

<長崎県開発許可制度の手引きの訂正概要>

「長崎県開発許可制度の手引き」の一部を次のとおり訂正した。

訂 正 日：令和7年8月8日

訂 正 箇 所：都市計画法第33条第1項第十二号、十三号及び同法施行令第25条に
関する箇所

訂 正 理 由：現行法の条文に合わせるため。

改正の詳細：新旧対照表のとおり。

新旧対照表

訂 正	現 行	訂正手引き のページ
<p>※ 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 1 ha 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。</p>	<p>※ <u>自己の居住用、及び 1 ha 未満の自己の業務の用に供する開発行為（市街化調整区域内で行う開発行為で、1 ha 未満の自己の業務の用に供する開発行為を除く。）については、当該事項は審査対象外であり、開発発許可申請に際し関係図書の添付は不要。ただし、法条文中カッコ書きのとおり、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 項の許可を要するものについては、自己の居住用に係る開発（変更）許可申請はすべてにおいて、自己の業務の用に供する開発行為に係る同申請は 1 ha 以上のものにおいて申請者の資力・信用について審査の対象となり、関係図書の添付が必要となる。</u></p>	2 章-28
<p>※ 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 1 ha 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。</p>	<p>※ <u>自己の居住用、及び 1 ha 未満の自己の業務の用に供する開発行為については、当該事項は審査対象外であり、開発発許可申請に際し、関係図書の添付は不要である。ただし、法条文中カッコ書きのとおり、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 項の許可を要するものについては、自己の居住用に係る開発（変更）許可申請はすべてにおいて、自己の業務の用に供する開発行為に係る同申請は 1 ha 以上のものにおいて工事施行者が工事を完成するために必要な能力を有するか審査の対象となり、関係図書の添付が必要となる。</u></p>	2 章-29
<p>△：1 ha 以上の場合適用</p>	<p>△：1 ha 以上の場合適用（ただし市街化調整区域においては「第 12 号」は全ての開発行為に適用）</p>	4 章- 2

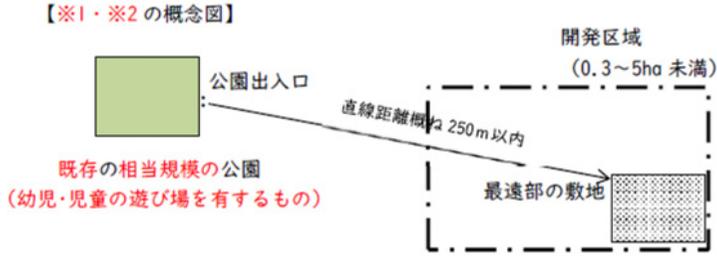
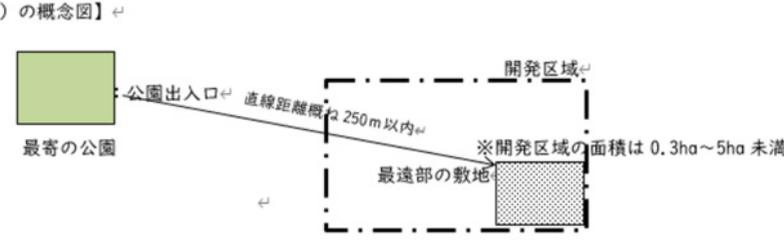
新旧対照表

