

2章 開発行為に関する制限等

1節 制限の適用除外

法第29条第1項の規定により、都市計画区域内又は準都市計画区域内において開発行為を行う場合、着手前に知事等の許可を受けなければならないとされているが、スプロールの弊害をひき起こすおそれのないもの、これを防除するため他の手法が備わっているもの、やむを得ないもの等については、許可を受けなくてもよいこととされている。

又、同条第2項において、都市計画区域外及び準都市計画区域外の区域においても前述のような趣旨の開発行為にあつては、許可不要とされており、開発行為の規模や公益性、及び他の制度による制限や手続きが必要とされる開発行為にあつては、本開発許可制度での制限を受けないこととされている。

※ 都市計画区域又は準都市計画区域内、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において開発行為をしようとする者は開発許可を受けなければならないが、下表に掲げるものは、適用除外とされている。

表2-1 制限の適用除外（表中の数字は、それぞれ法第29条各項の号を表す。）

法第29条第1項ただし書き						法第29条第2項ただし書き			
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 (長崎県指定なし)		都市計画外・準都市計画区域外の区域	
1	一定規模未滿	1	—	1	一定規模未滿	1	一定規模未滿	1	一定規模未滿
2	—	2	農業施設等	2	農業施設等	2	農業施設等	2	農業施設等
3	公益施設	3	公益施設	3	公益施設	3	公益施設	3	公益施設
4	都市計画事業	4	都市計画事業	4	都市計画事業	4	都市計画事業	4	★都市計画事業
5	土地区画整理事業	5	土地区画整理事業	5	土地区画整理事業	5	★土地区画整理事業	5	—
6	市街地再開発事業	6	市街地再開発事業	6	市街地再開発事業	6	★市街地再開発事業)	6	—
7	住宅街区事業	7	住宅街区事業	7	住宅街区事業	7	★住宅街区事業	7	—
8	防災街区整備事業	8	防災街区整備事業	8	防災街区整備事業	8	★防災街区整備事業	8	—
9	公有水面埋立事業	9	公有水面埋立事業	9	公有水面埋立事業	9	公有水面埋立事業	9	公有水面埋立事業
10	災害時の応急措置	10	災害時の応急措置	10	災害時の応急措置	10	災害時の応急措置	10	災害時の応急措置
11	軽易な行為	11	軽易な行為	11	軽易な行為	11	軽易な行為	11	軽易な行為

※ ★印は、事業が実施される場合に限る。

2-1-1 開発行為の規模

（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、（中略）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（略）
 二 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、（中略）政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、（中略）許可を受けなければならない。

（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、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあっては、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、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000 m ²	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 1,000 m ² 未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000 m ²	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 3,000 m ² 未満

（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、1haとする。

前章3節でも触れているが、都市計画区域の種別等により、一定規模未満の開発行為にあっては、開発許可制度の規制を受けないこととされている。

表2-2 許可を要さない開発行為の規模一覧表

区域区分等		開発区域の規模	
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化調整区域	規模による適用除外なし
		市街化区域	1,000 m ² 未満
	非線引都市計画区域	3,000 m ² 未満	
準都市計画区域		3,000 m ² 未満	
都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域 （平成12年の都市計画法改正（平成13年5月18日施行））		10,000 m ² 未満	

※令第19条ただし書き規定により上記規模は一部300 m²まで引下げが可能。
 令和4年3月現在条例制定なし。

2-1-2 農業施設等

（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、（中略）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 （略）

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

（略）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、（中略）政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、（中略）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（略）

（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、家畜人工受精施設、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施設

三 家畜診療の用に供する建築物

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

五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

市街化区域以外で農業、林業又は漁業従事者の業務又は当該従事者の自らの為の自己用住宅の用に供する建築物に係る開発行為は、農林漁業との適正な調整という見地からこれを認めることはやむを得ないものであり、適用除外とされている。

なお、市街化区域内においては適用除外とはなっていないので注意のこと。

1. 政令に例示するものに類する施設

第一号に類するものとして、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が挙げられ、第二号に類するものとして、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が挙げられる。

なお、上記用途であっても許可不要となる施設は、農林漁業に従事している者が自ら業務を行ううえで使用する場合が該当する。

2. 「これらの業務を営む者」（農業等従事者）とは

直接業務に従事する者であって、被傭者、従事者も含まれるが、臨時的な者は含まれず、また、当該区域

においてこれらの業務に従事していることが必要となる。なお、これから当該業務を行おうとする者もこれらの業務を営む者に含まれる。

近年、法人による農業等の事業への参入が進展しているが、当該法人が農地を所有し、農業も事業として自ら取組む法人であれば農業従事者と認められる。ただし、農業事業を他者（個人の農家など）に委託するものは農業従事者と認められない。

判断の目安としては、農業委員会の農業従事者証明が受けられるかなどが挙げられる。

※農協は、原則として農業従事者とは認められないが、法第34条4号を根拠に許可を受け建築できる場合もある。

2-1-3 公益施設

（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、（中略）許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一、二 （略）

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

（略）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、（中略）政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、（中略）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 （略）

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3 （略）

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

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

一 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183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（路線を定めて定期的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漁場整備法第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除く。）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 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 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地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍（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号）第16条第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

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第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って、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）

省令第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。

公益上必要な建築物のうち、(1)専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく、周辺の市街化を引き起こさないもの、(2)一定の集客性はあるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの、(3)一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるため、郊外に単発的に立地（バラ建ち）せず、新たな市街化をもたらすおそれがないもの、として、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は、適用除外とされている。

又、これらの建築物に相当する工作物については、特定工作物から除外されており、建築物を対象とした規制となっている。

平成18年の都市計画法改正により、それまでは開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校、都道府県等が行う一定の開発（宿舍・庁舎等）について、都市機能の集約を図る必要性の認識のから、開発許可を要するものとされた。

1. 第26号「国、都道府県、市町村等が直接、事務又は事業の用に供する建築物」

本号に基づく典型的なものとしては、市役所等の支所、地域事務所、交番、派出所、消防詰所などが挙げられる。また、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、競馬場、競輪場及び競艇場などの公営競技場については、これに該当しない。

※ 本号の二に該当するもの（省令第17条の2に規定）は、開発許可又は協議を要することになる。

2. 社会福祉施設、医療施設、学校の取扱い

平成18年の改正前は、法第29条第1項第3号の本文中に当該施設が掲げられており、公益上必要な施設として開発許可の対象外であった。しかし、当該施設は比較的集客性が高く、かつ、大規模な建築物となる可能性も高いため、都市の拡大を前提とした都市政策から、さまざまな都市機能が集約されたコンパクトシティへの誘導を目指す政策転換を進めるにあたり、許可の対象となった。なお、公共、民間の区別なく許可（公共の場合法第34条の2に基づく協議）が必要となる。新築及び増改築等の際にも、原則として開発事前協議会（3-1-2参照）に諮り、関連する公共施設管理者等からの意見を踏まえて開発行為もしくは建築行為に関する許可の要否を判断する。許可不要とされる場合には、原則として省令第60条証明の手続きを行うこととなる。なお、市街化調整区域における取扱いについては、5章に掲載するが、比較的小規模かつ主に周辺地域のサービスを対象とする場合は許可できるものとされる。

2-1-4 都市計画事業

（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、（中略）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。

（略）

四 都市計画事業の施行として行う開発行為（略）

（定義）

法第4条 （略）

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をいう。

（略）

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。

（都市施設）

法第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設

二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地

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

四 河川、運河その他の水路

五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設

六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設

七 市場、と畜場又は火葬場

八 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

九 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

十 流通業務団地

十一 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（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2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）

