

都市計画法

開発許可制度の手引き

令和元年 7 月

鳥取県住まいまちづくり課

目 次

第1章 開発許可制度の概要	1
第1節 開発許可制度の趣旨	1
第2節 用語の定義	2
第2章 開発行為の許可	6
第1節 許可を要する開発行為	6
第2節 許可を要しない開発行為 [法第29条第1項]	7
第3節 国等が行う開発行為の特例 [法第34条の2]	9
第3章 開発行為等の許可申請手続き	10
第1節 開発行為等の許可申請手続きの流れ図	10
第2節 許可権者	12
第3節 開発許可等の手数料	13
第4節 開発許可申請手続き	14
第4章 開発行為の許可基準	18
第1節 技術基準 [法第33条]	18
第2節 市街化調整区域の立地基準 [法第34条]	28
第3節 市街化調整区域の立地基準の特例	57
第5章 市街化調整区域内における建築等の制限	58
第1節 許可を要しない建築行為 [法第43条第1項ただし書]	58
第2節 国等が行う建築行為の特例 [法第43条第3項]	58
第3節 建築許可等の基準 [法第43条第2項]	59
第6章 開発許可後の手続き	60
第1節 開発行為の変更の許可等 [法第35条の2]	60
第2節 工事完了の検査 [法第36条]	60
第3節 工事完了公告前の建築制限等 [法第37条]	61
第4節 開発行為の廃止 [法第38条]	61
第5節 公共施設の管理・帰属 [法第39条、第40条]	61
第6節 建築物の建ぺい率等の指定 [法第41条]	62
第7節 開発許可を受けた土地における建築等の制限 [法第42条]	62
第8節 地位の承継 [法第44条、第45条]	63
第7章 その他	65
第1節 開発登録簿 [法第46条、第47条]	65
第2節 不服申立て [法第50条]	65
第3節 監督処分等 [法第81条]	66
第4節 罰則 [法第91条、第92条、第93条、第96条]	67
○ 各種様式	
○ 関係法令等	

凡 例

◆ この手引きでは、法令等を次のとおり表記しています。

法 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

政令 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）

省令 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）

条例 鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例（平成 21 年条例第 6 号）

規則 鳥取県都市計画法施行細則（昭和 60 年規則第 1 号）

◆ この手引きは、下記のホームページからダウンロードすることができます。

鳥取県住まいまちづくり課

<http://www.pref.tottori.lg.jp/47886.htm>

== 注意 ==

この「開発許可制度の手引き」は、鳥取県が行う開発許可等の手続きについて作成したものです。特例市及び事務処理市町村が行う開発許可等の手続きについては、その取扱い、手数料の額等が異なる場合がありますので、それぞれの窓口（第 3 章第 2 節参照）にお問い合わせください。

第1節 開発許可制度の趣旨

昭和30年代に始まるわが国の経済の高度成長と産業構造の変化に伴い、全国的に産業と人口の都市への集中が激化しましたが、これに伴って既存の大都市や地方の拠点都市の周辺部において、工場、住宅等の用地に対する膨大な需要により、単発的な開発や、道路、排水施設などの公共施設が十分整備されないまま無秩序な市街化が進むスプロール現象が生じることとなりました。

このような現象の背景には、必要最小限の公共施設が備わっていない土地でも市場性をもち得たこと、また、そのような土地でもいったん人が住みついてしまえば、公共施設や電気、ガス、水道等の公益施設の整備が期待し得たこと等の事情がありましたが、このような不良市街地が大量かつ急激に形成されるため、公共公益施設の整備が追いつかず、後追い的に極めて非効率的な形での公共投資を余儀なくされるという望ましくない状況をもたらしました。

このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要でした。昭和43年に制定された都市計画法では、都市地域を、既成市街地及びおおむね10年以内に市街化を促進する「市街化区域」と、当面市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされました。

開発許可制度は、この区域区分制度を担保し、計画的な市街化を実現するための手段として創設されたもので、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を都道府県知事等の許可に係らしめることにより、開発行為に対して一定の技術上の水準を保たせるとともに、更に、市街化調整区域においては一定の行為を除いては開発行為及び開発行為を伴わない単なる建築行為等を行わせないようにすることとされたものです。

その後、非線引都市計画区域も開発許可制度の対象とされ、さらに平成12年の法改正により、都市計画区域外の区域においても一定の市街地を形成すると認められる規模以上の開発行為は、都市的な土地利用と位置づけられることから開発許可制度の対象とされたところです。

第2節 用語の定義

1 都市計画区域 [法第5条]

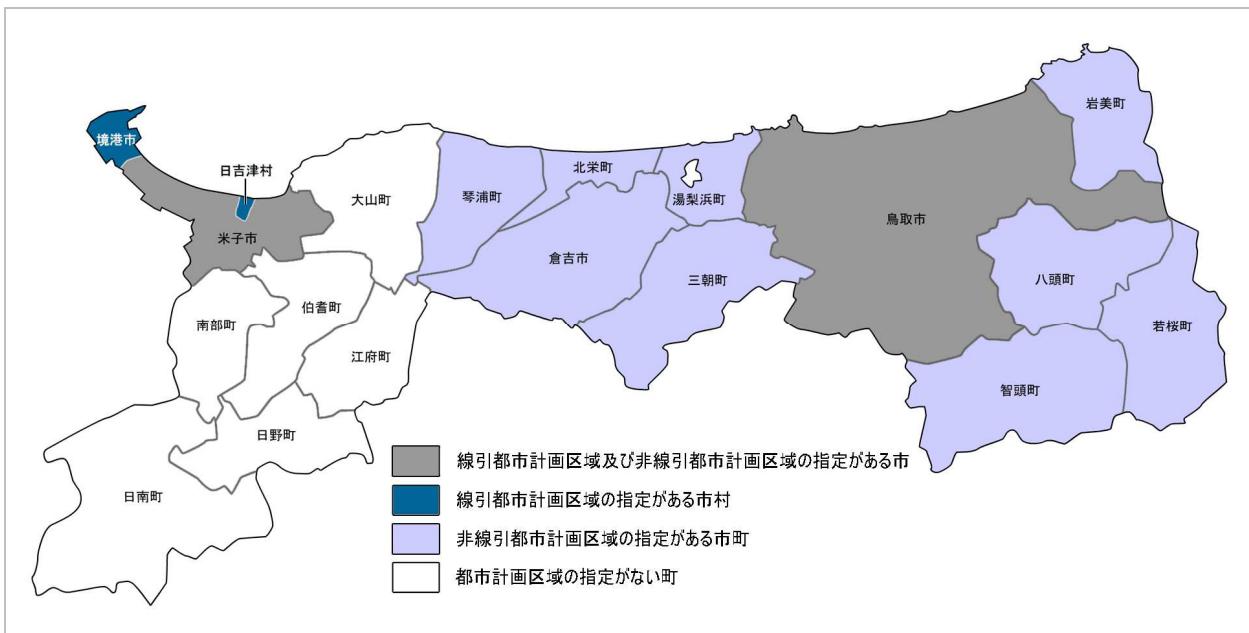
「都市計画区域」とは、市又は町村（政令で定める要件に該当するもの）の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他の事項について現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で県が指定するものです。

2 線引都市計画区域・非線引都市計画区域 [法第7条第1項]

「線引都市計画区域」とは、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）が定められた都市計画区域です。

「非線引都市計画区域」とは、区域区分が定められていない都市計画区域です。

[都市計画区域の指定状況]



3 市街化区域・市街化調整区域 [法第7条第2項、第3項]

「市街化区域」とは、都市計画区域内で既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域です。

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

4 準都市計画区域 [法第5条の2]

「準都市計画区域」とは、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに土地利用の規制の状況その他の事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域で県が指定するものです。平成23年3月現在、本県での指定はありません。

5 開発行為 [法第4条第12項]

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います。

「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」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にあるということです。

「土地の区画形質の変更」は、区画の変更、形の変更、質の変更に区分することが可能で、それぞれ次のとおりです。

- ① 「区画の変更」とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものを変更すること
- ② 「形の変更」とは、50cm以上の大規模な切土、盛土等の造成工事により土地の全部又は一部の形状を物理的に変更すること
- ③ 「質の変更」とは、農地等宅地以外の土地を宅地に変更することなど土地の有する性質を変更すること

従って、たとえば次のような行為は開発行為には該当しません。

- ① 土地の利用目的、物理的形状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、農地造成等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物を目的とするのでないと認められる土地の区画形質の変更
- ② 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更
- ③ 切土、盛土等の造成工事を伴わず、従来の敷地の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められる単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為

6 建築物 [建築基準法第2条第1号]

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（建築設備を含む。）をいいます。

7 建築 [建築基準法第2条第13号]

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することです。

「新築」とは、建築物のない敷地に新たに建築物を建築することです。

「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合は、敷地が区分され、新築として取り扱います。

「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建築することです。従って、建築物の用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替えについて新築として取り扱います。

「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築となります。

8 特定工作物 [法第4条第11項]

特定工作物は、「第一種特定工作物」と「第二種特定工作物」に分けられ、それぞれ次のとおりです。

第一種特定工作物 コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物（アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物）

第二種特定工作物 ゴルフコースその他大規模な工作物（1ha以上野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物、墓園）

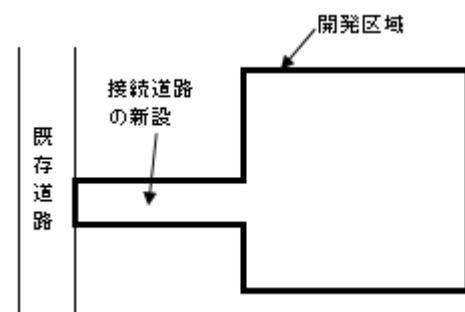
9 開発区域 [法第4条第13号]

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域です。主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域において、その一部に土地の区画形質の変更を行う場合は、区画形質の変更を行わない部分を含めて一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とします。

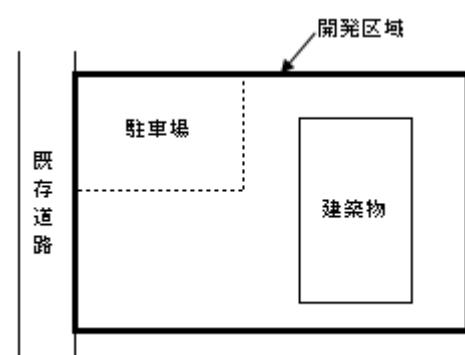
なお、法第36条第3項の完了公告後1年以内（許可を要しない開発行為にあっては造成工事完了後1年以内）に隣接した土地の区域を開発する場合、開発事業者、施工業者又は土地所有者のいずれかが同一で、道路、排水施設等の公共施設が一体的に利用されるなど既開発部分と密接な関係を有すると認められる場合には、追加で開発される部分の規模に関わらず、一体的な開発行為として取り扱います。

[例]

- ① 既存道路に接続させるための接続道路の新設が必要な場合は、接続道路も開発区域となります。

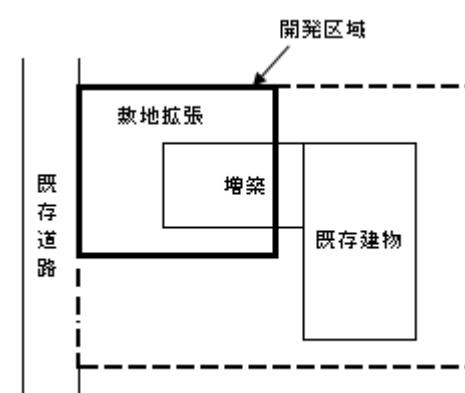


- ② 建築物の建築等を行わない区域であっても、物理的・客観的に見て建築物の敷地と一緒に利用されるものと認められる土地は、開発区域に含みます。

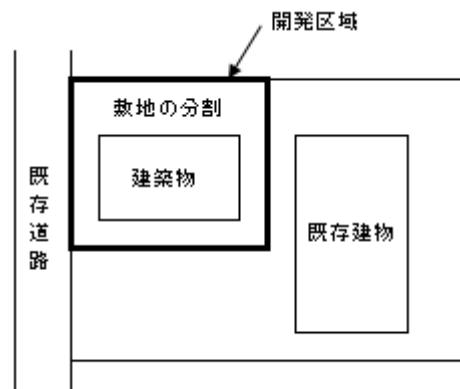


- ③ 既存建築物について、用途不可分の建築物の増築に伴って敷地を拡張する場合は、増築に伴う敷地拡張部分を開発区域とします。

ただし、同一開発事業者が、法第36条第3項の公告後1年以内に隣接した土地の区域を開発する場合は、一体的な開発行為とみなして、既存建築物の敷地を含めた全体を開発区域とします。



- ④ 敷地の一部を分割して建築物を建築する場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。



10 公共施設 [法第4条第14項]

「公共施設」とは、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です。

第2章 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為

1 許可を要する開発行為の規模 [法第29条第1項、第2項]

一定規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事等の許可を受ける必要があります。許可が必要な開発行為の規模は〔表2-1〕のとおりです。

〔表2-1〕許可が必要な開発行為の規模

都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上	
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為	
非線引都市計画区域		3,000 m ² 以上		
準都市計画区域		3,000 m ² 以上		
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域		1ha以上		

2 開発区域が2以上の区域にわたる開発行為 [法第29条第3項]

開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、次に掲げる要件のいずれかに該当する開発行為について許可が必要です。

- (1) 当該開発区域の面積が1ha(10,000 m²)以上
- (2) 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、3,000 m²以上
- (3) 市街化区域における開発区域の面積が、1,000 m²以上
- (4) 非線引都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m²以上
- (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m²以上

また、開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について許可が必要です。

第2節 許可を要しない開発行為 [法第29条第1項]

〔表2-2〕に掲げるものについては、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされています。

〔表2-2〕許可を要しない開発行為等

法第29条 該当号	許可を要しない開発行為等
第1号	政令第19条に定める面積要件未満の小規模な開発行為（表2-1の規模未満のもの）
第2号	市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域において、農林漁業を営むための農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅を建築することを目的とした開発行為（注1～4）
第3号	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（表2-3参照）
第4号	都市計画事業の施行として行う開発行為
第5号	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
第6号	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
第7号	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
第8号	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
第9号	公有水面埋立法第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
第10号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
第11号	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為として行う次に掲げる開発行為 ① 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設（注5） ② 車庫、物置等の附属建築物の建築 ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で床面積の合計又は築造面積が10m ² 以内であるもの ④ 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 ⑤ 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10m ² 以内であるもの ⑥ 周辺の市街化調整区域内に居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等で、延床面積が50m ² 以内、業務用部分が50%以上、開発区域の面積が100m ² 以内で、居住している者が自ら業務を営むために行うもの

- 注 1 農林漁業を営むために必要な建築物なので、その立地場所は、当該農林漁業者が事業を営んでいる場所と隣接・近接していることを要します。
- 2 農業者とは、各市町村の農業委員会から耕作面積が10a以上で、年間60日以上従農している旨の証明書が発行され、かつ、年間15万円以上の農業収入のあることが各市町村の税務担当課が発行する証明書、若しくは所得税確定申告書の写しで確認することができる者（新規就農者の場合は市町村が認定する認定新規就農者）です。
- 3 農林漁業用建築物とは、畜舎、温室、育種苗施設、堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農林漁業用機具倉庫、家畜診療の用に供する建築物、農用地の保全や利用に必要な施設の管理の用に供する建築物、索道の用に供する建築物、その他農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90m²以内の建築物等です。
- 4 農林漁業者用住宅については、一つの農林漁業世帯について1戸の自己用住宅に限り認められます。農林漁業者本人及び世帯構成員が他に自己用住宅を所有している場合は認められませ

