

第一編 開発許可制度の解説

§ 1 序 論

1 はじめに

昭和43年新都市計画法の制定により都市の健全な発展と秩序ある市街化を目的とした開発行為の許可制度が制定されました。近年において宅地開発をとりまく社会経済情勢は著しく変化し複雑かつ多様化してきています。また、規制緩和、地方分権、行政手続法等の制定により開発行政をとりまく環境も大きく変化し従来にも増して適切な法の執行が求められているところです。このようなことから各制度を適切に運用していくためには関係法令等を正しく理解していかなければなりません。この書は開発行為等の手続きについて説明しているものです。

2 開発許可制度の概要

(1) 開発行為の許可（法第29条）

開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。）を行おうとする者はあらかじめ市長の許可を受けなければなりません。ただし、次に掲げる開発行為については許可を受けなくてもよいこととされています。

法第29条の適用除外

- ア 市街化区域内で行う開発行為で、その規模が1,000㎡未満のもの
（ただし、同一地域、同一主体によって連続して行われその面積合計が前記規模を超える場合は、許可が必要となります。）
- イ 市街化区域と市街化調整区域の区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画域内において行う開発行為で、その規模が、3,000㎡未満のもの
- ウ 都市計画区域外において行う開発行為で、その規模が10,000㎡未満のもの
- エ 市街化区域以外の土地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開発行為
- オ 駅舎その他の鉄道施設、公民館、変電所などの公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- カ 都市計画事業の施行として行う開発行為
- キ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- ク 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- ケ 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- コ 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
- サ 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- シ 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) 開発行為の変更許可等（法第35条の2）

開発行為の許可を受けた者が内容（法第30条第1項の各号）を変更しようとする場合は市長の許可を受けなければなりません。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が法第29条第1項各号に該当するとき、又は軽微な変更をしようとするときはこの限りではありません。軽微な変更については、遅滞なくその旨を市長に届け出なければなりません。

(3) 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発行為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、かつ当該開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。

(4) 開発行為に関する工事の廃止（法第38条）

開発行為の許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、許可条件のつとり市長へ届出なければなりません。

(5) **許可基準（法第 33 条、第 34 条）**

開発行為の許可基準は、開発区域に一定の技術的水準を保たせるための技術基準（法第 33 条）と、市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準（法第 34 条）に大別されます。

(6) **工事完了の検査（法第 36 条）**

開発行為の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場合は当該工区）の全部について開発行為の工事が完了したときは市長に届出なければなりません。（公共施設部分の完了は全体の工事と切り離して届出ることができます。）

届出があった場合、市長は当該工事が許可の内容に適合しているかどうかについて検査することになります。適合していると認めるときは、申請者宛検査済証を交付するとともに工事完了公告を行います。（完了公告は、本市において、市役所玄関前の掲示板へ掲示することとなります。）

(7) **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、工事完了の公告があるまでは建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはいけません。当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築や市長が支障がないと認めるとき等を除いて、建築物の建築等を行ってはなりません。

(8) **公共施設の管理帰属（法第 39 条、第 40 条）**

開発行為によって設置された公共施設は、市が管理しその土地も市へ帰属することになります。（法第 32 条の協議により市へ管理帰属されない場合もあります。）

(9) **建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定（法第 41 条）**

市長は、用途地域が定められていない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、開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率）、建築物の高さ、壁面後退その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を指定できます。前記の規定が指定された土地においては、建築物は、これらの制限に違反しては建築できませんが、市長が許可した場合はこの限りではありません。

(10) **開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）**

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了公告があった後は、予定建築物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予定建築物以外の建築物としてはなりません。詳細は本編 § 15 を参照下さい。

(11) **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）**

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、市長の許可を受けなければ一定の建築物を除く建築物の新築、改築又はその用途の変更をしてはなりません。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はありません。

ア 都市計画事業の施行として行うもの

イ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの

ウ 仮設建築物の新築

エ 法第 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もの

オ 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 定 義

1 開 発 行 為

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う土地の区画形質の変更をいう。」（法第4条第12項）と規定されています。

- (1) 「主として……」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することが主であることを示します。したがって、土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。

「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的であると客観的に判断しうるものであれば、たとえ宣伝文章中「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当します。

- (2) 「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号をいい、次に列記するもので建築設備を含みます。

ア 土地に定着する工作物のうち次のもの

- ① 屋根及び柱若しくは壁を有するもの
- ② 1に付属する門又は塀、観覧のための工作物（競技場のスタンド等）

イ 地下若しくは高架の工作物内に設ける次のもの

- ① 事務所
- ② 店 舗
- ③ 興行場
- ④ 倉 庫
- ⑤ その他これらに類する施設

ウ 次に列記するものは建築物ではありません

- ① 鉄道及び軌道敷地内の運転保安に関する施設
- ② 鉄道及び軌道敷地内の跨線橋
- ③ 鉄道及び軌道敷地内のプラットホームの上家
- ④ 鉄道及び軌道敷地内の貯蔵槽
- ⑤ 鉄道及び軌道敷地内のその他これらに類する施設

- (3) 「建築」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指します。

ア 新 築

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

イ 増 築

既存建築物の床面積を増加することをいい、同一棟、別棟は問いません。ただし、建築物は用途上不可分な関係とします。可分な建築物は別敷地と見なされます。

ウ 改 築

既存建築物の全部又は一部を除去し引続き同一敷地内において用途、規模、構造等著しく異なる建築物又は一部を造ることをいいます。

エ 移 転

既存建築物を同一敷地内において移転することをいいます。建築物を他の敷地に移すことは

移転ではありません。

(4) 「市街化調整区域内での建築」とは、下記のとおりです。

ア 新 築

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

イ 改 築（既存建築物の建替え・増築を含む）

(3) のウの考え方に、改築後の床面積の合計が従前の床面積の合計の1.5倍以下で、かつ、構造が従前のものと異なるものとしします。

※注 申請時以前に除却した建築物については、新築扱いとなります。

(5) 「特定工作物」とは、コンクリートプラント等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（第一種特定工作物）又はゴルフコース等大規模な工作物（第二種特定工作物）で下記に定めるものをいいます。

ア 第一種特定工作物

環境の悪化をもたらすおそれのある工作物

- ① コンクリートプラント
- ② アスファルトプラント
- ③ クラッシャープラント
- ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第116条第1項に掲げる種類の危険物等）

イ 第二種特定工作物

1ha以上の規模の運動・レジャー施設である工作物が許可対象となります。

該当する施設として、政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園、サーキット、ゴルフの打放し練習場等が対象となります（学校等の施設は除く）。1ha以上の規模の墓園も許可の対象となります。なお、墓地、埋葬等に関する法律によらないペット霊園も該当します。

工作物であっても運動・レジャー施設といえない博物館法に規定する施設や、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ、モトクロス場等は該当しません。

第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を起こすおそれもないので、市街化調整区域内の開発行為であっても法第34条の許可基準は適用されません。

特定工作物について通常併設されると考えられる特定工作物に包含される附属建築物がある場合には、一体として開発行為の許可を受けることになります。この附属建築物の範囲としては、例えばゴルフ練習場の屋根付き打席、ゴルフ場のクラブハウスや管理事務所、墓地の納骨堂や休息場等で利用上、管理上通常必要とされる最少限の建築物であり、別途開発許可を受ける必要はありません。

これに対して、ゴルフ場のホテル兼用のクラブハウス、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩施設やレストラン、墓地における火葬場等は特定工作物に包含されるとは評価されず附属建築物には該当しないことから、別途開発許可を受ける必要があります。

特定工作物はその態様からして用途の変更は考えられないので建築物の場合と異なり用途の変更に関する規制はありません。

(6) 「土地の区画形質」の変更

- ア 「区画の変更」とは、建築物又は特定工作物の敷地若しくは公共施設の土地の区画の変更をいい、単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更や公共施設の整備などが必要でない単なる形式的な区画の変更は含まれません。

※単なる形式的な区画の変更

建築物の建築に際し、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や塀、垣、柵等の除却、設置が行なわれるにとどまるもので公共施設の整備が必要ないと認められるもの。ただし、切土、盛土等の造成工事を伴えば形質の変更として開発行為に該当します。

- イ 「形質の変更」とは、切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することをいい、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合なども原則として形質の変更となります。ただし、建築行為と不可分な一体工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しません。

2 開 発 区 域

この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」をいいます。

開発区域とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をする土地の区域」となります。当該開発区域に取付け道路が必要な場合はその部分も開発区域に含むこととなります。

既存建築物の増築で、敷地増を伴うときの開発区域は増の部分だけではなく増加後の全体面積となります。

なお、開発区域の申請地番は、筆を確定しないと、後日、許可の敷地の確定が難しくなるため、原則として分筆が必要となります。

3 公 共 施 設

この法律で公共施設とは、公共の用に供する施設です。

公共の用に供する施設

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設

§ 3 開発行為の許可

1 開発行為の許可（法第 29 条）

- (1) 開発行為をしようとする者は、行為の着手前に市長の許可を受けなければなりません。
- (2) 宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内で宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、「盛土規制法」という。）の許可を要する場合には、開発行為の許可を受けることにより、盛土規制法の許可を受けたものとみなされますが、盛土規制法に基づく中間検査や定期報告などの手続きが必要になる場合があります（大分市盛土規制法に関する許可制度運用基準を参照）。
- (3) 法第 29 条第 1 項のただし書は、都市計画区域内で行われる開発行為であっても、
- ア スプロールの弊害を起こすおそれのないもの
 - イ スプロール化防止のためにほかに相当の手法の備わっているもの
 - ウ 公益上必要なもの
 - エ やむを得ないもの
- などについては許可を受けることを要しない旨を規定しています。

2 制限対象外開発行為

(1) 小規模開発（法第 29 条第 1 項第 1 号及び第 2 項）

市街化区域内の開発行為で 1,000 m²未満のもの、区域区分のない都市計画区域及び準都市計画区域内の開発行為で 3,000 m²未満のもの、都市計画区域外の開発行為で 10,000 平方メートル未満のものなどの小規模な開発行為は適用除外となります。小規模な開発行為は建築又は建設も同時に行われることが多く、その場合は建築基準法による確認の際に接続道路等の基準を満たすことが期待されるため、適用除外とされたものです。