十二 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）

十三 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）

十四 その他政令で定める施設

（以下略）

（市街地開発事業）

法第12条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

- 一 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業
- 二 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）による新住宅市街地開発事業
- 三 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第145号）による工業団地造成事業
- 四 都市再開発法による市街地再開発事業
- 五 新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）による新都市基盤整備事業
- 六 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
- 七 密集市街地整備法による防災街区整備事業

（以下略）

（法第11条第1項第14号の政令で定める施設）

令第5条 法第11条第1項第14号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

都市計画で定められた都市施設や市街地開発事業は、原則として都市計画事業として施行され、宅地の整備を目的とした開発行為に該当するものの、他法令の規定に基づく許認可等の手続き、ならびに施行者による十分な監督のもとで施行される事業であり、開発許可の適用除外とされている。

当該事業を興すに当たり、都市計画に定めることが必要になるが、都市計画決定は、それがすぐに事業化されることを意味しているのではなく、将来の計画を対外的に示し、都市計画制限によって事業の困難化を防ぐものであって、事業の開始は都市計画法の第59条に規定する認可や承認をもって正式なものとなる。

都市計画事業は、原則として知事の承認を受けて市町村が施行することになっているが、事業費や技術力などの面で市町村による施行が困難な場合、機能の広域性などから市町村で施行することが不適当な場合、あるいは国の利害に重大な関係がある場合などは、県や国の機関がそれぞれ国土交通大臣の認可や承認を受けて施行することができる。

また、都市計画事業は土地収用法の収用対象事業とみなされ、事業地には都市計画法第53条の制限よりも更に厳しい制限が課せられるなど、用地確保のための便宜が与えられるが、その一方で、施行者は事業の周知措置を講じるとともに、一定の場合に土地所有者からの買取請求権を認めるなど、地権者の保護、救済を図ることが求められる。

都市計画事業の市街地開発事業で、「新住宅市街地開発事業」、「工業団地造成事業」及び「新都市基盤整備事業」は、法第29条第1項各号に記載がないものである。

「新住宅市街地開発事業」は、人口集中の著しい市街地の周辺において、低廉で居住環境の優れた住宅地を大量かつ計画的に供給することを目的とする事業である。

2-1-5 土地区画整理事業

（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、（中略）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。

（略）

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（略）

土地区画整理事業は、都市計画区域内において、道路や公園など公共施設の整備改善と、宅地の利用増進を図る事業である。

土地区画整理事業は、計画的市街地形成を実現させる有力な手法であることから、わが国では「都市計画の母」とも呼ばれ、戦前、戦後を通じ、多様な地域の多様な課題に対応するため活用されてきている。

宅地の整備を目的とした区画形質の変更を行う開発行為であるが、土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号）に基づき施行されるものであるため、開発許可の対象から除外されている。

ただし、市街化調整区域において個人施行又は組合施行で事業を行う場合は、開発審査会の同意が必要である。

<土地区画整理法>

第1章 総則

（この法律の目的）

第1条 この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

長崎県では昭和7年に長崎市で行われた個人施行を始めとして、戦災復興や火災、水害、噴火災害からの復興、既成市街地での都市再生、新市街地における計画的開発整備などの様々な場面で活用されている。

2-1-6 市街地再開発事業

（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、（中略）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。

（略）

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（略）

市街地再開発事業は、既成市街地における面的整備手法の一つで、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等を目的としている。

これまでも中心市街地の活性化のための施策として実施されてきたが、今後は集約型の都市づくりに向け、更に積極的な活用が望まれる事業である。

都市再開発法（昭和44年6月3日号外法律第38号）に基づき施行されるものであるため、開発許可の対象から除外されている。

<都市再開発法>

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 **市街地再開発事業** 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）及びこの法律（第7章を除く。）で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第3章の規定により行われる第一種市街地再開発事業と第4章の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに区分する。

長崎県では、昭和62年長崎市千歳地区における第一種市街地再開発事業を皮切りに、組合施行の事業や公共団体による事業が実施されており、商業・業務施設や駐車場の整備、および住宅の供給など、中心市街地の高度利用が図られ、当該地区を中心に活性化に寄与している。

2-1-7 住宅街区整備事業

（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、（中略）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。

（略）

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

住宅街区事業は、大都市地域（首都圏、近畿圏、中部圏が該当）における既成市街地及びその近郊の地域において、土地区画整理及びその他の面的整備を行い、大量の住宅及び住宅地を供給し、大都市地域の秩序ある発展に寄与することを目的としている。

<大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法>

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するため、住宅市街地の開発整備の方針等について定めるとともに、土地区画整理促進区域及び住宅街区整備促進区域内における住宅地の整備又はこれと併せて行う中高層住宅の建設並びに都心共同住宅供給事業について必要な事項を定める等特別の措置を講ずることにより、大量の住宅及び住宅地の供給と良好な住宅街区の整備とを図り、もつて大都市地域の秩序ある発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において次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。

（略）

四 **住宅街区整備事業** この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

※本県は「大都市地域」に該当しない。

2-1-8 防災街区整備事業

（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、（中略）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。

（略）

ハ 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（略）

密集市街地において、火災、災害時の延焼防止及び避難施設の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、建築物及び建築物の敷地の整備並びに公園等の防災公共施設その他の公共施設の整備を行う。

<密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律>

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、密集市街地について計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律（第10号に掲げる用語にあっては、第48条を除く。）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。

（略）

五 防災街区整備事業 密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、この法律で定めるところに従って行われる建築物及び建築物の敷地の整備並びに防災公共施設その他の公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

※防災街区整備事業の施行として行うものは、個人施行以外のものはすべて都市計画事業として施工されることとなっており、当該事業として適用除外となるものは個人施行のもののみである。

2-1-9 公有水面埋立事業

（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、（中略）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。

（略）

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（略）

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

公有水面埋立事業は、竣功認可前に建築物の建築を目的とした宅地造成が行われるが、埋め立てそのものについては知事の免許を受けており、また同法第23条により竣功認可前に埋立地を使用するときは、知事の許可を受けることとされており、重ねて規制する必要がないことから、本条の適用が除外される。

<公有水面埋立法>

（適用範囲）

第1条 本法において公有水面と称するは河、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流又は水面にして国の所有に属するものを言い埋立と称するは公有水面の埋立を言う

2 公有水面の干拓は本法の適用に付ては之を埋立とみなす

3 本法は土地改良法（昭和24年6月法律第195号）、土地区画整理法（昭和29年5月法律第119号）、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年4月法律第98号）、新住宅市街地開発法（昭和38年7月法律第134号）、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年7月法律第145号）、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年7月法律第110号）、都市再開発法（昭和44年6月法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年6月法律第86号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年7月法律第67号）又は密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年5月法律第49号）に依る溝渠又は溜池の変更の為必要な埋立その他政令を以て指定する埋立に付ては之を適用せず（免許）

第2条 埋立を為さんとする者は都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市の区域内においては当該指定都市の長以下同じ）の免許を受くべし

（竣功認可）

第22条 埋立の免許を受けたる者は埋立に関する工事竣功したるときは遅滞なく都道府県知事に竣功認可を申請すべし

2 都道府県知事は前項の竣功認可を為したるときは遅滞なく其の旨を告示し且地元市町村長に第11条又は第13条の2第2項の規定に依り告示したる事項及免許条件を記載したる書面並関係図書の写を送付すべし

