

富士宮市開発許可制度の手引

富士宮市都市整備部都市計画課

令和 7 年 4 月 1 日

本手引の構成

第1編 開発許可制度の概要

第2編 立地基準

第3編 技術基準

第 1 編 開発許可制度の概要

第1節	本手引の目的	1-1
第2節	開発許可制度の概要	1-2
第1	開発許可制度の概要	1-2
1	開発許可制度の目的	1-2
2	開発許可制度の対象等	1-2
(1)	開発許可制度における開発行為等の許可等の概要	1-2
(2)	開発行為の許可の対象となる規模	1-3
(3)	開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用	1-3
(4)	内容により許可が不要となる開発行為	1-5
(5)	開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等	1-6
(6)	市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等	1-6
(7)	国又は都道府県等が行う開発行為等	1-7
3	定義規定とその運用	1-8
(1)	建築物・建築	1-8
(2)	特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）	1-8
(3)	開発行為	1-11
(4)	開発区域	1-18
(5)	公共施設	1-20
(6)	新築、改築、増築、移転、建替え（法第43条関連）	1-20
(7)	用途変更	1-23
(8)	開発行為の目的における自己用・非自己用の区分	1-28
第2	許可不要の開発行為等	1-29
1	開発行為の目的等による許可不要	1-29
(1)	農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を除外）	1-29
(2)	公益上必要な建築物	1-31
(3)	都市計画事業等の施行として行う開発行為	1-36
(4)	公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常の実管理行為等	1-36
2	法第43条の許可不要の建築物等の建築等	1-38

第1節 本手引の目的

本手引は、都市計画法に基づく開発許可制度に関して、富士宮市長が許可等を行う場合における運用について取りまとめたものである。本手引は行政手続法（平成5年11月12日法律第88号）第5条及び富士宮市行政手続条例（平成10年12月17日富士宮市条例第37号）第4条に規定する審査基準となるものである。

本手引は、大別して、開発許可制度の概要、立地基準及び技術基準で構成される。

富士宮市における都市計画法上の開発許可等の権限は、静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年静岡県条例第56号）第2条第1項の規定に基づき、静岡県知事の権限が富士宮市長に移譲されている。

第2節 開発許可制度の概要

第1 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の目的

都市計画法に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を設けることを目的に創設された。その後、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現を図ることもその役割とされた。

関係法令

- ・都市計画法、同法施行令、同法施行規則
- ・富士宮市都市計画法施行細則

2 開発許可制度の対象等

上記1に記載された目的を達成するために、開発行為とともに、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行う建築物の建築等や、開発行為が完了した後に、当該開発許可を受けた区域内において行う予定建築物等以外の建築物の建築等も許可の対象としている。(下記(1)を参照)

また、開発許可の基準として、良質な宅地水準を確保するために法第33条の技術基準が、市街化を抑制する区域である市街化調整区域においては、法第34条の立地基準が定められている。

なお、一定の開発行為等については、その内容、規模等によって許可が不要とされている。(下記(4)を参照)

(1) 開発許可制度における開発行為等の許可等の概要

項 目		根 拠	内 容
開 発 行 為 の 許 可	当初	第29条	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 <u>土地の区画形質の変更</u> を行う場合の許可
	変更	第35条の2	<u>開発許可を受けた者が</u> 、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合の変更許可

建築等の許可	第 42 条	開発行為の許可を受けた <u>区域内</u> で行う予定建築物等以外の建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可（当該場所に用途地域等が定められているときは、許可不要。ただし、第一種特定工作物の場合は、許可が必要な場合がある。）
	第 43 条	<u>市街化調整区域内</u> において <u>開発行為の許可を受けた開発区域以外</u> で行う建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可
完了公告前の建築等の承認	第 37 条	開発行為の許可を受けた開発区域内の土地において、 <u>完了公告前</u> に行う建築物の建築、特定工作物の建設についての市長の承認（完了公告があるまでは使用ができない旨の条件が附される。）
開発許可に基づく地位の承継の承認	第 45 条	<u>開発許可を受けた者の特定承継人</u> が、開発許可に基づく細いを承認する際の市長の承認

(2) 開発行為の許可の対象となる規模（法第 29 条第 1 項第 1 号、第 2 項）

区 域 区 分 等		開発行為の許可が必要となる規模
都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上
	市街化調整区域	全て
都市計画区域外		10,000 m ² 以上

(3) 開発区域が 2 以上の区域にわたる場合の開発許可の規模要件の適用

（開発行為の許可） 法第 29 条第 3 項 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち 2 以上の区域にわたる場合における第 1 項第 1 号及び前項の規定の適用については、政令で定める。
--

（開発区域が 2 以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用） 令第 22 条の 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち 2 以上の区域にわたる場合においては、法第 29 条第 1 項第 1 号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。 第 1 号 当該開発区域の面積の合計が、1 ha 未満であること。 第 2 号 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち 2 以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第 19 条の規定により開発行為の許可を要しないこととさ

れる規模のうち最も大きい規模未満であること。

第3号 市街化区域における開発区域の面積が、1,000 m²（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500 m²）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。

第4号 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m²（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

第5号 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000 m²（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1 ha 以上である開発行為について適用する。

※ 開発許可を要する場合

市街化区域と

都市計画区域外とにわたる場合

開発区域全体の面積が1 ha 以上（令第22の3第1項第1号、第2項）



開発区域全体に許可が必要

この場合 ・ 都市計画区域に係る部分 : 法第29条第1項の許可
・ 都市計画区域外に係る部分 : 法第29条第2項の許可

市街化区域と

市街化調整区域とにわたる場合



その開発区域の規模にかかわらず、開発区域全体に許可が必要

都市計画区域外と

市街化調整区域とにわたる場合



市街化調整区域の部分：許可が必要

都市計画区域外の部分：開発区域全体が1 ha 以上である場合に許可の対象

(4) 内容により許可が不要となる開発行為

公益上必要な一定の建築物に係る開発行為について、許可が不要とされている。
(法第 29 条第 1 項各号、第 2 項)

※ 《都市計画区域内において許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第 1 項各号）》

号	内 容
1	許可が不要となる開発行為の規模（上記(2)（P. 1-3）参照）
2	市街化調整区域において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
3	駅舎その他鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
4	都市計画事業の施行として行う開発行為
5	土地区画整理事業の施行として行う開発行為
6	市街地再開発事業の施行として行う開発行為
7	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
8	防災街区整備事業の施行として行う開発行為
9	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
10	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
11	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

※ 《都市計画区域外において許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第 2 項）》

号	内 容
1	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
2	前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

(5) 開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等（法第 37 条、法第 42 条第 1 項）

開発行為の許可を受けた区域内で行う建築物等の建築等については、以下の制限がある。

区 域		区分	建築制限等
都市計画区域	市街化区域	A	法第 37 条による制限
		B	建築物：建築制限なし 第一種特定工作物：（注） 2 を参照
	市街化調整区域	A	法第 37 条による制限
		B	法第 42 条第 1 項による制限
都市計画区域外		A	法第 37 条による制限
		B	法第 42 条第 1 項による制限

（注）

1 区分について

A：開発許可を受けた後、工事完了公告を受ける前までのもの（法第 37 条）

B：開発許可を受けた後、工事完了公告を受けたもの（法第 42 条第 1 項）

2 第一種特定工作物で、建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものは建設制限なし。それ以外の第一種特定工作物については法第 42 条第 1 項による制限。

3 上記表の建築制限等については、都市計画法の開発許可制度に係る建築等に関する規制内容を記載したものであるので、建築基準法等他法令の規制内容は含まれていないため注意すること。

(6) 市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等（法第 43 条第 1 項）

市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等を行おうとする場合においては、市長の許可を要する。

なお、市街化調整区域であるため、立地が規制される。（施行令第 36 条第 1 項第 3 号）

※ 《許可が不要とされる建築行為（法第 43 条第 1 項本文及び各号）》

号等	内 容
本文	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の新築、改築若しくは法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物への用途変更
1	都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
2	非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
3	仮設建築物の新築

4	法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
	旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
5	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

(7) 国又は都道府県等が行う開発行為等（法第 34 条の 2、法第 43 条第 3 項）

国又は都道府県等（事務処理市町村等を含む。）が行う開発行為等については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者である市長との協議が成立すること（法第 34 条の 2、法第 43 条第 3 項）をもって、開発許可等があったものとみなすこととされている。

3 定義規定とその運用

(1) 建築物・建築

第4条第10項 この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

建築基準法第2条第1号 「建築物」

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塀、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（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上屋、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

建築基準法第2条第13号 「建築」

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

(2) 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物）

第4条第11項 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

令第1条第1項 「第一種特定工作物」

都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

第1号 アスファルトプラント

第2号 クラッシュプラント

第3号 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガ

ス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 2 項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。） (注) 建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物：火薬類、消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス
令第 1 条第 2 項 「第二種特定工作物」 法第 4 条第 11 項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が 1ha 以上のものとする。 第 1 号 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する幼保連携型認定子ども園の施設に該当するもの、港湾法第 2 条第 5 項第 9 号の 3 に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。） 第 2 号 墓園