ん。

5 仮設建築物等の設置期間は原則1年以内です。設置にあたっては各許可権者と協議書を取り交わすことを要します。

〔表2-3〕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

政令第21条該当号	根拠法例	建築物	具体例
第1号	道路法、道路運送法	道路施設	料金徴収所
第2号	河川法	河川管理施設	河川管理事務所
第3号	都市公園法	都市公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、植物園、野外劇場、売店、便所、管理事務所
第4号	鉄道事業法、軌道法	鉄道施設、軌道等	停車場、車庫、車両検査修繕施設、運転保安施設、変電所等設備
第5号	石油パイプライン事業法	石油パイプライン施設	石油輸送施設、タンク、圧送機
第6号	道路運送法、貨物自動車運送事業法、自動車ターミナル法	一般乗合旅客自動車運送事業施設等	車庫、整備工場、バス停留所、待合所、荷扱所、積卸施設、運転手の休憩・睡眠施設、一般路線自動車ターミナル、管理事務所
第7号	港湾法、漁港漁場整備法	港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（手荷物取扱所、待合所等）、保管施設（倉庫、危険物置場等）、船舶役務用施設、船舶修理施設、船舶保管施設、港湾管理施設、漁船漁具保全施設
第8号	海岸法	海岸保全施設	
第9号	航空法	公用飛行場の機能施設、飛行場利用者利便施設、公用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所
第10号	気象業務法	気象、海象、地象、洪水等の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設
第11号	郵便事業株式会社法	郵便の業務施設	郵便局（郵便業務以外の施設を併設する場合を除く）
第12号	電気通信事業法	電気通信事業施設	送信所、受信所、伝送路設備、交換設備
第13号	放送法	放送事業用放送設備	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設
第14号	電気事業法、ガス事業法	電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス工作物を設置する施設	発電所、変電所、送電所、配電所 ガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製・排送・圧送・整圧設備
第15号	水道法、工業用水道法、下水道法	水道施設、工業用水道施設、公共下水・流域下水・都市下水施設	取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設、排水施設、終末処理場
第16号	水害予防組合法	水害予防施設	水防用倉庫
第17号	図書館法、博物館法	図書館、博物館	図書館、博物館

第18号	社会教育法	公民館	公民館（市町村が設置するもの）
第19号	職業能力開発促進法	公共職業能力開発施設等	公共職業能力訓練施設、職業能力開発総合大学校
第20号	墓地、埋葬等に関する法律	火葬場	
第21号	と畜場法、化製場等に関する法律	と畜場等	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場
第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律、浄化槽法	廃棄物の処理施設 浄化槽	公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、ごみ処理施設）
第23号	卸売市場法	卸売市場	中央卸売市場、地方卸売市場
第24号	自然公園法	自然公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、医療救急施設博物館、植物園、動物園、水族館、博物展示施設
第25号	住宅地区改良法	住宅地区改良事業施設	改良住宅
第26号	地方自治法ほか	国、都道府県、市町村、一部事務組合等の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、消防水利施設、消防署
第27号	独立行政法人日本原子力研究開発機構法	独立行政法人日本原子力研究開発機構の業務施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構の研究施設
第28号	独立行政法人水資源機構法	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設
第29号	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	宇宙科学研究施設、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
第30号	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	

第3節 国等が行う開発行為の特例 [法第34条の2]

下記の者が行う開発行為は、知事（特例市又は事務処理市町村にあっては、それぞれの市町村長）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されます。

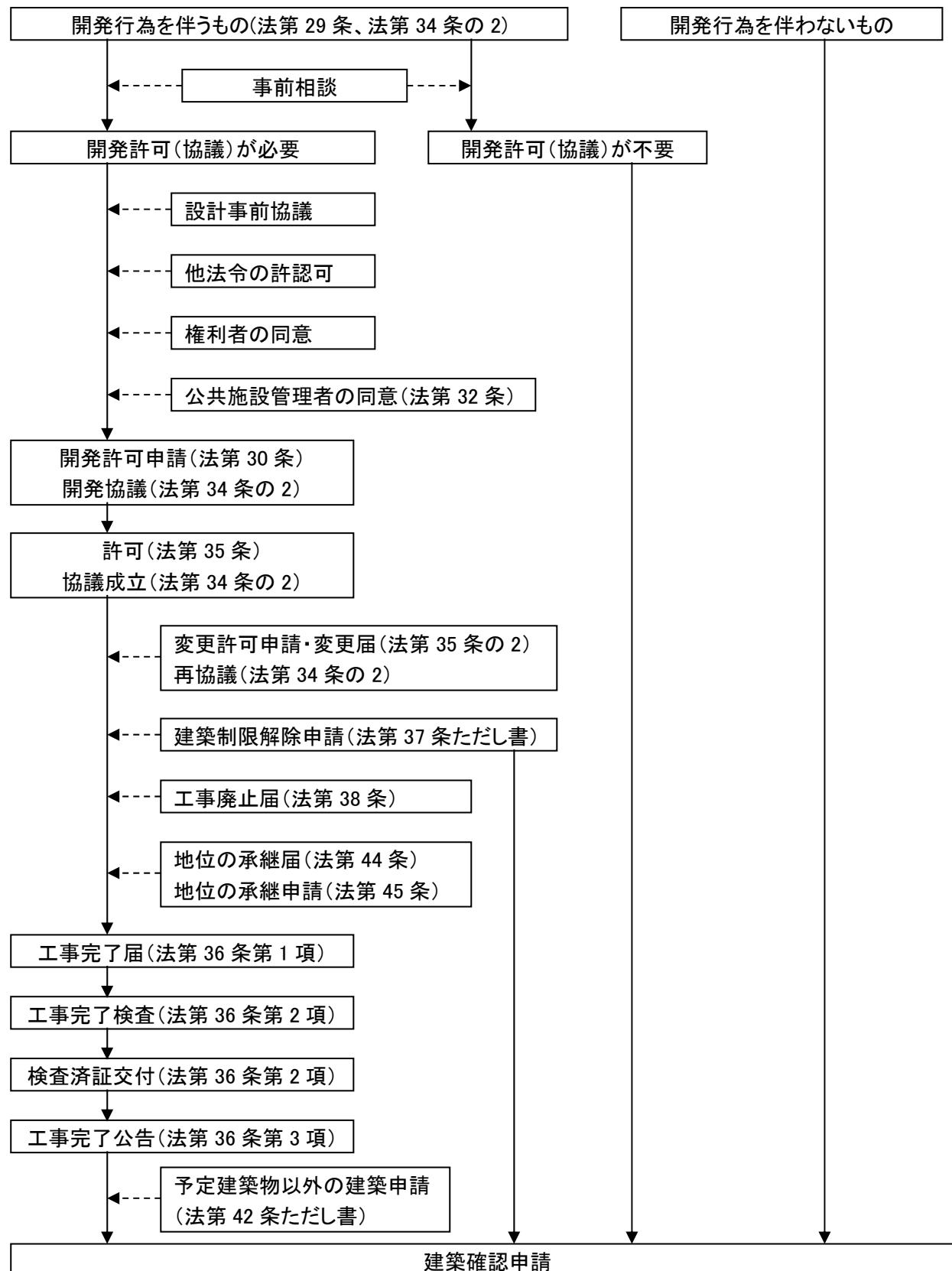
- (1) 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村
- (2) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合、港務局
- (3) 都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団
- (4) 独立行政法人空港周辺整備機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人都市再生機構、日本下水道事業団、地方住宅供給公社（都道府県が設立したものに限る。）、土地開発公社（都道府県が設立したものに限る。）

第3章 開発行為等の許可申請手続き

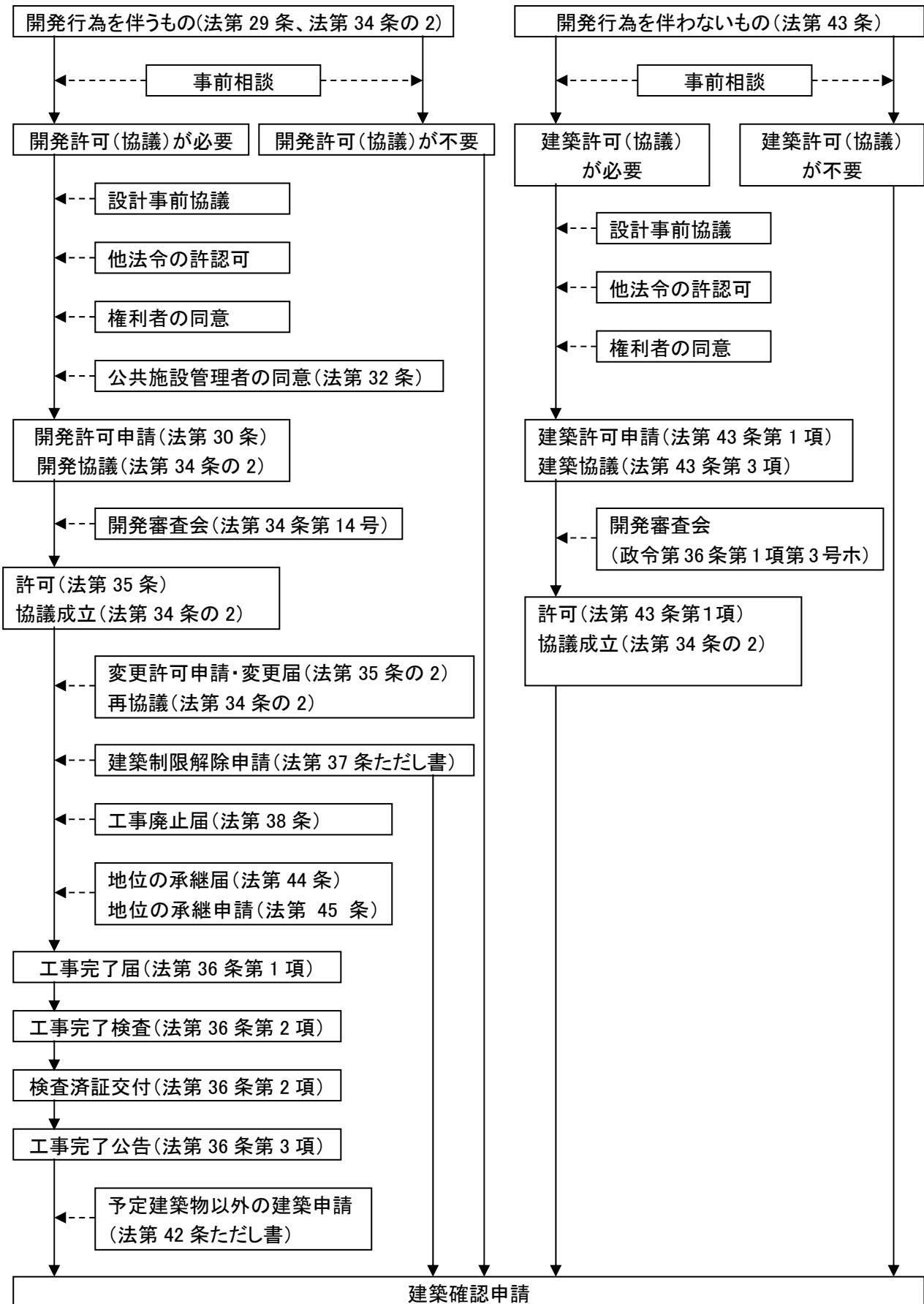
第1節 開発行為等の許可申請手続きの流れ図

※手続きの流れの概要を示したものですので、詳細な手続きについては窓口でご相談ください。

1 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外



2 市街化調整区域



第2節 許可権者

開発行為等をしようとする者は、あらかじめ知事等の許可を受ける必要があります。許可権者は県、中核市及び地方自治法の規定により条例で事務処理を行うこととされた市町であり、その相談窓口と管轄地域は〔表3-1〕のとおりです。

〔表3-1〕開発許可等の窓口

相談窓口		担当課	電話番号	管轄地域
鳥取県	東部建築住宅事務所		0857-20-3649	岩美町
	西部総合事務所	生活環境局建築住宅課	0859-31-9753	境港市、南部町、伯耆町、日吉津村、大山町
	八頭県土整備事務所	維持管理課	0858-72-3857	八頭町、若桜町、智頭町
	西部総合事務所 日野振興センター	日野県土整備局 維持管理課	0859-72-2046	日南町、日野町、江府町
中核市	鳥取市	都市整備部建築指導課	0857-20-3283	鳥取市
事務処理市町村	米子市	都市整備部建築相談課	0859-23-5238	米子市
	倉吉市	建設部管理計画課	0858-22-8131	倉吉市
	湯梨浜町	建設水道課	0858-35-5314	湯梨浜町
	三朝町	企画課	0858-43-3514	三朝町
	北栄町	地域整備課	0858-36-5568	北栄町
	琴浦町	企画政策課	0858-52-1709	琴浦町

〔開発行為等許可権限の状況〕



第3節 開発許可等の手数料

開発行為許可等の申請をするときは、〔表3-2〕に規定する手数料相当額の鳥取県収入証紙を申請書に添付して提出します。この手数料は、審査のための手数料ですから、審査の結果、不許可になつても還付されません。

〔表3-2〕開発許可等手数料

区分	手数料の額			
開発行為許可申請手数料 (法第29条第1項、第2項)	開発区域の面積(ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
	0.1未満	8,600円	13,000円	86,000円
	0.1以上～0.3未満	22,000円	30,000円	130,000円
	0.3以上～0.6未満	43,000円	65,000円	190,000円
	0.6以上～1.0未満	86,000円	120,000円	260,000円
	1.0以上～3.0未満	130,000円	200,000円	390,000円
	3.0以上～6.0未満	170,000円	270,000円	510,000円
	6.0以上～10.0未満	220,000円	340,000円	660,000円
	10.0以上	300,000円	480,000円	870,000円
開発行為変更許可申請手数料 (法第35条の2第1項)	都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更の許可1件につき次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に定める額を合算した額(その額が870,000円を超えるときは、870,000円)			
	1 開発行為に関する設計の変更(2に掲げる変更のみに該当するものを除く。)	開発区域の面積(2に掲げる変更を伴うものにあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴うものにあっては縮小後の開発区域の面積)に応じ、前号に定める額の10分の1の額		
	2 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更	新たに編入される開発区域の面積に応じ、前号に定める額		
	3 その他の事項の変更	10,000円		
建築許可申請手数料(法第41条第2項ただし書)		46,000円		
建築等許可申請手数料(法第42条第1項ただし書)		26,000円		
建築等許可申請手数料 (法第43条第1項ただし書)	敷地の面積(ha)			
	0.1未満	6,900円		
	0.1～0.3未満	18,000円		
	0.3～0.6未満	39,000円		
	0.6～1.0未満	69,000円		
開発許可を受けた地位の承継の承認(法第45条)	1.0以上	97,000円		
	自己居住用		1,700円	
	自己業務用	1ha未満	1,700円	
		1ha以上	2,700円	
	非自己用		17,000円	
開発登録簿の写しの交付申請手数料(法第47条第5項)			470円	

第4節 開発行為許可申請手続き

1 開発行為許可申請書 [法第30条]

開発行為の許可申請にあたっては、開発行為の区分により必要な図書が定められています。

なお、市街化調整区域に係る申請にあたっては、立地基準についても審査されるため、下記の図書に加えて第4章第2節の添付書類が必要となります。

[表3-3] 開発許可申請に必要な図書

番号	図書の名称	法令等、様式	開発行為の区分			備考
			自己居住用	自己業務用	非自己用	
1	開発行為許可申請書	省令様式第2(の2)	○	○	○	
2	設計説明書	規則様式第5号	—	○	○	
3	資金計画書	省令様式第3	—	△	○	
4	公共施設管理者の同意書	法第32条	○	○	○	
5	道路工事施工承認書	道路法第24条	○	○	○	
6	下水道工事設計施工承認書		○	○	○	
7	開発行為に関する権利者調書	規則様式第7号	○	○	○	
8	開発行為の施行等に関する同意書	規則様式第6号	○	○	○	印鑑証明書を添付
9	排水に関する同意書		○	○	○	
10	土地、建物の登記事項証明書		○	○	○	
11	資力・信用調書	規則様式第3号	—	△	○	
12	工事施工者調書	規則様式第4号	—	△	○	
13	設計者資格調書	規則様式第8号	△	△	△	
14	開発区域位置図		○	○	○	
15	開発区域区域図		○	○	○	
16	現況図		○	○	○	
17	地図(公図)の写し		○	○	○	
18	土地利用計画図		○	○	○	
19	造成計画平面図		○	○	○	
20	造成計画断面図		○	○	○	
21	排水施設計画平面図		○	○	○	
22	給水施設計画平面図		—	○	○	
23	排水施設構造図		—	○	○	
24	道路縦断図		—	○	○	
25	道路断面図		—	○	○	
26	道路構造図		—	○	○	
27	がけの断面図		○	○	○	
28	擁壁の断面図		○	○	○	
29	求積図		○	○	○	
30	公共施設新旧対照図		○	○	○	
31	現地写真		○	○	○	
32	その他必要と認める書面					