3 市町村長は前項の告示の日より起算し10年を経過する日迄同項の図書を其の市町村の事務所に備置き関係人の請求ありたるときは之を閲覧せしむべし

（竣功認可前の埋立地使用）

第23条 埋立の免許を受けたる者は前条第2項の告示の前において埋立地を使用することを得但し埋立地に埋立に関する工事用に非ざる工作物を設置せんとするときは政令を以て指定する場合を除くの外都道府県知事の許可を受くべし

2 都道府県知事は第47条第1項の国土交通大臣の認可を受けたる埋立に関し前項の許可を為さんとするときは予め国土交通大臣に報告すべし

（埋立地の用途変更の許可）

第29条 第24条第1項の規定に依り埋立地の所有権を取得したる者又は其の一般承継人は第22条第2項の告示の日より起算し10年以内に埋立地を第11条又は第13条の2第2項の規定に依り告示したる用途と異なる用途に供せんとするときは国土交通省令の定むる所に依り都道府県知事の許可を受くべし但し公用又は公共の用に供せんとするときは此の限に在らず

2 都道府県知事は前項の許可の申請左の各号に適合すと認むるときは之を許可すべし

一 申請手続が前項の国土交通省令に違反せざること

二 埋立地を第11条又は第13条の2第2項の規定に依り告示したる用途に供せざること付已むことを得ざる事由あること

三 埋立地の利用上適正且合理的なること

四 供せんとする用途が土地利用又は環境保全に関する国又は地方公共団体（港務局を含む）の法律に基く計画に違背せざること

3 都道府県知事は第47条第1項の国土交通大臣の認可を受けたる埋立に関し第1項の許可を為さんとするときは予め国土交通大臣に協議すべし

公有水面埋立法に基づき埋め立てられ、新たに土地となった部分においては、竣工認可後の土地の区画形質の変更は、開発許可の対象となる。

また、同法第29条にて10年間、同法に基づく用途制限がかけられており、竣工認可後10年を超えると、同法による制限が解除されることになる。

2-1-10 災害時の応急措置

（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、（中略）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。

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
（略）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、（中略）政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、（中略）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。

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（略）

非常災害のため必要な応急措置として行なうもの。

本号にいう非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、必要とされる建築物等の応急性と臨時性に着目する。したがって、建築基準法第85条第1項第1号及び第2号に掲げる建築物等の建築等の用に供する目的で行う開発行為は、本条により適用が除外される。

<建築基準法>

（仮設建築物に対する制限の緩和）

第85条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。（中略））内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から1月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30㎡以内のもの

2-1-11 軽易な行為

（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、（中略）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。

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、（中略）政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、（中略）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。（中略）

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

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

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

三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該**増築に係る床面積の合計**又は当該増設に係る築造面積が**10㎡以内**であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の**改築で用途の変更を伴わないもの**又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該**改築に係る床面積の合計が10㎡以内**であるものの用に供する目的で行う開発行為

六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その**延べ面積**（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が**50㎡以内**のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う**開発行為で、その規模が100㎡以内**であるもの

通常の管理行為、軽易な行為。無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じる恐れがないものが適用除外とされている。

1. 仮設建築物等

仮設建築物とは、建築基準法第85条第2項に規定する「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場」等及び同第5項に規定する「仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗」等が該当する。

又、一時的に使用するための第一種特定工作物とは、建築基準法施行令第138条第3項括弧書きの「土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの」が該当し、トンネルや橋梁工事に伴うコンクリートプラントなどが該当することになる。

＜建築基準法＞

（仮設建築物に対する制限の緩和）

法第 85 条 （略）

- 2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物（以下略）

（工作物の指定）

令第 138 条 （略）

- 3 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で法第 88 条第 2 項の規定により政令で指定するものは、次に掲げる工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの（中略））とする。

2. 付属建築物

付属建築物とは、主体となる建築物と同一の敷地内に機能上関連し、用途上不可分の関係にある別棟の従属的な建築物であり、次の各号に該当するものとする。

- 1) 車庫、自転車置場、物置、機械室、便所その他主体となる建築物に付属するものであること。

3. 用途の変更を伴わない「改築」

建築基準法上の「改築」とは、建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること、と定義されており、そもそも用途の変更が伴わないことが前提である。

都市計画法における「用途の変更を伴わない改築」については、同一の用途で、同様の規模、構造であるもので、以下のとおり取り扱うこととしている。

1) 「用途」

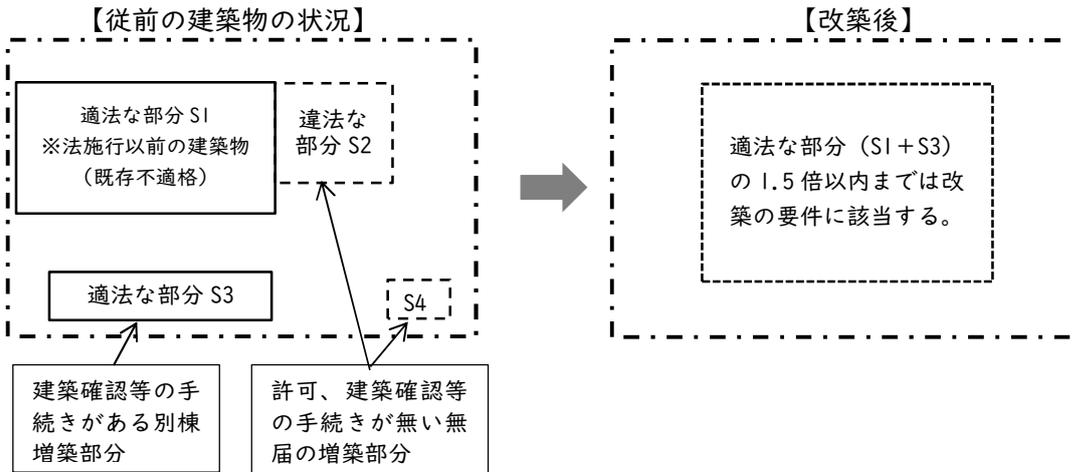
都市計画法で取り扱う「用途」については、原則として建築基準法施行規則別紙に記載の建築物用途区分にて判断して行くことになるが、市街化調整区域の立地基準（5章1節）における取扱いについては、属人性を有する「分家住宅」、「農家住宅」などがあり、これらを一般の「一戸建ての住宅」として改築する場合は「用途の変更を伴う改築」として扱うため別途許可が必要である。

2) 「規模」

「規模」については、開発許可制度運用指針Ⅲ－7－1(9)（法第 34 条第十四号の運用）既存建築物の建替の項にて、従前の建築物の床面積の合計（延べ面積）の 1.5 倍以下である場合許可不要とされている。（1.5 倍以下の増築も改築として取り扱う。）