※ 第一種特定工作物の範囲

- ① コンクリートプラント：建築基準法別表第二（ぬ）項第 3 号（十三の二）に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5 キロワットを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
- ② アスファルトプラント：同（る）項第 1 号（二十一）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りを原料とする製造」の用途に供する工作物
- ③ クラッシャープラント：同（ぬ）項第 3 号（十三）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」（平成 4 年の建築基準法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉碎施設を含む。）の用途に供する工作物
 - 車輪の付いたクラッシャープラント（質疑応答集）

同一場所において継続使用される車輪の付いたクラッシャープラントが建築基準法施行令第 138 条第 3 項の規定により工作物と判断される場合は、都市計画法上特定工作物として取扱う。

この場合、一般的には、車輪が付いていたとしても容易に移動できない状態であるか否か（例えば、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在）、一定の場所で相当期間滞留されるものか否か等を考慮して判断する。
- ④ 危険物貯蔵・処理施設（公益事業等に係る施設を除く。）（危険物の取扱い数量の多寡は問わない。）

※ 第二種特定工作物の範囲

① ゴルフコース

1ha 未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない。

② 1ha 以上の運動・レジャー施設

○ 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ等は規制の対象とはならない。

○ 運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。

○ 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。

○ ゴルフの打放し練習場（行政実例）

・ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当

・ 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で 1ha 以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

・ ミニゴルフコース等の 1ha 以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当

○ 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

陸上競技場に併設する体育館は、体育館として独立の用途を有し、陸上競技場に必ずしも必要なものとはいえないので、第二種特定工作物を構成する一部とは考えられない。

③ 1ha 以上の墓園

○ 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）

・ 犬猫等愛玩動物を埋葬するための約 4ha の霊園は第二種特定工作物に該当

・ 納骨堂、霊柩者の休憩所及びこれらを管理する施設は、その規模が適切なものであれば、当該霊園の一部を構成するものとして捉えられるので、第二種特定工作物である霊園の建設を目的とした開発許可を受ければ、その他に納骨堂等の建築を目的とした開発（建築）許可は不要。

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第 29 条の開発許可が必要である。

○ 墓園と寺（質疑応答集）

墓園に併設される寺は、第二種特定工作物に併設されるクラブハウス等と異なり、通常、それ自体独立した用途を有する建築物であり、墓園を構成する一部とは考えられない。

※ ゴルフコースの改造等（質疑応答集）

○ 第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。ただし、ゴルフコース以外の第二種特

定工作物でその改造に係る部分が1ha未満のものについては、令第1条第2項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

(3) 開発行為

法第4条第12項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

※ 未造成分譲地の各取得者から依頼を受けた建設業者の一括造成（行政事例）

宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000㎡以上の宅地造成した場合

ア 土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象

イ 土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。

ウ 全体として2,700㎡を900㎡ずつ2ヶ月ごとに宅地造成した場合、アと同様

※ 廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政事例）

廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第3項の廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更は、主として建築物を建築する目的で行うと認められない場合には、開発行為に該当しない。

※ 位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）

建築基準法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。従って、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。

※ 自動車教習場（質疑応答集）

練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。

※ 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物

主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。

※ 太陽光発電設備

土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建築基準法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない3/4設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。

※ 太陽光発電施設（建築基準法上の建築物でないもの）の附属施設

その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該附属施設の建築を目的とした開発行為にあたらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可を要しない。

【開発行為の運用】

○ 「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

従って、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、附随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場に附随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には、該当しない。

○ 「供する目的」

「供する目的」とは、土地の区画形質を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

（留意点）

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、**造成完了後、相当の期間内に、建築物の建築等**をしようとする場合で、それらが一連の行為と判断される場合には、開発行為に当たり規制の対象となる（悪質な場合等には監督処分する。）。

○ 「区画形質の変更」

区画形質の変更：「区画のみの変更」、「形質のみの変更」又は「区画及び形質の変更」

① 区画の変更

ア 区画の変更の定義

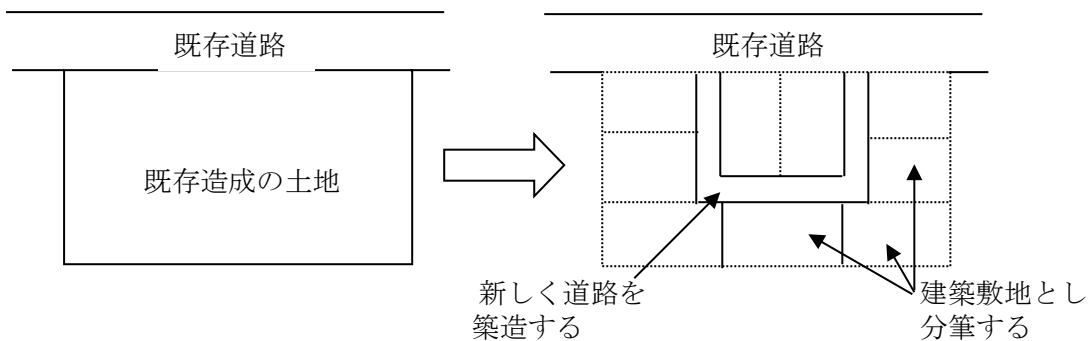
都市計画法上の区画とは、土地の利用形態としての区画、すなわち、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。）、擁壁、フェンス、生垣、見切り等の物理的な境界物によって区分された一体の土地をいう。

都市計画法上の区画の変更（以下単に「区画の変更」という。）とは、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として、道路の築造若しくは廃止、見切り等の設置、除却、移転により、境界を変更することをいう。単なる分合筆を目的としたいわゆる権利区画の変更は、区画の変更に該当しない。

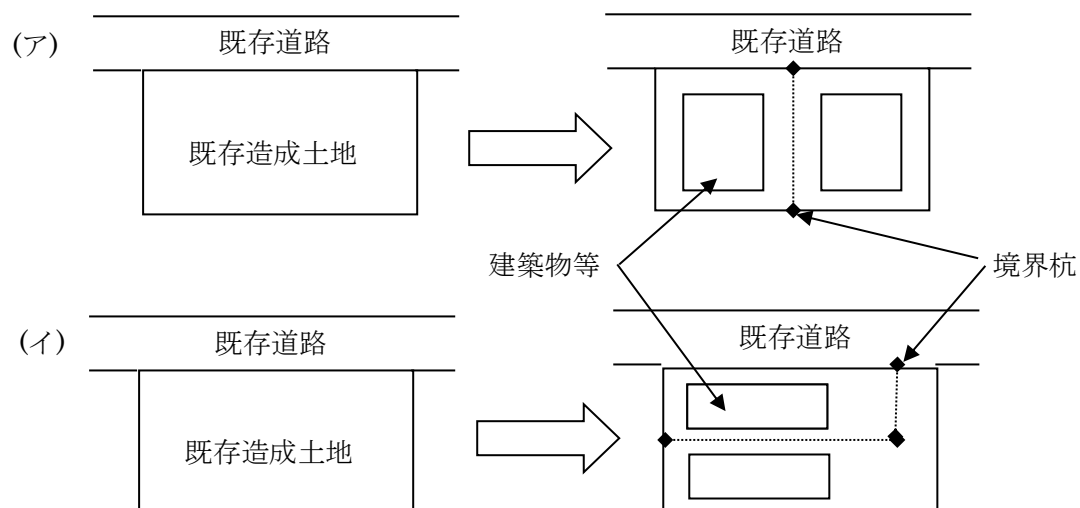
土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例1は、道路を築造した上で建築物等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

例 2 及び例 3 は、都市計画上、特に規制の必要はないものと判断されるので、許可を要する区画の変更として取扱わず、従って、開発行為に該当しない。

例 1 開発行為に該当する土地の分割

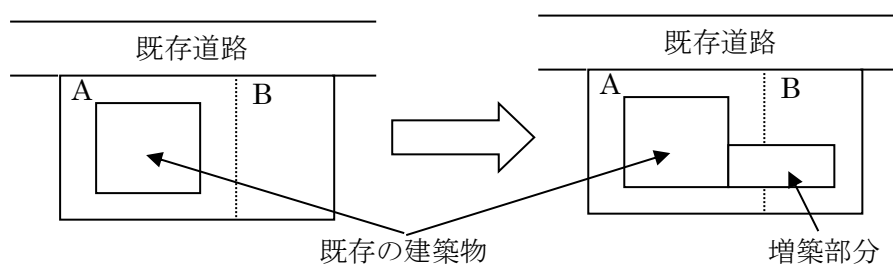


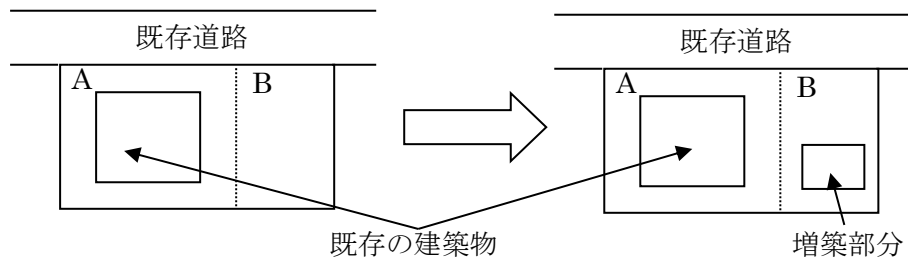
例 2 区画の変更の対象とならない土地の分割



例 3 区画の変更の対象とならない土地の増加

※ B の土地が形質の変更を伴わないときに限る。A、B は土地の権利者





イ 区画の変更に該当するもので、特に留意すべき場合

次のように土地の権利区画と物理的な境界が異なる場合には、物理的な境界によって判断することになるので留意すること。

- i 土地の権利者の状況にかかわらず、宅地分譲（これに類する場合を含む。）を目的として見切り等で販売区画の境界物を設置する行為は、区画の変更に該当する。

＊ 境界杭の設置は区画の変更に該当しない。

- ii いわゆる路地状敷地のように、土地の権利上（公図上）は建築物の敷地が旗竿状に延長されたものとなっていたとしても、宅地分譲（これに類する場合を含む。）にあたって（分譲中はもとより分譲の前後を問わない。）、道路（複数の敷地の共通の通路を含む。以下同じ。）を構築する行為（既存の道路を拡幅する場合等を含む。）は区画の変更に該当する。