開発規模の判定について問題となるのは、一団の土地の区画形質の変更が複数の権利者で行われる場合ですが、一体の事業であるとみられれば開発行為の許可の対象となります。

(2) 市街化区域以外の区域の農林漁業用施設のための開発行為

（法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号）

市街化区域以外の区域において行う開発行為で、現に、農業、林業若しくは漁業の用に供す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はやむを得ないものであり、また、スプロールのおそれもないことから適用除外となっています。農林漁業とは日本標準産業分類の範囲とし、季節的なものであっても該当することがあります。

ア 「農業、林業、若しくは漁業の用に供する建築物」とは、

- ① 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（令 20 条第 1 号）

「その他これらに類する」とは、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当します。

- ② 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（令第 20 条第 2 号）

「その他これらに類する」とは、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当します。

- ③ 家畜診療の用に供する建築物（令第 20 条第 3 号）
- ④ 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（令第 20 条第 4 号）
- ⑤ ①～④のほか、建築面積が 90 m²以内の建築物

イ 「これらの業務を営む者」とは、前述の農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業

務に直接従事する者をいい、被傭者、従業者も含まれますが、臨時的と認められるものを含まず、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です。例えば、農業者であれば農業センサス等で農業従事者として取り扱われているか、農業委員会の農業従事証明（耕作証明書）を受けられるか等により、判断することとなります。

農林漁業を営む者の定義（①～③のいずれかに該当する者）

- ・ 農業を営む者
 - ① 10a (1,000 m²) 以上の農地につき、自らその耕作の業務を経営する個人及び農業生産法人
 - ② 上記業務に従事する個人又は農地所有適格法人の常時従業者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者（臨時的なものは含まない）
 - ③ 上記の他、年間における農業生産物の総販売額が 15 万円以上である個人
- ・ 林業を営む者
 - ① 10a の山林につき、自らその育林の業務を経営する個人又は農業生産法人
 - ② 上記業務に従事する個人又は林業生産法人の常時従業者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な林業作業に主として従事する者（臨時的なものは含まない）
 - ③ 上記の他、年間における林業生産物の総販売額が 15 万円以上である個人及び林業生産法人
- ・ 漁業を営む者
 - ① 年間における漁業生産物の総販売額が 15 万円以上である水産動植物の採捕又は養殖の業務を経営する個人又は法人
 - ② 上記業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従業者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な漁業作業に主として従事する者（臨時的なものは含まない）

なお、農林漁業の用に供する建築物で本号に該当しないものに係る開発行為は法第 34 条第 4 号の規定に該当するものとして許可が必要となります。

(3) 公益施設（法第 29 条第 1 項第 3 号）

法第 29 条第 1 項第 3 号により令第 21 条に掲げられた施設は、区域を問わず、都市にとって公益上不可欠なものであり、大部分が国若しくは地方公共団体又はこれらに準ずる法人が設置主体であるもの、設置について管理法があるもの等、一般的にみて弊害を生じる恐れが少ないため、適用除外としています。

本号に該当する具体的な例は次表のとおりです。

×印は該当しない

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第 21 条	1	道路法の道路 道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法 道路運送法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム	河川法	

×印は該当しない

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
第21条	3	都市公園法の公園施設	休憩所等休養施設、野球場・陸上競技場・プール等運動施設 植物園・動物園・野外劇場等教養施設、売店・便所等便益施設、 管理事務所等の管理施設		
	4	鉄道事業法の鉄道又は索道事業の施設 軌道法の軌道又は無軌条電車の施設	鉄道線路、停車場、車庫及び車両検査修繕施設、運転保安設備、変電所等設備、電路設備	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業又は一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に限る）の事業用施設 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナルの施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 一般自動車ターミナル、定期路線バスターミナル、管理事務所	道路運送法 貨物自動車運送事業法 自動車ターミナル法	
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷捌き施設、旅客施設（乗降場、待合所手荷物取扱所）、保管施設、厚生施設（船乗り・労働者の休息所、診療所）廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設（堤防、突堤）、管理施設	海岸法	
	9	航空法の公共飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、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、保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	11	郵便業務施設	郵便局、郵便業務用施設	日本郵便株式会社法	
	12	電気通信事業法の認定電気通信事業の用に供する施設	電気通信施設	電気通信事業法	

×印は該当しない

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令 第 21 条	13	放送法の基幹放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気事業用電気工作物設置施設	発電所、変電・送電・配電所 電線路	電気事業法	× 小売り 電気事業
		ガス事業法のガス工作物設置施設	ガス発生設備、ガスホルダー、 ガス精製・配送・圧送・整 圧設備	ガス事業法	× ガス小売 り事業
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	水道のための取水・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	× 事務所
		工業用水道事業法の工業用水道施設	工業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	工業用水道事業 法	
		下水道法の公共下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
	16	水害予防組合が水防の用に供する施設	水防用施設	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置する図書館	図書館法	× 学校に附属する図書館
		博物館法の博物館	地方公共団体、一般社団法人若しくは一般財団法人、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	× 独立行政法人が設置するもの
	18	公民館	公民館	社会教育法	
19	職業能力開発促進法の公共職業開発施設及び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、職業能力開発総合大学校、身障者職業能力開発校	職業能力開発促進法	× 事業内職業訓練所	
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律	× 墓地、 ペット霊園	
21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	と殺解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場法 化製場等に関する法律	× 魚介類、 鳥類の処理場	

×印は該当しない

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	× 産業廃棄物処理施設
		浄化槽法の浄化槽	浄化槽である建築物	浄化槽法	
第	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場	卸売市場法	
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法	
条	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	
	26	国・県・市及び一部事務組合の施設	研究所、試験所、直接事務に供する（職員常駐）施設	地方自治法	× 学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舎
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法の施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法の施設		国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	独立行政法人水資源機構法の水資源開発施設	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	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法の宇宙航空研究開発施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法の施設 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施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

(4) **都市計画事業（法第 29 条第 1 項第 4 号）**

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

(5) **土地区画整理事業（法第 29 条第 1 項第 5 号）**

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって都市計画上十分な配慮がされるうえで行われることから、除外されていますが、以下の項目については留意が必要です。

ア 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載された内容で判断します。

イ 区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成等は許可の対象となります。

ウ 区画整理事業の完了後行う区画形質の変更は、すべて許可の対象となります。

(6) **市街地再開発事業（法第 29 条第 1 項第 6 号）**

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、都市再開発法により施行区域が都市計画に定められることとされており、都市計画上十分な監督のもと行われるため、除外されています。

(7) **住宅街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 7 号）**

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法に基づいて行われており、(6)と同様の理由で除外されています。

(8) **防災街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 8 号）**

防災街区整備事業の施行として行う開発行為は、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に基づいて行われており、(6)と同様の理由で除外されています。

(9) **公有水面埋立事業（法第 29 条第 1 項第 9 号）**

公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第 23 条の規定によって、同法第 22 条第 2 項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとなっており、適用除外とされています。

(10) **非常災害のため必要な応急措置（法第 29 条第 1 項第 10 号）**

ここにいう非常災害とは、社会通念上一定の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用するため、原則としては建築基準法第 85 条第 1 項が該当します。

(11) **通常の管理行為、軽易な行為その他の行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）**

既存建築物の増改築など通常の管理行為や軽易な行為については、無秩序な市街化を促進するものでないことから適用除外とされており、下記のものが該当します。

ア 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われる開発行為（令第 22 条第 1 号）について、これらは長期に渡って存するものではなく、臨時的に建築又は建設がなされるものであることから、適用除外とされています。

例としては、工事施行のための現場事務所、住宅展示場、博覧会建築物、仮設店舗、工事現場で使用するコンクリートプラント、アスファルト再生プラント等があります。

イ 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（令第 22 条第 2 号）について、これらは規模も小さいものであり、それ自体独立した機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物に含まれるものであるという観点から、適用除外とされています。

なお、附属建築物とは、既存建築物の補助的意味を持ち用途上不可分な建築物をいいます。例えば、既存工場に作業場を増設するのは本号に該当しませんが、既存工場の附属とみられる規模及び機能の倉庫は該当するものと考えられます。附属建築物の床面積については、主体建築物の規模とのバランスで判定します。

ウ 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 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第 3 号）につ

いて、これらは建築基準法による建築主事の手続きを要しない小規模な行為であることから、適用除外とされています。

エ 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（令第 22 条第 4 号）について、これらは改築が従前とほぼ同一の敷地、規模、構造で行われるものであり、用途の変更を伴わない改築は従前と利用形態が変わるものでないことから、適用除外とされています。

なお、法第 29 条第 1 項第 2 号・第 3 号に規定する建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為については、その規定自体で適用除外となります。

オ 建築物の改築で当該改築に係る部分の床面積が 10 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第 5 号）について、上記ウとのバランスから 10 m²以内の床面積の改築は適用除外とされています。

3 開発行為の変更許可（法第 35 条の 2）

（1） 変更許可を受けなければならない場合

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

ア 開発区域（工区を分けたときは開発区域及び工区）の位置、区域及び規模の変更

イ 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途の変更

ウ 開発行為に関する設計の変更

エ 設計の変更のうち予定建築物の敷地の形状の変更で次に掲げるもの

① 予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴う変更

② 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 m²以上となる変更

オ 公共施設の位置、規模等の設計の変更又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更

カ 工事施行者の変更

ただし、非自己用の開発行為及び開発区域の面積が 1ha 以上の自己の業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可不要となり、主体が変更される場合は許可が必要となります。

キ 資金計画の変更

変更の許可の申請については、次の事項に留意してください。

① 許可対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であること。

② 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、新規の開発許可が必要であること。

③ 設計の変更のうち省令第 28 条の 4 に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合には、個々の変更について事前協議等を行い、一括して変更許可の申請をすること。

④ 公共施設の設計・管理帰属等に変更がない場合には、法第 32 条に規定する同意又は協議の必要はないこと。

⑤ 変更許可申請書の記載は、変更に係らない事項は記載しないものとし、記載に当たっては変更内容と当初の内容が対照（朱書き）となるようにすること。

⑥ 添付書類は、当初の開発許可申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付すること。

⑦ 開発行為変更理由書を添付し、設計説明書は変更・当初に分けて記入すること。設計図書等は、原則として朱線で変更・当初を対照できるように作成すること。

（2） 軽微な変更

変更内容が次に掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅滞なく開発計画に関する工事変更届等を作成し届け出なければなりません。