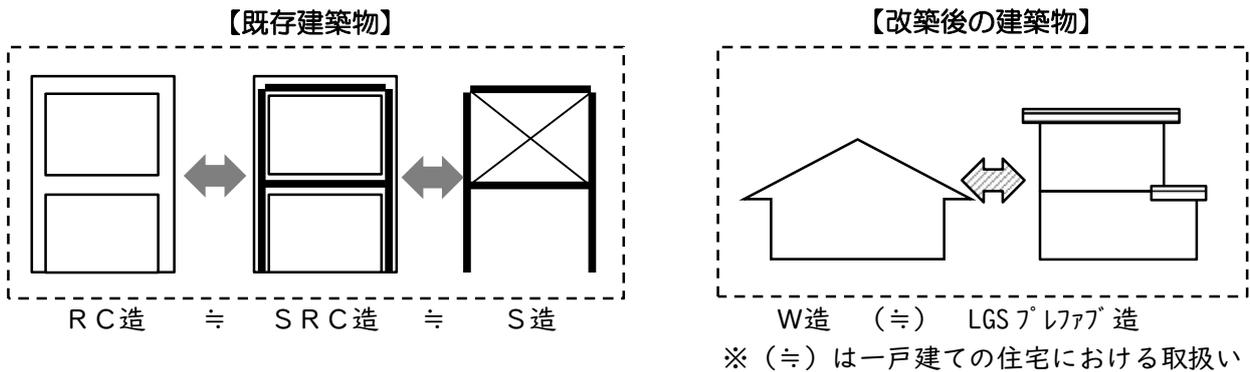
対象となる従前の建築物とは、立地要件において適法及び既存不適格な状況にある建築物及び建築物の部分が対象であり、対象となる部分の延べ面積の 1.5 倍以下であること。

又、基準となる「従前の建築物の床面積」とは、適法に建築された建築物及び建築物の部分としており、建築確認及び完了検査を受けている建築物、建築基準法施行以前の建築物、その他都市計画法、建築基準法に関する手続きを経て建築されたものが対象となり、必要な許認可等を経ていない建築物若しくは建築物の部分については、従前部分の対象とはしないこととしている。



3) 「構造」

原則として、同種の構造であり、階数が既存の階数以下であること。ただし、鉄筋コンクリート造≒鉄骨鉄筋コンクリート造≒重量鉄骨とし、改築の要件に該当するものとみなす。また、市街化調整区域における一戸建ての住宅の場合に限り、木造≒軽量鉄骨プレファブ造、平屋≒二階建てとして取り扱う。



4. その他適用除外となる行為

開発行為の定義である「区画形質の変更」には該当するものの、主たる目的が建築物及び特定工作物の建築、築造に該当しないものとして適用除外される典型的なものを以下に掲載する。

なお、適用除外とされるものであり、表2-2に該当する面積の形の変更を伴うものにあつては、別途「造成工事報告書」を提出すること。

1) 風力発電所・太陽光発電所

風力発電機に付属する管理施設及び変電施設である建築物については、主として当該付属建築物の建築を目的とした施設でないため、開発行為に該当しない。

又、太陽光発電設備で建築物に該当しないもの（太陽光パネルの架台の下部を物品の保管、作業場等の用途に供しないもの）についても同様に開発行為に該当しない。なお、付属施設については、風力発電施設の場合と同様に取り扱うこととなる。

ただし、市街化調整区域において、付属施設である管理施設及び変電施設等で建築物に該当するものを建築する場合は、別途法第43条の規定に基づく建築許可が必要となる。

同許可にあつては、法第34条の各号の何れかに該当することが求められるが、原則として、14号の開発審査会に諮ることとなるため、具体の計画について事前に協議を行うこと。

2) 採石場・土取り場

採石場や土取り場については、建築物等の建築を目的としていない施設であり、適用除外であるが、採石場におけるクラッシュプラントは、第一種特定工作物に該当するため、当該工作物の敷地に供する部分が規制規模を超える場合は、開発行為に該当する場合がある。

3) 土捨て場

土捨て場については、土木工事（公共、民間含め）にて生じる残土等を受け入れて谷部を埋め立て、盛土を行うものであり、建築物等の建設が目的ではなく、それ自体は開発行為に該当しない。ただし土捨て完了後に土地利用が発生する場合、開発行為に該当するため、土地利用の目的が予想される場合は、開発許可の技術基準に適合する盛土構造とすることが求められる。

なお、開発（土捨て）の区域が1ha以上である場合、「長崎県土地利用指導要綱」に基づく事前協議が必要であり、公共残土の受け入れを予定している場合は、管轄する振興局の建設部に計画の届出が必要となる。

長崎県土地利用指導要綱（抜粋）

（目的）

第1条 この要綱は、土地基本法（平成元年法律第84号）及び国土利用計画法（昭和49年法律第92号）の趣旨にのっとり、開発行為の適正な誘導を図ることによって、無秩序な土地開発を防止するとともに、良好な地域環境を確保し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（定義）

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 土地の区画形質の変更及びこれに伴う施設の整備に関する行為をいう。
- (2) 開発区域 開発行為等を施行する土地の区域をいう。
- (3) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、下水道、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設等をいう。
- (4) 公益的施設 上水道、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で住民の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。

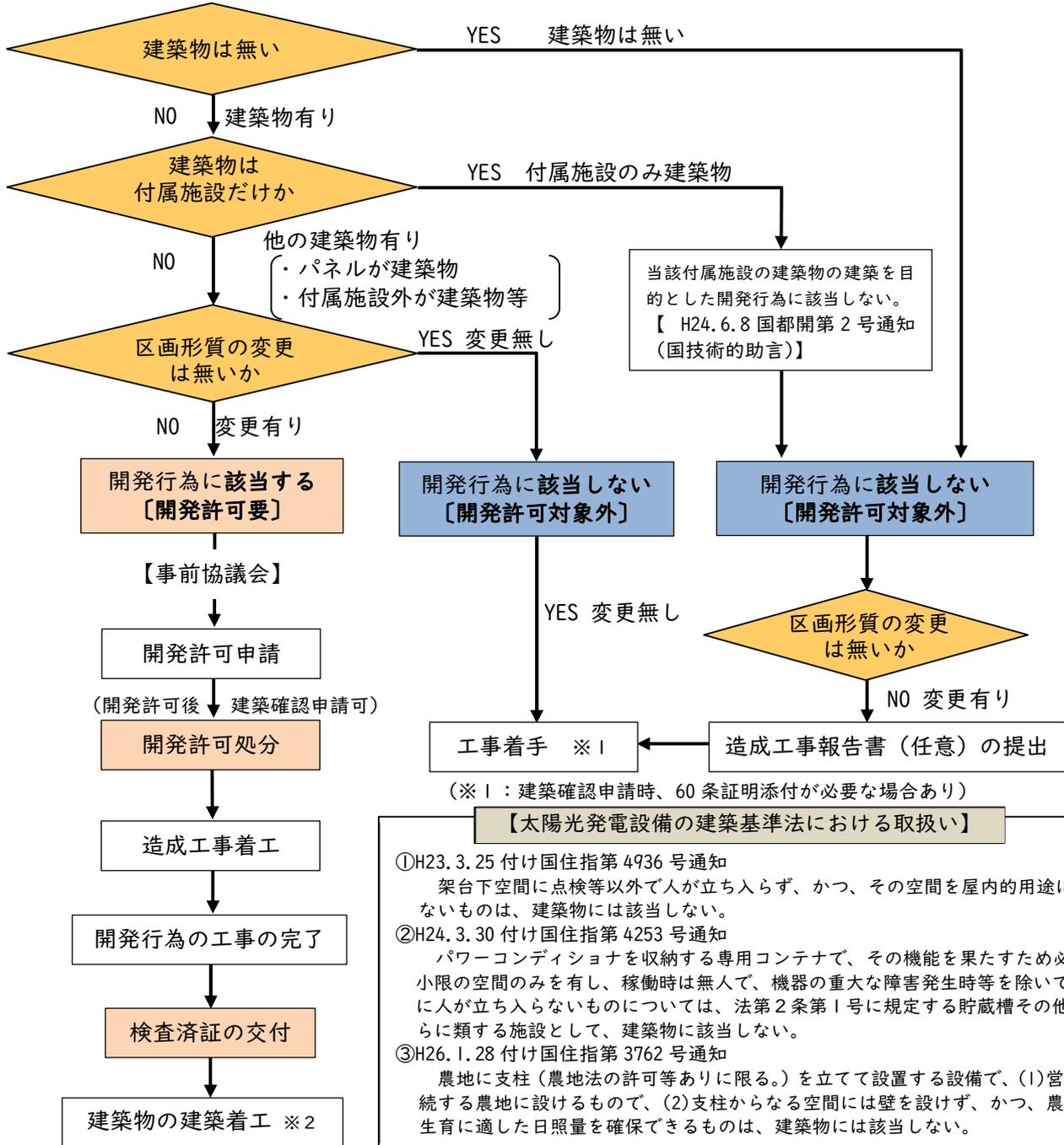
- (5) 開発事業 開発行為等に関する事業をいう。
- (6) 事業者 開発事業の施行主体をいう。
- (7) 工事施行者 開発事業に係る工事（以下「工事」という。）の請負人又は請負契約によらないで自ら工事を施行する者をいう。
（適用除外）