- iii 位置指定道路を指定又は廃止する行為は、区画の変更に該当する。

ウ 許可を要する開発行為には該当しないものとして取扱うことができる場合

次のいずれかに該当する行為は、形式上は区画の変更に該当し開発許可を要することになるが、実質的には開発許可を要するまでの行為ではないと考えられる場合があるので、当該土地の土地利用の状況及び区画の変更に至った事情を総合的に勘案し、許可を要する開発行為には当たらないものとして取り扱うことができるものとする。

- i 土地又は建築物の所有者が、土地の管理上のやむを得ない理由で、土地の周囲に境界物を設置する行為で、土地の分割を目的としていないもの。
- ii 収用対象事業の施行に先だって行われる敷地の減少
- iii 建築基準法第42条第2項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少
- iv 既存の宅地の中に介在している官地・位置指定道路で、その本来の機能を失って久しいものの用途を廃止し、一体的に利用する行為
- v 適法な建築物が現存している（建築中を含む。）敷地の境界に、へい、かき、さく等を設置する行為
- vi 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の

面積が縮小しないもの。

- vii 都市計画法に基づき開発許可を受けた住宅団地内の宅地において、隣接する宅地の区画と一体的に利用して戸建て専用住宅を建築する行為（形質の変更が伴わないものに限る。）で、原則として関係する全ての区画の面積が縮小しないもの。
- viii 市街化調整区域以外の土地であって原則 20 年以上建築物の敷地として利用されてきた土地、又は、市街化調整区域の土地であって既存宅地の確認を受けた土地若しくは既存集落内の宅地の利用制度の対象となる土地を、見切り等で物理的に分割して 1 区画を 200 m²以上とする場合であって、次の全ての要件を満たすもの。
 - a 概ね平坦な土地の分割であって、かつ、開発許可を要する形質の変更を伴わないものであること。
 - b 原則として 2 つに分割するものであること。ただし、周辺の土地利用の状況が、建築物が建ち並んでいる市街地又は集落地であって、かつ、宅地としての土地利用を前提とした道路・排水路が整備済みの場合には、この限りではない。
 - c 新たな道路（共通の通路を含む。）の築造や公共施設の移設等を伴わないものであること。
 - d 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ若しくは出水のおそれが多い土地、又は、周辺で洪水等の被害が生じている土地ではないこと。
 - e 分割後の全ての区画が、いずれも開発許可の技術基準を満たす道路（道路法の規定による道路に限る。）に 10m 以上接し、かつ、当該道路の管理者の異論がないこと。
 - f 分割後の全ての区画が、いずれも水道その他の給水施設と接続可能なこと。
 - g 原則として 1,000 m²未満の土地を分割する場合であること。ただし、1,000 m²以上の土地を分割する場合であって、次の全ての要件を満たす場合は、対象にできるものとする。
 - ・ 海等に直接放流する場合や既存の調整池等が利用できる場合など、放流先の河川の流下能力上支障がないと認められ、かつ、放流先の河川の管理者の異論がないこと。
 - ・ 3,000 m²以上の土地を分割する場合は、近隣に開発許可の基準を満たす公園等が存し（分割する予定の土地に公園等を整備する場合を含む。）、かつ、市の公園の管理者の異論がないこと。
 - h 市の土地利用上支障がないこと。

② 形質の変更

「形質の変更」とは、「形状の変更」又は「性質の変更」を意味する。

「形状の変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。

「性質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。
しかし、建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる基礎打ち、根切等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しない。

また、小規模な敷地におけるわずかな形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は低いものと考えられる。

＜ 開発行為として捉える数値基準 ＞

- i 盛土をした土地の部分の高さが 50cm を超えるもの。
- ii 切土をした土地の部分の高さが 1m を超えるもの。
- iii 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが 50cm 以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが 1m を超えるもの。
- iv 前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が 500 m²を超えるもの。
- v 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が 500 m²を超えるもの。

[富士宮市の取扱い]

○ 土地区画整理事業終了区域内における開発許可の取扱い

市街化区域における土地区画整理事業終了区域内においては、開発行為が地目変更のみである場合は、開発許可を要しないものとする。(土地区画整理事業終了区域内は、現況が宅地以外でも「性質の変更なし」とみなす。)

なお、開発許可を要する規模の「形状の変更」又は「区画の変更」がある場合は、開発許可を要するものとする。この場合、開発区域が 3,000 m²未満かつ下流河川が一年降雨強度以上の雨量を有効に流下できる場合は、雨水を直接放流することができるものとする。

[富士宮市の取扱い]

○ 青木平分譲地における「適合証明」の取扱い

青木平分譲地における建築行為又は駐車場整備等の為に行う造成は、造成規模にかかわらず「形状の変更なし」とみなし、開発許可を要しないものとする。

ただし、形状・区画が開発許可の完了検査を受け、適合していることを証明された状態のものに限る。

(注)「適合していることを証明された状態のものに限る。」とは、区画の変更や事前に造成行為をしたもの及び2回目の造成(基準を超える)が伴う申請は認められないことを示す。

[富士宮市の取扱い]

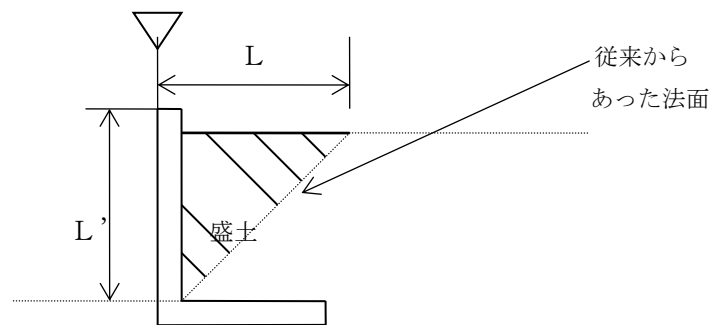
○ 宅地への乗り入れのための切土、盛土の取り扱いについて

宅地への乗り入れのための切土、盛土については、それによって出来る地盤は建築物の建築等の目的と解せないため、必要最小限のものにあつては、開発行為に当たらないものとする。必要最小限とは、原則として、乗り入れ部は、勾配6%以上、幅8m以内で、乗り入れ予定車両の規模、用途等により、その面積を最小とするものであること。なお、形態、周辺の状況等により、やむを得ない場合は、この限りでない。

[富士宮市の取扱い]

○ 法面保護のための擁壁設置の取り扱いについて

従来からあつた法面を、その崩壊防止のため擁壁等を設置し保護するものにあつては、宅地造成とは解せず、開発行為に当たらないものとする。ただし、当該設置擁壁の天端から地表面に現れている従来の宅地までの水平距離(L)が、当該擁壁の地表面の高さ(L')を超える場合には、これによらないものであること。



○ 菜園分譲、現況有姿分譲

「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、建築目的と客観的に判断し得るものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があつたとしても開発行為に該当する(国土交通省開発許可制度運用指針Ⅲ-1-2(2)参照)。

(4) 開発区域

法第 4 条第 13 項 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

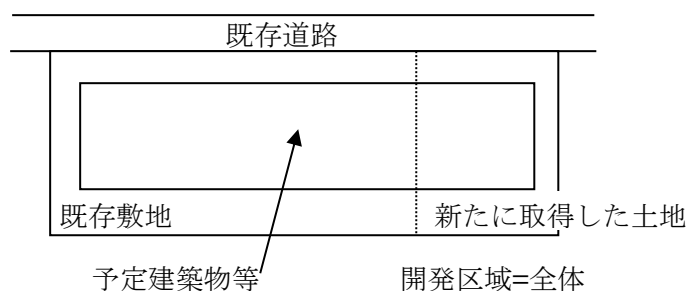
【富士宮市の運用】

※ 開発区域

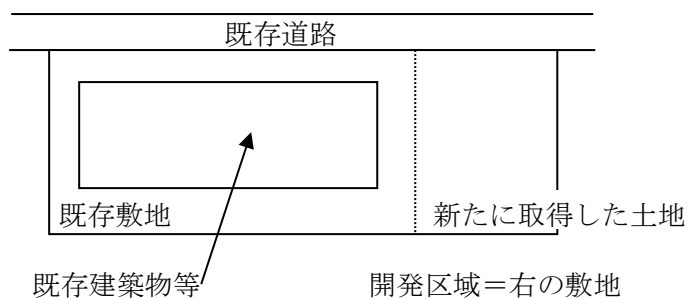
「開発区域」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供するために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