ア 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの

- ① 予定建築物等の敷地の規模の10分の1未満の増減を伴う変更
- ② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡未満となる変更
- イ 工事施行者の変更で次に掲げるもの
 - ① 自己の居住用の開発行為の変更
 - ② 自己の業務用（住宅を除く）で開発面積が1ha未満の開発行為の変更
 - ③ 工事施行者の氏名、名称、住所の変更
- ウ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(3) 公共施設の管理者と再協議が必要な場合

開発行為に関係がある公共施設の変更をしようとする場合には公共施設の管理者の同意が、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合には公共施設の管理予定者との協議が、改めて必要となります。

(4) 公益的施設の管理者と再協議が必要な場合

- ア 開発許可の際に法第32条及び令第23条に規定する公益的施設の管理者（義務教育施設設置義務者、水道事業者、一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者）との協議を行った開発行為に関する事項のうち、次の事項を変更しようとする場合には、再度公益的施設の管理者と協議が必要となります。
 - ① 開発区域の位置、区域又は規模の変更
 - ② 予定建築物の用途の変更
 - ③ 協議をするべきものに係る公益的施設の設計の変更
- イ 開発許可を受けた開発行為の開発区域面積が令第23条に規定する面積（20ha以上）未満であったため、公益的施設の管理予定者との協議を行う必要のなかった開発行為について、その開発区域又は規模の変更により、20ha以上（一般電気事業者、一般ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議については40ha以上）となる場合には、変更許可申請の前に公益的施設の管理者との協議が必要となります。

§ 4 開発許可申請（法第 30 条）

1 開発許可申請書（法第 30 条）

開発許可を受けようとする者は、第二編の § 3（開発許可申請図書及び設計図書）に記載する書類を整備して市長に提出しなければなりません。

（1） 「工区」の設定

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

（2） 予定建築物等

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

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

イ 予定建築物の敷地の規模配置も、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 6 号までの基準の適用の根拠となります。したがって、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要があります。

予定建築物の規模は、申請の必須事項ではありません。これは、一般に住宅分譲などの場合には土地造成の段階では不明であることが多いと考えられるからです。しかし、例えば工場建設の場合で廃水処理等に特別の配慮を必要とするときは相当の程度まで規模、業務内容を把握する必要があります。

なお、都市計画区域内の予定建築物の用途及び規模については、制限されることがあります。

（3） 工事施行者の決定

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

2 事前審査

事前審査は、「開発面積が 5,000 ㎡以上のもの」又は「市街化調整区域におけるもの」について、開発計画事前審査申請書を提出し、開発計画について協議しなければなりません。

3 事前協議

事前協議は、本申請の手続きの前に、申請の内容について協議を行い、許可基準、関係基準、関係他法令の許可の要否、設計の前提条件及び本申請時に用意すべき書類等を事前に明示することにより、本申請の手続きが円滑に進められることを目的としています。

開発者等が、開発許可及び建築等の制限に関する許可を申請しようとするときは、あらかじめ市長に対して開発行為事前協議書を提出し、協議を行わなければなりません。

4 書類の提出部数

(1) 申請書等の書類

- ・ 開発行為許可申請書（法第 29 条第 1 項及び第 2 項）
- ・ 開発行為変更許可申請書（法第 35 条の 2）
- ・ 開発計画事前審査申請書（大分市開発行為及び特定盛土等指導要綱第 6 条第 5 項）
- ・ 建築等着工承認申請書（法第 37 条第 1 号）
- ・ 市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書（法第 41 条第 2 項ただし書）
- ・ 予定建築物等の変更許可申請書（法第 42 条第 1 項ただし書）
- ・ 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
(法第 43 条)
- ・ 地位の承継の承認申請書（法第 45 条）
- ・ 開発行為又は建築に関する証明書の交付申請書（規則第 60 条）

以上の申請書については、正本一部及び副本一部の提出とします。

なお、開発行為等事前協議申請書（大分市開発行為及び特定盛土等指導要綱第 6 条第 1 項）については、正本一部の提出とします。

(2) 届出書等の書類

- ・ 工事変更届（法第 35 条の 2 第 3 項）
- ・ 既存の権利の届出書（法第 34 条第 13 号）
- ・ 地位の承継届出書（法第 44 条）
- ・ 開発行為工事着手届（細則第 4 条）
- ・ 工事完了届出書（法第 36 条）
- ・ 開発行為工事状況報告書（細則第 15 条）

以上の届出書等については、正本一部の提出とします。

ただし、既存の権利の届出書については、正本一部及び副本一部の提出とします。

§ 5 設計者の資格（法第 31 条）

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものあるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すこととしたものです。

なお、1ha 以上の開発行為の設計は、下記のいずれかに該当するものでなければなりません。

1 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 前号に該当するものを除き、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、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。
- (4) 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。
- (5) 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者。
- (6) 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者。
- (7) 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、国土交通大臣の登録を受けた者からの講習を修了した者。
- (8) 国土交通大臣がアからキ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。

2 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事

- (1) 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の総合的な設計にかかる設計図書を作成した経験を有する者。
- (2) 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有するものと認めた者。

- (注) ア 第 1 号 (1) から (4) までにおいて「正規の土木、建築、都市計画に関する課程」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指す。
- イ 「造園に関する課程」とは、大学等の農学部等の造園学科、園芸学科等の学科にあつて、土木、都市計画に関する専門の科目を指す。
- ウ 「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つて、単なる図面のトレース、土木機械の運転は含まれない。
- エ 第 1 号 (5) において「国土交通大臣が定める部門」は、昭和 45 年 1 月 12 日付建設省告示第 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。
- オ 第 1 号 (8) において、昭和 45 年 1 月 12 日付建設省告示第 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ものが定められている。
- カ 第 2 号において、「総合的な設計」は、総合的な観点から開発計画行為全体の計画を立てることが要求され、道路、水路等といった個々の施設の設計は該当しない。

§ 6 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

1 公共施設の管理者の同意

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りません。

「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も含まれます。

具体的な公共施設と管理者を例示すると次のとおりとなります。

- (1) 開発区域内の里道及び水路の付け替え、変更廃止等については、大分市土木管理課が窓口となります。
- (2) 開発区域内里道のうち、市道に認定済みのものについては、市に払い下げの申請又は同意の協議を行い、認定道路の変更廃止についての申請を大分市土木管理課に提出してください。
- (3) 開発区域内外の市道、県道の変更廃止及び区域外接続の道路については、それぞれの道路管理者と協議をしてください。
- (4) 開発区域内の用排水路の付け替え、拡幅、護岸等については、用排水路の管理者と協議をしてください。
- (5) 開発区域内の下水の放流先については、河川、用排水路の管理者と協議をしてください。
- (6) 前記の規定で農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で当該水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。

なお、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には、工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要します。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と考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意は必要としません。

また、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、同項の規定により土地交換が認められたものと解され、この場合には、公共施設の管理者のみの同意を持って足りると考えられます。

2 公共施設を管理することとなる者等との協議

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新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。

- (1) 協議を必要とされたのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期そうとしたためです。開発行為により設置される公共施設は、適切に管理する必要があり、このため、公共施設の管理者となるべき者（以下「管理者」という。）と開発行為を申請しようとする者との協議をあらかじめ行わせ、これを確保しようとするものです。
- (2) 管理者は、法第 39 条の規定により原則として大分市となります。特例として他の法令による管理者が別にあるときは、その管理者と協議することとなります。
- (3) 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、令第 23 条の定めるところにより、義務教育施設の設置義務者等と協議しなければならないと規定しています。これは大規模な開発行為の施行が義務教育施設、水道、電気、ガス、又は鉄軌道施設について新たな投資を必要とする等これらの施設の整備計画に影響を及ぼすので、このような大規模な開発行為が行われるに際しあらかじめ開発行為を行おうとする者とこれらの施設の管理者との事前の話し合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に整備を行い得るようとしています。

3 同意等を要する関係部局一覧

●同意、協議を要する関係部局

都市計画（都市計画施設、風致地区、地区計画、大分市立地適正化計画等）の協議	都市計画課
公園等の計画の協議・管理帰属	公園緑地課
道路計画の協議・同意・占用許可・管理帰属	土木管理課
排水計画の協議・公共下水道への放流同意・管理帰属	上下水道局下水道経営企画課
市河川、都市下水路、一般下水道及び市街化調整区域内の水路の放流同意・管理帰属	河川・みなと振興課
清掃施設の協議・管理帰属	清掃業務課
消防水利施設の協議・管理帰属	消防局警防課
給水施設の協議・管理帰属	上下水道局水道整備課
集会所用地の協議・管理帰属	管財課
自治区の協議	市民協働推進課
学区の協議・施設の協議	教育委員会児童生徒支援課
文化財の協議	教育委員会文化財課
環境（騒音、水質等）の協議	環境保全課
景観法にかかる協議	まちなみ企画課
開発区域内墓地の協議	保健所衛生課

●開発行為に関する工事の施行の妨げとなる権利を有する者の同意

同意・協議内容	同意すべき者
施行の妨げとなる権利を有する者の同意	権利者
国有水路・里道などに関する県、市の同意	所有者、管理者である県、市
農業水路等の管理権を有する水利組合などの同意	水利組合・水利権者
私道、私排水施設使用同意	所有権者、管理者等

- * 1) 施行の妨げとなる権利とは、開発区域内に含まれる土地又は工作物の所有権、管理権、賃借権、
 抵当権、地上権、地役権、永小作権等
 2) 同意書が個人の場合原則自筆の署名となります。
 3) 登記事項証明書、その他証明書類は現に効力のあるもので発効後3ヶ月以内のものを添付

●供給施設、輸送施設についての協議

協議内容	協議先	備考
水道施設	大分市上下水道局水道整備課	
電気施設	九州電力など当該区域を供給する電気事業者	開発区域の面積が 40ha以上のとき
ガス施設	大分ガス等当該区域を供給するガス事業者	
輸送施設	開発区域に関係ある鉄道・軌道事業者	

§ 7 開発許可基準 その1 技術的基準 (法第33条)

1 開発許可基準

当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、地区計画等が定められているときは予定建築物の用途が当該用途地域等に適合し、道路、公園、広場等の公共空地、排水路その他の施設、水道その他の給水施設等が法令に定める基準に適合するとともに、樹木・表土の保全措置、騒音の防止のための緩衝帯の配置がなされなければなりません。