第5条 この要綱は、次に掲げる開発事業については、適用しないものとする。

- (1) 国、地方公共団体又は特別法の規定に基づき設立された公社、公団等の公共的団体が施行する開発事業
- (2) 国又は地方公共団体が資本金、基本金その他これらに準ずるものの4分の1以上を出資している民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人又は株式会社（略）が行う開発事業
- (3) 中核市全域における開発事業
- (4) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整理事業等法令の規定に基づく許可又は承認を受けて行う開発事業
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条の規定に基づき許可を得て行う開発事業
- (6) 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10条に基づき許可を得て行う災害防止のための開発事業
- (7) 砂防法（明治30年法律第29号）、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）、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）その他災害防止を目的とする法令の規定による災害防止のための開発事業
- (8) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）の規定に基づき免許を受けて行う開発行為
- (9) 採石法（昭和25年法律第291号）又は砂利採取法（昭和43年法律第74号）の規定による許可又は許可を受けて行う岩石又は砂利採取に係る開発事業
- (10) 鉱業法（昭和25年法律第289号）、電気事業法（昭和39年法律第170号）、ガス事業法（昭和29年法律第51号）その他事業を行うに当たり事業認可等の行政処分を必要とする法令の規定に基づき、これらの処分を受けて行う開発行為
- (11) 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）の規定に基づく産業廃棄物処理施設の設置など廃棄物の処理を目的とする開発行為
- (12) 農業、林業又は漁業の用に供する目的で行う開発行為であって次に掲げるもの
 - ア 土地改良事業として行う開発行為又は耕作者が耕作若しくは耕作地の管理の目的で行う開発行為
 - イ 地域森林計画に基づく森林の経営又は管理を行うために必要な開発行為
 - ウ 沿岸漁業構造改善事業として行う開発行為
 - エ その他農林漁業振興のため法律に基づき行う開発行為又は国若しくは地方公共団体の助成を受けて行う開発行為
- (13) 非常災害のための必要な応急措置として行う開発行為
（開発行為の事前協議）

第6条 開発事業を行おうとする事業者は、開発区域が1ha以上の一団の土地であるときは、当該開発事業の計画（以下「事業計画」という。）を定め、開発行為に関する関係法令に基づく許可若しくは認可の申請又は届出を行う前に、開発行為事前協議申出書（様式第1号）に事業計画書を添付して、知事に対して事前協議を行うものとする。

■太陽光発電設備に係る都市計画法第29条の開発許可の取扱いについて（市街化調整区域を除く）
 ～開発行為の規制面積(※)の規模における太陽光発電施設（メガソーラー）の取扱いフロー～
 (※ 市街化区域…1,000㎡、非線引き都市計画区域…3,000㎡、都市計画区域外…10,000㎡)



※2：知事等の法第37条建築承認を受けた場合は、造成工事中でも建築工事着手可能

【市街化調整区域における太陽光発電施設について】

・市街化調整区域内の太陽光発電施設における建築物については、付属施設の是非に関わらず、その建築物が法第34条各号に規定する立地基準に適合する必要があるが、現在、立地基準は規定されていない。(ただし、建築物を伴わない場合は、建築許可も不要であることから、都市計画法上の規制は及ばない。)

【太陽光発電設備の建築基準法における取扱い】

- ①H23.3.25 付け国住指第4936号通知
架台下空間に点検等以外で人が立ち入らず、かつ、その空間を屋内的用途に供しないものは、建築物には該当しない。
- ②H24.3.30 付け国住指第4253号通知
パワーコンディショナを収納する専用コンテナで、その機能を果たすため必要最小限の空間のみを有し、稼働時は無人で、機器の重大な障害発生時等を除いて内部に人が立ち入らないものについては、法第2条第1号に規定する貯蔵槽その他これらに類する施設として、建築物に該当しない。
- ③H26.1.28 付け国住指第3762号通知
農地に支柱（農地法の許可等ありに限る。）を立てて設置する設備で、(1)営農を継続する農地に設けるもので、(2)支柱からなる空間には壁を設けず、かつ、農作物の生育に適した日照量を確保できるものは、建築物には該当しない。

2節 開発許可に係る要件

開発許可に係る要件として、主な審査基準は、「技術基準」及び「立地基準」であるが、開発行為の規模や自己用、非自己用の種別によって必要とされる、設計者の資格、開発行為施行者（開発許可申請者）の資力、信用及び工事施行者の能力について適正なものであることが求められる。

また、開発許可制度の主軸となる道路等の公共施設の整備については、当該公共施設の管理者（管理予定者も含む。）とあらかじめ協議を行い、同意を得る等の手続きを行うことが定められており、開発行為の円滑な施行、公共施設の適正な管理を確保するため必要な規定とされている。

2-2-1 設計者の資格（法第31条）

（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）

省令第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1ha以上の開発行為に関する工事とする。

（設計者の資格）

省令第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1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 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
- 二 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有する土木、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る者
 ニ 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあっては、前号のいずれかに該当する者
 で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事的な設計に係る設計図書の作成に関する
 実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたるもの
 であること。

1haを超える開発行為に関する工事は周辺に大きな影響を与えるおそれがあるため、その設計については専門的な能力を要する者を擁し、設計の適正を期すこととしたものである。

表2-4 開発行為の規模による設計資格の区分

資格者の設計によらなければならない開発行為	設計者の資格
開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事	イ 大学（短期大学を除く。）を卒業した後、2年以上の実務の経験を有する者 ロ 短期大学（修業年限3年）を卒業した後、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、短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校を卒業した後（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）、4年以上の実務の経験を有する者 ニ 高等学校若しくは中等教育学校を卒業した後、7年以上の実務の経験を有する者 ホ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、2年以上の実務の経験を有するもの ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、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年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を終了した者 チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めたる者
開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあっては、	前号のいずれかに該当する者で イ 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるもの ロ 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るもの（※特段の定めなし）

- 1) 卒業とは、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ものであること。なお、造園に関する課程においては、造園学科・園芸学科等の学科にあって土木、都市計画に関する科目を習得して卒業したものを指す。疑義がある場合は具体の履修科目を確認したうえで個別に判断する。
- 2) 実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施工監理の経験をいう。
- 3) 表中第1号のホによる大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門である。（S45.1.12 付け建設省告示第39号）
- 4) 表中第1号のトによる講習は、一般財団法人全国建設技術研修センターが実施機関となっている。
- 5) 表中第1号のチは、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、1年以上の実務経験を有するものが該当する。（S45.1.12 付け建設省告示第38号）