○：提出必要

△：開発区域の面積が1ha以上の場合に提出必要

－：提出不要

〔表3-4〕設計書に明示すべき事項

図面の種類	縮尺	明示すべき事項
開発区域位置図	1/20,000 以上	赤色で区域を明示したもの
開発区域区域図	1/2,500 以上	赤線で区域を明示したもの
現況図	1/2,500 以上	1 地形（等高線は2mの標高差を示したもの） 2 開発区域の境界（赤線で区域を明示したもの） 3 開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設 4 樹木又は樹木の集団（規模が1ha以上）の開発行為について記載すること。 5 切土又は盛土を行う部分の表土（規模が1ha以上）の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	1/1,000 以上	1 開発区域の境界（赤線で区域を明示したもの） 2 公共施設の位置及び形状 3 予定建築物等の敷地の形状 4 敷地に係る予定建築物等の用途 5 公益的施設の位置 6 樹木又は樹木の集団の位置 7 緩衝帯の位置及び形状
造成計画平面図	1/1,000 以上	1 開発区域の境界（赤線で区域を明示したもの） 2 切土又は盛土をする土地の部分 3 がけ又は擁壁の位置 4 道路の位置、形状、幅員及び勾配
造成計画断面図	1/1,000 以上	1 切土又は盛土をする前後の地盤面（造成後の地盤面を赤線で明示したもの）
排水施設計画平面図	1/500 以上	1 排水区域の区域界（赤線で区域を明示したもの） 2 排水施設の位置、種類、材料、形状、内り寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
給水施設計画平面図	1/500 以上	1 給水施設の位置、形状、内り寸法及び取水方法並びに消火栓の位置（排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。）
がけの断面図	1/50 以上	1 がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） 2 切土又は盛土をする前の地盤面 3 がけ面の保護の方法 （切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。なお、擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。）
擁壁の断面図	1/50 以上	1 拥壁の寸法及び勾配 2 拥壁の材料の種類及び寸法 3 裏込めコンクリートの寸法 4 透水層の位置及び寸法 5 拥壁を設置する前後の地盤面 6 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法

2 建築等許可申請書 [法第 43 条]

市街化調整区域における開発行為を伴わない建築物の建築又は第一種特定工作物の新設の許可申請に必要な図書は〔表 3-5〕のとおりです。

なお、市街化調整区域に係る申請にあたっては、立地基準についても審査されるため、下記の図書に加えて第 4 章第 2 節の添付書類が必要となります。

〔表 3-5〕 建築等許可申請に必要な図書

番号	図書の名称	明示すべき事項
1	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 (省令別記様式第 9)	
2	排水に関する同意書	
3	土地の登記事項証明書	
4	位置図(縮尺 1/20,000 以上)	
5	付近見取図(縮尺 1/2,500 以上)	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
6	地図(公図)の写し	
7	求積図	
8	敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
9	予定建築物図面	平面図(建築面積・延床面積)、立面図
10	現地写真	
11	その他必要と認める書面	

3 設計者の資格 [法第 31 条]

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為についての設計図書を作成する設計者は、[表 3-6] のいずれかの資格を有する必要があります。

[表 3-6] 設計者の資格

開発面積	学歴等		宅地開発に関する技術の実務経験等
1ha 以上 20ha 未満	イ	大学を卒業した者	2 年以上
	ロ	短期大学（3 年課程）を卒業した者	3 年以上
	ハ	短期大学、高等専門学校又は旧専門学校を卒業した者	4 年以上
	ニ	高等学級、旧中等学校を卒業した者	7 年以上
	ホ	技術士法（建設部門、上下水道部門、衛生工学部門）の合格者	2 年以上
	ヘ	建築士法の 1 級建築士	2 年以上
	ト	国土交通大臣の認定する講習を修了した者	宅地開発 7 年以上を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験
20ha 以上	チ	その他国土交通大臣が認めた者	
20ha 以上	上記イからトまでに該当する者		20ha 以上の設計図書の作成に関する事務の経験者

注 1 イからニまでの学校は、土木、建築、都市計画又は造園に関する課程に限ります。

2 トの国土交通大臣の認定する講習は、（社）全国住宅宅地協会連合会の宅地造成技術講習会と（社）日本宅地開発協会の宅地開発技術講習会です。

3 チの国土交通大臣が認めた者には、大学院等に 1 年以上在学し、土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して 1 年以上の実務経験を有する者が定められています。

4 20ha 以上の設計図書の作成に関する事務の経験者には、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者も含まれます。

第4章 開発行為の許可基準

第1節 技術基準 [法第33条]

開発行為の技術基準は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的として定められています。許可が必要な開発行為にあっては、これらの基準に適合していることが許可の条件となるため、基準に適合しない場合は当然のことながら許可されません。

技術基準は、開発行為の目的に応じて〔表4-1〕のとおり適用されます。

〔表4-1〕技術基準の適用区分

根拠号	技術基準	自己用			建築物 特定工作物
		居住用住宅	業務用建築物	特定工作物	
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○
第2号	道路、公園、広場等	—	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○
第4号	給水施設	—	○	○	○
第5号	地区計画等への適合	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○
第7号	防災安全施設	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	—	—	—	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△
第10号	緑地等の緩衝体	△	△	△	△
第11号	輸送施設	▲	▲	▲	▲
第12号	申請者の資力・信用	—	△	△	○
第13号	工事施工者の能力	—	△	△	○
第14号	権利者の同意	○	○	○	○

—:適用なし

○:適用あり

△:1ha以上 の開発行為に適用

▲:40ha以上 の開発行為に適用

第1号 用途地域等の適合

開発行為を行う土地において用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途がその制限に適合していること。

「用途地域」は、法第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域であり、用途地域毎の建築物の用途制限は建築基準法第48条で定められています。

「特別用途地区」の建築制限は、建築基準法第49条により地方公共団体の条例で定められます。

「流通業務地区」においては、建築基準法第48条、第49条の規定が適用されず、用途の規制は流通業務市街地の整備に関する法律第5条で定められています。

「臨港地区内の分区」は、港湾法第39条第1項に規定する商港区、特殊物資港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカーポート、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区であり、建築基準法第48条、第49条の規定が適用されず、用途の規制は港湾管理者である地方公共団体の条例で定められます。

第2号 道路、公園、広場等

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

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

1 道路に関する基準

- (1) 開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、一体となって機能を発揮するため、接続する必要があるときはその道路と接続していること。
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて、次表に掲げる幅員以上の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、小区間で通行上支障がない場合（道路の利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られ、延長が街区の一辺の長さ以下であるような場合）、又は既存道路に接して行われる一敷地の単体の開発行為で、前面道路が幅員の十分でない道路で周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難な場合は、4m以上とすることができます。

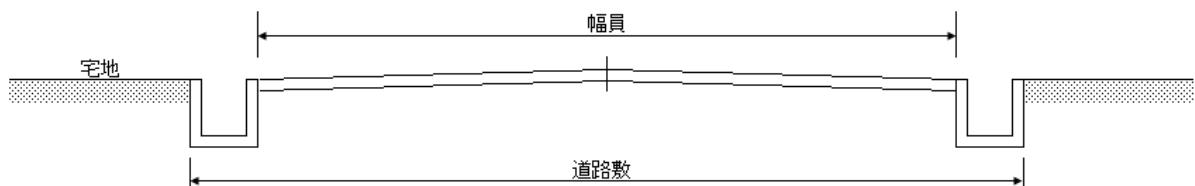
[表4-2]

予定建築物等の用途及び敷地の規模		道路の幅員
住宅		6m
住宅以外	敷地面積1,000m ² 未満	6m
	敷地面積1,000m ² 以上	9m

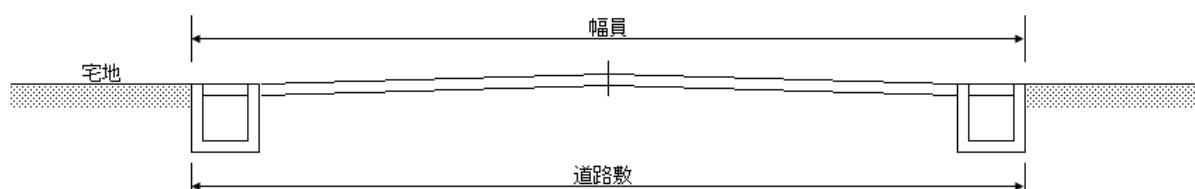
なお、道路の幅員は、車道、歩道、植樹帯等の合計であり、側溝に輪荷重に耐えうる構造の蓋を設けたものは幅員に含むことができます。幅員についての考え方は次の例示のとおりです。

[例]

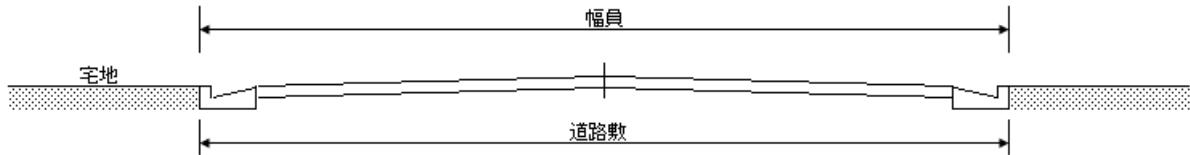
① 側溝蓋なしの場合



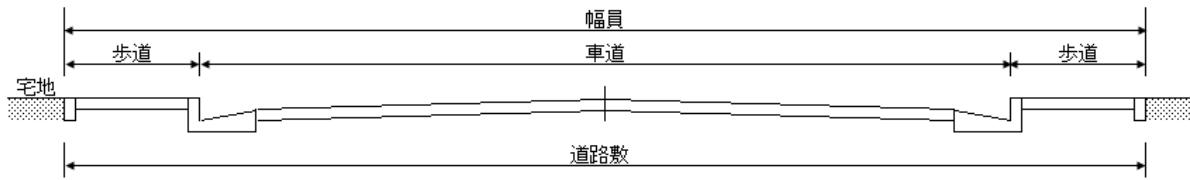
② 側溝蓋ありの場合



③ L型側溝の場合



④ 歩車道分離の場合



(3) 市街化調整区域における20ha以上の開発行為にあっては、予定建築物等の各敷地から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。ただし、開発区域外に既に適合する道路があれば新たに道路を設ける必要はありません。

(4) 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9m（住宅目的の開発行為にあっては6.5m。）以上の道路（周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路。）に接続していること。

(5) 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道を分離していること。

(6) 道路に関する技術的細目

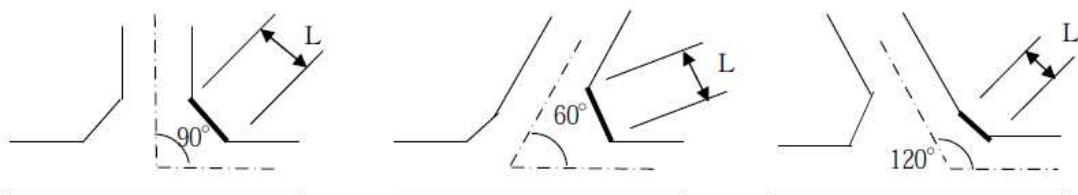
- ① 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造で、雨水、轍水等により路面に水たまりができるないように適当な値の横断勾配が附されていること。
- ② 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。側溝等の構造物は堅固で耐久力を有するものであること。
- ③ 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められ、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車など車両交通の安全上支障のない場合は、小区間に限り12%以下とすることができます。
- ④ 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、消防活動に支障をきたさないような場所に設けられるとともに、通行の安全上支障がないと認められるものにあっては、この限りではありません。
- ⑤ 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではありません。
- ⑥ 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、一定の視距を確保するために適当な長さですみ切りが設置されていること。なお、一般的なすみ切り長は〔表4-3〕に示す数値が目安となるが、具体的なすみ切り長については、道路の形状、想定される交通の種類、量等により異なるので、道路管理者又は道路を管理することとなる者と個別に協議すること。

〔表4-3〕すみ切り長（L）の目安 (単位: m)

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

＊は道路管理者と個別に協議すること。

上段	交差角90度前後
中断	交差角60度以下
下段	交差角120度以上



⑦ 歩道は車道と明確に分離され、その機能を十分に発揮できるよう縁石線又はさくの設置、その他これと同等の効果のある措置が講じられていること。

2 公園等に関する基準

(1) 開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為にあっては、〔表4-4〕により公園、緑地又は広場が設けられていること。

〔表4-4〕

開発区域の面積	公園等の総面積	住宅系開発	住宅系以外の開発
0.3ha以上 5ha未満	開発区域面積の3%以上	公園、緑地又は広場（注1）	公園、緑地又は広場（注1,2）
5ha以上 20ha未満		公園 (1箇所300m ² 以上で、うち1箇所は1,000m ² 以上)	公園、緑地又は広場 (1箇所300m ² 以上で、うち1箇所は1,000m ² 以上)
20ha以上		公園 (1箇所300m ² 以上で、うち2箇所は1,000m ² 以上)	公園、緑地又は広場 (1箇所300m ² 以上で、うち2箇所は1,000m ² 以上)

注1 防災上の見地から、1~2ヶ所程度にまとめて設置し、最小限でも150m²以上とすることが望ましい。なお、開発区域から250m以内に区域内の居住者が支障なく利用できる既存の公園等があり、その公園等の面積が、その公園を利用する区域の面積の3%以上である場合は不要です。

2 敷地が一である場合等特に必要がないと認められる場合は不要です。

(2) 公園に関する技術的細目

- ① 面積が1,000m²以上の公園にあっては、2以上の出入り口が配置されていること。この場合、1辺に2箇所の出入口を設けるのではなく、最低2辺に出入り口が設けられていること。
- ② 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講じられていること。
- ③ 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。
- ④ 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。なお、この施設は、公園の有効利用上支障のないものであること。

3 消防水利に関する基準

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（消防水利の基準）に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。なお、これは公共の用に供する空地である貯水施設についての規定ですが、当該貯水施設に係る消火栓を設ける場合は当該消火栓についても当然に「消防水利の基準」に適合していることが必要です。

第3号 排水施設

(1) 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるよう、管渠の勾配及び断面積が定められていること。なお、雨水については、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用いて算定した計画雨水量とし、汚水については、計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚染水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水を加えて時間最大汚水量を算定すること。

(2) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるよう、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることができます。

(3) 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として暗渠により排出すること。

(4) 排水施設に関する技術的細目

- ① 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- ② 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置（カラー、ソケット等の構造）が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、もっぱら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができます。
- ③ 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- ④ 暗渠の勾配及び断面積は、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの）であること。
- ⑤ もっぱら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

- ロ 下水の流路の方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く）
- ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の120倍を超えない範囲の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- ⑥ ます又はマンホールには、人の落下等を防ぐためにふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、雨水が浸入しないように密閉することができるふたに限る。ただし、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、密閉できる構造であることを求めない。）が設けられていること。
- ⑦ ます又はマンホールの底には、もっぱら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあっては排水の流れをスムーズにするため、その接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