法第33条開発許可基準適用表

目 的		予定建築物の用途	法第33条第1項各号
自己の居住用	建築物	住 宅	第1、3、5、6、7、9、10、11、14号 *第6号は開発行為の目的により判断
自己の業務用	建築物	ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、ゴルフ練習場、老人保健施設、 保険組合、共済組合の行う宿泊施設 学校法人等の建設する学校 駐車場（管理事務所があるもの）	第1、2、3、4、5、6、7、9、 10、11、12、13、14号 *第6号は開発行為の目的により判断
	第一種特定 工 作 物	コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシャープラント 危険物の貯蔵又は処理工作物	第1、2、3、4、5、6、7、9、 10、11、12、13、14号 *第6号は開発行為の目的により判断
	第二種特定 工 作 物	ゴルフ場又は1ヘクタール以上で次に 掲げるもの 野球場、庭球場、陸上競技場 遊園地、動物園 その他運動・レジャー施設	第1、2、3、4、5、6、7、9、 10、11、12、13、14号 *第6号は開発行為の目的により判断
その他	建築物	分譲住宅、宅地分譲 賃貸住宅、社宅及び寮 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫等 別荘、有料老人ホーム	第1、2、3、4、5、6、7、8、9、 10、11、12、13、14号
	第一種特定 工 作 物	上記第一種特定工作物	第1、2、3、4、5、6、7、8、9、 10、11、12、13、14号
	第二種特定 工 作 物	上記第二種特定工作物 墓園（分譲）	第1、2、3、4、5、6、7、8、9、 10、11、12、13、14号 *第6号は開発行為の目的により判断
(※) 注意事項*第9、10、12、13号は1ha以上、第11号は40ha以上			

[法第 33 条第 1 項各号開発許可基準]

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

2 自己の居住用又は自己の業務用

(1) 自己の居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用する住宅をいい、当然自然人に限られます。したがって、次に掲げるものは該当しません。

- ア 会社等が建設する従業員宿舎
- イ 組合等が組合員等に譲渡することを目的とする住宅
- ウ 別荘（生活の本拠とは考えられないため）の建設
- エ 賃貸住宅の建設

(2) 自己の業務用

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないため、自己の業務用には該当しません。

- ア 分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲
- イ 会社等が建設する従業員宿舎、寮、社宅（住宅）
- ウ 組合等が組合員等に譲渡することを目的とする住宅
- エ 老人ホーム、グループホーム等（住宅）
- オ 貸事務所、貸店舗等

ただし、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、保険組合・共済組合の行う宿泊施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は、自己の業務の用に供するものと考えられる。

(3) その他

「その他」とは、(1)及び(2)以外の建築物をいいます。

3 用途地域等への適合（法第 33 条第 1 項第 1 号）

開発行為を行う土地において用途地域が定められている場合には、予定建築物等がこれに適合していなければなりません。用途地域等に適合しているか否かは建築の際にあらためて確認されることですが、基本的な事項であるので開発行為の際、事前に確認しておくことが望ましいことから、この規定が設けられています。

4 公共の用に供する空地の配置（法第 33 条第 1 項第 2 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、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防の用に供する貯水施設含む）が、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ないような規模及び構造で適当に配置されていなければなりません。

5 道路に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号、令第 25 条第 1～5 号）

（1）道路の基準

- ア 都市計画に適合すること。
- イ 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設計されていること。
- ウ 街区の構成は、開発区域の規模、形状、予定建築物の用途、敷地の規模及び配置等を考慮して定めること。

（2）道路の幅員

- ア 予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、6m以上 12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障のない場合は、4m）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。
- イ 市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 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。）にあつては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。
- ウ 開発区域内に設置する道路及び開発区域から開発区域外の既存道路に至る間の道路の幅員は、開発行為の規模および予定建築物の用途に応じて次表に掲げる数値を基準として適正に配置すること。

表 開発区域内道路幅員

種 別		開発規模			
		0.1ha 未満	0.1ha 以上 3ha 未満	3ha 以上 20ha 未満	20ha 以上
住宅地	区画道路	6m以上（4m以上）			
	区画幹線街路	6m以上		11m以上（9m以上）	
	幹線街路				12m以上
その他	区画道路	6m以上	9m以上（6m以上）		
	区画幹線街路	6m以上	9m以上		
	幹線街路				12m以上

- (注) ① (4m以上) は、小区間で通行上支障がない場合
「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られる場合で、かつ、延長がおおむね 120m以下のものであるような場合を指す。
- ② (6m以上) は、小区間で一般車両、大型車の通行が少なく、歩車道を分離する必要がない場合
- ③ (9m以上) は、地形上やむを得ないと市長等が認める場合
- ④ 幹線街路とは、開発区域内の道路の骨格となり、区域外からの交通を区域内に導入し、区域内相互を連結する街路
- ⑤ 区画幹線街路とは、近隣住区内の交通の用に供し、幹線街路相互間を連結する街路

⑥ 区画道路とは、開発区域の区画構成の基本となり、区画地の交通の用に供する道路で、その区画地に関係ない通過交通を排除した道路

エ 既存の道路に接して行われる 1 敷地の単体的な開発行為については、開発区域の規模及び形状、周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる道路に接していればよいとされていますが、次のような事項に留意してください。（令第 25 条第 2 号ただし書に規定する道路）

① 開発区域外の既存道路に直接接して行われる 1 敷地の単体的な開発行為であること。したがって、開発区域内に区画街路が整備される場合は、適用されない。

② 既存の道路の幅員が 4m 以上であり、次のいずれかに該当すること。

i 住宅系の開発行為（専用住宅の場合は 10 戸以内、集合住宅の場合は 25 戸以内に限る）

ii 住宅系以外の開発行為（既存道路の利用者が当該道路に接する敷地上の建築物の利用者に限られる場合であって、おおむね 100m 以内毎に待避所を設けるとし、その他市長が通行上支障がないと認める場合に限る）

③ 既存の道路が 4m 以上であれば、それで支障がないと判断されるのではなく予定建築物の用途、敷地規模、当該既存の道路の交通量等に応じて、適切なセットバック等が必要となる。

特に、令第 25 条第 2 号のただし書は、大規模な開発行為には適用されず、大量の発生交通量を生じる予定建築物等を目的とした開発行為にも適用されない。

オ 建築基準法等他の法令でも、建築物の用途や規模によってその敷地に接する道路の必要幅員が規定されており、道路幅員によって建築物の高さが制限されているので、大分市開発建築指導課と協議する必要があります。

(3) 接続道路

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9m（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、6.5m）以上の道路に接続していなければなりません。ただし、開発区域周辺に規定幅員以上の道路がなく、かつ、交通上支障がないとき、その他やむを得ないと認められるときは、この限りではありません。

(4) 道路の構造

ア 幅員 9m 以上の道路は、歩車道を分離すること。

イ 開発区域内に設けられる道路は、すべて舗装されることが道路としての機能を十分発揮するうえから望ましく、また、その他安全及び円滑な交通に支障がないものとし、かつ、適当な値の横断勾配が付されていること。

ウ 道路の縦断勾配は、9% 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% 以下とすることができる。

エ 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ついては、この限りでない。

オ 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。

カ 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。

キ 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すること。

6 公園等に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号、令第 25 条第 6 号、7 号）

(1) 公園等の配置

開発区域の面積が 1ha 以上 5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積が 1 箇所 300 m² 以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3% 以上の公園、緑地又は広場を設置してください。ただし、開発区域周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存在する場合、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周辺の状況ならびに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではありません。（令第 25 条第 6 号ただし書き※）

開発区域の面積が 5ha 以上の開発行為にあつては、面積が 1 箇所 300 m² 以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3% 以上の公園を設置してください。

開発区域の面積が 5ha 以上 20ha 未満の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m² 以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあつては、その面積が 1,000 m² 以上の公園を 2 箇所以上設置してください。なお、原則として、次表に掲げる規模の公園を設置することとしています。

公園等の規模

開発区域の規模	公園等の総面積	1 箇所あたりの公園面積	公園の数
1ha 以上～5ha 未満	開発区域面積の 平坦部で 3%以上の公園	300 m ² 以上	1～3 箇所
5 ha 以上～ 20 ha 未満			1,000 m ² 以上 公園 1 箇所以上
20 ha 以上			1,000 m ² 以上 公園 2 箇所以上

公園等の位置については、誘致距離、避難活動等を考慮して、開発区域住民の利用に便利な土地を選ぶべきであり、宅地として利用しにくい土地を提供することのないようにしてください。

開発区域の面積が 0.3ha 以上の開発行為にあつては、緑地協定や地区計画の導入による敷地内緑化の推進に努めることが望ましい。

※ 令第 25 条第 6 号ただし書については、次の事項のいずれかに該当する場合とします。

ア 予定建築物が住宅の場合においては、開発区域が都市公園等（都市公園法施行令第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに規定する公園、都市計画法 59 条の規定による認可があつたもの、その他近い将来設置されることが確実なものを含む。）の敷地境界から誘致距離 250m 圏内に掛かり、かつ、その公園面積（複数ある場合は合計とする）が当該開発区域面積の 3% 以上である場合。

ただし、公園から開発区域に至るまでの路程が、次に掲げるものに妨げられない場合に限る。

- ① 河川（橋により河川を横断できる場合を除く。）
- ② 4 車線以上の道路、横断歩道や歩道橋のない 2 車線以上道路
- ③ 鉄道（高架化されたもの、遮断機の付いた踏切により横断できる場合を除く。）

イ 予定建築物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。

ウ 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に内包される二次開発の場合。ただし、二次開発が次に該当するときはこの限りでない。

- ① 当初計画された土地利用フレームと大幅に異なる場合の開発
- ② 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）施行以前に施行された土地区画整理事業及び耕地整理事業に係る二次開発

エ その他特別に必要がないと判断される場合。

(2) 公園の構造

ア 面積が 1,000 m² 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

7 消防水利に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号、令第 25 条第 8 号）

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なければなりません。

消防水利の基準はおおむね次のとおりですが、詳細については、消防局と協議を行ってください。

ア 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

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

イ 消防水利の必要能力

①消防水利は、常時貯水量が 40 m³以上又は取水可能水量が毎分 1 m³以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