訂 正		現 行		訂正手引き のページ																													
<p>(◎1):盛土規制法第12条・第30条の許可を要する場合は×に依らず適用。 (◎2):盛土規制法第12条・第30条の許可を要する場合は△に依らず適用。</p>		<p>◎1:盛土規制法第12条・第30条の許可を要する場合は×に依らず、<u>規模に関わらず適用。</u> ◎2:盛土規制法第12条・第30条の許可を要する場合は△に依らず、<u>1ha以上の場合適用。</u></p>		4章-2																													
<p>表4-8 公園等の設置基準(必要面積等)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発区域 の面積</th> <th>公園等面 積の割合</th> <th>設 置 内 容</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3 ~ 1 ha 未満</td> <td rowspan="4">開発区域 面積の 3%以上</td> <td>90㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上</td> <td rowspan="2">表外の注)を参照</td> </tr> <tr> <td>1 ~ 5 ha 未満</td> <td>150㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 20ha 未満</td> <td>1,000㎡以上の 公園を1箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。</td> <td rowspan="2">予定建築物の用途 が住宅の場合、「公 園」を設置するこ と。この場合、緑 地・広場は3%に 算入できない。(政 令第25条第7号)</td> </tr> <tr> <td>20ha 以上</td> <td>1,000㎡以上の 公園を2箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。</td> </tr> </tbody> </table>		開発区域 の面積	公園等面 積の割合	設 置 内 容	備 考	0.3 ~ 1 ha 未満	開発区域 面積の 3%以上	90㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上	表外の注)を参照	1 ~ 5 ha 未満	150㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上	5 ~ 20ha 未満	1,000㎡以上の 公園を1箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。	予定建築物の用途 が住宅の場合、「公 園」を設置するこ と。この場合、緑 地・広場は3%に 算入できない。(政 令第25条第7号)	20ha 以上	1,000㎡以上の 公園を2箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。	<p>表4-8 公園等の設置基準(必要面積等)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>開発区域 の面積</th> <th>公園等面 積の割合</th> <th>設 置 内 容</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3 ~ 1 ha 未満</td> <td rowspan="4">開発区域 面積の 3%以上</td> <td>90㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上</td> <td rowspan="4">予定建築物の用途 が住宅の場合、「公 園」を設置するこ と。この場合、緑 地・広場は3%に 算入できない。◇ 注</td> </tr> <tr> <td>1 ~ 5 ha 未満</td> <td>150㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上</td> </tr> <tr> <td>5 ~ 20ha 未満</td> <td>1,000㎡以上の 公園を1箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。</td> </tr> <tr> <td>20ha 以上</td> <td>1,000㎡以上の 公園を2箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。</td> </tr> </tbody> </table>		開発区域 の面積	公園等面 積の割合	設 置 内 容	備 考	0.3 ~ 1 ha 未満	開発区域 面積の 3%以上	90㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上	予定建築物の用途 が住宅の場合、「公 園」を設置するこ と。この場合、緑 地・広場は3%に 算入できない。◇ 注	1 ~ 5 ha 未満	150㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上	5 ~ 20ha 未満	1,000㎡以上の 公園を1箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。	20ha 以上	1,000㎡以上の 公園を2箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。	4章-27
開発区域 の面積	公園等面 積の割合	設 置 内 容	備 考																														
0.3 ~ 1 ha 未満	開発区域 面積の 3%以上	90㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上	表外の注)を参照																														
1 ~ 5 ha 未満		150㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上																															
5 ~ 20ha 未満		1,000㎡以上の 公園を1箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。	予定建築物の用途 が住宅の場合、「公 園」を設置するこ と。この場合、緑 地・広場は3%に 算入できない。(政 令第25条第7号)																														
20ha 以上		1,000㎡以上の 公園を2箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。																															
開発区域 の面積	公園等面 積の割合	設 置 内 容	備 考																														
0.3 ~ 1 ha 未満	開発区域 面積の 3%以上	90㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上	予定建築物の用途 が住宅の場合、「公 園」を設置するこ と。この場合、緑 地・広場は3%に 算入できない。◇ 注																														
1 ~ 5 ha 未満		150㎡以上の公 園、緑地又は広 場を1箇所以上																															
5 ~ 20ha 未満		1,000㎡以上の 公園を1箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。																															
20ha 以上		1,000㎡以上の 公園を2箇所以 上設置し、それ 以外の公園は、 300㎡以上とす る。																															