2-2-2 公共施設管理者等の同意・協議（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

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

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

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

（開発行為を行うについて協議すべき者）

令第23条 開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあっては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

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

二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第三条第五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二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第二条第六項に規定する一般ガス導管事業者

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

本条は、開発行為の円滑な施行、公共施設の管理の適正等を確保するため、関係する公共施設の管理者から同意を得る等の手続を取るべきことを定めた規定である。

なお、本条に基づき「同意」を得又は「協議」を終えた場合であっても、当該公共施設に関する工事を行うことについて、別途に道路法等の関係法令に基づく許認可を得る必要がある。

手続の流れは3-1-3を参照

1. 既存公共施設の管理者の同意（第1項）

1) 管理者から同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、当該公共施設に変更を伴うときはそれを適正に行う必要がある。よって、本条にいう同意は、開発行為に関係のある部分についてのみ行われればよいこととされている。

2) 「公共施設の管理者」とは、法第4条第14項及び令第1条の2に基づき当該施設を管理することが定められている者のことである。

又、私道等のように法令に基づく管理者が定められていない場合は、管理権限を有する者が、管理権限を有する者がいないときは所有権を有する者をいう。

① 「開発行為に関係がある公共施設の管理者」

ア) 開発区域内にある既存の公共施設の管理者

イ) 開発区域外にあって開発区域が接続することとなる公共施設の管理者

ウ) 開発行為の実施に伴って変更又は廃止される公共施設の管理者

② 具体的には：

ア) 道路、公園・緑地、下水道、河川、運河、水路、消防水利の管理者

イ) 給水事業者

ウ) 放流先水路（当該水路に関わる揚水機又はため池を含む。）の管理者及び水利権者

（参考）公共施設の定義（1章2節）

3) 道路法、河川法等の適用を受けない法定外公共物（いわゆる「里道」「水路」）についても本条の規定の

対象となる。詳細については管理者である市町に問い合わせること。基本的には、宅地内に取り込む場合、開発区域周辺への付け替え又は廃止することとする。

- 4) 「開発行為に関係がある公共施設」とは、開発区域内にある公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設を含む。又、敷地に接する既存の道路について、既存の出入口の接続部分に新たな改変行為が行われない場合であっても、既存道路の機能維持の観点から同意が必要となる。
- 5) 本条によって公共施設に該当する農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなる揚水機場又はため池で、当該水路の管理者と異なる者が管理する者があるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となる。
- 6) 開発区域から河川、農業用水路へ放流する場合、必要があるときはこれら施設の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者と開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うべきものとされている。
- 7) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合には、公共施設の用地の所有者の同意も必要である。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されている場合は、あらかじめその用地の所有者に同意を求める必要はない。
又、法第40条第1項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、公共施設の管理者の同意のみで足りる。

2. 新設公共施設管理者等との協議（第2項）

開発行為等により新たに設置される公共施設は、適切に管理される必要があることから、当該公共施設の管理者となるべき者と開発許可を申請しようとする者との協議をあらかじめ行わせることとされている。

又、一定規模以上の開発行為は義務教育施設、水道、電気、ガス等の整備計画に影響を及ぼすので、これらの施設の設置者等とも協議しなければならない。

- 1) 新たに設置される公共施設を管理することとなる者。水道事業者から給水を受ける場合にあっては、開発区域の面積が20ha未満であっても協議を要する。
 - ① 「開発行為又は開発に関する工事により設置される公共施設の管理者」
 - ア) 開発行為又は開発に関する工事により新たに設置される公共施設の管理者
 - イ) 開発区域内にある変更又は廃止される公共施設の管理者
 - ② 具体的には：
 - ア) 道路、公園・緑地、下水道、河川、運河、水路、消防水利の管理者
 - イ) 給水事業者
- 2) 開発区域の面積が20ha以上の場合は、1)に掲げる者に加えて次の者とも協議を行わなければならない。
 - ア) 水道事業者
 - イ) 義務教育施設の設置義務者（市町村）
 - ウ) 一般電気事業者及び一般ガス事業者（開発面積40ha未満の場合を除く。）
 - エ) バス事業者、鉄道事業者及び軌道経営者（開発面積40ha未満の場合を除く。）

（説明）〔昭和56年7月16日 計民発第23号〕

水道事業者による協議は開発区域の大小を問わず、水道事業者からの給水を受ける場合は協議がととのうことが法第33条第1項第四号の開発許可基準に適合しているものとする。

2-2-3 申請者の資力・信用（法第33条第1項12号）

（開発許可の基準）

法第33条（略）

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十二条第一項又は第三十条第一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、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。

（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ぬ開発行為の規模）

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、1haとする。

本号は、申請者に当該開発行為を行なうために必要な資力及び信用があることを許可要件とする規定である。申請者には、事業計画どおりに事業を完遂するための資金的な能力、過去の実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して事業を遂行できる能力が求められる。

審査においては、資金調達能力に不安が無い、過去に着実に事業を遂行しなかった前歴が無い等の事実関係を基準として判断される。

※ 法第33条第1項第12号は、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開発区域の面積が1ha未満の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については、当該の開発行為が、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項の許可を要しない場合は、適用しない。

※ 「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」については、長崎県土木部盛土対策室のホームページ中、次のURLにより「宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可申請等の手引き」等において確認のこと。

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/anken-anshin/anken-anshinmachidukuri/moridokiseihounotetuduki2/>

※ 申請者の信用については、当該の申請者（法人にあっては、代表者及び役員）が、次のいずれにも該当しない旨の「誓約書」を添付することとする。

イ) 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）

ロ) 法人であって、その役員のうちイ)に該当する者があるもの

ハ) 暴力団員等がその事業活動を支配する者

※ 宅地の分譲を目的とした開発行為については、申請者は宅地建物取引業の免許業者であることが要件となる。

2-2-4 工事施行者の能力（法第33条第1項13号）

（開発許可の基準）

法第33条（略）

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十二条第一項又は第三十条第一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。

（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2 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、1haとする。

工事施行者には、当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力が要求される。

工事施行者の能力判定は、工事中の災害により人命、家屋、公共施設等に回復困難な被害をもたらすことを未然に防ぐ観点から重要とされ、その判定は、当該工事の難易を考慮し、過去の工事实績等を勘案しつつ行なわれることになる。

- ※ 法第33条第1項第13号は、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、又は開発区域の面積が1ha未満の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については、当該の開発行為が、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項の許可を要しない場合には、適用しない。
- ※ 建設業の許可業者であることが求められる。具体の審査にあたっては、建設業の許可に際し添付される工事の履歴の写しの提出を求めることとなる。
- ※ 工事施行者の能力が審査対象となる開発許可案件について、当該施行者を入札により決定するなどの事情により、工事施行者が決まっていない場合、開発許可申請時点においては、「未定」として申請することもあり得る。ただし、許可処分までに業者を決定することができない場合は、工事施行者の決定の変更許可を受けなければ、工事に着手することはできない。なお、当初の許可申請を施行者「未定」で提出する場合、その理由を書面に記載し、許可申請書に添付する必要がある。（認められる例：公共事業、福祉施設など補助金等により制限がある場合など。）

2-2-5 関係権利者の同意（法第33条第1項14号）

（開発許可の基準）

法第33条（略）

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。（略）

本号にいう「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」（以下「権利対象物」という。）には、関連工事の区域にあるものが含まれているが、開発区域の周辺及び関連工事の周辺の土地は含まれていない。