上記区域には、原則として、宅地として使用する区域だけでなく、法第 33 条に掲げる技術基準を満たすために必要な宅地として使用する区域以外の区域において行う工事の施行区域も含むものとする。

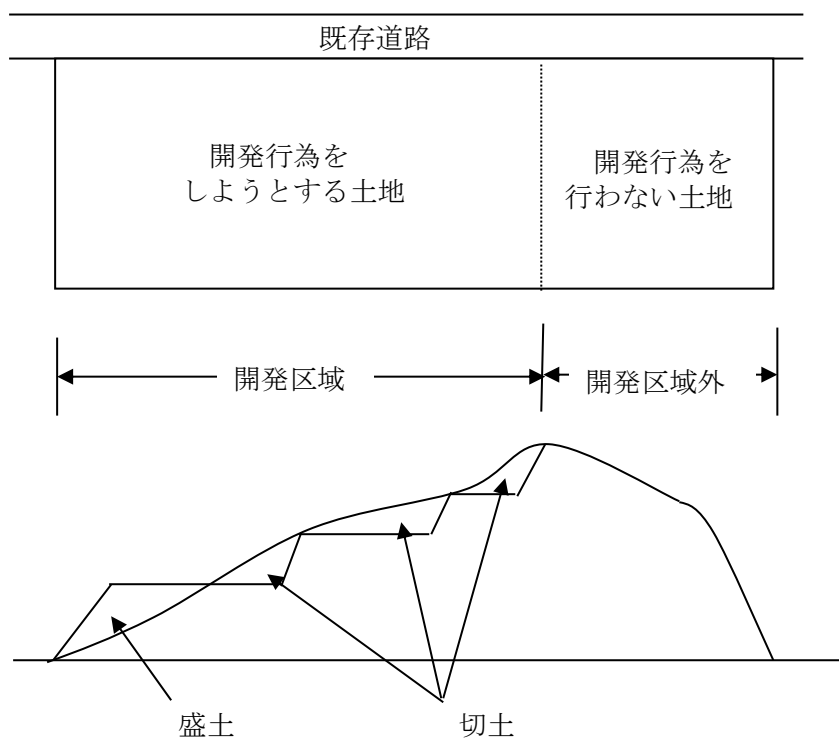
例 1 両方の敷地に建築物がまたがる場合



例 2 単なる敷地増の場合



例 3



[富士宮市の取扱い]

○ 一体開発の取扱いについて

開発行為完了後、その近接地において再度開発行為を行う場合における、両者の開発行為の一体性に関する判断基準は以下のとおりとする。

1 既に行われた開発行為の完了後 2 年以上経過している場合

原則として、一体の開発行為としては扱わない。ただし、当初から一体的に開発許可を受けることが可能であるにもかかわらず、開発区域の面積を縮小する目的で一体の行為を計画的に分割して行うことが明らかである場合については、この限りでない。

2 既に行われた開発行為の完了後 2 年以上経過していない場合

土地所有者が同一（現在の土地所有者だけでなく、過去 2 年以内の土地所有者が同一の場合も含む。）、又は開発行為者が同一である場合は、原則として一体の開発行為として取り扱う。

(5) 公共施設

法第 4 条第 14 項 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

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

【富士宮市の運用】

※ 公共施設

公共施設とは、開発区域内で整備しようとする道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設で市に帰属等するものをいう。

(6) 新築、改築、増築、移転、建替え（法第 43 条関連）

市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築及び改築は、例外を除き法第 43 条の規制対象となる。

なお、現在も適法に使用されている既存建築物の全部又は一部を除却等した後に、従前の敷地の範囲内において、従前と規模、構造、用途が同一である建築物を建築する場合は、法第 43 条第 1 項の許可を要しないものとして、当市では取扱っている。

【参考】

○ 新築の範囲（行政実例）

- ・ 旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第 43 条第 1 項の許可を要する。
- ・ 建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第 34 条第 14 号該当として許可できると解してよい。

○ 敷地増と増築の範囲（行政実例）

線引き前から市街化調整区域に存する工場の、線引き後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。

【定義（富士宮市の運用）】

○ 建築（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 13 号）

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいう。

○ 新築

- ・ 既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。
- ・ 既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。
- ・ 既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。
- ・ その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

○ 増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超えないもの）を建築することをいい、法第 43 条の許可を要しないものをいう。増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超えるものは新築と取り扱う。

○ 改築

現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。

○ 移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

○ 建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいう。

新 築		改 築	増 築
法第 43 条の許可を要するもの 用途、規模又は構造が従前と著しく異なる建築物への建替え 既存建築物の規模と異なる建替え 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替え 既存建築物が現存しない建替え	建替え	法第 43 条の許可を要しないもの （従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替え） 法第 43 条の許可を要するもの （都市計画法上の「改築」） 既存建築物の構造と異なる建替え 従前の用途と異なる建替え	

＊ 法第 43 条第 1 項の許可を要しない建替え

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第 43 条第 1 項の許可を要しない。（法第 43 条第 1 項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

既存建築物 の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。
同一の敷地	従前の敷地の範囲内であること。 a 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあっては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲 線引き前から存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。 (a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。 b 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲 当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなす。 (a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法

	(法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。)に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として200平方メートル以上であること(平成13年5月17日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。)
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の1.5倍以内のもの。 注) 法第34条第1号又は第9号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の1.5倍以内の面積の数値よりも上限の定めの面積の数値の方が小さい場合は当該数値(上限の定め)の面積の範囲内であること。
同一の構造	a 棟数(附属建築物を除く。)が同一であること。 b 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 c 階数が同一であること。 なお、建替え後の予定建築物が2階建て以下の場合は階数同一として扱う。 d 建築物の構造種別(木造、鉄骨造、RC造等の種別)の変更は、本県では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わない。

* 建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第52条第1項第6号及び第53条第1項第6号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要である。

* 法第29条第1項又は法第43条第1項の許可を受けた建築物の建替えにあつては、従前の許可の要件の範囲内であること。

(7) 用途変更

開発許可を受けた開発区域(用途地域が指定されている場合を除く。)において建築物等の用途を変更(以下「用途変更」という。)して予定建築物等の用途以外にする場合は、法第42条の規制を受ける。また、市街化調整区域において開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物等の用途変更は法第43条の規制を受ける。

例外を除いて建築等が認められない市街化調整区域においては、建築物の使用目的の変更に限らず、建築物の使用主体の変更も用途変更の許可が必要とされる場合があるので注意が必要である。

【参考】

○ 用途変更（行政事例）

- ・ 既存建築物に建築基準法第6条第1項の手続を必要としない小規模な模様替え又は修繕工事を行い、使用目的を変更する行為（例：ボウリング場 → 倉庫;鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫）は、「用途変更」に該当すると考える。
- ・ 一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、令第36条第1項第3号ホの基準に該当するものと解されたい。

○ 用途変更（行政事例）

事例(1)は用途変更には該当しない。事例(2)、(3)及び(4)は用途変更には該当し、許可を要するものとして取り扱うものとされたい。

- (1) 繊維工場 → 機械製作工場
- (2) 自転車預り店 → パチンコ店
- (3) 学校 → 工場
- (4) 日用品店舗 → 住宅

○ 用途変更（行政事例）

法第43条（令第36条第1項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更には該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲請人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

【富士宮市の運用】

① 用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいう。

- ア 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更
- イ 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更
- ウ ア及びイの変更

② 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

ア 原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分による。

（例：住宅Aと住宅Bは用途が別。共同住宅と寄宿舍と寮は用途が同一）

イ 例外

- a 既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱い
- ・ 日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含む。
 - ・ 商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱う。
- b (イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とする。

建築物の用途分類

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
住宅	住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅	一戸建 共同住宅・寄宿舍・寮 長屋建専用住宅
公益施設	文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設 (種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B) 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設	小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 (専修学校を含む。) 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設	文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館

	倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫	競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所
農林漁業 施設	農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C)	令第 20 条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業 施設	鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市 施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設	

③ 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第 29 条第 1 項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第 34 条各号に該当するものとして法第 29 条第 1 項の開発許可若しくは第 43 条第 1 項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱う。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされる。また、線引き後に法第 34 条第 1 号（令第 36 条第 1 項第 3 号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となる。（変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて許可を受けることになる。）

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第 2 条に規定する事業を変更する場合（同法同条同号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。）は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となる。

例 既存権利に係る自己用建築物 —————▶ 一般住宅等
農家住宅 —————▶ 一般住宅
分家住宅 —————▶ 一般住宅
農業用施設 —————▶ 非農業用施設

