有権又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を有する者

イ、農地法第3条のただし書に規定する農地保有合理化法人

ウ、農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第4条に規定する農業協同組合又は同連合会

エ、森林組合法（昭和53年法律第36号）第3条に規定する森林組合又は同連合会

オ、水産業協同組合法（昭和23年法律第242号）第2条に規定する漁業協同組合、漁業生産組合又は漁業協同組合連合会

カ、土地改良法（昭和24年法律第195号）第5条に規定する土地改良区

キ、国又は地方公共団体の補助又は融資事業により開発事業を施行するもの

（２）要綱第3条第2項第7号に規定する「その他市長が別に定める開発事業」とは、農林漁業者就業改善及び農村環境整備等の開発事業で国又は県の補助により行う開発事業であること。

3. 事前協議（第6条関係）

（1）事前協議は、土地に関する権利を取得する前に行わなければならない。

この場合の「土地に関する権利の取得」とは、所有権の取得のほか、地上権、賃借権、その他の権利の設定をいうものであること。

なお、自己の所有の土地において開発事業を行う場合にあっては、工事に着手する前に必ず事前協議を行うべきものであること。

（2）全体の開発事業を工事の時期により、第一期計画、第二期計画などと工期を分けて行うように計画している場合であっても、全体の事業計画についての協議を行わせるものであること。

4. 協定（第7条関係）

（1）開発協定は、開発事業に係わる立地適正及び事業者適正が判断されたのちにおいて締結するものであること。

開発協定締結の意義は、当該事業者に計画どおりの事業を実施させるほか、当該土地開発事業を地元にとって有益なものとするための措置などを積極的に義務づけるなどにあるのであるから、とくに公共施設及び公益施設などの整備及び協力金等についての事業者負担の義務づけ、地元住民の雇用等地域社会に対する利益の還元、適正開発と協定履行の確保等について十分に配慮すること。

（2）開発協定は、おおむね、次に掲げる事項を定めるものとするが、協定締結にあたっては本要綱の趣旨、基準を考慮のうえ、事業内容による特殊性を加味して協定を締結するものとする。

ア. 開発事業を行う土地の利用目的に関する事項

イ. 事業計画の実施時期、期間等に関する事項

ウ. 自然環境の保全及び文化財の保護並びに地域環境の整備に関する事項

エ. 防災施設の先行的整備及び開発行為に起因する災害発生の場合の補償及び復旧工事に関する事項

オ. 道路、公園等公共施設及び公益施設の整備及びこれらの施設の維持管理に関する事項

カ. 協力用地、協力金の負担に関する事項

キ. 水源の確保、廃棄物の処理等に関する事項

ク. 当該土地の転売禁止、目的外への使用又は併用の禁止に関する事項

ケ. 開発協定の不履行があった場合における公的機関による土地の買取り又は所有者との売買契約における買戻し特約に関する事項

コ. 開発協定の履行の保証及び不履行の場合の制裁に関する事項

5. 事務手続

「事前協議及び開発許可等の手続フロー」を参照すること。要綱に規定する書類の提出部数は正本1部とし、事業者は事業計画の内容を検討する資料に供するため副本19部を別途提出するものとする。

事前協議申請書

年 月 日

(宛先) 各務原市長

事業者氏名又は名称・住所
法人にあっては、その代表者名

(電話番号)

各務原市開発事業指導要綱第 6 条第 1 項の規定により、次のとおり協議します。

開 発 事 業 名			
開 発 区 域 の 位 置	地名地番 各務原市	地目	公募面積㎡
開 発 区 域 の 面 積	公簿 ㎡	実測 ㎡	
事 業 予 定 期 間	年 月 日から 年 月 日まで		
予定建築物等の用途			
備考(☑チェック)			
▶区域区分 ☐ 市街化調整区域・ ☐ 市街化区域		▶建築物の概要 建築面積 ㎡	
▶用途地域 ☐ 無・ ☐ 有(地域)		延床面積 ㎡	
建蔽率 % 容積率 %		構造	
▶地区計画 ☐ 無・ ☐ 有(地区)		高さ m	
区画道路 号 計画幅員 m		☐※複数棟ある場合は	
整備状況 ☐ 整備済・ ☐ 未整備		別紙一覧表のとおり	
事前協議後の手続(☑チェック)			
▶都市計画法許可申請等の手続 ☐ 不要・ ☐ 要			
要⇒☐法第 29 条開発許可(法第 34 条第 号 提案基準第 号)・☐法施行規則第 60 条適合証明			
盛土規制法のみなし許可 ☐対象外・☐対象			
☐自己の居住の用・☐自己の業務の用・☐その他			
▶開発許可に伴う公共施設管理者の同意等 ☐ 不要・ ☐ 要			
要⇒☐32 条同意・☐32 条協議・☐下水道整備計画承認・☐給水計画承認			
☐道路工事施工承認・☐法定外公共物土地占用・☐道路占用・☐羽島用水利用			
☐その他()			