第4号 給水施設

水道その他の給水施設が、水道法等の基準により、開発区域で想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように定められていること。

第5号 地区計画等への適合

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

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも法第12条の5第5項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

第6号 公共施設、公益的施設

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が図られるように公共施設、公益的施設及び開発区域内の予定建築物について、公共施設又は公益施設にあってはそれぞれの施設の管理予定者と協議した上で、必要な用地が確保されていること。

また、主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあっては、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（交番、市町村の庁舎、出張所等の行政施設、集会所、公民館等の集会施設等）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用地が確保されていること。なお、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りではありません。

第7号 防災安全施設

- （1） 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、各種のドレン工法による水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- （2） 開発行為によって崖が生じる場合においては、雨水その他の地表水が、崖面を表流し、これを浸食すること及び崖の上端付近で雨水その他の地表水が崖地盤へ浸透することを防止する

ため、崖の上端に続く地盤面には、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるよう勾配が付されていること。なお、物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、豊溝を設ける等の措置をとることによって地表水を崖下へ流下させるなど地表水による崖面の浸食、崖地盤への浸透を防止する措置を講じる必要があります。

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

(4) 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて繰り返し締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

(5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切り等の措置が講ぜられていること。なお、雑草などが茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができるに留意し、雑草などの除去等を行うこと。

(6) 開発行為によって生じたがけ面は、次に定める基準によりがけ面の保護措置が講ぜられていること。

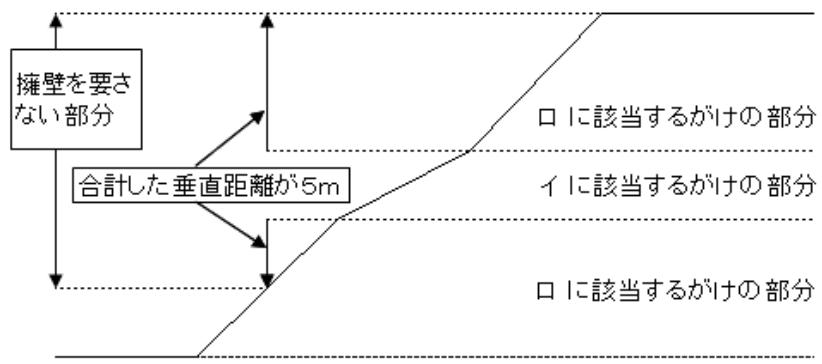
① 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけのがけ面は、擁壁で覆うこと。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次のイ、ロに該当するがけ面については、この限りではありません。なお、「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいいます。

イ 土質が〔表4-5〕の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

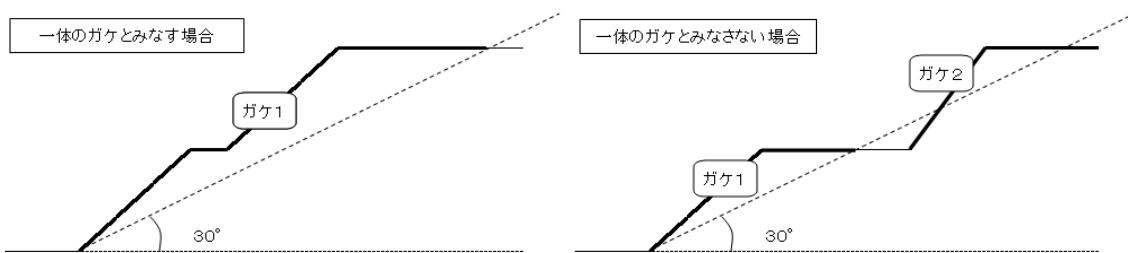
〔表4-5〕

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

ロ 土質がイの表の左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、擁壁を要しないがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、擁壁を要しないがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなします。



② ①の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなします。



③ ①の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合、又は地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない場所といった立地条件、土地利用も勘案した結果、災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用されません。

④ 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁で覆う場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化、地表水による浸食から保護すること。

(7) 開発行為によって生じたがけ面に設置する擁壁は、次の基準に適合していること。

① 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。なお、土圧とは、土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めたものをいいます。

- イ 土圧、水圧及び自重（以下、土圧等という。）によって擁壁が破壊されないこと
- ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと
- ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと
- ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと

② 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りではありません。

③ 開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用します。

第8号 災害危険区域等の除外

開発区域内に、次に掲げる開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではありません。

- イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ハ 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8条第1項）
- ニ 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）

【災害の発生のおそれのある区域について】

第8号の規制対象外の自己用の開発行為や、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域、水防法に基づく浸水想定区域等の災害の発生のおそれのある区域において開発行為を行う場合においても、これらの区域の指定状況を確認していただき、必要に応じて関係部局へご相談ください。

- とっとり Web マップ（土砂災害危険箇所等）
<http://www2.wagmap.jp/pref-tottori/top/>
- 住まいまちづくり課 HP（災害指定区域）
http://www.pref.tottori.lg.jp/secure/139402/saigaikiken_kuiki.htm
- 治山砂防課 HP（土砂災害警戒区域等）
<http://www.pref.tottori.lg.jp/66114.htm>
- 河川課 HP（浸水想定区域）
<http://www.pref.tottori.lg.jp/dd.aspx?menuid=73794>

第9号 樹木の保存、表土の保全

（1） 1ha以上の開発行為にあっては、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、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられていること。

（2） 樹木に関する技術的細目

① 高さが10m以上の健全な樹木又は高さ5m以上で規模が300m²以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び当該樹木又は樹木の集団の位置等を勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。

なお、「健全な樹木」とは、枯れていない、松食い虫、落ち葉病等の病気がない、主要な枝が折れていない等樹容が優れている樹木です。

② 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000m²以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壤の改良等の措置が講ぜられていること。

なお、「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壤を、「表土の復元」とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に厚さ20～40cm程度で復元することを、「客土」とは、開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことを、「土壤の改良」とは、土壤改良材と肥料を与え、耕起することをいいます。

第10号 緑地等の緩衝帯

1ha以上の開発行為にあっては、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、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が、〔表4-6〕のとおり開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていること。ただし、開発区域が、開発区域外にある公園、緑地、河川、湖沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面等の緩衝効果を有するものに隣接する部分については、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。

なお、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、境界に縁石や境界杭を設置する等して、その区域を明らかにしておくこと。

〔表4-6〕

面 積	緩衝帯の幅員	
1.0ha以上	1.5ha未満	4m以上
1.5ha以上	5.0ha未満	5m以上
5.0ha以上	15.0ha未満	10m以上
15.0ha以上	25.0ha未満	15m以上
25.0ha以上		20m以上

第11号 運輸施設

40ha以上の開発行為にあっては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

第12号 申請者の資力・信用

非自己用の開発行為又は自己業務用で1ha以上の開発行為については、申請者に当該開発行為を計画どおりに完遂させるために必要な資力・信用があること。

第13号 工事施工者の能力

非自己用の開発行為又は自己業務用で1ha以上の開発行為については、工事施工者に当該開発行為を計画どおりに完遂させるために必要な能力があること。

第14号 権利者の同意

開発行為をしようとする土地若しくは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。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

「相当数の同意」とは、すべての権利者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、これらの者のうちの所有権者を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている場合であって、さらに、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指します。

なお、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、当該開発者は開発許可を得たからといって、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はないため、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はできません。

第2節 市街化調整区域の立地基準 [法第34条]

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、法第33条に定める技術基準のほか、法第34条各号のいずれかに該当するスプロール対策上支障がないと認められるもの又はスプロール対策上支障はあるがこれを認容すべき特別の必要性が認められるものでなければ許可の対象とされません。

市街化調整区域における開発許可等の申請にあたっては、第3章第4節の申請に必要な図書に加えて本節の添付書類が必要となります。

第1号 公共公益施設・日用利便施設

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(1) 公共公益施設

第1号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要なので、許可し得ることとしたものです。

本号に該当する公共公益施設は、従来許可不要とされていたいわゆる生活関連の公共公益施設であり、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校、診療所、助産所、通所系施設である社会福祉事業の用に供する施設が本号の対象となります。

なお、政令で規定された公共公益施設のうち本号に該当しないものについては、第14号の対象として開発審査会の議を経る必要があります。

審査基準	添付書類
1 次に掲げる対象施設の用に供するものであること	<ul style="list-style-type: none">申立書申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）大規模連たん区域を明らかにした書類（注2）担当部局との調整経過を明らかにした書類小学校又は中学校にあっては、校区内の世帯のうち市街化調整区域内の世帯が50%を超えることを証する書類幼稚園又は保育所にあっては、主として周辺の居住者が利用する施設であること幼稚園又は保育所にあっては、主として周辺の居住者が利用する施設であることを証する書類
区分	対象施設
学校	幼稚園、小学校、中学校
社会福祉施設	保育所、児童厚生施設、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター、隣保館
医療施設	診療所、助産所
2 大規模連たん区域に建設されること（注1）	
3 小学校又は中学校にあっては、校区等の世帯のうち市街化調整区域内の世帯が50%を超えること	
4 幼稚園又は保育所にあっては、主として周辺の居住者が利用する施設であること	
5 社会福祉施設（保育所を除く）又は医療施設にあっては、敷地面積が1,000m ² 以下、延床面積が400m ² 以下であること	

注1 大規模連たん区域とは、敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域をいいます。

2 建築物及びその敷地が確認できる縮尺1/2,500以上の地図等に、連たんしている建築物に連番を付した上で、区域を赤色で明示したものとします。

【認定こども園の取り扱いについて】（平成22年7月16日付景観まちづくり課長通知）

「認定こども園」のうち、「幼保連携型」、「幼稚園型」、「保育所型」は、公益上必要な学校又は社会福祉施設として開発行為等の許可の対象としますが、「地方裁量型」認定こども園については、学校又は社会福祉施設には該当しないので、開発行為等の許可の対象となりません。

(2) 日用利便施設

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については、許可の対象として取扱うものです。

本号に該当する店舗等としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等があげられます。

審査基準	添付書類
1 当該申請地の周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要不可欠な施設であって、別表1に定める業種の事業の用に供するものであること（注1）	・申立書（注3） ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）
2 飲食店、コンビニエンスストア又は燃料小売業の用に供する施設にあっては、敷地が、平日12時間自動車交通量1万台以上の道路に接していないこと（注2）	・業種、販売品目、営業範囲等を明らかにした書類
3 敷地が路地状部分のみによって道路に接するものでないこと	・敷地から500m以内に市街化区域がある場合にあっては、顧客のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えることを証する書類
4 敷地面積が、店舗にあっては3,000m ² 以下、その他の施設にあっては1,000m ² 以下で、延床面積が、店舗にあっては500m ² 以下、その他の施設にあっては300m ² 以下であること	
5 敷地から500m以内に市街化区域がある場合は、顧客のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えること	

注1 市街化調整区域居住者を主たるサービス対象とするものに限定されるので、別表に該当する業種であっても、広域的な集客を想定しているものは対象となりません。

2 自動車交通量は直近の道路交通センサスによるものとし、幹線道路に接するものは、沿道サービス施設（第9号）の審査基準によります。

3 市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要不可欠な施設である理由を具体的に記載してください。

（別表1）1号(2)日用利便施設該当業種（総務省統計局「日本標準産業分類」（平成21年総務省告示第175号）による）

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
卸売・小売業	各種商品小売業	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）	5699	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）	
			5711	呉服・服地小売業	
	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	5712	寝具小売業	
			5721	男子服小売業	
	婦人・子供服小売業	婦人服小売業	5731	婦人服小売業	
			5732	子供服小売業	
	靴・履物小売業	靴小売業	5741	靴小売業	
			5742	履物小売業（靴を除く）	
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん・袋物小売業	5791	かばん・袋物小売業	
			5792	下着類小売業	
		洋品雑貨・小間物小売業	5793	洋品雑貨・小間物小売業	
		他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	5799	傘、ステッキなど	

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
卸売・小売業	飲食料品小売業	各種食料品小売業	5811	各種食料品小売業	
		野菜・果実小売業	5821	野菜小売業	
			5822	果実小売業	
		食肉小売業	5831	食肉小売業(卵、鳥肉を除く)	
			5832	卵・鳥肉小売業	
		鮮魚小売業	5841	鮮魚小売業	
		酒小売業	5851	酒小売業	
		菓子・パン小売業	5861	菓子小売業(製造小売)	
			5862	菓子小売業(製造小売でないもの)	
			5863	パン小売業(製造小売)	
			5864	パン小売業(製造小売でないもの)	
		その他の飲食料品小売業	5891	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)	
			5892	牛乳小売業	
			5893	飲料小売業(別掲を除く)	
			5894	茶類小売業	
			5895	料理品小売業	
			5896	米穀類小売業	
			5897	豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	
			5898	乾物小売業	
			5899	他に分類されない飲食料品小売業	水、乾めん類など
機械器具小売業	自転車小売業	5921	自転車小売業		
	機械器具小売業	5931	電気機械器具小売業(中古品を除く)		
		5933	中古電気製品小売業		
		5939	その他の機械器具小売業		
その他の小売業	家具・建具・畳小売業	6011	家具小売業		
		6012	建具小売業		
		6013	畳小売業		
		6014	宗教用具小売業		
	じゅう器小売業	6021	金物小売業		
		6022	荒物小売業		
		6023	陶磁器・ガラス器小売業		
		6029	他に分類されないじゅう器小売業		漆器、茶道具など
	医薬品・化粧品小売業	6032	医薬品小売業(調剤薬局を除く)		
		6033	調剤薬局		
		6034	化粧品小売業		
	農耕用品小売業	6041	農業用機械器具小売業		
		6042	苗・種子小売業		
		6043	肥料・飼料小売業		
	燃料小売業	6051	ガソリンスタンド		
		6052	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)		

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
卸売・小売業	その他の小売業	書籍・文房具小売業	6061	書籍・雑誌小売業(古本を除く)	
			6062	古本小売業	
			6063	新聞小売業	
			6064	紙・文房具小売業	
		スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071	スポーツ用品小売業	
			6072	がん具・娯楽用品小売業	
			6073	楽器小売業	
		写真機・時計・眼鏡小売業	6081	写真機・写真材料小売業	
			6082	時計・眼鏡・光学機械小売業	
		他に分類されない小売業	6092	たばこ・喫煙具専門小売業	
			6093	花・植木小売業	
金融・保険業	銀行業	銀行(中央銀行を除く)	6221	普通銀行	
			6222	郵便貯金銀行	
			6223	信託銀行	
	協同組織金融業	中小企業等金融業	6311	信用金庫・同連合会	
			6312	信用協同組合・同連合会	
			6313	商工組合中央金庫	
			6314	労働金庫・同連合会	
		農林水産金融業	6321	農林中央金庫	
			6322	信用農業協同組合連合会	
			6323	信用漁業協同組合連合会, 信用水産加工業協同組合連合会	
			6324	農業協同組合	
			6325	漁業協同組合, 水産加工業協同組合	
学術研究, 専門・技術サービス業	技術サービス業(他に分類されないもの)	写真業	7461	写真業(商業写真業を除く)	
宿泊業、飲食サービス業	飲食店	食堂, レストラン(専門料理店を除く)	7611	食堂, レストラン(専門料理店を除く)	
		専門料理店	7621	日本料理店	
			7623	中華料理店	
			7624	ラーメン店	
			7625	焼肉店	
			7629	その他の専門料理店	西洋料理など
		そば・うどん店	7631	そば・うどん店	
		すし店	7641	すし店	
		喫茶店	7671	喫茶店	
		その他の飲食店	7691	ハンバーガー店	
			7692	お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	
			7699	他に分類されないその他の飲食店	大福屋、甘味処など