②消火栓は、呼称 65mm の口径を有するもので、直径 150mm 以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が 180m 以下となるように配管されている場合は、75mm 以上とすることができる。

ウ 消防水利の配置

市街地又は密集地の防火対象物から一の消防水利にいたる距離が、次表の数値以下となるよう設けること。

消防水利の設置基準

分 類	距 離
近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域	100m
上記以外の地域	120m

8 排水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 3 号）

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水を有効に排出するとともに、その排水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ていなければならない。

（1）開発区域内の排水施設

ア 雨水 開発区域の規模、地形、予定建築物の用途、降水量等から想定される雨水をいい、開発区域の雨水はもちろん、排水施設については、流域単位で考えるものであり、周辺地形の状況等を考慮し、当該開発区域外の部分を含めて排水面積を考えなければならない。

イ 汚水 開発区域の規模、予定建築物の用途等から想定される生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量とする。

なお、当該排水施設に関する都市計画決定が定められている場合には、道路の設計と同様、設計がこれに適合していなければならない。

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

（2）開発区域外排水施設との接続

ア 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十分把握勘案して開発区域内の下水を有効かつ適切に排水できる区域外の下水道、排水路、その他の排水施設又は河川その他の公共の水域に接続するものとする。

イ 開発区域内の排水を既存の水路等に排出することにより、放流先の排水能力を超過すると、下流域に溢水、冠水等の被害を生じる原因となり、このような被害を防止するため、それぞれの権利者及び管理者の同意を得るほか、改修、付替え等の必要が生じた場合は、市長等と協議

のうえ開発者の負担においてこれを実施するものとする。

放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続しうる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設置し、一時貯留することができる。なお、ここで雨水だけに限定したのは、生活環境に及ぼす衛生上の悪影響を考慮したためである。

(3) 汚水処理施設

開発区域の規模が 5ha 以上又は計画人口 201 人以上の主として住宅団地を開発する場合には、公共下水道処理区域を除いて終末処理施設を設けなければなりません。

(4) 排水施設の構造

開発区域内における汚水処理施設の構造については、関係法令並びに大分市開発行為及び盛土等指導要綱によるものとします。

9 給水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 4 号）

(1) 給水施設の設計

主として、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為以外の実施行為にあつては、次の事項を勘案し、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されている必要があります。

- ア 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- イ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ウ 予定建築物等の用途
- エ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(2) 設計の判断

給水施設の設計が前（1）の基準に適合しているか否かの判断基準は下記のとおりです。

- ア 当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。
- イ 開発区域内の給水が、水道事業者から給水を受けるものであるときは、アの協議が整っていること、及び当該水道事業者が定める設計を持って基準に適合しているものとする。

10 地区計画等に関する基準（法第 33 条第 1 項第 5 号）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全する計画として、道路、公園等の配置、建築物の高さ、容積率等について地区の特性に応じて定め、良好なまちづくりを進める計画です。（問合せ先：大分市都市計画課）

地区計画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は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、地区計画等の内容に即して定められていなければなりません。

11 公共公益施設等の配分（法第 33 条第 1 項第 6 号、令第 27 条）

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が必要です。

ここで「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨に沿って適切に配分されるような設計となっていることのものであり、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではありません。

開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第 33 条第 2 号から第 4 号に規定されており、それ

以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議し、その用地を確保しておけば足够了。判断基準については、下記のとおりですが、「大分市開発行為及び盛土等指導要綱」を参考にしてください。

- ア 主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 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。
- イ 住区構成と施設配置については、開発行為の性格によりかなりの差があると考えられるが、「大分市開発行為及び盛土等指導要綱」第 34 条を参考にすること。
- ウ 「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではなく、用地として確保する意である。
- エ 「その他の公益的施設」とは、行政施設（交番、市の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）が該当する。

1 2 宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号、第 8 号、令第 23 条の 2、令第 28 条）

第 7 号は、宅地の安全性についての規定です。宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内若しくは津波災害特別警戒区域内の場合は、それぞれの基準に適合するものとしなければなりません。

第 8 号は、自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為以外に開発行為にあつては、原則として、開発区域内に建築基準法による災害危険区域、地すべり等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等、開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含んではならないことを規定したものです。

1 3 樹木の保全、表土の保全等（法第 33 条第 1 項第 9 号）

1ha 以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的等を勘案して、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、表土の保全等の措置が講じられるように設計がなされていなければなりません。

1 4 緩衝帯の配置（法第 33 条第 1 項第 10 号）

1ha 以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的等を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれのある建築物等の場合、開発面積に応じて定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域内の内側に沿って配置されていなければなりません。

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

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するもの（池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面）が存する場合には、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができます。

1 5 運輸施設の判断（法第 33 条第 1 項第 11 号）

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

令第 23 条の規定により 40ha 以上の開発許可申請に際しては、当該開発行為に関係の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事業者との協議を必要とし、この協議を参考とするとともに、許可しようとするときにはあらかじめ陸運局長と協議することとなっています。

16 事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、13号）

（1）申請者の能力（第12号）

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要求されています。

申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の実績等から判断して、誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その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確保しようとするものです。

また、事業を中断せざるを得なくなった場合でも、事業の施行によって変更を加えた公共施設の機能の回復や災害防止のための措置を講じる能力が必要と考えられます。

資力及び信用の判断については、開発行為の規模と関連で相対的に定まるものであって、画一的にその基準を定めることはできないので、施行規則で定められている資金計画書のほか法人の登記事項証明書（個人申請の場合は住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類）、役員の住民票の写し若しくは個人番号カードの写し又はこれに類するものであって氏名、性別、生年月日及び住所を証する書類、事業経歴書、納税証明書、暴力団等に該当しない旨の誓約書等の書類の提出を求めて判断します。

（2）施行者の能力（第13号）

工事施行者に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あることが要求されています。

工事施行者の能力の判断については、前号の場合と同様、具体的事例により差異がありますが、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して、不適格な工事施行者を除外しようとするものです。これらの判定資料として、法人の登記事項証明書、納税証明書、事業経歴書、建設業の許可証明書、暴力団等に該当しない旨の誓約書等の書類の提出を求めて判断します。

17 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得なければ、計画どおりの工事を行うことはできません。

（1）権利者の範囲

「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」については、開発行為をしようとする土地又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にある土地等について所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分した者を含みます。

なお、これらの権利を有しない開発区域の隣接地主並びに周辺住民との調整について、開発行為の内容の明確化、その円滑な推進等の観点から、必要かつ合理的な範囲で開発許可手続きとは別に説明、調整を行うよう指導しています。

（2）相当数の同意

法律上は、「相当数の同意」となっていますが、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意が得られ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の経済的危険負担を負わしめることとなるおそれがあるためです。

大分市では、原則として開発行為の許可を受けるまでに開発区域内の土地すべての権利者の同意を開発行為許可申請者が取得することとしています。

§ 8 開発許可基準 その2 市街化調整区域の許可条件（法第34条）

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なう開発行為を除く。）は、法第33条に定める基準に適合し、かつ、開発行為の立地性を規制する面から次の各号のいずれかに該当するものでなければなりません。

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

1 公益上必要な施設及び日常生活に必要な物品の販売店等（法第34条第1号）

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のための公益上必要な施設及び当該開発区域の周辺の地域において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で、「公益上必要な施設」としては、保育所、小中学校、診療所、通所系社会福祉施設などが考えられ、「日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務」に該当する典型的なものとして、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業等の施設である建築物が該当するものとして考えられます。

また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の建築の用に供する開発行為は本号に該当するものとして考えられます。したがって、主として周辺の居住者の需要に応ずると認められるガソリンスタンド及び自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設、自動車修理工場等が該当するものとして考えられます。

なお、本号の趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものであり、著しく規模の大きい店舗等は認められません。

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第34条第2号）

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が該当します。

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

「鉱物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」としては、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち日本標準産業分類（平成25年10月第13回改定）Cー鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当します。

ただし、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しません。

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物等

「観光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」としては、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当します。

(3) その他の資源

「その他の資源」としては、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設の開発行為が該当します。

なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しませんが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められる場合は該当します。

3 農林水産物の処理等の施設（法第 34 条第 4 号）

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第 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等が該当します。

なお、上記規定に該当する施設としては、当該調整区域内における生産物を対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当します。

- 1 畜産食料品製造業
- 2 水産食料品製造業
- 3 野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業
- 4 動植物油脂製造業
- 5 製穀・製粉業
- 6 砂糖製造業
- 7 配合飼料製造業
- 8 製茶業
- 9 でん粉製造業
- 10 一般製材業
- 11 倉庫業（農林水産の貯蔵用に限る。）

4 農林業等活性化のための施設（法第 34 条第 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（平成 5 年法律第 72 号）第 9 条第 1 項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為が該当します。

5 中小企業振興のための施設（法第 34 条第 6 号）

中小企業の振興の重要性を鑑みて、国、都道府県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものについて、許可し得ることとしたものです。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではやむを得ない場合に例外的に許可対象としているものです。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であり、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からして許可し得ないと解されます。

6 既存工場との関連工場等（法第 34 条第 7 号）

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

（1）密接な関連

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

（2）事業活動の効率化

事業活動の効率化の判断については、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱います。

7 危険物類の貯蔵又は処理用の建築物又は第一種特定工作物（法第 34 条第 8 号）

本号に該当する建築物又は第一種特定工作物とは、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 49 号）第 2 条第 1 項の火薬類を貯蔵したり、処理するための火薬庫又は第一種特定工作物をいいます。

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は、その態様からして、市街化調整区域に立地することを否定すべきものではなく、また、火薬類取締法により厳格な規制を受けている火薬庫は、従来から市街化調整区域内における立地を認められてきたものです。

8 災害危険区域等からの移転を促進するための開発許可の特例（法第 34 条第 8 号の 2）

市街化調整区域内の災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に立地する建築物又は第一種特定工作物を、当該区域外において、同一の市街化調整区域に移転する場合の開発行為について、許可し得るとしたものです。許可の対象は、移転先においても用途や規模が従前と同一の建築物であること等が条件となります。

9 前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築することが困難又は不適當なもの（法第 34 条第 9 号）

建築物等のなかには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内における立地を認容しない理由に乏しいので、通常立地を認容し得る建築物等として定められたものです。

（1）道路管理施設

「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものです。

（2）沿道サービス施設（ドライブイン・コンビニエンスストア・給油所等）

「ドライブイン・コンビニエンスストア」とは、自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない）であり、適切な位置及び規模のものが該当します。