④ 用途変更の許可、付議の類型

用途変更の類型					許可、付議の類型
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当する建築物への用途変更					該当条項による許可（開発審査会への付議は要しない。）
令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当しない建築物への用途変更	使用目的・機能がほぼ同一であるもの	属性のあるもの	使用主体の属性の変更	次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更 ①法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物 ②令第36条第1項第3号ニ又はホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物	開発審査会の包括承認
			変更の個別具体的な状況等の事情、使用目的・態様使用主体の個別具体的な	付議基準11の要件を満たす用途変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準11「既存建築物」の用途（その他の属性）の変更〕
		属性のないもの	建築物の用途分類(ロ)の用途同一の範囲内の変更	用途変更にあたらない	
	使用目的・機能に変更があるもの	あるもの 機能上の変更が変更はないが、客観的な状態の、建築物の物理的、	建築物の用途分類(ロ)の用途の変更	開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」	
			変更のあるもの（機能上）の客観的な状態の建築物の物理的	包括承認基準1－5「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの（敷地面積が1,000㎡以下）	開発審査会の包括承認
		上記以外	開発審査会へ個別に付議することが必要		

注) 法第 29 条第 1 項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第 42 条第 1 項の許可を要する。

建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準 11 及び包括承認基準 14 の対象でないこと。

(8) 開発行為の目的における自己用・非自己用の区分

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分されている。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」等が定められている。

区 分	内 容
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ことをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。
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、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、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供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。
その他（非自己用）	上記の自己の居住用、自己の業務用に該当しないもの。 例：分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舍、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等

※ 自己用、非自己用の区別（行政事例）

- 1 大半が自己の業務用に供される建築物であって、非自己用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等非自己用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、自己の業務用として取り扱う（要旨）。
- 2 自己の業務用の建築物と非自己用の建築物を建築する場合においては、「自己の業務用目的」の開発行為に該当しない。

※ 第二種特定工作物の自己用、非自己用の区分（質旋応答）

「自己の業務の用に供する」とは、当該特定工作物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をいうと解される。従って、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフコース等は、通常の運営形態では自己の業務の用に供するものになる。

墓園については、区画所有権を分譲する場合は、一般の造成宅地分譲と同様、非自己用になる。また、永代供養料又は永代管理料という形態で運営が行われる場合は、墓園の使用権の性質は判例等によると所有権に近い使用貸借権であるとされており、非自己用と解すべきである。

第2 許可不要の開発行為等

1 開発行為の目的等による許可不要

- ※ 許可を例外的に不要としたものであり、拡大解釈はすべきではない。
- ※ 許可不要な施設内に許可を要するものが混在する場合は、原則として全体が許可必要となる。

(1) 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域を除外）

法第 29 条第 1 項第 2 号 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域）

法第 29 条第 2 項第 1 号 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

令第 20 条 法第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

第 1 号 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

第 2 号 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

第 3 号 家畜診療の用に供する建築物

第 4 号 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

第 5 号 前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 平方メートル以内の建築物

※ 開発許可制度運用指針 I－2－2（平成 29 年 4 月 1 日付け国都計第 178 号国土交通省都市局長通知）第 1 項第 2 号関係

(1) 令第 20 条の運用基準

① 第 1 号の「生産又は集荷の用に供する建築物」

農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、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、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物等が該当

② 第 2 号の「生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」

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

③ 農業、林業又は漁業の範囲

日本標準産業分類A－農業、B－林業、C－漁業の範囲を基準

季節的なものも該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは非該当

(2) 「農業、林業又は漁業を営む者」

(1)の③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断

- ① 被傭者を含む。
- ② 兼業者を含む。
- ③ 臨時的と認められる者は含まない。
- ④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。
- ⑤ 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

※ 令第20条第1号の規定にいう「集荷」（行政実例）

- 令第20条第1号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。
- 農協、漁協、任意組合及び集荷業者等の集出荷建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用することとされたい。この場合において、同条同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

※ 人工栽培キノコ（行政実例）

人工栽培キノコの栽培施設は法第29条第2号に非該当。なお、法第34条第4号前段に該当するものとして取り扱って差し支えない。

※ 堆肥舎（行政実例）

農業の用に供される堆肥舎は法第29条（第1項）第2号に該当するものであるが、それ以外の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第34条第4号後段に該当するか否かを検討すべきである。

※ 農地と農家用住宅が異なる都市計画区域にある場合（質疑応答集）

農家用住宅の用地と農業者所有の農地が異なる都市計画区域にある場合等は、農地と住宅用地が近接している場合等特段の事情がない限り農家用住宅であるかが疑わしく、このような特段の事由が証明されない限り困難と考えられる。

※ 犬猫診療所（質疑応答集）

ペットのための犬猫診療所は、農業、林業又は漁業の用に供する建築物とはいえない。

(2) 公益上必要な建築物

法第 29 条第 1 項第 3 号 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
--

法第 29 条第 2 項第 2 号 前項第 3 号、第 4 号及び第 9 号から第 11 号までに掲げる開発行為

※ 開発許可制度運用指針（平成 29 年 4 月 1 日付け国都計第 178 号国土交通省都市局長通知）Ⅰ－２－３ 第 1 項第 3 号関係

法第 29 条第 1 項第 3 号及び令第 21 条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

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

また、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第 21 条第 26 号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舍に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

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

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

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

令 21 条第 1 号～第 6 号

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

第 1 号 道路法第 2 条第 1 項に規定する道路又は道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）

第 2 条第 8 項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第 3 条第 1 号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物

第 2 号 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

第 3 号 都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物

第 4 号 鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）第 2 条第 1 項に規定する鉄道事業若しくは同条第 5 項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正 10 年法律第 76 号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物

第 5 号 石油パイプライン事業法第 5 条第 2 項第 2 号に規定する事業用施設である建築物

第 6 号 道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和 34 年法律第 136 号）第 2 条第 5 項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物

【富士宮市の運用】 一般貨物自動車運送の用に供する施設の取扱い

令第 21 条第 6 号に該当するため、開発許可を得ずに建築された「特別積合せ貨物輸送」の用に供する建築物を、都市計画法に違反して「特別積合せ貨物輸送」以外の一般貨物輸送事業の用に供する等の事例があるため、静岡陸運支局との間で次の「確認措置」を講ずることとしている。

◎ 一般貨物自動車運送事業の許可申請及び事業計画変更認可申請の処理に当たり市街化調整区域における営業所等の設置が都市計画法に抵触しないことの確認（平成 4 年 12 月 8 日付中部運輸局静岡陸運支局貨物課長及び静岡県都市住宅部都市計画課長）

- 1 一般貨物自動車運送事業の許可申請等の処理に当たり、都市計画法に抵触しないことの確認のため、中部運輸局静岡陸運支局貨物課は静岡県担当部局（別表）に対し照会を行い回答を求めるものとする。

2 照会する申請書等の範囲は、線引都市計画区域内（別紙市町村）において営業所等の施設の設置を伴う事案とする。

但し、無がい車庫等建築物の設置がない事案については、照会しない。

3 照会は正副2通とし、当該施設が特定できる資料（位置図、平面図、公図写等）を添付するものとする。

4 これに定めのない事項については、その都度中部運輸局静岡陸運支局貨物課（現在：中部運輸局自動車交通部貨物課）と静岡県都市住宅部都市計画課（現在：富士宮市都市計画課）で協議する。

（別表）照会先（平成29年4月現在の状況に訂正）

1 土木事務所（下記2の紹介先にかかる事案を除く）

2 政令指定都市・施工時特例市・事務処理市町の開発許可担当課

（別紙）都市計画区域が線引きされている市町村（平成29年4月現在の状況に訂正）

沼津土木事務所管内 特例市：沼津市、事務処理市町：三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、長泉町、清水町、小山町

富士土木事務所管内 特例市：富士市、事務処理市：富士宮市

静岡土木事務所管内 政令指定都市：静岡市

島田土木事務所管内 事務処理市：藤枝市、焼津市

袋井土木事務所管内 事務処理市：磐田市

浜松土木事務所管内 政令指定都市：浜松市、事務処理市：湖西市

令21条第7号～第19号

第7号 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物

第8号 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物

第9号 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物

第10号 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物

第11号 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

第12号 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

第13号 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物

第14号 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する

同項第 18 号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第 2 条第 13 項に規定するガス工作物（同条第 2 項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物

(注) 平成 6 年度のガス事業法の改正により大口ガス事業のように供するものは許可不要から削除された。

第 15 号 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業若しくは同条第 4 項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第 8 項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和 33 年法律第 84 号）第 2 条第 6 項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第 2 条第 3 号から第 5 号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物

第 16 号 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

第 17 号 図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）第 2 条第 1 項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和 26 年法律第 285 号）第 2 条第 1 項に規定する博物館の用に供する施設である建築物

第 18 号 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）第 20 条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

第 19 号 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和 44 年法律第 64 号）第 15 条の 7 第 3 項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第 27 条第 1 項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物

(注) 旧第 14 号「電源開発株式会社が設置し、又は改良する発電施設又は送電施設である建築物」は、平成 15 年の電源開発促進法の廃止に伴い削除された。これに伴い第 15 号以下は改正前より繰り上がっている。

図書館法、博物館法の許可不要施設は、該当条項の施設に限定されているので留意すること。

独立行政法人は国の関与が制限されていることから、原則として、国の機関が独立行政法人化した場合には、許可を要する施設となるので留意すること。

令 21 条第 20 号～第 26 号

第 20 号 墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条第 7 項に規定する火葬場である建築物

第 21 号 と畜場法（昭和 28 年法律第 114 号）第 3 条第 2 項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）第 1 条第 2 項に規定する化製場若しくは同条第 3 項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物

第 22 号 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 2 条第 1 号に規定する浄化槽である建築物