又、「妨げとなる権利を有する者の相当数の同意」については、権利対象物に関し権利を有する者の全員の同意を得ることが基本であるが、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは開発行為の申請者に対して過大な経済的負担を負わしめることとなるおそれがある。よって土地に関しては所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者（土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。）において、同意を得た者の割合が、開発区域及び関連工事の区域内の土地のそれぞれについて、次の1）から4）のすべての要件を満たしている場合には、「妨げとなる権利を有する者の相当数の同意」が得られたものとして取り扱う。

その際、「権利を有する者」とは、通常、登記簿謄本に記載されている者とする。

- 1) すべての権利者の、2/3以上の同意を得ていること。
- 2) 土地所有者の、2/3以上の同意を得ていること。
- 3) 借地権者の、2/3以上の同意を得ていること。
- 4) 下式を満たしていること。

$$\frac{(\text{同意した土地所有者権者の地積の合計}) + (\text{同意した借地権者の地積の合計})}{(\text{土地の総面積}) + (\text{借地権の目的となっている土地の総面積})} \geq 2/3$$

※ 土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を得た土地については、当該開発者は開発行為の許可を受けたからといって、当該土地について何らの私法上の権限を取得するものでないから、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことができないのはいうまでもない。したがってこの場合、開発許可を得たからといって、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることにならない。

2-2-6 開発行為により設置された公共施設の管理（法第39条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

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

本条は開発行為等によって設置された公共施設の「管理権」の帰属について規定したものである。本法では、開発行為を行なう場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務付けたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、工事完了の公告の翌日において、原則として地元市町村に引き継ぐことを規定している。

なお、本条は、管理権の帰属について規定したものにすぎず、管理権そのものの内容を規定したものではない。したがって、当該公共施設の管理上公権力の行使に当たる管理行為（占用許可処分等）を行なうためには、当該管理行為に係る別途の法律上の根拠を必要とするものと解される。

1. 条文解説

1) 「開発行為に関する工事」とは

開発区域外において、開発行為に関連して整備されることとなる道路等の公共施設の整備のこと。既存の幹線道路と接続道路等の工事を同時に行なう場合など、定義上これが開発区域内で行なわれる開発行為に含まれない場合があるため別途位置づけている。

2) 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは

道路法、河川法等公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に決まる場合。

3) 「法第32条第2項の協議により別段の定めをしたとき」とは

ア) 同項に規定する協議において、開発許可を受けた者が自ら管理する場合。

イ) 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路について、専ら開発区域内の住民の利用に供されるもので、市町村が管理しなくても適切な維持管理が見込め、開発者からの要望があった場合。

~~~~「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路」の取り扱い基準案について~~~~

道路等に関しては市町村への移管を原則とする地方公共団体が増加しているところであるが、一方において、地方公共団体が私道の取扱いに習熟してきたこととともに、平成4年に施行された借地借家法第22条の定期借地権を活用した開発が行われる等開発手法が多様化しているところである。これらの状況を踏まえ、公共施設の市町村帰属の趣旨を踏まえつつも、定期借地権を活用した開発行為等であって、当該道路が将来廃止される見込みが高いため、私道として取扱うことが合理的である等の理由が存するもので、かつ、交通及び宅地サービスの機能が確保されるとともに適切かつ円滑な維持管理が可能な道路については、市町村が移管を受けず、私道とすることもやむを得ないものとして許容することが望ましい。また、併せて、私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案については次を参考として、行政手続法の趣旨にのっとり、具体的な基準を作成することが望ましい。

（私道として取扱うことが可能な道路に係る基準案）

開発許可を受けた開発行為により設置される当該道路が、現在及び予見可能な将来において、次に掲げる基準案に適合している場合には私道として取扱うことが可能であること。

一 定期借地権を活用した開発行為等であって当該道路が将来廃止される見込みが高いため、当該道路を私道として取扱うことが合理的である等の理由が存する場合で、かつ、開発許可申請者から私道として取扱

うよう要望されていること。

- 二 当該道路が、ハンプの設置やP型、U型道路等、沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状・形態のものであって、開発区域外の者の利用に供される可能性の少ないものであること。
- 三 当該道路に設置される排水施設・水道等が、将来私道の廃止に伴って廃止された場合においても周辺の宅地等に影響を与えない設計となっていること。
- 四 開発区域の周辺に適切な規模の道路が設置されること等により、当該道路に交通が流入せず、開発区域の周辺において円滑な交通が図られていること。
- 五 当該道路の沿道地域が第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域にあるか、又は、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域以外であっても、地区計画若しくは建築協定等により、第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域と同様の規制が行われている低層住宅地であること。
- 六 私道に接する住宅は多くても20戸程度とするとともに、道路延長は概ね150m以内とすること。
- 七 大量の雪の除却が必要でないなど維持管理が低廉かつ適切になされると想定される道路であること。
- 八 法第33条の道路に係る技術基準に適合していること。また、道路に係る土地に地上権、質権、賃借権等が存しないこと等により、私道となる土地の円滑な維持管理に支障が生じるおそれがないこと。

~~~~~

2. 公共施設の管理及び帰属の適正を図るための留意事項

1) 法第32条第2項の協議における法律関係の明確化

開発者との協議において以下の内容を明確にした文書を作成する。

- ア) 帰属を受ける公共施設の範囲
 - イ) 帰属の時期
 - ウ) 帰属の方法
 - エ) 帰属の手続き

注) 法第33条第1項第14号の関係権利者の同意は、開発行為を行なうこと自体についての同意であり、公共施設の土地の所有権等の移転についての同意まで含んでいない。よって、公共施設用地を開発者以外の第三者が所有している場合は、工事の完了までに開発者において当該土地の所有権を取得することが必要となる。

2) 管理の引継ぎ帰属

- ア) 法第36条第3項の工事完了の公告の翌日に当該公共施設の属する市町において引き継ぐこと。
 - イ) 別の定めによる管理者の場合においても、当該公共施設用地の所有権のみは帰属をうけ、基本的な管理権の所在を明確にすることが望ましい。(所有権の移転登記を行い帰属を受けた後、別途期間を定めて当該公共施設の管理委託契約を締結する等の措置をとることが考えられる。)
 - ウ) 法第40条の規定により土地の帰属は別途の法律行為を行わずとも、同条の効果として直接所有権を移転させるものであるが、当該土地に二重譲受人が生じた場合等は、善意の第三者に対して所有権を対抗することは難しいので注意すること。

3) 登記手続き

法第36条2項又は3項本文の「遅滞なく」の範囲内において、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を開発者に求めて、確実に帰属を受ける必要がある。

なお、開発者側に正当な理由がなく必要な関係書類の提出がない場合にあっては、工事完了検査の実施を保留することもやむを得ないものと考えられる。

又、当該登記手続きに関する内容について、開発許可の際の条件としても差し支えないものと考えられる。

2-2-7 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

（公共施設の用に供する土地の帰属）

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

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第1号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」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）

省令第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

本条は開発行為等によって設置された公共施設の用に供する「土地」の帰属の一般的ルールを示したもので、前条（法第39条）に基づく公共施設の「管理権」と齟齬をきたさないよう規定されている。