新旧対照表

訂 正	現 行	訂正手引き のページ
<p>3) 公園等設置の強化又は緩和 公園等設置の強化・緩和については、技術的助言や法令に基づく規定がある。</p> <p>ア) 予定建築物等の用途が大学等の建設を目的としたものであり、敷地内に緑地又は広場等が計画されているもの。 イ) ゴルフコース等の第二種特定工作物の建設を目的としたもの。 ウ) 建築基準法に基づく総合設計制度等により、公開空地等（自己管理の場合も含む。）の確保が担保されているもの。 エ) 土地区画整理事業等又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為であるもの。</p> <p>※ 開発許可制度運用指針 I—5—3 第二号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）参照</p> <p>② 政令第 25 条第 6 号ただし書きに基づく緩和 政令第 25 条第 6 号ただし書きにより、開発区域の面積が5ヘクタール未満の場合で、開発区域の周辺の状況等が次のいずれかに該当する場合は、公園等を設置しないことができる。 ・開発区域の周辺(※1)に相当規模の公園(※2)、緑地又は広場が存する場合 ・予定建築物の用途が住宅以外であって、開発区域の周辺の状況等並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置により、市町の公園管理者が特に必要がないと認める場合 (※1) 開発区域の周辺とは、既存の公園の出入口から開発区域内の最遠部に位置する敷地までの距離が概ね 250m 以内であること。</p>	<p>3) 公園等設置の緩和 公園等設置の緩和については、技術的助言や法令に基づく緩和の規定がある。</p> <p>ア) 予定建築物等の用途が大学等の建設を目的としたものであり、敷地内に緑地又は広場等が計画されているもの。 イ) 第二種特定工作物の建設を目的としたもの。 ウ) 建築基準法に基づく総合設計制度等により、公開空地等（自己管理の場合も含む。）の確保が担保されているもの。 エ) 土地区画整理事業等又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の二次的な開発行為であるもの。</p> <p>※ 開発許可制度運用指針 <u>III—5—2</u> 第二号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）参照</p> <p>② 政令第 25 条第 6 号ただし書きに基づく緩和 政令第 25 条第 6 号ただし書きにおいては、「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」、当該規定が適用されないこととされており、次のア) 及びイ) に該当する場合は、「公園」の設置を、ア)からウ)の全てに該当する場合は、「緑地」、「広場」も含め管理者等と協議のうえ、その設置を緩和することができるものとする。 ア) 予定建築物の用途が住宅以外であること。 イ) 開発区域の面積は、0.3ha～5ha 未満であること。 ウ) 市街化区域又は非線引き都市計画区域内の開発行為であること。 エ) 開発区域の周辺に既に存する相当規模の公園の面積が 0.25ha 以上であり、当該公園内に幼児及び児童の遊び場が設けられていること。</p>	<p>4 章-27</p> <p>4 章-28</p>

新旧対照表

訂 正	現 行	訂正手引き のページ
<p>(※2) 相当規模の公園とは、開発区域の周辺に既に存する相当規模の公園の面積が0.25ha以上であり、当該公園内に幼児及び児童の遊び場が設けられていること。</p> <p>【※1・※2の概念図】</p>  <p>③ 条例に基づく強化又は緩和 法第33条第3項に基づき、条例により、政令第29条の2第1項第5号、第6号の規定に沿って制限の強化を、同条第2項第3号に基づき制限の緩和を定めることができる。この場合、公園等については市町に帰属、管理されることとなるため、市町の条例による。</p>	<p>㉞) 最寄の公園の出入口から開発区域内の最遠部に位置する敷地までの距離が概ね250m以内であること。</p> <p>【㉞)の概念図】</p>  <p>③ 条例に基づく強化または緩和 住宅系の開発行為については、<u>政令第25条第6号ただし書きの適用はできない。そのため、必要があれば、法第33条第3項に基づき、政令第29条の2第2項第3号の規定に沿って条例による緩和を検討することとなる。また、特に市街化調整区域においては、自然環境の保護の観点から緑地等を開発区域の3%を超えて指定する場合条例による強化を検討することとなる。</u> <u>開発許可で整備される公園等については、市町に帰属、管理されるため、市町の条例によることとなる。</u> <u>注) R4.4.1時点で県の管轄する18市町について当該条例は制定されていない。</u></p> <p>参考) 政令第29条の2第2項の条例による公園設置の緩和を図る場合考慮すべき事項 ㉞) 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。</p>	<p>4章-28</p> <p>4章-29</p>

新旧対照表

訂 正	現 行	訂正手引き のページ
	<p>イ) <u>地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地または広場の設置を予定している場合に行うこと。</u></p>	