※ 産業廃棄物処理施設（行政実例）

○ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設である

建築物は、令第 21 条第 22 号に非該当

なお、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併設される場合は、全体について許可が必要

また、一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破砕処理施設も許可が必要

- 市街化調整区域内における産業廃棄物処理施設の設置を、法第 34 条第 14 号に該当するものとするは、原則として不適當。

第 23 号 卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

第 24 号 自然公園法第 2 条第 6 号に規定する公園事業又は同条第 4 号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物

第 25 号 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 1 項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物

第 26 号 国、都道府県等（法第 34 条の 2 第 1 項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）

※ 学校教育法第 1 条

幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校

※ 直接事務事業の用に供する建築物（行政実例）

令第 21 条第 26 号中「その他直接その事務又は事業の用に供する建築物」には、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理する建築物」を含むものと解する。

※ 公営住宅建設（質疑応答集）

市町村が公営住宅建設の目的で行う開発行為は、令第 21 条第 26 号に非該当。

令 21 条第 27 号～第 31 号

- 第 27 号 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第 16 条第 1 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 第 28 号 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第 17 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 第 29 号 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第 2 条第 2 項に規定する水資源開発施設である建築物
- 第 30 号 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第 18 条第 1 号から第 4 号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 第 31 号 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第 15 条第 1 号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第 11 条第 3 号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

(3) 都市計画事業等の施行として行う開発行為

法第 29 条第 1 項

- 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 4 号から第 8 号まで：適用除外は、当該事業そのものの内容として行う開発行為であるので、当該事業の施行区域内であっても事業完了後に個別に開発行為を行う場合は開発許可を要する。

(4) 公有水面埋立地、非常災害の応急措置、通常管理行為等

法第 29 条第 1 項

- 第 9 号 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
- 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 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

- 第 1 号 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 第 2 号 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

第3号 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

第4号 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

第5号 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

第6号 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

※ 開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）I-2-4 第1項第11号（令第22条第6号）関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

(1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。

(2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

※ 令第22条第4号の「改築」：従前の建築物等の敷地と同一の敷地において従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物等を建築又は建設すること。

※ 仮設建築物（質疑応答集）

令第22条第1号に規定する仮設建築物とは、本店の改築に伴う仮店舗のようにその態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかな建築物であることを要件とすると解される。

（留意点：仮設建築物とは、使用目的から一時的使用の後に除却されることが明らかな建築物であり、そのため構造上簡易なもので、かつ、除却が容易なものとなるが、構造上簡易であり、かつ、除却が容易な建築物であっても、使用目的から仮設建築物とはいえないものもあるので留意すること。

なお、仮設建築物については、一時的に使用する目的がなくなった場合には、除却されなければならないものである。）

2 法第 43 条の許可不要の建築物等の建築等

法第 43 条第 1 項第 1 号～第 5 号に該当する場合は許可不要であるが、このほか既存建築物の建替えについて一定の要件を満たすものは、富士宮市の取扱い（法解釈）により法第 43 条の適用を受けないものとしている。（本編 3 (6) 「＊ 法第 43 条第 1 項の許可を要しない建替え」(P. 1-22) 参照）

法第 43 条第 1 項

第 1 号 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

第 2 号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

第 3 号 仮設建築物の新築

第 4 号 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

第 5 号 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第 34 条 法第 43 条第 1 項第 4 号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

第 1 号 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為（注）

第 2 号 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

（注）都市計画事業、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の施行として行う開発行為等

令第 35 条 法第 43 条第 1 項第 5 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

第 1 号 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築

第 2 号 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるもの

第 3 号 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が 50 平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

第 4 号 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

第2編 立 地 基 準

第1節 概要	2-1
第2節 市街化調整区域内における立地基準の概要	2-2
第1 開発行為の立地基準	2-2
第2 建築行為の立地基準	2-4
第3 例外的に認められる建築物等	2-6
第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）	2-8
第1 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公 共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）	2-8
I 法第34条第1号(日用品店舗)の運用	2-9
II 法第34条第1号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用	2-12
1 診療所及び助産所	2-12
2 社会福祉施設	2-13
3 学校	2-17
4 公共公益施設の開発許可手続きの流れ	2-19
第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）	2-32
第3 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第3号）	2-33
第4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第4号）	2-33
第5 農林業等活性化基盤施設（第5号）	2-34
第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）	2-35
第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第 7号）	2-35
第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6）	2-36
第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第8号の2・令第29 条の7）	2-36
第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の7）	2-36
法第34条第9号の運用	2-39
第10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第10号）	2-42
第11 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物が 条例で定めるものに該当しないもの（第11号・令第29条の8）	2-43
第12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予 定建築物の用途に適合する開発行為（第12号・令第29条の9）	2-47
第13 既存権利の届出に基づく開発行為（第13号・令第30条・規則第28条）	2-49
第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第 14号）	2-51
第4節 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）	2-55
第1 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）	2-55

第5節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして	
許可するもの（包括承認案件）の基準	2-58
第1 包括承認案件の許可基準	2-58
第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準	2-60
1 既存建築物の建替え	2-60
(1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準	2-62
(2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準	2-62
(3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準	2-63
(4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準	2-65
(5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあつては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準	2-65
(6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築行為の許可基準	2-68
(7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準	2-69
(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準	2-70
2 やむを得ない敷地の拡大	2-72
(1) 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準	2-72
(2) 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準	2-72
(3) 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準	2-73
3 農家等の分家住宅	2-75
4 既存集落内の自己用専用住宅	2-80
5 指定大規模既存集落制度	2-82
6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例	2-84
7 既存集落内の宅地の利用	2-85
8 地域振興上必要な工場等の増設	2-87
9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所	2-88
10 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設	2-89
11 公共公益施設（病院、診療所、助産所、社会福祉施設、学校）	2-90
(1) 病院	2-90
(2) 診療所及び助産所	2-90
(3) 社会福祉施設	2-91
(4) 学校	2-93
(5) 公共公益施設の開発許可手続きの流れ	2-95

12	診療所又は助産所の併用住宅	2-108
13	日用品店舗等併用住宅	2-108
14	既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更	2-109
15	収用対象事業の施行による移転	2-111
16	収用移転に伴う残地の利用	2-113
17	災害危険区域等に存する建築物の移転	2-116
18	災害等による移転等	2-117
19	既存宅地の確認を受けた土地	2-118
	既存宅地制度	2-119
20	土地利用対策委員会の承認を受けた土地	2-120
21	線引前の優良宅地の認定地	2-120
22	旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発	2-121
23	市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為	2-121
24	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）	2-122
25	建築基準法第51条に規定するその他の処理施設	2-123
26	中山間地域の地域振興施設	2-123
27	地域経済牽引事業の用に供する施設	1 2-124
28	静岡県農林漁家民宿への用途変更	1 2-124
29	優良田園住宅	2-124
第6節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）		
	の基準	2-125
第1	付議案件の許可基準	2-125
第2	静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準	2-125
1	付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準	2-125
2	付議できる開発（建築）行為	2-125
付議基準1 技術先端型業種の工場等		2-126
付議基準2	大規模流通業務施設	2-126
付議基準3	介護老人保健施設	2-128
付議基準4	有料老人ホーム	2-128
付議基準5	社寺仏閣及び納骨堂	2-129
付議基準6	研究所	2-129
付議基準7	事業所従事者の住宅、寮等	2-129
付議基準8	第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設	2-130
付議基準9	自動車リサイクル施設	2-130
付議基準10	地区計画予定区域における開発行為	2-132
付議基準11	既存建築物の用途（その他の属性）の変更	2-132

付議基準 12 静岡県農林漁家民宿への用途変更	2-132
付議基準 13 地域振興のための工場等	12-133
付議基準 14 優良田園住宅	12-133
第7節 法第42条第1項ただし書きに規定する許可に係る立地基準	2-134

第1節 概要

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格付けの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要性が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

※ 都市計画運用指針（平成26年8月1日付け国都計第68号国土交通省都市局長通知）

IV－3－1 3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

第2節 市街化調整区域内における立地基準の概要

第1 開発行為の立地基準

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及び申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I－6－1 法第34条関係（第14号以外）一般的事項（一部抜粋）

本条は、市街化調整区域及び居住調整区域において例外的に認められる開発行為を規定したものである。

＊質疑応答集

○市街化区域と市街化調整区域にまたがる開発行為

開発許可の申請については、一体の開発行為であるので、一個のものとして取り扱うことになるが、法第34条の基準は、法文上、市街化調整区域に「係る」開発行為に適用されることになっていることから、開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合、全域に当該基準が適用されることになる。