「給油所等」とは、いわゆるガソリンスタンドであり、これに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれます。

（3）火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所

10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（法第 34 条第 10 号）

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る）においては、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開発行為が該当します。

1 1 大分市開発行為等の許可の基準に関する条例で許可する開発行為等（法第 34 条第 12 号）

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は不適當なものとして、条例により、区域、目的、予定建築物の用途等を限定することで許容される開発行為です。また、法施行以来の実務の積み重ねにより、定型的なものは、開発審査会の議を経ることなく許可することができるとされています。

条例で定めた開発行為等は次のとおりです。

- 1 分家住宅（条例第 4 条第 1 号、市規則第 3 条）
- 2 収用対象事業の施行に伴う建築（条例第 4 条第 2 号、市規則第 4 条）
- 3 既存集落内の自己用住宅の建築（条例第 4 条第 3 号、市規則第 5 条）
- 4 既存建築物の建替等（条例第 4 条第 4 号、市規則第 6 条）
- 5 災害危険区域等に存する建築物の移転（条例第 4 条第 5 号、市規則第 7 条）
- 6 事前審査終了団地の建築（条例第 4 条第 6 号）
- 7 線引きの日前から宅地性を有する土地における建築（条例第 4 条第 7 号、市規則第 8 条）
- 8 地区集会所等（条例第 4 条第 8 号、市規則第 9 条）
- 9 法に基づく許可を受けて建築された後、相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更（条例第 4 条第 9 号、市規則第 10 条）
- 1 0 人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした建築等
（条例第 4 条第 10 号、市規則第 11 条）

ただし、以下の災害ハザードエリアを開発区域から除外することとします。

（政令第 29 条の 10）

①災害レッドゾーン

土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項）、災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項）地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項）

②災害イエローゾーン

土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項）、浸水想定区域のうち、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深 3.0m 以上の区域（水防法第 15 条第 1 項第 4 号）

ただし、②については避難場所・避難経路の計画が確認できるもの、災害を防止又は軽減するための施設の整備等の防災対策が講じられた区域、安全上及び避難上の対策が講じられたものは除きます。

1 2 既存権利者の開発行為（法第 34 条第 13 号）

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行う開発行為で、次の各項目のすべてに該当しなければなりません。

- 1 市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者
- 2 市街化調整区域に指定された日から 6 ヶ月以内に上記の旨を届け出た者
- 3 市街化調整区域に指定された日から 5 年以内に行なう開発行為

（1）目 的

土地に関する権利を有している目的が「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られます。

「自己の居住用又は業務の用」の解釈は、法第 33 条と同様であり、従って、建売分譲又は宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地は該当しません。

(2) 権 利

「権利」とは、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい、借地権は該当しません。

権利の取得は、その土地が市街化調整区域に指定される前からなされていることが必要であり、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものに限られます。

開発行為を行うため農地法第 5 条の規定により許可を受けなければならない場合においては、市街化調整区域となる前までに当該許可を受けなければなりません。

(3) 届 出

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

- ア 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務内容）
- イ 土地の所在、地番、地目及び地積
- ウ 届出をしようとする者が、権利を有していた目的
- エ 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

届出は、書類の形式が整えば受理するものとされ、届出事項の審査は開発行為許可申請書に添付しなければなりません。

(4) 工事期間

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

(5) 権利の継承

本号の届出をした者の地位は、本号の届出をした者の相続人その他の一般承継人に限り、承継をすることができます。

1 3 その他やむを得ない開発行為（法第 34 条第 14 号）

法第 34 条第 1 号から第 13 号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、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、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができます。

通常、次のような建築物又は第一種特定工作物の用に供する開発行為が考えられます。

なお、本市における具体的な取り扱い等については、「大分市開発審査会付議基準」によります。

- 1 削除
- 2 市街化区域に存する建築物が収用対策事業の施行に伴う建築
- 3 社寺仏閣及び納骨堂
- 4～9 削除
- 10 研究施設
- 11 既存事業所の社宅・寮等
- 12 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物
- 13 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建築物
- 14 特定流通業務施設
- 15 有料老人ホーム
- 16 介護老人保健施設等
- 17 既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設の設置
- 18 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更
- 19 産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等
- 20 自動車リサイクル施設の建築

- 2 1 病院・診療所等の隣接又は近接地に設置する調剤薬局
- 2 2 社会福祉施設等
- 2 3 医療施設関係
- 2 4 学校関係
- 2 5 人口減少の著しい既存集落における人口定着と活力回復を目的とした建築等
- 2 6 地域経済牽引事業の用に供する施設
- 2 7 その他：付議基準各号に掲げる建築行為等以外で個別に判断し、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及び開発行為

※ 「削除」した号については、令和5年4月1日から条例において、定型的に処理しています。

§ 9 工事完了の検査（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、当該開発行為が完了したときはその旨を市長に届け出なければなりません。

（1）完了検査の時期

開発許可を受けた工事が、次の段階に達したときは、完了届を市長へ提出して検査を受けなければなりません。

- ア 当該開発区域全部の工事を完了したとき
- イ 工区に分けて許可を受けたときは、その工区が完了したとき
- ウ 公共施設の工事を完了したとき

それぞれの完了部分が、設計及び許可に付した条件に適合しているかの検査を行います。

この場合、排水管の埋設工事、擁壁の配筋工事等見え隠れ部分の施工に当たっては、随時工事中の検査、工事写真の提出等、工事の施行状況報告の義務が規定されています。

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

（2）完了検査

法第 36 条の工事完了検査は、開発許可の内容に適合しているかの検査（外形より判断する形状及び性質）です。

外形のみで設計図書との適合が判断できないもの（擁壁の厚さ等）については、工事の施行状況報告の工程写真等で判断します。

設計図書に基づく工程の管理、立会い、工事の施行の状況又は工事材料の試験若しくは検査等の管理については、工事現場での工事監理者が責任を持って管理しなければなりません。

（3）完了公告

当該開発行為の工事が、開発許可の内容に適合していると認められたときは、開発許可を受けた者に対し検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。

完了公告は、本市においては検査済証交付後速やかに、市役所玄関前の掲示板に 2 週間供覧しています。

§ 10 工事完了公告前の建築制限（法第 37 条）

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

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、開発許可を受けた者のみでなく、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。

ただし、次に該当するものはこの限りではありません。

（1）当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物

（2）法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物等に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、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場合。ただし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための開発行為について法第 29 条の規定により許可が必要となる場合がある。

（3）市長が支障がないと認めたとき

ア 官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建設する場合

イ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

ウ 自己の居住又は業務の用に供する建築物を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適當な場合

エ 当該開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

§ 1 1 開発行為の廃止（法第 38 条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、規則様式第八による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を市長に提出しなければなりません。

しかし、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、開発行為を許可する際の許可基準として、一定の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して、許可に際しては許可条件として、万一廃止した場合の事後処理に関して必要な措置をすることとなっています。

したがって、廃止届が提出された場合は、許可条件を履行しているかどうかの検査をし、履行されていない場合には、申請者に必要な措置を命ずることができます。

§ 1 2 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、大分市の管理に属するものとします。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します。

§ 13 公共施設の土地の帰属 (法第 40 条)

1 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合

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

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地 → 開発許可を受けた者の所有

代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体の所有

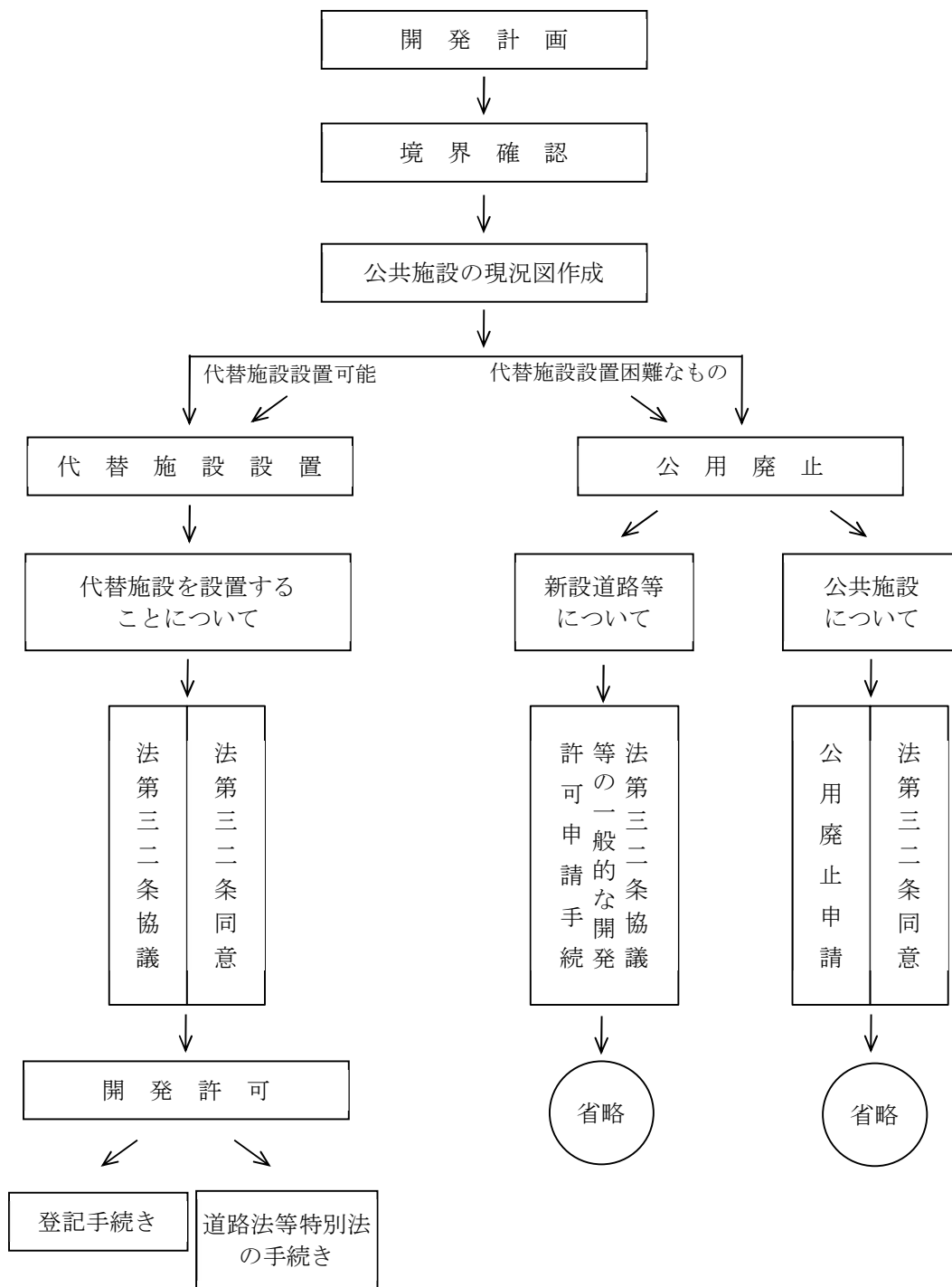
このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきですが、本法が公共的な施設を整備すべき義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その敷地と従前の公共施設が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めたものです。