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
生活関連サービス業、娯楽業	洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	7811	普通洗濯業	
			7812	洗濯物取次業	
		理容業	7821	理容業	
		美容業	7831	美容業	
		一般公衆浴場業	7841	一般公衆浴場業	
		その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891	洗張・染物業	
			7899	その他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインランドリーなど 風俗営業を除く
	その他の生活関連サービス業	衣服裁縫修理業	7931	衣服裁縫修理業	
		物品預り業	7941	物品預り業	
		他に分類されない生活関連サービス業	7991	食品販加工業	
			7993	写真現像・焼付業	
			7999	他に分類されないその他の生活関連サービス業	観光案内、宝くじ 売さばきなど
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業	学習塾	8231	学習塾	
		教養・技能教授業	8241	音楽教授業	
			8242	書道教授業	
			8243	生花・茶道教授業	
			8244	そろばん教授業	
			8245	外国語会話教授業	
			8249	その他の教養・技能教授業	着物着付、料理など
医療、福祉	医療業	療術業	8351	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	
複合サービス事業	郵便局	郵便局	8611	郵便局	
		郵便局受託業	8621	簡易郵便局	
			8629	その他の郵便局受託業	切手類販売など
	協同組合	農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	8711	農業協同組合(他に分類されないもの)	
			8712	漁業協同組合(他に分類されないもの)	
			8713	水産加工業協同組合(他に分類されないもの)	
			8714	森林組合(他に分類されないもの)	
サービス業	自動車整備業 機械等修理業 (別掲を除く)	自動車整備業	8911	自動車一般整備業	
			8919	その他の自動車整備業	
		機械修理業(電気機械器具を除く)	9011	一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)	
		電気機械器具修理業	9021	電気機械器具修理業	
		その他の修理業	9091	家具修理業	
			9092	時計修理業	
			9093	履物修理業	
			9094	かじ業	

第2号 鉱物資源・観光資源等の利用施設

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

鉱物資源・観光資源等の利用施設について、開発許可を容認すべき特別の必要性のあるものとして許可し得ることとしたものです。

鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等としては、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、物理採鉱などの採鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当します。

観光資源については特段の定義が設けられていませんが、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、すぐれた自然の風景地、温泉については通常観光資源に該当するものと考えられます。

審査基準	添付書類
<p>1 利用する「資源」が当該申請地の周辺の市街化調整区域内に現存すること</p> <p>2 鉱物資源利用施設にあっては、資源が産出される場所と近接して設置される、次のいずれかの事業の用に供する施設であること</p> <p>日本標準産業分類 「C 鉱業、採石業、砂利採取業」に属する事業 「E 製造業」のうち [2121]セメント製造業、[2122]生コンクリート製造業、 [2131]粘土かわら製造業、[2181]採石製造業</p> <p>3 観光資源利用施設にあっては、当該申請地の周辺の市街化調整区域内に存する史跡・名勝・温泉等の観光資源の有効な利用上必要な施設又は観光資源の価値を維持・向上させるため必要な施設で、当該施設の所在する市町村の長が観光振興上有益と認めるものであること</p> <p>4 その他の資源利用施設にあっては、当該申請地の周辺の市街化調整区域内に存する水資源の取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設であること</p>	<ul style="list-style-type: none">申立書（注）申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）利用する資源の産出地を明らかにした書類申請に係る業種等を明らかにした書類観光資源利用施設にあっては、担当部局との調整経過を明らかにした書類

注 利用する資源と当該施設との関連を具体的に記載してください。

第3号 自然条件を必要とする施設

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業について、特別の自然的条件を一種の広義の資源であると解してこれを認めようとしたものですが、現在の工業技術から人工的に温度、湿度等の条件が作れる事例が多いなどの理由で第3号の政令は未制定となっており、本号で許可されるものは存しません。

第4号 農産物加工施設等

農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内においては、農業などの第一次産業が継続して営まれるものと見込まれるため、このための開発行為は市街化の一部と考えられるべきでなく、また、それがスプロール対策上著しい支障を及ぼすおそれもないこと及び農産物の処理加工等については、これを産地においてすみやかに行う等の必要があるため、許可し得ることとされているものです。

審査基準	添付書類
<p>農業、林業、漁業又は次のいずれかの事業の用に供する施設 (その立地する市街化調整区域内の生産物に係るものに限る) であること</p> <p>日本標準産業分類</p> <p>「E 製造業」のうち</p> <p>[091]畜産食料品製造業、[092]水産食料品製造業、 [093]野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、 [095]糖類製造業、[096]精穀・製粉業、 [098]動植物油脂製造業、[0991]でんぶん製造業、 [1031]製茶業、[1061]配合飼料製造業、 [1211]一般製材業</p> <p>「I 運輸業、郵便業」のうち</p> <p>[47]倉庫業</p>	<ul style="list-style-type: none">申立書（注）申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）取り扱う生産物の産出地を明らかにした書類申請に係る業種等を明らかにした書類

注 取り扱う資源と当該施設との関連を具体的に記載してください。

第5号 農林業等活性化基盤施設

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第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

特に地理的条件が悪い中山間地域においては基幹産業である農林業の振興を図ることが豊かで住みよい地域づくりのために不可欠であること、特定農山村地域における農林業の活性化のための基盤整備の促進に関する法律の所有権移転等促進計画が策定の際に都道府県知事の承認を受けることとされており、この承認の際に土地利用が都市計画上の観点から支障が存しないことを確認することが可能であることから、所有権移転等促進計画に適合している一定の開発行為について、許可し得ることとされているものです。

審査基準	添付書類
特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づく所有権移転等促進計画に適合した農林業等活性化基盤施設であること	<ul style="list-style-type: none">申立書申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）所有権移転等促進計画の写し業種、販売品目等を明らかにした書類担当部局との調整経過を明らかにした書類

第6号 中小企業高度化施設

都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

中小企業振興の重要性にかんがみて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為を許可し得ることとされているものです。

審査基準	添付書類
県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行令に掲げられている事業の用に供する施設であること	<ul style="list-style-type: none">申立書申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）中小企業高度化資金の融資を受けている、又は受ける見込みであることを証する書類申請に係る業種等を明らかにした書類担当部局との調整経過を明らかにした書類

第7号 既存工場関連施設

市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るために市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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用建築物等で、これら事業活動の効率化を図るために市街化調整区域内において建築等をすることが必要なものについては、事業活動の効率化のためやむを得ないことであり、その建築等のための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されているものです。

事業活動の効率化の判断に際しては、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なります。

審査基準	添付書類
<ol style="list-style-type: none">市街化調整区域内に立地する既存工場に対して、自己の生産物の原料又は部品の取引価格の50%以上を依存し、又は自己の生産物の取引価格の50%以上を原料又は部品として納入する等の密接な関連を有する事業の用に供する施設であること上記の既存工場と隣接又は近接していること	<ul style="list-style-type: none">申立書（注1）申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）申請に係る業種等を明らかにした書類既存工場の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注2）

注1 既存工場と当該施設との関連を具体的に記載してください。

2 現地写真には、敷地境界線を赤色で明記し、撮影位置・方向は配置図等に明記してください。
また、配置図等には、敷地面積、建築面積、各階床面積及び延床面積を明記してください。

第8号 危険物貯蔵施設等

政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

危険性等の理由で市街化区域に立地することが適当でない建築物等の目的で行う開発行為について市街化調整区域において立地を認めようとされているものです。(政令では、火薬類製造所は第9号に該当する施設とされていますが、本手引きでは、本号の類似施設として第8号に含めています。)

審査基準	添付書類
火薬類取締法に基づく許可を受けた者の設置する火薬庫又は火薬類製造所であること	<ul style="list-style-type: none">申立書申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）申請に係る業種等を明らかにした書類担当部局との調整経過を明らかにした書類火薬類取締法に基づく許可を受けている、又は受ける見込みであることを証する書類

第9号 沿道サービス施設

前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

建築物等には、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することとされているものです。

審査基準	添付書類
<ol style="list-style-type: none">道路管理施設にあっては、高速自動車国道等の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること休憩所にあっては、次の基準を全て満たすこと<ol style="list-style-type: none">自動車運転者又は同乗者に飲食物を提供して休憩させる飲食店又はコンビニエンスストアであって、宿泊施設を併設していないこと運転者等が飲食可能な休憩スペースが設けられていること敷地が平日12時間自動車交通量1万台以上の道路に接していること（注1）敷地が路地状部分のみによって道路に接するものでないこと敷地面積が1,000m²以上3,000m²以下であること自動車の駐車スペースが敷地面積の50%以上であること（注2）延床面積が、飲食店にあっては1,000m²以下、コンビニエンスストアにあっては300m²以下であること燃料小売業の用に供する施設にあっては、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド又はこれらに類する施設であって、事務所、洗車場、簡易な自動車整備のための施設の規模は必要最小限であること	<ul style="list-style-type: none">申立書申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）申請に係る業種等を明らかにした書類

注1　自動車交通量は直近の道路交通センサスによるものとします。

2　自動車の駐車スペースの面積は、平面図等に明記してください。

第 10 号 地区計画等適合施設

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

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について許可し得ることとしています。これは、都市近郊における既存の生活環境ストックを有効に活用した地域の活性化を図る必要があること、地区計画又は集落地区計画に適合して開発行為が行われることによりスプロール等の弊害がないものについて許可できることとされているものです。

審査基準	添付書類
1 地区計画の区域又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）に設置されるものであること	<ul style="list-style-type: none">申立書申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）地区計画又は集落地区計画の写し
2 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こと	

第 11 号 条例で定められた区域内の自己用住宅

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 戸以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

本号は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的・社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、50 戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為等が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないと考えで設けられたものです。

条例で定める区域は、市町村長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示することとされており、告示された指定区域は、当該市町村と所管する総合事務所で閲覧することができます。

対象となる建築物の用途は、自己居住用の「専用住宅」又は「兼用住宅」に限定されていますが、建築物の新築に限らず、増築、改築、用途の変更も本号の対象となります。

なお、県の定めた条例は境港市と日吉津村の市街化調整区域に適用されるもので、鳥取市（特例市）と米子市（事務処理市）には適用されません。

〔指定区域〕（平成 21 年 9 月 29 日指定 鳥取県告示第 609 号、第 610 号）

名称	所在
境港地区	境港市外江町、芝町、渡町、森岡町、中野町、福定町、竹内町、誠道町、高松町、三軒屋町、幸神町、新屋町、麦垣町、小篠津町及び財ノ木町の各一部
日吉津地区	西伯郡日吉津村大字日吉津及び大字富吉の各一部

審査基準	添付書類
1 知事の定めた区域内であること	・申立書
2 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅であること（注 1）	・申請者及びその同居者の住民票
3 建築物が 3 階建以下のものであること	・申請者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等（注 2）

注 1 建築基準法別表第 2（い）項第 1 号又は第 2 号に掲げる建築物に限ります。

2 申請地の所在する市町村の長が発行するものとします。なお、申請者、同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有している場合や、同一市町村の市街化区域内に住宅の建設が可能な土地を所有している場合は対象となりません。

「兼用住宅」とは・・・ [建築基準法施行令]

第 130 条の 3 法別表第 2(い)項第 2 号の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く。）とする。

- 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。）
- 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。）
- 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。）

第12号 条例で定められた開発行為等

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行なうことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

第14号に該当する開発行為のうち、法施行以来の実務の積み重ねにより開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができるものがあり、これらの開発行為については、事前に条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとされているものであり、手続きの合理化、迅速化を図るもので

なお、前号と同様に、県の定めた条例は境港市と日吉津村の市街化調整区域に適用されるもので、鳥取市(特例市)と米子市(事務処理市)には適用されません

区分	審査基準	添付書類
分家住宅	<p>1 現住地に住み続けられなくなった次のいずれかの事由があること</p> <p>ア 婚姻、出産等による同居者の増加</p> <p>イ 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離</p> <p>ウ 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保</p> <p>エ 県内への就職等に伴う県外からの移住</p> <p>オ 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事情</p> <p>2 本家者等が、区域区分が決まる前から市街化調整区域（注1）に住んでいる者又は区域区分が決まった後に市街化調整区域に適法に自己用住宅を所有した者であること</p> <p>3 申請者が、本家者等と同居している又は同居していたことのある 2 親等以内の親族であること</p> <p>4 本家者等と同居することが困難であること</p> <p>5 申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと</p> <p>6 本家者の継続所有地（注2）又は区域区分決定日以前から宅地であった土地並びに許可申請時において本家者等の住宅敷地に連たんした土地（いずれも、本家者等の居住集落又はその隣接集落内に所在するものに限る。）であること</p> <p>7 自己居住用の専用住宅（注3）であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・分家調書（様式例第2）（注4） ・申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等（注5） ・本家者等との親族関係を明らかにする書類（戸籍の全部事項証明書等） ・本家者等との同居の事実を明らかにする書類（戸籍の附票等） ・本家者等の住宅の現地写真、位置図、区域図、配置図及び平面図（注6）
公共事業による移転	<p>1 土地収用法上の収用対象事業のため、自己の建築物等を移転又は除却する必要がある者が、その移転等に係る建築物等に代わる建築物等を建設する目的であること</p> <p>2 その事業が行われる市町村内に他にその建築</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）（注7） ・申請者の固定資産課税台帳の

	<p>物等の代わりにできる建築物等を所有していないこと</p> <p>3 その市町村の市街化区域内に代替建築物等の建設が可能な土地を所有していないこと</p> <p>4 一団の土地の一部のみが事業用地になった場合にあっては、その残地に代わりの建築物等を建設することができないこと</p> <p>5 市街化区域から移転する場合にあっては、土地収用法による事業認定の前から所有していた土地（相続等により取得したものも含む）又は起業者が代替地としてあっせんする土地であること</p> <p>6 収用対象事業が行われる市町村の区域内であること</p> <p>7 移転等に係る建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>8 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の1.5倍以下であること</p>	<p>写し等（注5、7）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収用対象事業の施行のために移転等に係る建築物等の敷地の全部若しくは一部を売却した、若しくは売却する見込みであることを証する書類（土地の売買契約書の写し、買収申出書の写し等） ・収用対象事業の施行のために移転等が必要な建築物等の現地写真並びに位置図、区域図、配置図、平面図及び求積図（注6、8）
大規模連たん区域 (注9) 内の自己用住宅	<p>1 現住地に住み続けられなくなった次のいずれかの事由があること</p> <p>ア 婚姻、出産等による同居者の増加</p> <p>イ 独立して生活するのが適当と認められる世帯の分離</p> <p>ウ 家業、同居者の介護等のためのより広い居住空間の確保</p> <p>エ 災害による住宅の損壊、家主からの退去要請その他やむを得ない事由</p> <p>2 申請者が、次のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 当該大規模連たん区域内に継続所有地（注2）のある者</p> <p>イ 当該大規模連たん区域内に10年以上継続して居住している者</p> <p>ウ 区域分決定日以後に当該大規模連たん区域内に収用対象事業による移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p> <p>3 大規模連たん区域内であること</p> <p>4 2項アに該当する者にあっては、その継続所有地の区域であること</p> <p>5 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅（注3）であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者、本家者等及びその同居者の住民票 ・申請者及びその同居者、本家者等の固定資産課税台帳の写し等（注5） ・大規模連たん区域を明らかにした書類 ・本家者等との親族関係を明らかにする書類（戸籍の全部事項証明書等） ・申請者が、本家者等と同居している又は同居していたことのある2親等以内の親族に該当する場合にあっては、本家者等との同居の事実を明らかにする書類（戸籍の附票等） ・本家者等の住宅の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注6）
大規模連たん区域 (注9) 内	<p>1 申請者が、次のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 区域区分決定日以前から当該大規模連たん</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票 ・大規模連たん区域を明らかに