＊市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

＊市街化調整区域において例外的に認められる開発行為（法第34条各号）

号	条文趣旨	内 容
1	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗	・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が利用する公共公益施設（診療所、助産所、保育所、社会福祉施設、学校（大学、専修学校、各種学校を除く。））又はこれらの者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（衣料品店、食料品店、薬局、文房具店等の小売業）
2	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設	・市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
3	温度等特別な条件で政令で定めるもの	・政令が未制定であるので、該当するものはなし
4	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設	・農林漁業の用に供する建築物（法第29条第1項第2号の適用除外に該当しないもの） ・市街化調整区域で生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
5	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の農林業等活性化基盤施設
6	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設	・ 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ための施設
7	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設	・ 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業活動の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの
8	危険物の貯蔵又は処理のための施設	・ 危険物の貯蔵、処理に供する建築物（火薬類）
8の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	
9	沿道サービス施設・火薬類製造所	・ 沿道サービス施設（ドライブイン、ガソリンスタンド等） ・ 火薬類製造所
10	地区計画又は集落地区計画に適合する施設	
11	条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの	
12	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為	
13	既存権利の届出に基づく開発行為	・ 既得権の届出にしたがった建築物等
14	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為	・ 第1号から第13号までに掲げるもののほか、開発審査会の議を経て、開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域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

<参考>

※令和2年6月10日に公布された都市再生特別措置法の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）により都市計画法が改正され、法第34条第8号の2が追加された（令和4年4月1日施行）。

法第34条第8号の2

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外に於て従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

施行令第29条の7

法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

第2 建築行為の立地基準

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (3) 仮設建築物の新築
 - (4) 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - (5) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I－14 法第43条関係（一部抜粋）

市街化調整区域における本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めている。このうち、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましい。

＊市街化調整区域において行う建築行為は、令第36条第1項第1号及び第2号に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、同項第3号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければならない。

＊市街化調整区域において例外的に認められる建築行為（令第36条第1項第3号）

号の 細分	内 容
イ	・法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
ロ	・法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
ハ	・建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの
ニ	・法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目

	的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物
ホ	・当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

第3 例外的に認められる建築物等

1 建築物の新築に係るものの例

区 分	内 容	掲載ページ
自己用住宅	農林漁業者の自己用住宅	許可不要
	既存宅地の確認を受けた土地における建築	P2-118
	農家等の分家住宅（線引前から本家である世帯が所有している土地に建築する場合）	P2-75
	既存集落内（50 以上建築物が連たん）の自己用住宅（次の土地に限る。）	
	・線引前から建築しようとする者が線引き前から所有している土地（線引き後に所有者から相続した土地、所有者である3親等以内の親族、からの生前贈与を受けた土地を含む。）	P2-80
	・線引前から宅地であったことが公的に証明される土地（一戸建専用住宅であれば建売・賃貸も可）	P2-85
	指定大規模既存集落内で、概ね 50%以上が宅地等に利用されている街区内の土地	P2-82
	線引き前に静岡県土地利用対策委員会の承認を受けて、造成された別荘分譲地等	P2-120
店舗	日用品店舗（周辺の市街化調整区域に居住する者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗）	P2-9
	日用品店舗に準ずる施設（指定大規模既存集落内の拠点地区として指定された区域内の土地）	P2-82
	沿道サービス施設（車両の通行上必要不可欠なドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニエンスストア）	P2-36
農林漁業用施設	市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵及び加工施設（令第20条で定める建築物を除く。）	P2-33
工場	地域振興上必要な工場等の増設	P2-87
	地域振興のための工場等	P2-133
公益的施設	特別積合せ貨物運送施設等（政令で定める公益上必要な建築物）	許可不要
	公共公益施設（診療所及び助産所・社会福祉施設・学校）	P2-12 P2-90
その他	必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）	P2-122
	介護老人保健施設・有料老人ホーム	P2-128

2 既存建築物の建替えの例

項 目	掲載ページ
現在も都市計画法上適法に使用されている既存建築物で、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替え	許可不要 P2-60 〔区画形質の変更を伴わないもの〕
許可を要する建替え	P2-60
既存建築物の規模と異なる建替えのうち、 延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え	P2-62
併用住宅の住宅部分の延床面積の 1.5 倍を超える併用住宅の建替え	P2-62
既存建築物の構造と異なる建替えのうち、 戸数増加を伴う建替え	P2-63
階数増加を伴う建替え	P2-65
従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更を伴う建替え	P2-65
従前の敷地に新たに敷地増が伴う建替えのうち、 複数敷地を利用する建替え	P2-68
既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大	P2-72
既存建築物が除却された土地における建替え	P2-69

3 既存宅地の確認を受けた土地における建築

内 容	掲載ページ
自己用、それ以外を問わず、第二種低層住居専用地域に建築可能な建築物	P2-118

4 許可等を受けた建築物の譲渡

線引き後許可等を受けて建築された農家住宅、農家等の分家住宅等を、相続人を除き、他の者は利用することはできない。しかし、譲渡人に倒産、破産、遠隔地への転勤等真にやむを得ない事情が認められ、譲受人も住宅等を有しない等に事情がある場合には、法第 43 条第 1 項の許可を受けることにより、譲受人は当該住宅を利用することができる（既存建築物の用途（使用主体の）の変更 P2-105）。

第3節 市街化調整区域における立地基準（法第34条第1～14号）

第1 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設（診療所、助産所、社会福祉施設、学校）又は日用品店舗（第1号）

法第34条第1号 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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成27年12月7日付け国都計第123号国土交通省都市局長通知）

I－6－2 第1号関係

- (1) 本号は、その趣旨から、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と解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。
- (2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。
- (3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、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用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド（高压ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高压ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けた圧縮水素スタンドに限る。以下同じ。）（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、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等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

（注）富士宮市では、自動車修理工場及び給油所は、法第34条第1号に該当するものではなく、法第34条第9号に該当するものとして取り扱っていること。

- (4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。
- (5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス

対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

* 行政実例

○ 法第 34 条第 1 号の立地基準

法第 34 条第 1 号に規定する「当該開発区域の周辺の地域において居住している」の解釈について、各都道府県及び指定都市が地域の実情に応じ運用基準を定めて運用することは、その基準が当該条項及び昭和 44 年 12 月 4 日建設省計宅開発第 117 号・建設省都計発第 156 号記二の 4 の(1)(注)の内容に適合するものであり、かつ、それらの趣旨に沿ってその適切な運用がなされる限り違法ではないと解する。

(注) 当該通知は失効しているが、開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知） I — 6 — 2 がこれに相当する。

【市の運用】

I 法第 34 条第 1 号（日用品店舗）の運用

1 趣旨

本号は市街化を抑制することとされている市街化調整区域にあっても、そこに居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮して設けられており、許可できるものは当該申請地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の対象とすると認められるものに限定されるものである。

従って、主として申請地周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められない規模の大きい店舗や購入行為が日常的に行なわれない耐久消費材を扱う店舗等は該当しないこと。

2 該当事例

日常生活のため必要な物品（自動車、家具その他これらに類する耐久消費財を除く。）の小売業若しくは修理業、食堂その他これに類する飲食店又は理容業、美容業その他これらに類するサービス業を営む店舗又は事業場である建築物等が考えられるが、申請地を含む周辺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通常存在すると認められる建築物については、許可して差し支えない（別記「該当事例の考え方」参照）。

なお、「理容業、美容業など物品に係わらないサービスの提供を行う業務」以外の業務で、本号に該当するもののうち申請者の居住している場所や土地及び建築物の規模等によっては、令第 22 条第 6 号に該当する場合は許可が不要であるので留意すること。

(注) 自動車修理工場（認証工場に限る。）及び給油所は、法第 34 条第 1 号の対象施設から除外し、法第 34 条第 9 号に該当する場合に限り許可できるものであること。

3 立地条件

建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（ただし、倉庫、車庫などの付属建築物及び市街化

区域内の戸数は除く。)が連たんしている地域内にあること。具体的には、次のいずれかの区域内にあること。

(1) 申請地を含む 150 メートルの範囲内

(2) 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内

(3) 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

4 規模等

(1) 敷地

敷地面積は原則 500 平方メートル以下（敷地規模の特例に該当する場合は 2,000 平方メートル以下）であること。

(2) 建築物

ア 建築物の延床面積は、300 平方メートル以下であること。

イ 許可対象（店舗等）以外の用途を併設したものではないこと。

[併用住宅]

併用住宅は、法第 34 条第 1 号の施設には該当しないので留意すること。ただし、都市計画区域内の市街化区域内において、併用住宅で営まれることが通例である理容業・美容業又は視覚障害者が営むあんま・針・灸の施設については、法第 34 条第 14 号の対象施設として許可できる場合があること。

(3) 接続道路

建築敷地は、有効 6 メートル以上の道路に接すること。

ただし、申請地周辺の道路の状況等によりやむを得ないと認められ、車輛の通行に支障のない場合には、有効幅員 4 メートル以上の道路に接続すること。

(4) 敷地規模の特例（優良な駐車場を併設する施設の特例）

次の要件を満たす場合には、敷地面積を原則 2,000 平方メートルまで緩和して許可できるものとする。

ア 6 メートル以上の道路に原則 20 メートル以上接続していること。

イ 敷地内の予定建築物の総延床面積は、1,000 平方メートル以下であること。

ウ 高さは 10 メートル以下であること。

エ 駐車場には、10 台以上の駐車ますが敷地の状況に応じて有効に配置されていること。

オ 駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

カ 道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

別記 該当事例の考え方

1 「日常生活のため必要な物品の小売業」に該当すると考えられる店舗

区 分	取 扱 商 品
各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品

織物・衣料・身のまわり品小売業	呉服、服地、寝具、男子服、婦人・子供服、靴、履物、かばん、袋物、洋品雑貨、小間物、傘
飲食料品小売業	各種食料品 酒、食肉、卵・鳥肉、鮮魚、乾物、野菜、果実、菓子、パン、米穀類、牛乳、茶、寿司・惣菜、豆腐・蒲鉾等加工食品
自転車等小売業	自転車（自転車とともにその部品や小型バイクを併せて販売する店舗を含む。）
じゅう器・家庭用機械器具小売業	金物、荒物、陶磁器・ガラス器、家庭用電気機械器具、家庭用機械器具
その他の小売業	医薬品・化粧品、農機具、種苗・種子、肥料・飼料、燃料、書籍・雑誌、新聞、文房具、運動靴、玩具、写真用品、時計・眼鏡・光学用品、喫煙具、花・植木・切花