なお、不動産登記法による登記上の原因とはなりえるが、登記を行わない土地の所有権は移転しないため、登記の手続きが必要となる点に留意すべきである。

1. 新たな公共施設の土地の帰属（第1項）

1) 第1項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換（相互

帰属)についての規定であり、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合にのみ、適用を受ける。従前の公共施設が廃止される場合、その用地はその他の土地や建築物等と同様に開発許可を受けたものが買収する等により必要な権限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は、従前の公共施設用地と交換されるものとして事務処理の簡素化の特例を定めたものである。

- 2) 本項の「従前の公共施設に代えて」とは、同一機能の公共施設という趣旨である。その構造、規模等が同一であることを必要とせず、従前の公共施設が複数であって、単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧の土地が等価であることも必要としない。

2. 公共施設の土地帰属の起算日（第2項）

- 1) 第2項では、開発行為又は開発行為に関する行為により設置される公共施設の土地が工事完了公告の日の翌日にその公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを規定している。
- 2) 公共施設の用に供する土地で開発許可を受けた者が自ら管理する場合は、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、建築確認の際に建ぺい率、容積率の算定に混乱を生じさせないように分筆を行なうことが望ましい。

3. 基幹施設の費用負担（第3項）

- 1) 第3項では、開発事業者が市街化区域内において、主要な公共施設（基幹施設）を整備し、第40条の規定により当該施設を国又は地方公共団体に帰属する場合において、法第32条第2項の協議により別段の定めをした場合を除き、工事完了の公告の日に当該土地を所有していた者は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体に対して、取得に要する費用の負担を求めることができると規定している。
- 2) 請求額は、用地取得費用の全部又は一部とされている。
- 3) 本項は、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についての規定であり、それ以外の公共施設に係る費用負担について否定する趣旨のものではない。
- 4) 「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とし、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価格を参考とするのが望ましく、どの程度負担すべきかは、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して定めることになる。

3節 開発区域内に係る建築等の制限

2-3-1 工事完了公告前の建築制限（法第37条）

（建築制限等）

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

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

3. 第37条制限の概要

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

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

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

なお、本条でいう「特定工作物」とは、第一種特定工作物のほか、第二種特定工作物にあっては、ゴルフ場のクラブハウス等の附属建築物も含まれる。

2. 完了公告前の建築承認基準

第1号の「知事が支障がないと認めるとき」とは、次のいずれかに該当する場合とする。ただし、当該承認に際しては、開発行為の検査済証の交付があるまでは建築物等の使用を制限する旨の条件を附する（法第79条）ものとする。

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

この場合において、「合理的」とは、開発者が賃貸等の用に供する建築物を自ら建築する場合などで、工事施工上、建築の基礎工事を先行して施工しなければ、手戻りが生じてしまう場合など、技術的に必要な場合を想定している。

- 5) 開発者が国、地方公共団体、地方公共団体が設立した土地開発公社等である開発行為の場合
- 6) 分譲住宅団地開発における現地案内所及び展示住宅（いずれも仮設である場合を含む）、その形態及び用途と当該開発行為の目的とを勘案し特に工事中に建築する必要性及び合理性があり、かつ、安全上支障がないと認められるもの。

2-3-2 開発区域内の制限指定（法第41条）

（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。

本条は、用途地域の定められていない区域における開発許可があった開発区域内の土地について、都市計画法上必要がある場合に、建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を用途地域内と同等の制限を行い得ることとした規定である。

1. 用途地域の定められていない区域における建ぺい率等の制限（法第41条第1項）

- 1) 本条に基づく制限は、開発許可又は変更許可をする場合において定められる。よって開発許可と関係なく制限を変更し、又は附加することはできないものである。
- 2) 制限については、開発行為が行な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内容とするものであり、当該区域の都市計画の整備・開発又は保全の方針に基づくものとなる。
- 3) 容積率の制限を付加することも可能とされている。
- 4) 本条に基づく制限がかけられた後に用途地域の指定がなされた場合は、重複した制限がかけられた状況となるため、遅滞なく本条に基づく制限を撤回すべきである。
- 5) 本条に基づく制限は、その土地に課されるものであることから、開発許可を受けた者に限らず、その土地における建築行為のすべての者に対して適用される。

2. 建築物の特例の許可申請（法第41条第2項ただし書）

用途地域の定められていない土地の区域内における開発行為でその許可があった際、本条に基づき、建ぺい率、高さ等の制限が定められた区域については、建築物の特例の許可を受ける必要がある。その際には、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の除外の運用に準ずることとする。

2-3-3 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

（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項の公告があつた後は、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。

開発許可の申請に際しては、当該開発区域において建築等をされることが予定されている建築物等について、道路、公園、排水施設の規模等が決定されることとされている。また、市街化調整区域内においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされている。

当該開発区域内に予定建築物以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われることとなるので、一定の区域にあつては開発許可を受けた開発区域内において行なわれる新築、改築又は用途の変更について制限を行なうこととしたものである。

1. 制限の概要

1) 制限を受ける区域

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1項の分区が定められた地域以外の区域。

2) 規制を受ける者

開発許可を受けたものに限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行なおうとする全ての者。

3) 許可又は協議の基準

① 市街化調整区域内

ア) 許可申請にかかる建築物が法第29条第1項第2号若しくは第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) 許可申請にかかる建築物が法第34条第1号から第12号までの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場合。

② 区域区分が定められていない都市計画区域であつて用途地域が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

ア) 許可申請にかかる建築物が法第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して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場

合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合。

- 4) 第1項ただし書きの建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物
 - ア) 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のもの
 - イ) 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のもの

特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途の変更の規制はない。

2. 国等が行なう行為について

- 1) 国が行なう行為については当該国の機関は開発許可権者と協議するだけでは足りず、当該協議の成立をもって、許可があったものとみなされる。
- 2) 第2項に規定する国にみなされる者
 - ア) 国立大学法人（国立大学法人法施行令第26条第1項第23号）
 - イ) 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令第15条第1項第2号）
 - ウ) 独立行政法人国立高等専門学校機構（独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第11号）
 - エ) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号）
 - オ) 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第9号）

3. 他法令との関係

建築基準法第6条（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合も含む。）の規定により確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（規則第60条）

4節 国、都道府県の特例（法第34条の2）

（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滿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。

本条は、国及び県等が行う開発行為について規定しており、協議が成立することをもって開発許可があつたものとみなす。

協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び法第34条の基準が準用される。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。協議にかかる手続きのフローは3-1-1を併せて参照されたい。

なお、国及び県等とみなされる者は以下のとおりである。

- ア) 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第9号）
- イ) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号）
- ウ) 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第7条第1項第6号）
- エ) 土地開発公社（公有地の拡大の促進に関する法律施行令第9条第1項第4号。ただし、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は事務処理市町村が設立したものに限る。）
- オ) 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害防止等に関する法律第15条第1項第2号）
- カ) 地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第7号。ただし、都道府県、指定都市、中核市、特例市又は事務処理市町村が設立したものに限る。）

※県内の指定都市等の状況

中核市：長崎市、佐世保市

事務処理市町村：諫早市

5節 不服申し立て（法第50条）

（不服申し立て）

- 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9条第3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。

監督処分に不服がある者は専門的な機関である開発審査会に対して審査請求することができることとしたものである。なお、本条に記載されていない法37条第1号、第45条の規定に基づく承認等については行政不服審査法第6条第1号に基づき異議申し立てを行うことができる。

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、第1項に掲げる審査請求は県の開発審査会に対して行うこととなる。

開発審査会は審査請求がされた日から2月以内に採決をしなければならない。なお起算日は平成27年に「審査請求を受理した日」から「審査請求がされた日」に改正されている。