の自己の工場等	<p>区域内に居住している者の世帯に属する者</p> <p>イ 区域分決定日以後に当該大規模連たん区域内に収用対象事業による移転等に係る建築物等に代わるものとして自己用住宅を建設し、これに居住している者</p> <p>2 自己の業務用の工場、事務所又は店舗を建設する目的であること</p> <p>3 大規模連たん区域内であること</p> <p>4 敷地面積が 1,000 m²以下であること</p> <p>5 店舗にあっては、延床面積が 500 m²以下であること</p>	<p>した書類</p> <ul style="list-style-type: none"> 申請に係る業種等を明らかにした書類 区分決定日以前から当該大規模連たん区域内に居住している者の世帯に属する者にあっては、そのことを証する書類（戸籍の附票等） 収用対象事業の施行のために移転等が必要であったため、区分決定日以後に当該大規模連たん区域内に建設した自己用住宅に居住している者にあっては、そのことを証する書類（土地の売買契約書の写し、買収申出書の写し等）
地区集会所等	<p>1 周辺住民のための集会所、公民館等の準公益的な施設であること</p> <p>2 施設が、レジャー施設等他目的の施設と併用されるものでないこと</p> <p>3 施設が、町内会、自治会等により管理・運営されるものであること</p> <p>4 申請地が、その集会所等を主として利用することになると見込まれる者の居住する町等の区域であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注 10） 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 自治会等の区域、人口、世帯数等を明らかにした書類 周辺住民の地縁に基づいて形成された団体により管理・運営されることを証する書類（同意書、議事録等）
既存建築物等の増築等	<p>1 既存の建築物等を増築し、又は改築すること</p> <p>2 申請地が、既存の建築物等の敷地となっている土地又はその隣接地であること</p> <p>3 既存の建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>4 敷地面積が従前の 1.5 倍以下であること</p> <p>5 延床面積が従前の 2 倍を超えないこと</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）（注 7） 既存建築物等の現地写真、位置図、区域図、配置図、平面図及び求積図（注 6） <p>なお、従前の建築物の敷地内で行う建替で、建替後の延床面積が従前の 1.5 倍以下で構造及び用途が同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱います。</p>
災害危険区域等からの移転建築物等	<p>1 次のいずれかの事由により移転される建築物等に代わる建築物等を建設する目的であること</p> <p>ア 鳥取県建築基準法施行条例第 2 条第 1 項の規定により指定された災害危険区域又は同条例第 4 条各号に定めるがけ付近の区域に所在すること</p> <p>イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注 11） 申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）（注 7） 移転が必要な理由を証する書類 移転が必要な建築物等の現地

	<p>止対策の推進に関する法律第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域に所在すること</p> <p>ウ 地すべり等防止法第24条の規定により公示された関連事業計画に基づいて行うものであること</p> <p>エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の規定による勧告を受けたこと</p> <p>オ 建築基準法第10条第1項の規定による勧告を受けたこと</p> <p>2 移転される建築物等の所在する市町村の区域内であること</p> <p>3 移転される建築物等と同じ用途の建築物等であること</p> <p>4 敷地面積及び延床面積のいずれもが従前の1.5倍以下であること</p>	写真並びに位置図、区域図、配置図、平面図及び求積図 (注6)
優良田園住宅	<p>1 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅を建設する目的であること</p> <p>2 同法に基づく優良田園住宅建設計画に定められた土地の区域であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅(注3)であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 申請者及びその同居者の住民票 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく優良田園住宅建設計画の写し
届出団地	<p>1 申請者が、その市町村の区域内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、その市町村の市街化区域内に適切な土地を所有していないこと</p> <p>2 申請地が、区域区分が決まったときには造成が完了し、又は施工中だった住宅団地として認定されている区域内であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅(注3)であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 申請者及びその同居者の住民票 申請者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等(注5)
土地区画整理事業 (注12)	<p>1 申請者が、その市町村の区域内に自己用住宅を所有しておらず、かつ、その市町村の市街化区域内に適切な土地を所有していないこと</p> <p>2 土地区画整理事業法に基づく地区画整理事業の施行された区域であること</p> <p>3 自己居住用の専用住宅又は兼用住宅(注3)であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 申請者及びその同居者の住民票 申請者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等(注5) 地区画整理事業法に基づく地区画整理事業の施行された区域であることを証する書類
社会福祉施設	<p>1 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第7項に規定する生活介護、同条第8項に規定する短期入所、同条第13項に規定する就労移行支援、同条第14項に規定する就労継続支援若しくは同条第17項に規定する共同生活援助又は老人福祉法第5条の2第5</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 申請者の住民票(申請者が法人の場合にあっては登記事項証明書) 公的補助金交付決定通知書又は当該市町村長の同意書

	<p>項に規定する小規模多機能型居宅介護事業若しくは同条第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設であること</p> <p>2 公的補助金を交付されていること又は当該市町村長が社会福祉施策の観点から必要性を認めめた施設であること</p> <p>3 設置、運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>4 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること</p> <p>イ 利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があること</p> <p>ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること</p> <p>5 敷地面積が3,000m²以下、延床面積が1,500m²以下であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・設置・運営が国の定める基準に適合することを証する書類
幹線道路沿いの区域内での用途変更	<p>1 幹線道路沿いの区域（注13）内にある空家、空店舗等のうち、建築後5年かつ利用されなくなり1年が経過すること</p> <p>2 自己の業務の用に供する事務所又は店舗（注14）に用途変更する目的であること（注15）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者の住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） ・建築後5年かつ利用されなくなり1年が経過することを証する書類
空家を活用した県外からの移住（注16）	<p>1 以下の要件を全て満たす空家であること</p> <p>ア 建築後5年が経過していること</p> <p>イ 所有者等が高齢化、市町村外への転居又は死亡等により継続して居住することが困難となり、その親族等による居住が見込めないもの。</p> <p>2 空家所有者は以下の要件のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 高齢等に伴い福祉施設等に入居している又は親族等の居住で同居により介護等を受けていること</p> <p>イ 勤務や家庭の事情等から、同一市村内の市街化区域又は当該市村外へ転出していること</p> <p>ウ 所有者等が死亡し、当該空家に居住する予定がない相続人であること</p> <p>3 移住者は以下の要件のいずれかに該当する者であること</p> <p>ア 県内に移住しようとする者であって、過去5年間県内に居住したことがない者</p> <p>イ 現に耕作する農地の存する市町村に移住し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・申請者及びその同居者の住民票（賃貸の場合にあっては、空家所有者、移住者及びその同居者の住民票（空家所有者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）） ・移住者及びその同居者の固定資産課税台帳の写し等（注5） ・建築後5年が経過することを証する書類 ・空家所有者の要件を満たしていることを証する書類（注18）

	<p>ようとする農業者（注 17）であって、過去 5 年間当該市町村に居住したことがない者</p> <p>4 申請者及びその同居者が同一市町村内に他に自己用住宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内にその建設が可能な土地を所有していないこと</p>	
--	---	--

注 1 区域区分によって市街化区域と市街化調整区域に分断された集落の市街化区域内の部分を含みます。

- 2 繼続所有地とは、区域区分が決まる前から所有し続けている土地又は区域区分が決まった後に相続等により取得した土地をいいます。
- 3 専用住宅は建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号に、兼用住宅は同第 2 号に掲げる建築物です。
- 4 現在居住している住宅に引き続き居住することが困難な理由及び本家者と同居することが困難な理由を具体的に記載してください。
- 5 申請地の所在する市町村の長が発行するものとします。
- 6 現地写真には、敷地境界線を赤色で明記し、撮影位置・方向は配置図等に明記してください。
また、配置図等には、敷地面積、建築面積、各階床面積及び延床面積を明記してください。
- 7 自己用住宅にあっては、申請者及びその同居者のものが必要になります。
- 8 求積図は、売却（予定）地の面積と残地の面積を明らかにしたものとします。
- 9 大規模連たん区域とは、敷地相互間の距離が 50m 以内で 50 以上の建築物が連たんしている区域をいい、連たんする建築物には市街化区域内に存するものも算入することができます。なお、当該項は、市街化調整区域に居住する者（区域区分によって分断された同一の町等の市街化区域内に区域区分決定日以前から居住している者の世帯に属する者を含む。）の開発行為等を対象とするものであり、市街化区域内に居住する者の開発行為等を容認するものではありません。
- 10 周辺住民が主として利用することになると見込まれる理由を具体的に記載してください。
- 11 移転が必要な理由を具体的に記載してください。
- 12 土地区画整理事業として行われる開発行為は許可不要ですが、その施行された区域内において、土地所有者等が別個に開発行為を行う場合には、開発許可が必要です。
- 13 幹線道路（国道、県道又は平日 12 時間交通量 1 万台以上の道路）のうち、区域指定を受けようとする市町村の長の申出により、知事が鳥取県開発審査会の意見を聴いて定め、告示する区域をいいます。
- 14 別表 2 に掲げる業種の事務所又は別表 3 に掲げる業種の店舗に限ります。（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律により規制される業種を除く）
- 15 申請に当たっては以下の点に御注意ください。
 - (1) 建物の一部を使用して営業している事業者が、店舗・事務所面積の拡大を目的として閉店し、空き店舗等とした上で 1 年経過後に用途変更をして建物全体で営業する場合は認められません。
 - (2) 貸貸物件（フロア貸しを含む）を使用した用途変更も認めます。
 - (3) 用途変更後の建て替えについては、原則、用途変更後 6 年を経過したものに限り認めます。
なお、建て替える際の延床面積は既存建築物の延床面積までとします。
- (4) 同一敷地内及び隣接敷地内での増築は認めません。ただし、隣接地であって、敷地を塀等で区切ることで一体利用できない状態であれば認めます。（ただし、同一敷地内又は隣接敷地内の既存建築物を同時に用途変更し、一体利用する場合はこの限りではありません。）
- (5) 用途変更後の敷地拡張は原則認めません。ただし、敷地が一方通行の道のみに接続している場合において、敷地拡張により他の道路に接続させる等、用途変更に当たりやむを得ないと認められる場合にあっては、必要最小限の範囲で敷地拡張を認めます。

16 申請に当たっては以下の点に御注意ください。

(1) 移住者から別の移住者へ転売又は転貸する場合は、譲受者又は空家所有者等において改めて許可申請が必要です。なお、いずれも移住者要件を満たさない者への転売、転貸は認めません。

(2) 許可後の増改築について、空家を取得した場合は本表の「既存建築物の増改築等」の基準を満たしていれば認めますが、賃貸の場合の増改築は認めません。

17 農業者とは、移住元の市町村の農業委員会から耕作面積が 10a 以上で、年間 60 日以上從農している旨の証明書が発行され、かつ、年間 15 万円以上の農業収入があることが各市町村の税務担当課が発行する証明書、若しくは所得税確定申告書の写しで確認することができる者（新規就農者の場合は市町村が認定する認定新規就農者）です。

18 社会福祉施設への入居証明書、住民票、戸籍謄本等、空家所有者要件を満たしていることが確認できるものを提出してください。なお、法人所有物件については、空家の売買が移住者の居住に供する目的である旨の確約書により代用できることとします。

（別表 2）用途変更対象業種（事務所）（総務省統計局「日本標準産業分類」（平成 21 年総務省告示第 175 号）による）

大分類
農業、林業
漁業
鉱業、採石業、砂利採取業
建設業
製造業
電気・ガス・熱供給・水道業
情報通信業
運輸業、郵便業
卸売業、小売業
金融業、保険業
不動産業、物品賃貸業
学術研究、専門・技術サービス業
宿泊業、飲食サービス業
生活関連サービス業、娯楽業
教育、学習支援業
医療、福祉
複合サービス事業
サービス業（他に分類されないもの）※注 1

注 1 中分類 93（政治・経済・文化団体）のうち、小分類 934（政治団体）及び中分類 94（宗教）に関する事務所は対象から除きます。

（別表 3）用途変更対象業種（店舗）（総務省統計局「日本標準産業分類」（平成 21 年総務省告示第 175 号）による）

大分類	中分類	小分類	細分類	摘要
卸売・小売業	各種商品小売業	その他の各種商品小売業（従業者が常時 50 人未満のもの）	5699	その他の各種商品小売業（従業者が常時 50 人未満のもの）

大分類	中分類	小分類	細分類	摘要
卸売・小売業	織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	
			5712 寝具小売業	
		男子服小売業	5721 男子服小売業	
		婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	
	靴・履物小売業	婦人・子供服小売業	5732 子供服小売業	
			5741 靴小売業	
			5742 履物小売業(靴を除く)	
		その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	
	飲食料品小売業		5792 下着類小売業	
			5793 洋品雑貨・小間物小売業	
			5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	傘、ステッキなど
		各種飲食料品小売業	5811 各種飲食料品小売業	
機械器具小売業	野菜・果実小売業	野菜・果実小売業	5821 野菜小売業	
			5822 果実小売業	
	食肉小売業	食肉小売業	5831 食肉小売業(卵、鳥肉を除く)	
			5832 卵・鳥肉小売業	
	鮮魚小売業	鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	
	酒小売業	酒小売業	5851 酒小売業	
	菓子・パン小売業	菓子・パン小売業	5861 菓子小売業(製造小売)	
			5862 菓子小売業(製造小売でないもの)	
			5863 パン小売業(製造小売)	
			5864 パン小売業(製造小売でないもの)	
	その他の飲食料品小売業	その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)	
			5892 牛乳小売業	
			5893 飲料小売業(別掲を除く)	
			5894 茶類小売業	
			5895 料理品小売業	
			5896 米穀類小売業	
			5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	
			5898 乾物小売業	
			5899 他に分類されない飲食料品小売業	氷、乾めん類など
	自動車小売業	自動車小売業	5911 自動車(新車)小売業	
			5912 中古自動車小売業	
			5913 自動車部分品・付属品小売業	
			5914 二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)	
		自転車小売業	5921 自転車小売業	
	機械器具小売業	機械器具小売業	5931 電気機械器具小売業(中古品を除く)	
			5932 電気事務機械器具小売業	
			5933 中古電気製品小売業	
			5939 その他の機械器具小売業	

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
卸売・小売業	その他の小売業	家具・建具・畳小売業	6011	家具小売業	
			6012	建具小売業	
			6013	畳小売業	
			6014	宗教用具小売業	
		じゅう器小売業	6021	金物小売業	
			6022	荒物小売業	
			6023	陶磁器・ガラス器小売業	
			6029	他に分類されないじゅう器小売業	漆器、茶道具など
		医薬品・化粧品小売業	6031	ドラッグストア	
			6032	医薬品小売業(調剤薬局を除く)	
			6033	調剤薬局	
			6034	化粧品小売業	
		農耕用品小売業	6041	農業用機械器具小売業	
			6042	苗・種子小売業	
			6043	肥料・飼料小売業	
		燃料小売業	6051	ガソリンスタンド	
			6052	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)	
		書籍・文房具小売業	6061	書籍・雑誌小売業(古本を除く)	
			6062	古本小売業	
			6063	新聞小売業	
			6064	紙・文房具小売業	
		スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071	スポーツ用品小売業	
			6072	がん具・娯楽用品小売業	
			6073	楽器小売業	
		写真機・時計・眼鏡小売業	6081	写真機・写真材料小売業	
			6082	時計・眼鏡・光学機械小売業	
		他に分類されない小売業	6092	たばこ・喫煙具専門小売業	
			6093	花・植木小売業	
			6094	建築材料小売業	
			6095	ジュエリー製品小売業	
			6096	ペット・ペット用品小売業	
			6097	骨とう品小売業	
			6098	中古品小売業(骨とう品を除く)	
			6099	他に分類されないその他の小売業	美術品、墓石など
金融・保険業	銀行業	銀行(中央銀行を除く)	6221	普通銀行	
			6222	郵便貯金銀行	
			6223	信託銀行	
	協同組織金融業	中小企業等金融業	6311	信用金庫・同連合会	
			6312	信用協同組合・同連合会	
			6313	商工組合中央金庫	
			6314	労働金庫・同連合会	
		農林水産金融業	6321	農林中央金庫	
			6322	信用農業協同組合連合会	