(申請代理人)

(電話)

事業計画書

事業計画							
事業者	住所				開発事業名		
	氏名				開発区域の位置		
予定建築物等の用途							
造成工事の概要 事業の目的		・30 cm超の切盛土… <u> m²</u> ・排水施設…雨水浸透枿 <u> 箇所</u> ・土留め…(任意 600≦H≦1000) <u> m</u> 、(義務 1000<H) <u> m</u>					
土地現況							
1 開発区域地目面積							(単位：m ²)
区 分	宅 地	農 地	山 林	雑種地	公共公益 施設用地	その他	計
公 簿 面 積	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(100%)
実 測 面 積							(100%)
2 土地に関する権利の状況							(単位：m ²)
区 分	自己所有地	買収予定面積	地上権・賃貸借 契約済面積		地上権・賃貸借 予定面積		計
面 積	(%)	(%)	(%)		(%)		(100%)
土地利用計画							
1 土地利用区分							(単位：m ²)
区 分	宅地	公共施設用地	その他用地			計	
面 積							
比 率	(%)	(%)	(%)	(%)		(100%)	
2 法令等に基づく制限による必要手続き(☑チェック)							
☐ 都市計画法第53条(都市計画道路) ☐ 公有地の拡大の推進に関する法律(都市計画道路等) ☐ 景観法関連(風景区域()区域)・重点風景地区()地区・景観地区()) ☐ 都市再生特別措置法(立地適正化計画(居住誘導区域外・都市機能誘導区域外)) ☐ 国土利用計画法(市街化区域 2000 m ² 以上・市街化調整区域 5000 m ² 以上) ☐ 文化財保護法(埋蔵文化財()遺跡) ☐ 名勝「木曽川」 ☐ 重要土地等調査法(特別注視区域) ☐ 農地法(農地) ☐ 農業振興地域の整備に関する法律(農用地) ☐ 森林法(保安林等) ☐ 河川法(河川区域・河川保全区域()川)) ☐ 砂防法(砂防指定地) ☐ 土砂災害防止法(イエローゾーン・レッドゾーン) ☒ 盛土規制法(宅地造成等工事規制区域) ☐ その他()							
事業収支							
事業収入	事業費				収支の差	分譲予定価格	分譲 区画数
	用地費	工事費	その他	計			
万円	万円	万円	万円	万円	万円	万円/m ²	戸

完 了 届 出 書

年 月 日

(宛先)

各務原市長

事業者住所 _____

氏名 _____

電話 () -

年 月 日に下記の開発事業が完了したので、各務原市開発指導要綱

第13条の規定により、工事完了の確認されますよう届け出ます。

開 発 事 業 名	
開発区域の位置	各務原市
開発区域の面積 (㎡)	
要 請 書 番 号	各 事第3 - 号
要 請 年 月 日	
備 考	

担当者 _____

電 話 _____

＜備 考＞

4. 事前協議申請書には、下記の図面等を添付するものとする。

（ただし、1 ha 以上の開発事業については、各務原市土地開発事業の調整に関する要綱第2章第1項に規定する様式第1号に定めるところによるものとする。）

（1）

事前協議に必要な添付図書

4図面は番号を連番で明記し、原則 A3 サイズとすること

（2）

添 付 順	図書の名称	明示すべき事項等	備 考
☐ ①	事前協議申請書	本書にチェック☑をつけて添付すること	指定様式
☐ ②	事業計画書		指定様式
☐ ③	都市計画情報照会チェ ックリスト用紙		市都市計画課のHP または窓口で発行照会 したもの
☐ ④	みなし許可の判定チェ ックリスト(宅地造成等 工事規制区域用)		市都市計画課のHP で発行
☐ ⑤	開発区域位置図	開発区域とその位置、主要道路、主要交通機関からの経路、その他目標となる地物及び方位	開発区域区域図に兼ね ることも可
☐ ⑥	開発区域区域図	方位、地形、開発区域の境界（赤枠） 消火栓の位置・包含範囲	
☐ ⑦	土地の全部事項証明書		法務局発行、事前協議 時はネット情報も可
☐ ⑧	土地の公図の写し	開発区域の境界（赤枠）	法務局発行、事前協議 時はネット情報も可
☐ ⑨	実測図 (公共施設の新旧対象 図)	座標等により求積すること。 新設する公共施設(道路・水路)がある場合は、公 共施設の新旧対象図を兼ねて、着色や幅員を明 示すること。	
☐ ⑩	現況図	方位、地形、開発区域の境界（赤枠）、開発区域 内の切土又は盛土部分の表土の状況、消火栓の 位置、開発区域や隣接地(地目・現況レベル・構 造物(排水施設・擁壁や区画明示等)の仕様(撤去 も明示))、接する道路(道路名称・幅員)、接する 水路(仕様や流水方向)、現況写真の撮影方向及び 番号	
☐ ⑪	現況写真	開発区域・隣接地(接する道路・水路部含む)を鮮 明に撮影、撮影方向及び番号	