この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有に係る場合にのみ適用されます。従前の公共施設用地が民有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権利を取得すべきです。この場合にも設置された公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきです。

「開発許可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考えます。この場合は代替実用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきです。

「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複雑であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もあり、また、新旧が等価であることを要しません。

なお、代替公共施設に係る手続きについては、次頁のとおりです。



(2) 新設の土地の帰属

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

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

2 基幹施設の費用負担

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

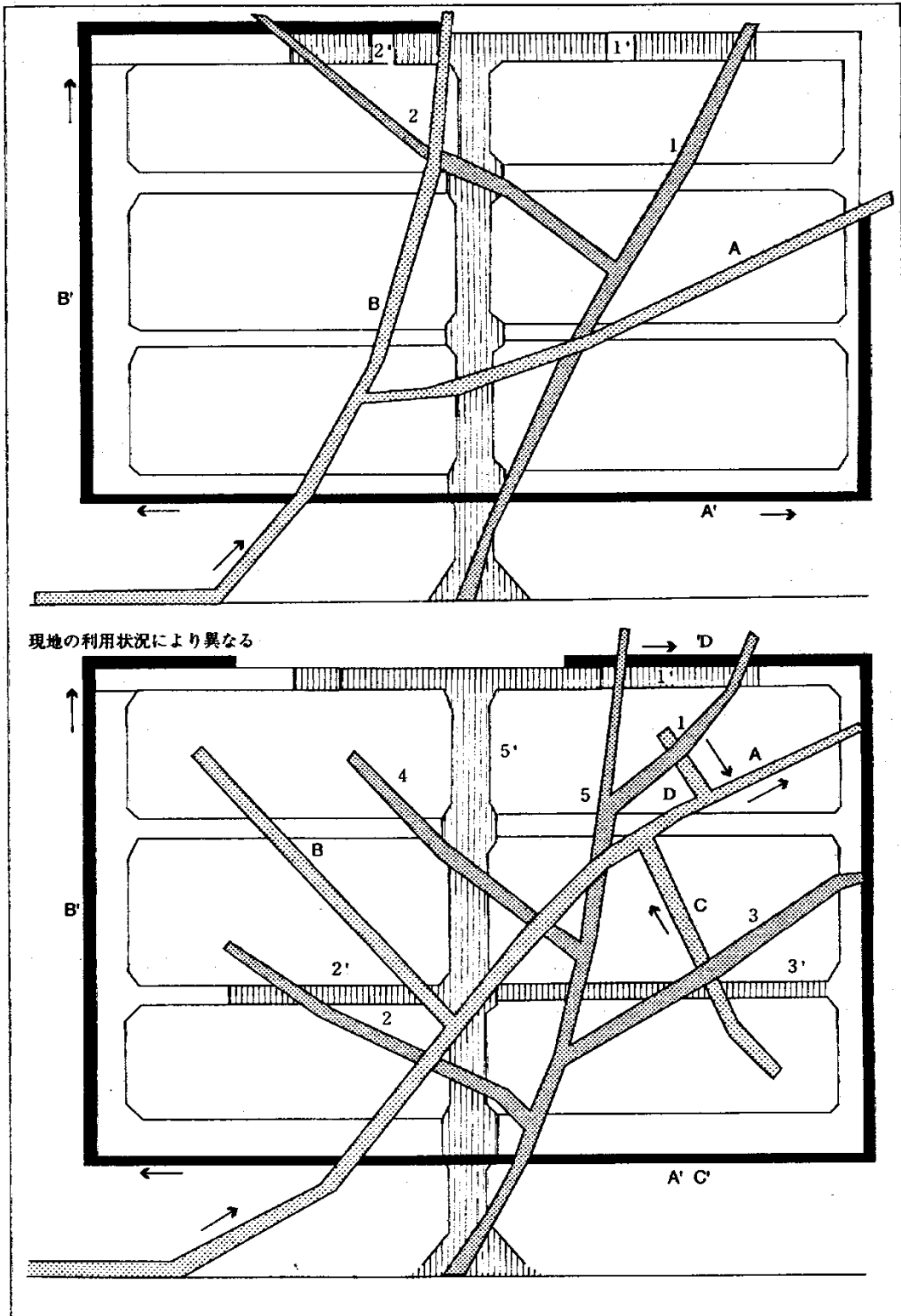
市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域であり、主要な公共施設は、国又は地方公共団体の負担において整備すべきであるとされています。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている基幹施設を整備し、本条の規定によって国又は地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国又は地方公共団体に求めることができます。

- (1) 請求できる者は、完了公告の日にその土地を所有していた者であること。
- (2) 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であること。
この規定は、基幹施設に関する「都市計画適合」の規定に対応して、公共団体の負担の最低限度を定めたものであることから、国又は地方公共団体は請求があればその限度において請求に応ずる義務がある。
- (3) 請求の対象となる施設は、市街化区域における都市計画施設で次に掲げるものとする。
 - ア 幅員 12m以上の道路
 - イ 公園、緑地、広場
 - ウ 下水道用地（管渠は対象外）
 - エ 河川
- (4) 請求期限は、完了公告の日から 3 ヶ月以内で、次に掲げる書類を提出すること。
 - ア 次の事項を記載した書面
 - ① 費用負担を求めようとする者の住所及び氏名
 - ② 負担を求めようとする額
 - ③ 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積
 - ④ 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及び積算基礎
 - イ 請求者が完了公告の日にその土地を所有していたことを証する書面（登記簿）
 - ウ 当該土地の位置及び区域を明示する図面
- (5) 費用負担の額は、用地取得費の全部又は一部とする。
費用負担の額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第 33 条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定される。

3 里道、水路、国有地等がある場合の取扱い

- (1) 開発をしようとする区域内に、里道、水路、国有地等がある場合は、原則として代替的な機能を有する公共施設を設け、代替公共施設を設けることが困難又は著しく不適当なものについては、公用廃止、払下げの方法によることとします。
「従前の公共施設に代えて」とは従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、代替の構造、規模等が同一であることも、また新旧が等価であることも要しません。（別図参照）
- (2) 手続等について
開発区域内に里道等がある場合は、境界確認をしたうえ現況図を作成し、原則として代替公共施設を設ける方向で検討し、次の手続を行ってください。
 - ア 公用廃止、払下げの方法による場合
 - ① 公用廃止の申請と同時に里道等の管理者に対して法第 32 条の同意を求めること。
 - ② 新設については、管理予定者と法第 32 条の協議をする等一般的な開発許可申請上の手続をとること。
 - イ 法第 40 条第 1 項の規定を適用する場合
 - ① 代替公共施設を設けることについて里道等管理者に対して法第 32 条の同意を求めること。
 - ② 里道等の代替施設である道路（行政財産）を道路法上の道路とする場合は、道路法の認定手続をとること。供用の開始の時期は、法第 36 条の工事完了公告後でなければならない。

代替施設の経路は利用上支障がない限り最短距離をとるものとする



現地の利用状況により異なる

- : 従前の公共道路
- : 従前の公共水路
- : 代替の - - -
- : 代替の - - -

§ 14 建築物の形態等の制限（法第41条）

（1）制限の趣旨

市街化調整区域などの用途地域等が定められていない区域では、建築基準法の規制だけでは都市計画の適正な実現に支障をきたすことが予測されます。

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

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

（2）制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のとおりです。

ア 建ぺい率（建築基準法第53条）

イ 高さ（建築基準法第55条、第56条、第56条の2、第57条）

ウ 壁面の位置（建築基準法第46条、第47条、第54条）

エ その他建築物の敷地、構造に関する制限

（建築基準法第61条又は第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限に関する基準等）

（3）制限の効力

本条の制限の内容は、開発登録簿に登録することによって一般が知ることができるようになっており、公告はしません。

本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域に応じて形態に関する地域地区の制限が総合的に定められ、本条の制限の必要がなくなることがあり、この場合は制限を撤回し、本条の内容を開発登録簿より抹消します。抹消されなかった場合は、指定された地域地区の制限とあわせて働くこととなります。

本条の制限は、土地に付されたものですから、開発許可を受けた者ではなく、制限が定められた土地の区域内に建築しようとするすべての者に適用されます。

（4）例外許可

本条第2項ただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限が用途地域を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第47条、第55条等の例外許可の運用に準じた取扱いがなされることとなります。

§ 15 予定建築物等以外の用途制限 (法第 42 条)

(1) 制限の趣旨

本条は、開発許可を受けた開発区域内で行われる建築物等の新築及び用途変更について制限を行うおうとする規定です。

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築する予定の建物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられます。

したがって、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるため、原則としてこれを認めないこととしたものです。

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

しかし、完了公告後、予定建築物が建築されずに異なる用途の建築物を建築する場合で、法第 33 条の技術基準の効力を著しく損なう行為は認められません(再度開発許可の取り直しとなります)。

ア 本条の制限は法第 41 条の制限と同様、開発登録簿に登録することにより一般に知らしめる。

イ 本条の制限は、建築物の新築のみならず、用途の変更(改築を伴うもの及び全く建築行為のないものを含む。)又は特定工作物の新設をも規制している。また、この制限は土地に付されたものであることから、開発許可を受けた者ではなく、その土地において建築物の新築、改築又は用途変更等を行うおうとする者すべてに適用される。なお、従前の建築物等と用途が同じ増築については制限がない。