大分類	中分類	小分類	細分類	摘要
金融・保 険業	協同組織金融 業	農林水産金融業	6323	信用漁業協同組合連合会, 信用水産加工業協同組合連合会
			6324	農業協同組合
			6325	漁業協同組合, 水産加工業協同組合
不動産 業・物品 賃貸業	不動産取引業	建物売買業、土地売 買業	6811	建物売買業
			6812	土地売買業
		不動産代理業・仲介 業	6821	不動産代理業・仲介業
	不動産賃貸 業・管理業	不動産賃貸業（賃家 業、借間業を除く）	6911	賃事務所業
			6912	土地賃貸業
			6919	その他の不動産賃貸業 貸事務所業など
		賃家業、借間業	6921	賃家業
			6922	借間業
	物品賃貸業	各種物品賃貸業	7011	総合リース業
			7019	その他の各種物品賃貸業 本、楽器など
		産業用機械器具賃貸 業	7021	産業用機械器具賃貸業（建設機械器具 を除く）
			7022	建設機械器具賃貸業
		事務用機械器具賃貸 業	7031	事務用機械器具賃貸業（電子計算機を 除く）
			7032	電子計算機・同関連機器賃貸業
		自動車賃貸業	7041	自動車賃貸業
		スポーツ・娯楽用品 賃貸業	7051	スポーツ・娯楽用品賃貸業
		その他の物品賃貸業	7091	映画・演劇用品賃貸業
			7092	音楽・映像記録物賃貸業（別掲を除く）
			7093	貸衣しょう業（別掲を除く）
			7099	他に分類されない物品賃貸業
学術研究、専門・ 技術サービス業	技術サービス 業（他に分類 されないも の）	写真業	7461	写真業（商業写真業を除く）
			7462	商業写真業
宿泊業、 飲食サービス業	飲食店	食堂、レストラン（専 門料理店を除く）	7611	食堂、レストラン（専門料理店を除く）
		専門料理店	7621	日本料理店
			7622	料亭
			7623	中華料理店
			7624	ラーメン店
			7625	焼肉店
			7629	その他の専門料理店 西洋料理など
		そば・うどん店	7631	そば・うどん店
		すし店	7641	すし店
		酒場、ビヤホール	7651	酒場、ビヤホール

大分類	中分類	小分類	細分類	摘要
宿泊業、飲食サービス業	飲食店	喫茶店	7671 喫茶店	
		その他の飲食店	7691 ハンバーガー店	
			7692 お好み焼き・焼きそば・たこ焼店	
			7699 他に分類されないその他の飲食店	大福屋、甘味処など
	持ち帰り・宅配飲食サービス業	持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	
		配達飲食サービス業	7721 配達飲食サービス業	
	洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業	7811 普通洗濯業	
		7812 洗濯物取次業		
		理容業	7821 理容業	
		美容業	7831 美容業	
		一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	
		その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	
			7892 エステティック業	
			7893 リラクゼーション業（手技を用いるもの）	
			7894 ネイルサービス業	
			7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインランドリーなど 風俗営業を除く
	その他の生活関連サービス業	旅行業	7911 旅行業（旅行業者代理業を除く）	
		衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	
		物品預り業	7941 物品預り業	
		他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品販加工業	
			7992 結婚相談業、結婚式場紹介業	
			7993 写真現像・焼付業	
			7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	観光案内、宝くじ 売さばきなど
教育、学習支援業	その他の教育、学習支援業	学習塾	8231 学習塾	
		教養・技能教授業	8241 音楽教授業	
			8242 書道教授業	
			8243 生花・茶道教授業	
			8244 そろばん教授業	
			8245 外国語会話教授業	
			8246 スポーツ・健康教授業	
		8249 その他の教養・技能教授業		着物着付、料理など
		8299 他に分類されない教育、学習支援業		料理教室など
医療、福祉	医療業	療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	
複合サービス事業	郵便局	郵便局	8611 郵便局	
		郵便局受託業	8621 簡易郵便局	

大分類	中分類	小分類	細分類		摘要
サービス業	郵便局	郵便局受託業	8629	その他の郵便局受託業	切手類販売など
	自動車整備業	表具業	9031	表具業	
	機械等修理業 (別掲を除く)	その他の修理業	9092	時計修理業	
			9093	履物修理業	

第13号 既存権利者の施設

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

本号は、既存の権利者について経過的に許可し得ることとされているものです。権利の目的が「自己の居住又は業務の用に供する」場合に限られるので、宅地建物取引業者等が分譲の目的で所有している土地は該当しません。

審査基準	添付書類
<ol style="list-style-type: none"> 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物であること 市街化調整区域に指定された際、土地の所有権等を有していた者（当該指定後6月以内に必要事項の届出（注）をした者に限る）が設置するものであること 市街化調整区域に指定後5年以内に開発行為が完了すること 	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 既存権利者届出書（県規則様式第9号）の写し 工事工程表

注 届出は、既存権利者届出書（規則様式第9号）に、位置図（縮尺1/20,000以上）、区域図（縮尺1/2,500以上）、土地又は利用に関する権利を有していることを証する書類、地図（公図）の写しを添付して行うこと。

第14号 開発審査会の議を経るもの

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

第1号から第13号までに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場合は、開発審査会の議を経て許可し得ることとされているものです。次表の左欄の項目に応じ、中欄の基準を全て満たしている場合に、開発審査会に付議する対象とされます。

項目	開発審査会付議基準	添付書類
社寺仏閣及び納骨堂	<ol style="list-style-type: none"> 申請者が宗教法人法の認証を受けた宗教法人又は地元代表者であること 地域的性格の強い鎮守、社等の建築物又は宗教法人の行う儀式、教化育成施設又はこれらに付属する社務所等で、宿泊施設及び休憩施設を含まないこと 施設利用者のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えること 	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注1） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 施設利用者のうち市街化調整区域内居住者が50%を超えることを証する書類
研究施設	研究対象が市街化調整区域に存すること	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注2） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 研究対象が市街化調整区域に存することを証する書類
従業員宿舎	<ol style="list-style-type: none"> 入居者の勤務先の事業所が適法に建築されていること 当該事業所と同一敷地内又は隣接地に建築される3階以下のものであること 入居者が当該事業所の従業員及びその家族に限定されていること 隣接土地所有者の同意を得ていること 	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 入居者が当該事業所の従業員とその家族に限定されていることを証する書類 隣接地の登記事項証明書及び公図の写し 隣接土地所有者の同意書 事業所の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図（注3）
大規模連たん区域内の公営住宅	<ol style="list-style-type: none"> 大規模連たん区域内に建設されること 主としてその大規模連たん区域及びその周辺地域に居住している者を入居対象とすること 	<ul style="list-style-type: none"> 申立書 大規模連たん区域を明らかにした書類（注4）

自然的土 地利用レ クリエー ション施 設	<p>1 運動・レジャー施設にあっては、次の要件を満たすこと</p> <p>ア 第二種特定工作物に該当しないこと</p> <p>イ 周辺の環境等に適合し、地域の土地利用計画に整合していること</p> <p>ウ 必要最小限の建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること</p> <p>エ 用途の変更が容易でないこと</p> <p>オ 自然公園法その他の法令に適合していること</p> <p>2 宿泊施設にあっては、次の要件を満たすこと</p> <p>ア 利用目的及び利用者の属性から見て、宿泊機能が必要であること</p> <p>イ 周辺の宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注5） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 担当部局との調整経過を明らかにした書類
産業振興 地域の工 場等	<p>1 鳥取県地域産業活性化基本計画に基づく産業集積区域内に立地する、その対象業種の工場等であること</p> <p>2 周辺地域の労働力を必要とすること、優れた自然環境を必要とすること等により、市街化区域内に適地がないと認められる場合、又は自然条件、社会経済条件等を総合的に勘案して、やむを得ないと認められる場合であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注6） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 担当部局との調整経過を明らかにした書類 業種等を明らかにした書類
特定流通 業務施設	<p>1 物流総合効率化法に規定する特定流通業務施設（貨物自動車運送事業法に規定する特別積合せ貨物運送に係るものを除く）又は倉庫業法に規定する倉庫業の倉庫であること</p> <p>2 物流総合効率化法に基づき、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる旨の意見が、知事からあった施設であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注1） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 物流総合効率化法に基づく認定を受けた総合効率化計画の写し 担当部局との調整経過を明らかにした書類
有料老人 ホーム	<p>1 老人福祉法に規定する有料老人ホームであること</p> <p>2 当該老人ホームの設置及び運営が国の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が策定する指導指針の基準に適合し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること</p> <p>3 利用権方式又は賃貸方式であること（分譲方式のものは対象外）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注7） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は県が策定する指導指針の基準に適合し、安定的な経営確保が図られていることを証する書類 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同

	<p>4 市街化調整区域に立地する医療、介護機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不適当であること</p> <p>5 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること</p> <p>6 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<p>意していることを証する書類</p> <p>・敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあっては、立地場所の隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類</p>
適合高齢者専用賃貸住宅	<p>1 介護保険法施行規則に規定する適合高齢者専用賃貸住宅であること</p> <p>2 指定居宅サービス事業者又は指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、かつ、県及び市町村の介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること</p> <p>3 市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不適当であること</p> <p>4 福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していること</p> <p>5 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<p>・申立書(注 8)</p> <p>・住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）</p> <p>・県が指定する指定居宅サービス事業者又は市町村が指定する指定地域密着型サービス事業者であることを証する書類</p> <p>・県・市町村の介護保険担当部局との調整経過を明らかにした書類（安定的な経営確保が図られていることを証するもの）</p> <p>・福祉施策及び都市計画の観点から立地場所の市町村長が同意していることを証する書類</p> <p>・敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあっては、立地場所の隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類</p>
介護老人保健施設	<p>1 介護保険法に規定する介護老人保健施設であること</p> <p>2 協力病院が近隣に所在すること等により、市街化調整区域に立地することもやむを得ないと認められること</p> <p>3 介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること</p> <p>4 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<p>・申立書（注 9）</p> <p>・住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書）</p> <p>・担当部局との調整経過を明らかにした書類（開設許可見込確認書（運用指針別記様式第 1）等）</p> <p>・敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあっては、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類</p>

社会福祉施設	<p>1 社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設、更生保護事業法に規定する更生保護事業の用に供する施設又は社会福祉法の対象とならない施設にあっては県若しくは市町村が社会福祉を目的として推進している事業の用に供する施設であること</p> <p>2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>3 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること</p> <p>イ 利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があること</p> <p>ウ 当該施設のサービスの特性から、周辺の環境等の活用が必要であること</p> <p>4 敷地面積が 3,000 m²以下、延床面積が 1,500 m²以下であること。ただし、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意が得られ、かつ、法令に抵触することなく立地できるものについては、この限りでない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注 10） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 設置・運営が国の定める基準に適合することを証する書類 担当部局との調整経過を明らかにした書類 敷地面積が 3,000 m²を超える場合又は延床面積が 1,500 m²を超える場合にあっては、立地場所の市町村長及び隣接市町村長の同意を得ていることを証する書類
医療施設関係	<p>1 医療法に規定する病院、診療所又は助産所であること</p> <p>2 設置・運営が国の定める基準に適合すると認められるものであること</p> <p>3 次のいずれかに該当する事情が認められること</p> <p>ア 救急医療の充実が求められる地域で、患者等の搬送手段の確保のために周辺の交通基盤等の活用が必要であること</p> <p>イ 当該医療施設の入院患者等にとって、周辺の療養環境が必要であること</p> <p>ウ 病床過剰地域に設置された病院が、病床不足地域に移転する場合であること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注 11） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 設置・運営が国の定める基準に適合することを証する書類 担当部局との調整経過を明らかにした書類
学校関係	<p>1 学校教育法に規定する学校、専修学校又は各種学校であること</p> <p>2 教育環境の確保のため、周辺の資源、環境等が必要であること</p> <p>3 文教政策上、適切であると認められるものであること</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注 12） 住民票（申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書） 担当部局との調整経過を明らかにした書類
居住者の変更	<p>1 居住者の変更が悪質、計画的に行われていないと認められること</p> <p>2 変更後の用途が、従前の用途と同一であること</p> <p>3 変更後の居住者が、同一市町村内に自己用住</p>	<ul style="list-style-type: none"> 申立書（注 13） 変更前の居住者の申立書（注 14） 住民票〔申請者及びその同居者〕

	<p>宅を所有しておらず、かつ、同一市町村の市街化区域内に適切な土地を確保することが困難なこと</p> <p>4 次のいずれかの場合に該当し、やむを得ないと認められること</p> <p>ア 現在居住している住居について、被災、立退き、借家等の事情がある場合</p> <p>イ 現在居住している住居が市街化調整区域内で、過密、狭小等の事情がある場合</p> <p>ウ 農林水産業に従事する目的で帰郷し、地域に定住する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産課税台帳の写し等〔申請者及びその同居者〕(注 15)
既存不適格建築物の移転	<p>1 既存の建築物及び設備が住環境保全上著しく有害であり、地域住民、関係行政機関等から移転の要請があったこと</p> <p>2 市街化区域内に適切な土地を確保するのが困難なこと</p> <p>3 移転先の敷地が従前とほぼ同程度の規模であること</p> <p>4 周辺の土地利用及び環境と調和がとれたものであること</p> <p>5 移転先の隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること</p> <p>6 移転完了後、既存の建築物を速やかに撤去すること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書(注 16) ・住民票(申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書)(注 17) ・固定資産課税台帳の写し等(注 15、17) ・地域住民又は関係行政機関等から移転の要請があったことを証する書類 ・移転先の隣接地の登記事項証明書及び公図の写し ・移転先の隣接土地所有者の同意書 ・移転先の地元町内会長等の同意書 ・既存不適格建築物の現地写真並びに位置図、区域図、配置図及び平面図(注 3)
葬祭場施設	<p>1 隣接土地所有者及び地元町内会長等の同意が得られていること</p> <p>2 敷地が集落の境界付近にある場合は、隣接集落の町内会長等の同意が得られていること</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書 ・住民票(申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書) ・隣接地の登記事項証明書及び公図の写し ・隣接土地所有者の同意書 ・地元町内会長等の同意書 ・敷地から 100m 以内に隣接する集落との境界がある場合にあっては、当該隣接集落の町内会長等の同意書
その他	真にやむを得ない事情が認められ、周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められること	<ul style="list-style-type: none"> ・申立書(注 18) ・住民票(申請者が法人の場合にあっては、登記事項証明書)

注 1 当該施設の用途を具体的に記載してください。

2 研究対象と当該施設との関連を具体的に記載してください。

- 3 現地写真には、敷地境界線を赤色で明記し、撮影位置・方向は配置図等に明記してください。
また、配置図等には、敷地面積、建築面積、各階床面積及び延床面積を明記してください。
- 4 建築物及びその敷地が確認できる縮尺 1/2,500 以上の地図等に、連たんしている建築物に連番を付した上で、区域を赤色で明示したものとします。
- 5 宿泊施設にあっては、利用目的及び利用者の属性から見て宿泊機能が必要である理由及び周辺の宿泊施設によっては円滑な対応が困難である理由を具体的に記載してください。
- 6 鳥取県地域産業活性化基本計画に掲げられている対象業種のうち、該当する業種を記載するとともに、市街化区域に適地がない理由又は市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 7 当該有料老人ホームに係る権利関係（利用権方式、賃貸方式の別）を記載するとともに、市街化調整区域に立地する医療、介護機能と密接に密接に連携する必要があること等により、市街化区域に立地することが困難又は不適当である理由を具体的に記載してください。
- 8 市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携する必要があること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 9 協力病院が近隣に所在すること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 10 近隣の医療施設、社会福祉施設等と密接に連携する必要があること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 11 救急医療の充実が求められる地域で、患者等の運搬手段の確保のために周辺の交通基盤等の活用が必要であること等により、市街化調整区域に立地することがやむを得ない理由を具体的に記載してください。
- 12 教育環境の確保のため、周辺の資源、環境等が必要な理由を具体的に記載してください。
- 13 現在居住している住宅に引き続き居住することが困難な理由を具体的に記載してください。
- 14 当該住宅を売却等するに至った経緯を記載してください。なお、競売により取得する等の場合には、申立書に替えて、その状況が確認できる書類を添付してください。
- 15 申請地の所在する市町村の長が発行するものとします。
- 16 既存不適格建築物を撤去する時期を具体的に記載してください。
- 17 自己用住宅にあっては、申請者及びその同居者のものが必要になります。
- 18 周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は不適当である理由を具体的に記載してください。