☐	<u>⑫</u>	土地利用計画平面図	方位、開発区域の境界（赤枠）、工区界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び用途等の明示、開発区域や隣接地(計画レベル、構造物(排水施設・擁壁や区画明示等)の仕様、開発区域(宅盤の流水方向、緑化(緑着色))、開発道路(幅員・延長・縦横断勾配)、接する道路(道路名称・幅員(後退あれば後退後)・舗装復旧範囲)、接する水路(仕様や流水方向)、 <u>盛土規制法のみなし許可対象又は対象外である旨</u>	
☐	<u>⑬</u>	造成計画平面図	方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分の明示(<u>切土：茶、盛土：緑</u>)(30 cm厚を超える範囲は濃淡をつけて面積(算定根拠含む)も記載)、がけ、擁壁の位置、道路の位置、形状、幅員、勾配、工区界、地形（等高線）宅地の地盤高及び面積等の明示、断面図位置、 <u>盛土規制法のみなし許可対象又は対象外である旨、切盛土の着色(切土：茶、盛土：緑)</u>	土地利用計画平面図に兼ねることも可 <u>※開発完了検査時のものとする(緑化は記載不要)</u>
☐	<u>⑭</u>	造成計画断面図	切土又は盛土する前後の地盤面(<u>切土：茶、盛土：緑</u>)(30 cm厚を超える範囲は濃淡をつける)、擁壁、がけの位置、最大切盛土厚、 <u>切盛土の着色(切土：茶、盛土：緑)</u>	
☐	<u>⑮</u>	排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、形状、内のり寸法、天端高及び敷高、勾配、水の流れの方向、吐口の位置、放流先の名称、集水系統ブロック別の明示（断面詳細図を含む）、下水道の本管及び引込(公共污水桝まで)の位置及び仕様	原則、土地利用計画平面図・ <u>造成計画平面図</u> に兼ねること
☐	<u>⑯</u>	給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法、消火栓の位置、上水道の本管及び引込(量水器まで)の位置及び仕様	原則、土地利用計画平面図・ <u>造成計画平面図</u> に兼ねること
☐	<u>⑰</u>	緑化計画平面図	接道緑化率 5/10 以上・緑化面積率 1/10 以上(各率の算定根拠)、緑化密度、植栽の種類	土地利用計画平面図に兼ねることも可
☐	<u>⑱</u>	計画縦断図及び計画横断図	排水施設縦断図(敷打ちがある場合のみ必要)、道路横断図	
☐	<u>⑲</u>	構造物等の断面 <u>詳細</u> 図	排水施設、擁壁や区画明示(見かけ高さ、義務擁壁は必要地耐力)等_(道路・水路部含む)	
☐	<u>⑳</u>	流量計算書	流域が分かれる場合は、流域図を添付し、排水施設の仕様や勾配・集水系統ブロック別に集水面積・流量計算位置を明示	
☐	<u>㉑</u>	その他参考図書	<u>建築物</u> の平面図・ <u>一</u> 立面図、日影図、義務擁壁の構造計算書又は大臣認定書、各務原市が必要と認める書類等（別途指示がある場合）	

各務原市開発事業指導要綱第3条第1項に掲げる事業のうち、その内容が類型的で比較的小規模なもの且つ公共の見地から手続きの簡素化、迅速化を要するもので、下記の条件を満たすものについては、同要綱第6条第2項に規定する各務原市開発審査委員会に諮ったものとみなす。

なお、この基準に基づいて指導、要請をした場合は直後の開発審査委員会において、その事業の要旨を報告するものとする。

記

1. 開発区域又は事業面積が3000㎡未満であること。
2. 都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の幅員等が各務原市宅地開発指導要領における道路取扱い基準を満たしていること。
3. 開発区域及び事業区域から排水される雨水等を受ける既設排水施設が整備され排水容量の改善の必要が無いこと。
- ~~4.~~ 開発区域及び事業区域において事前着工等が無く適法な状況であること。