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

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

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

(2) 例外許可

本条ただし書き許可の取扱いは、次のとおりです。

ア 法第 34 条第 1 号から第 12 号に該当するものとして個別に許可を受けた土地にあつては、次のいずれかに該当する場合を基準として許可される。

① 許可申請に係る建築物が、法第 29 条第 1 項第 2 号(農林漁業用施設及び従事者住宅)又は第 3 号(公益的施設)に規定する建築物である場合

② 当該申請が法第 43 条第 1 項第 1 号から第 3 号まで又は第 5 号に該当する場合

第 1 号 都市計画事業として行う建築

第 2 号 災害応急建築

第 3 号 仮設建築物の建築

第 5 号 通常の管理行為(令第 35 条)

③ 許可申請に係る建築物等が、法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物等で、その用途と法第 33 条第 1 項第 2 号(公共空地)、第 3 号(排水施設)及び第 4 号(給水施設)に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条又は第 49 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

イ 旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして許可を受けた土地は、既に市街地を形成しているか又は近い将来に市街地になろうとする、いわば市街化区域と同様であると考えられるため、前アの場合に異なり次の場合のみ許可される。

① 当該区域に想定された用途地域の制限に適合する場合

② 建築基準法の規定により例外許可を受けられると認められるもの

①、②いずれの場合も前ア①から③までと同じく、許可申請に係る建築物等の用途と、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なければならない。

§ 16 市街化調整区域内の建築等の制限 (法第 43 条)

1 建築等の許可

市街化調整区域については、スプロール化防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課することになっていますが、開発行為を伴わない建築行為にも同様の制限を課し、完全な規制の効果をあげようとするものです。

市街化調整区域において開発許可を受けていない土地について、建築物を新築しようとする者、用途変更しようとする者、又は第一種特定工作物を新設しようとする者は、当該行為の着手前に市長の許可を受けなければなりません。ただし、下記 2 に掲げるものは許可が不要です。

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

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

2 制限対象外行為

本条の制限を受けないものは次の表の通りです。

法第 43 条制限対象外行為

区 分	制 限 対 象 外 建 築	根拠条文
建築物の用途によるもの	1 法第 29 条第 1 項第 2 号の農林漁業施設及び従事者住宅	法第 43 条第 1 項本文
	2 法第 29 条第 1 項第 3 号の公益的施設	同 上
	3 調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で面積 50 m ² 以内のもの（50%以上業務用）	令第 35 条第 1 項第 3 号
	4 非常災害時の応急建築物	法第 43 条第 1 項第 2 号
	5 仮設建築物（建築基準法第 85 条第 1 項、第 2 項及び第 3 項の仮設建築物をいう。）	法第 43 条第 1 項第 3 号
行為の主体によるもの	6 都市計画事業として行う行為	法第 43 条第 1 項第 1 号
行為をする土地の区域によるもの	7 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	令第 34 条第 1 号
	8 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	同 上
	9 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	同 上
通常の管理行為	10 既存建築物の敷地内における附属建築物の建築	令第 35 条第 1 号
	11 改築又は用途変更で面積 10 m ² 以内	令第 35 条第 2 号

3 許可の基準

(1) 技術基準

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

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

(2) 許可の要件

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

- ア 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
- イ 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築されることが困難又は不相当と認められるもの（法第34条第12号及び第14号参照）
なお、法第34条第14号の場合には、大分市開発審査会の議を経なければならない。
- ウ 市街化調整区域に指定された際、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地を所有し、又は土地の利用の権利を有していた者が、区域指定から6ヵ月以内にその旨届け出、その目的に従って、5年以内にその土地に建築物を建築するもの、又は第一種特定工作物を建設するもの（法第34条第13号参照）

§ 17 地位の承継 (法第 44 条・第 45 条)

1 一般承継人 (法第 44 条)

- ア 一般承継人は、被承継人の有していた法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項の開発許可、法第 35 条の 2 の変更許可又は法第 43 条第 1 項の建築等の許可に基づく地位を引き継ぎます。
- イ 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人を指します。
- ウ 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務のすべてをいい、具体的には次のような事項をいいます。
 - ①適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の建築を行い得る権能
 - ②公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ③土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ている地位
 - ④工事完了、工事廃止の届出の義務
- エ 一般承継のあったときは、その旨を市長に届け出なければなりません。(細則様式第 18 号)
- オ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前エの届け出とともに工事の廃止届を提出しなければなりません(法第 38 条、規則第 32 条)。この場合、廃止に伴う許可の条件は当然履行しなければなりません。

2 特定承継人 (法第 45 条)

- ア 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者です。
- イ 一般承継人と異なり、特定承継人は市長の承認を得て地位を承継することができます。
- ウ 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等によって行います。
- エ 承認を与えない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了させます。なお、開発許可を受けた者の工事施行の権原を承継した者から更にその権原を取得した場合の承継の承認申請は、法第 45 条の対象となります。

§ 18 開発登録簿（法第 46 条・第 47 条）

（1）開発登録簿の目的

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

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

（2）登録の内容

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

- ア 開発許可年月日
- イ 予定建築物等の用途、敷地の規模
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ その他開発許可の内容（許可の条件、目的、法第 34 条該当号等）
- オ 法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
- カ 法第 42 条の許可・協議の内容
- キ 許可を受けた者及び地位の承継者の住所、氏名
- ク 土地の表示
- ケ 検査の状況、完了年月日
- コ 法第 81 条の監督処分の内容

（3）登録等の調整

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

- ア 開発許可をしたとき（作製）
- イ 変更許可をしたとき
- ウ 監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。）
- エ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）
- オ 法第 41 条、第 42 条の許可を与えたとき
- カ 工事完了のとき
- キ 廃止届のあったとき（閉鎖）
- ク 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分が変更になったとき
- ケ 用途地域が定められたとき

（4）開発登録簿閲覧所

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、大分市開発指導室に開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行います。

§ 19 開発許可手数料

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料は次表のとおりです。

申 請 内 容			手 数 料			
1	法第 29 条の開発行為の許可申請の審査	開発行為の許可申請手数料	開発区域の規模	自己の居住用	自己の業務用	その他
			0.1ha 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
			0.1ha 以上 0.3ha 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
			0.3ha 以上 0.6ha 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
			0.6ha 以上 1.0ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
			1.0ha 以上 3.0ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
			3.0ha 以上 6.0ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
			6.0ha 以上 10.0ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
			10.0ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円
2	法第 35 条の 2 の開発行為の変更許可申請の審査	開発行為の変更許可申請手数料	(1) 既に許可を受けた区域に変更なく、設計の変更を行うとき	前号規定額×1/10		
			(2) 区域の増を伴い、かつ設計の変更を行う場合(3)の場合を除く。)	(変更前の区域面積に応じる前号規定額×1/10) + (増面積に応じる前号規定額)合計額が 87 万円を超えるときは 87 万円とする。		
			(3) 区域の増に伴い設計の変更があるが、変更の理由が新たな土地の編入に起因するもの	増面積に応じる前号規定額		
			(4) 区域の縮小に伴い設計の変更を行うとき	縮小後の面積に応じる前号規定額×1/10		
			(5) その他の変更	10,000 円		
3	法第 41 条第 2 項ただし書の許可申請の審査	建築物の特例許可申請手数料	46,000 円			
4	法第 42 条第 1 項ただし書の許可申請の審査	予定建築物等以外の建築許可申請手数料	26,000 円			

申 請 内 容				手 数 料		
5	法第 43 条の 建築等の 許可申請の審査	市街化調整 区域内にお ける建築等 許可申請手 数料	敷地規模	0.1ha 未満	6,900 円	
				0.1ha 以上 0.3ha 未満	18,000 円	
				0.3ha 以上 0.6ha 未満	39,000 円	
				0.6ha 以上 1.0ha 未満	69,000 円	
				1.0ha 以上	97,000 円	
6	法第 45 条の 地位承継の 承認申請の審査	地位承継の承認申請手数料		自己居住用又は 1ha 未満の自己業務用	1ha 以上の 自己業務用	その他
				1,700 円	2,700 円	17,000 円
7	法第 47 条の登録 簿の写しの交付	登録簿の写し交付手数料		調書又は図面 1 枚につき 470 円		
8	省令第 60 条証明 (市細則様式第 22 号)		1 件につき 300 円			

注 1 地位承継承認の「自己用」、「その他」の判定は、従前の開発行為の許可の際の判定によります。

当初の許可申請時に「自己用」として許可を受け、途中で「その他」に変更するのは設計の変更に該当せず、新規の開発許可として取り扱います。

- 2 設計の変更が新たな区域の編入に起因するものかどうかは変更内容によって判定します。
- 3 市街化調整区域内における開発行為の変更については、その該当号（法第 34 条各号）が変更になる場合は、従前の工事の廃止と新たな許可申請が必要になります。
- 4 その他の変更には次のようなものがあります。
 - (1) 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
 - (2) 予定建築物の用途の変更
 - (3) 予定建築物の敷地規模の変更
 - (4) 工区の変更
 - (5) 資金計画の変更
 - (6) 工事施行者の変更
- 5 盛土規制法のみなし許可となる場合、中間検査が必要なときは別途手数料が必要となります（大分市盛土規制法に関する許可制度運用基準を参照）。

§ 20 不服申立て等 (法第 50 条・第 52 条)

開発許可等に関する不服申立ては、処分があったことを知った日の翌日から起算して 60 日以内に、大分市開発審査会に対してしなければなりません。

また、開発許可等に関する処分の取消しの訴えは、当該処分についての審査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でなければ、提起することができません。

審査請求の手続きその他については、必要に応じて行政処分の場合と同様に行政不服審査法が適用されます。

§ 21 開発審査会 (法第 78 条)

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

開発審査会の権限に属する事項は次のとおりです。

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

ア 市街化調整区域に係る開発行為で、法第 34 条第 14 号の規定により、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、市街化調整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、開発許可権者が許可しようとする場合

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

なお、開発審査会の開催月は、5 月、8 月、11 月、2 月の年 4 回です。

§ 22 監督処分等 (法第 81 条)

市長は、都市計画法の規制に違反した者に対して許可の取消しのほか、工事の停止、建築物等の除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができます。

また、当該措置の履行の確保のために、必要に応じて行政代執行の適用があります。

§ 23 罰則 (法第 91 条～第 96 条)

都市計画法に違反した者は処罰されることがあります。