第3節 市街化調整区域の立地基準の特例

都市計画法の許可が必要な開発行為のうち、以下に掲げるものについては、他の法律により法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされるので、立地基準の審査を了したものとして技術基準の審査のみを行います。

(1) 市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する建築物のうち市民農園整備促進法施行令に規定する対象施設

① 休憩施設である建築物

農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含み、単体の便所も休憩施設です。

② 農作業の講習の用に供する建築物

利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

③ 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物

市街地から離れた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものをいいます。

④ 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等です。

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律に基づき地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合に当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等

鳥取県内では、次の地域が地方拠点都市地域に指定されています。

- ・鳥取県東部地方拠点都市地域（鳥取市、岩美町、八頭町、若桜町、智頭町）
- ・鳥取県中海圏域地方拠点都市地域（米子市、境港市、南部町、伯耆町、大山町、日吉津村）

(3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の4第1項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為等

(4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第8条の認定を受けた歴史的風致維持向上計画に定められた市街化調整区域内における遺跡に係る歴史的価値の高い楼門その他歴史的風致を形成することとなる建築物の復原を目的とした開発行為等

(5) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第1項の認定を受けた総合化事業計画に従って行われる農林水産物等の販売施設の建築を目的とした開発行為等（農林水産大臣が総合化事業計画の認定をしようとするときは、開発許可権者である都道府県知事等の同意を得ることが必要です。）

第5章 市街化調整区域内における建築等の制限

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、開発行為を伴わない建築行為等について規制を行わなければ、開発行為のみを規制しても市街化を抑制するという目的を達成することは困難なため、法第43条により開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等について規制されています。規制の内容は、開発行為についての市街化調整区域内での規制とほぼ同様のものとなっています。

第1節 許可を要しない建築行為 [法第43条第1項ただし書]

次に各号に掲げる建築行為等の場合は、許可が不要です。

- 1 法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築行為（本文）
- 2 都市計画事業の施行として行う建築行為等（第1号）
- 3 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第2号）
- 4 仮設建築物の新築（第3号）
- 5 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築行為等（第4号）
- 6 通常の管理行為、軽易な行為等（第5号）
 - (1) 既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等の附属建築物の建築
 - (2) 建築物の改築又は用途の変更でそれに係る床面積が10m²以内であるもの
 - (3) 主として、当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む建築物で、その延べ面積が50m²以内のもの（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。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住する者が自ら当該業務を営むために行うもの
- (4) 土木事業等の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

第2節 国等が行う建築行為の特例 [法第43条第3項]

国、都道府県等が行う市街化調整区域での建築物、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、当該国の機関又は都道府県等と許可権者との協議が成立することをもって、建築許可があつたものとみなされます。

- (1) 国、都道府県等と見なされるもの（運用指針）
 - ① 独立行政法人空港周辺整備機構
 - ② 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
 - ③ 独立行政法人都市再生機構
 - ④ 地方住宅供給公社
 - ⑤ 日本下水道事業団
- (2) 建築協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準により行います。
- (3) 建築協議の具体的な手続きや必要書類等は法第43条第1項に基づく許可に準じて取り扱います。

【許可不要で行われた開発行為について】(H22.3.31 国交省都市計画課篠原係長へ電話聞き取り)

平成18年の法改正に伴い、従来、許可不要であった国等が行う開発行為については、許可権者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こととされたところであるが、当該開発区域内における建築行為の取扱については、法に定めがない。

法に明記はされていないが、国等が行う開発行為については一定の技術的水準が担保されるという前提のもとで許可不要とされていたものであり、許可があつたものとみなして差し支えない。従って、法第43条第1項の規定に基づく許可を受ける必要はないが、法第42条第1項の規定に基づく開発許可を受けた土地における建築等の制限がかかることとなる。

第3節 建築許可等の基準 [法第43条第2項]

1 技術基準

法第43条の建築等の許可対象となるものは、自己の居住又は業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、排水施設の基準と軟弱地盤の対策等の基準が定められています。

- (1) 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模・形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況及び放流先の状況、建築物等の用途を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- (2) 地盤沈下、がけ崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

2 立地基準

- (1) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区整備計画又は集落地区整備計画に定められた内容に適合していること。
- (2) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が市街化調整区域の立地基準（第4章第2節を参照）のいずれかに該当するものであること。

第6章 開発許可後の手続き

第1節 開発行為の変更の許可等 [法第35条の2]

開発許可を受けた者が、完了公告前に法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項の変更をしようとする場合は、開発行為等の変更の許可又は変更届の提出が必要です。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更の場合は、新たに開発許可を受けることが必要です。

1 変更の許可申請を必要とする変更

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模の変更
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途の変更
- (3) 開発行為に関する設計の変更
- (4) 工事施行者の変更（非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為で、工事施工者の主体が変更される場合）
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更
- (6) 市街化調整区域の開発行為の場合の法34条の号及びその理由の変更
- (7) 資金計画の変更

開発行為の変更の許可申請に必要な申請書及び図書 [規則第8条の2]

- ① 開発行為変更許可申請書（規則様式第11号）
- ② 開発行為許可申請に添付した図書のうち、その内容が変更されるもの

2 変更の届出を必要とする軽微な変更

- (1) 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敷地の形状の変更（予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの、住宅以外の建築物等の敷地の増加で敷地の規模が1,000m²以上となるものを除く。）
- (2) 工事施行者の変更。（非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施工者の氏名、名称、住所の変更に限る。）
- (3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

開発行為の変更の届出に必要な届出書及び図書

- ① 開発行為変更届出書（様式に定めはないので変更許可申請書に準じて作成すること）
- ② 開発行為許可申請に添付した図書のうち、その内容が変更されるもの

第2節 工事完了の検査 [法第36条]

1 工事完了の届出

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区分けしたときは工区）の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、その旨を許可権者に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることもできます。これは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続きの処理を迅速に進めるためのものです。

2 工事完了の検査

許可権者は、工事完了の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、検査済証を交付します。

3 工事完了公告

許可権者は、検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。工事完了に伴う法律効果（公共施設の管理・公共施設の土地の帰属等）は、工事完了公告により生じます。

第3節 工事完了公告前の建築制限等 [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、工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築等は次の各号に掲げる場合を除き、原則としてできません。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築等
- (2) 許可権者が次のいずれかの理由により支障がないと認めた場合
 - 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設する場合
 - ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合
 - ④ 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

特例許可の申請に必要な申請書及び図書 [規則第10条]

- ① 工事完了公告前における建築等承認申請書（規則様式第14号）
- ② 建築物等の開発区域内における位置図（縮尺1,000分の1以上）
- ③ 建築物等の平面図及び2面以上の断面図（縮尺500分の1以上）
- ④ その他必要と認める図書

第4節 開発行為の廃止 [法第38条]

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、次に掲げる図書を添えて、その旨を許可権者に届け出なければなりません。

廃止の届出に必要な届出書及び図書

- ① 開発行為に関する工事の廃止の届出書（省令別記様式第8）
- ② 工事廃止理由書
- ③ 廃止に伴う措置を記載した書類
- ④ 工事廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1,000分の1以上）
- ⑤ 廃止時の現況図（縮尺2,500分の1以上）
- ⑥ 現況写真

第5節 公共施設の管理・帰属 [法第39条、第40条]

1 公共施設の管理

本制度では、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、工事完了公告の日の翌日に地元市町村に引き継がれるものとされています。

当該公共施設の公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、道路法等の公物管理法に基づく公共施設の場合は、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、それ以外の場合には、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する必要があります。

なお、市町村が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

- (1) 道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- (2) 法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをした場合

2 公共施設の用に供する土地の帰属

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、工事完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

(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、次のとおり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土地 → 開発許可を受けた者に帰属

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に帰属

「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、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数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

(2) 新規の公共施設を設置する場合

前記(1)及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供される土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

(3) 主要な公共施設等の費用負担

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路その他の次に掲げる主要な公共施設の用に供する土地が前記(2)の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は、法第32条第2項で別に定めた場合を除き、従前の所有者は、国又は地方公共団体に費用負担を求めるることができます。

なお、従前の所有者とは、工事完了公告の日に当該土地を所有していた者で、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り、請求期限は工事完了公告の日から起算して3月以内です。

- ① 都市計画施設である幅員 12m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
- ② 河川

第6節 建築物の建ぺい率等の指定 [法第41条]

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、開発許可権者が開発許可をする場合、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、必要があると認められるときは、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築できませんが、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合、又は公益上やむを得ないと認められる場合で許可権者が許可した場合は建築が認められます。

特例許可の申請に必要な申請書及び図書 [規則第12条]

- ① 市街化調整区域における開発許可に付された建築物の建築の特例許可申請書（規則様式第15号）
- ② 建築物等の開発区域内における位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ③ 建築物等の平面図及び 2 面以上の断面図（縮尺 500 分の 1 以上）
- ④ その他必要と認める図書

第7節 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では、工事の完了公告があった後は、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できません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建

築物以外の建築物とすることもできません。ただし、許可権者が、次のいずれかの基準により、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環境保全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではありません。

なお、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区、港湾地区内の分区が定められた地域にあっては、建築基準法等で用途が制限されているので、この制限は適用されません。

(1) 市街化調整区域内における許可の基準

- ① 法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設又は従事者住宅）若しくは第 3 号（公益的施設）又は法第 34 条の 2 第 1 項（国、都道府県等が行う開発行為）に該当する場合
- ② 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等
 - 第 2 号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
 - 第 3 号 仮設建築物の建築
 - 第 5 号 通常の管理行為、軽易な行為
- ③ 法 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物でその用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術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、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って用途地域等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外の区域における許可の基準

- ① 法第 29 条第 1 項第 2 号（農林漁業用施設又は従事者住宅）若しくは第 3 号（公益的施設）又は法第 34 条の 2 第 1 項（国、都道府県等が行う開発行為）に該当する場合
- ② 建築物の用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する技術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、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 49 条又は第 50 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

特例許可の申請に必要な申請書及び図書 [規則第 13 条]

- ① 予定建築物以外の建築等の特例許可申請書（規則様式第 16 号）
- ② 建築物等の開発区域内における位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ③ 建築物等の平面図及び 2 面以上の断面図（縮尺 500 分の 1 以上）
- ④ その他必要と認める図書

第8節 地位の承継 [法第 44 条、第 45 条]

1 一般承継

法 29 条による開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。

(1) 「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。

- ① 相続人
- ② 合併後存続する法人
- ③ 合併により新たに設立された法人

(2) 「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事務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものなどがあります。

- ① 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- 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 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

地位の承継届に必要な届出書及び添付書類 [規則第 14 条]

- ① 開発許可に基づく地位の承継届出書（規則様式第 18 号）
- ② 地位を承継したことを証する書類

2 特定承継

法第 29 条による開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、許可権者の承認を受けて、当該開発許可を受けた者があつてはいた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。

これは、本来あらためて開発許可を受けるべきものを、事務手続の簡素化を図るために許可権者の承認をもつて足りるとしたものです。

承認の基準は、申請者が適法に所有権等の権原を取得しているか、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか等です。

なお、法第 34 条第 13 号（市街化調整区域における既得権）に該当して開発許可を受けた開発行為については、特定承継はできません。

地位の承継届に必要な届出書及び添付書類 [規則第 15 条]

- ① 開発許可に基づく地位の承継承認申請書（規則第 19 号）
- ② 開発区域内の土地の所有権その他の権原を取得したことを証する書類
- ③ 資金計画書（省令別記様式第 3）
- ④ 資力・信用調書（規則様式第 3 号）
- ⑤ その他必要と認める図書

第1節 開発登録簿 [法第46条、第47条]

許可権者が開発行為の許可（協議の成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、請求があったときにその写しを交付しなければなりません。

（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等（法第37条、第41条、第42条）、用途の変更（法第42条）を規制しており、開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめ、違反行為の防止を図るとともに、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図ろうとするものです。

（2）登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録します。

- ① 開発許可の年月日
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 公共施設の種類、位置及び区域
- ④ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ⑤ 法第41条第1項の規定による制限の内容（建築物の建ぺい率等）
- ⑥ 法第45条の規定により地位を承継した者の住所及び氏名
- ⑦ 完了検査の状況、完了年月日
- ⑧ 法第41条第2項ただし書若しくは法第42条第1項ただし書の許可の内容、同条第2項の協議が成立したときはその内容

（3）開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、許可権者の担当事務所（第3章第2節を参照）において閲覧できます。また、請求があったときは開発登録簿の写しを交付します。

第2節 不服申立て [法第50条]

次の各号に掲げる開発許可等の処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。開発審査会は、審査請求人、処分庁その他の関係人等の出頭を求め、公開による口頭審理を行い、審査請求を受理した日から2月以内に裁決を行います。

（1）処分に対する審査請求

次の各号に掲げる処分に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

- ① 法第29条第1項若しくは第2項（開発許可）
- ② 法第35条の2第1項（変更の許可等）
- ③ 法第41条第2項ただし書（建ぺい率等の制限の許可）
- ④ 法第42条第1項ただし書（予定建築物等の制限の許可）
- ⑤ 法第43条第1項（市街化調整区域内の建築物等の許可）
- ⑥ 法第81条（監督処分等）

（2）処分に対する異議申し立て

開発許可制度に基づく処分で前記（1）に該当しないものについては、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対して異議申立てを行うことができます。

（3）処分に係る不作為に対する審査請求等

「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分その他の公権力の行使に当たる行為をすべきにもかかわらず、これをしないことをいいます。行政庁の処分に係る不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で、異議申立てを行うことができます。

ます。

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

第3節 監督処分等 [法第81条]

開発許可権者は、法や法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、監督処分等をおこなうことができることとされています。

(1) 監督処分の対象者は、次いづれかに該当する者です。

- ① 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者
- ② ①の違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- ③ 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- ④ この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- ⑤ 詐欺その他不正な手段により、この法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

(2) 監督処分の内容は、次の各号のとおり、権原のある者に対して、その権原に応じた命令が出されます。なお、不利益処分を行おうとする場合は、行政手続法の規定に基づき、聴聞や弁明の機会が付与されます。

- ① 許可、認可若しくは承認の取消、変更、効力の停止、条件の変更、新たな条件の付与
- ② 工事その他の行為の停止命令
- ③ 建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転、若しくは除却その他違反を是正するために必要な措置の命令

(3) 代執行

開発許可権者は、法第81条第1項の規定に基づく措置を命じられた者が、その命令を履行しない場合には、行政代執行法により代執行することができます。

なお、開発許可権者は、措置を命ずべき者を覚知することができないときは、法第81条第2項の規定に基づく行政代執行法の特例として、あらかじめ、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは自らがその措置を行う旨を公告し、当該措置を行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

(4) 標識の設置

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合、その土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に標識を設置するとともに、その旨を公報に掲載します。

第4節 罰則 [法第91条、第92条、第93条、第96条]

[表7-1] 都市計画法違反の罰則

法	違反行為	罰則
第91条	第81条第1項の規定による開発許可権者の命令に違反した者	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金
第92条	第29条第1項、第2項、第35条の2第1項の規定に違反して開発行為をした者	50万円以下の罰金
	第37条、第42条第1項の規定に違反して建築物を建築し又は特定工作物を建設した者	
	第41条第2項の規定に違反して建築物を建築した者	
	第42条第1項、第43条第1項の規定に違反して建築物の用途を変更した者	
	第43条第1項の規定に違反して建築物を建築し又は第一種特定工作物を建設した者	
第93条	第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者	20万円以下の罰金
	第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者	
第96条	第35条の2第3項、第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者	20万円以下の過料