（注）見本販売、取次店など店舗で直ちに購入できないものは、対象とならないこと。

本表は、法第 34 条第 1 号に該当すると認められる小売店であり、立地可能かどうかは、周辺地域の状況、店舗などの規模等を勘案し個別に判断するものであること。

2 「日常生活のために必要な物品の小売業」に該当すると考えられない店舗

・高級品等の専門店

（例）貴金属製品小売、ゴルフ用品店、毛皮コート小売店、らしゃ小売店、洋書専門店

・大型の耐久消費財の販売店

（例）自動車小売店、大型バイク小売店、家具小売店

・著しく個人の趣味、趣向に係るもの

（例）ペットフード販売店、猟銃小売店

・明らかに特殊なもの

（例）宗教用具販売店、茶道具小売店、建築材料小売店、他の分類されないその他の小売店

・製造小売で、当該店舗外でも販売するもの

3 上記 1 の表の取扱品目の修理を目的とした修理業は、原則として法第 34 条第 1 号に該当するものとする。

4 「その他これらに類する建築物」と考えられるもの

・食堂その他これに類する『一般飲食店』のうち趣旨に該当するもの

（注）主として遊興飲食させるものや、料理店は『その他の飲食店』であり、該当しない。

（注）特定の料理品目に特化したものではなく、すし、そば、中華等の食堂に類した日常的な食事のメニューを備えており、単価も食堂と同程度であること。

・サービス業のうち趣旨に該当するもの

理容業、美容業、洗濯業、写真業

・金融機関のうち趣旨に該当するもの

（行政事例）市街化調整区域内での金融機関の事務所の新設を目的とする開発行為は、当該調整区域の周辺の状況、市街化区域までの距離、金融機関の性格、機能、事務所の用途・規模・構造等総合的にみて、当該区域に居住しているものの日常生活のためにのみ必要な限定的性格を有する事業場等と判断できる場合は、法第 34 条

第1号の適用があり得ると解される。

- ・調剤を主とした薬局

Ⅱ 法第34条第1号(公共公益施設(診療所、助産所、社会福祉施設、学校))の運用

1 診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所

- (1) 主として周辺の居住者が利用する診療所(医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第2項)又は助産所(同法第2条第1項)の用に供する施設であること。

(注) 主として周辺の居住者が利用する診療所又は助産所は、細則の基準に準じて判断するものとする。

a 敷地面積は500平方メートル以下であること。

b 建築物の延床面積は300平方メートル以下であること。

- (2) 建築物の位置は、周辺に50以上の建築物(市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている地域内であること。

(注) 周辺に50以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

a 申請地を含む150メートルの範囲内

b 国道、県道等主要な道路の沿線片側50メートルの奥行きで、面積3ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね50メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

<参考1>法第34条第14号 包括承認基準11-2 診療所及び助産所

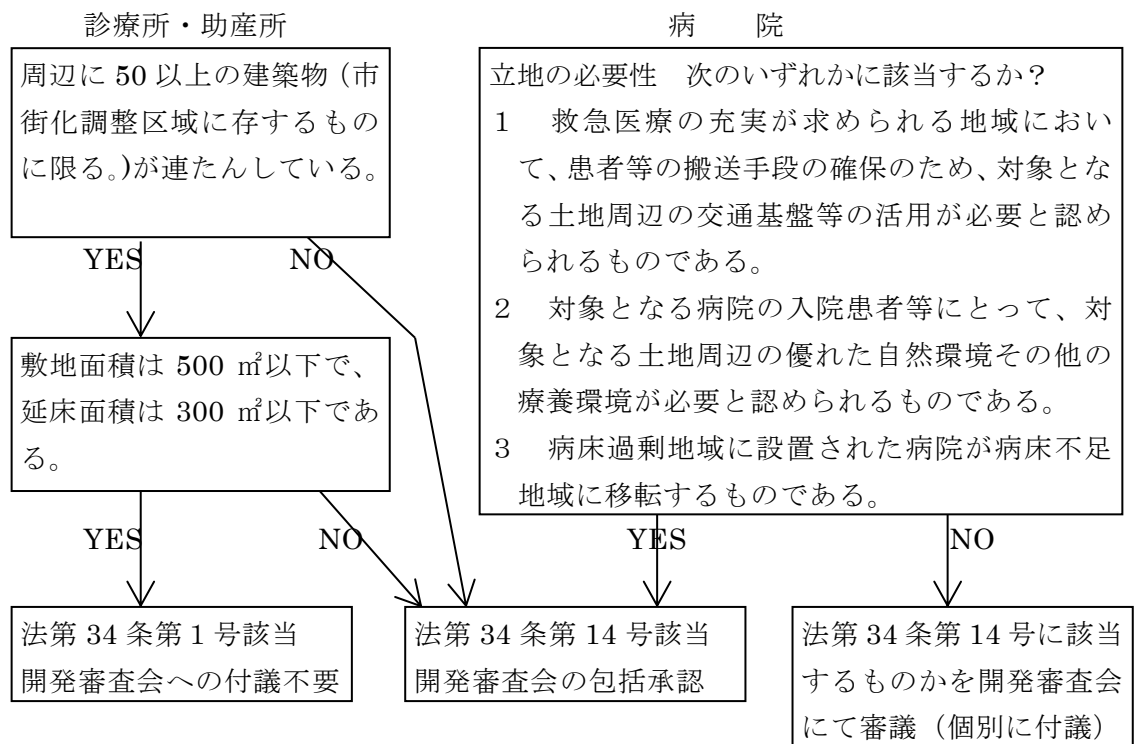
次の要件を満たす病床が19床以下の診療所及び助産所(法第34条第1号の要件を満たすものを除く。)

- (1) 診療所(医療法第1条の5第2項)又は助産所(同法第2条第1項)の用に供する施設であること。
- (2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。
- (3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- (4) 対象となる土地を所管する県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

<参考2>法第34条第1号及び第14号の運用の整理(医療施設)

必要条件

- ・病院の場合……医療法第1条の5第1項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・診療所の場合…医療法第1条の5第2項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・助産所の場合…医療法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



2 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設

- (1) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。
- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。

（注）主として周辺の居住者が利用する建築物は、細則の基準に準じて判断するものとする。

- a 敷地面積は 500 平方メートル以下であること。
- b 建築物の延床面積は 300 平方メートル以下であること。

- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。

（注）主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物は、細則の基準に準じて判断するものとする。

- a 敷地面積は 500 平方メートル以下であること。
- b 建築物の延床面積は 300 平方メートル以下であること。

- (4) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- a 申請地を含む 150 メートルの範囲内
- b 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの

範囲内

- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

<参考 3>社会福祉施設の定義（法第 34 条第 1 号及び第 14 号における富士宮市の取扱い）

- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法の解釈によるものであり、法第 34 条第 1 号及び第 14 号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第 2 条に規定する事業が概ね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和 36 年法律第 155 号）第 2 条及び同法施行令（昭和 36 年政令第 286 号）第 1 条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

社会福祉法

第 2 条 この法律において「社会福祉事業」とは、第 1 種社会福祉事業及び第 2 種社会福祉事業をいう。

2 次に掲げる事業を第 1 種社会福祉事業とする。

- (1) 生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）に規定する救護施設、更生施設その他生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業
- (2) 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）に規定する乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設又は児童自立支援施設を経営する事業
- (3) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業
- (4) 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（平成 17 年法律第 123 号）に規定する障害者支援施設を経営する事業
- (5) 削除
- (6) 売春防止法（昭和 31 年法律第 118 号）に規定する婦人保護施設を経営する事業
- (7) 授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業

3 次に掲げる事業を第 2 種社会福祉事業とする。

- (1) 生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要

する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業

- (1)の2 生活困窮者自立支援法（平成 25 年法律第 105 号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業
- (2) 児童福祉法に規定する障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業、同法に規定する助産施設、保育所、児童厚生施設又は児童家庭支援センターを運営する事業及び児童の福祉の増進について相談に応ずる事業
- (2)の2 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）に規定する幼保連携型認定こども園を運営する事業
- (2)の3 民間あっせん機関による養子縁組のあっせんに係る児童の保護等に関する法律（平成 28 年法律第 110 号）に規定する養子縁組あっせん事業
- (3) 母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和 39 年法律第 129 号）に規定する母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業及び同法に規定する母子・父子福祉施設を運営する事業
- (4) 老人福祉法に規定する老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業及び同法に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター又は老人介護支援センターを運営する事業
- (4)の2 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に規定する障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業及び同法に規定する地域活動支援センター又は福祉ホームを運営する事業
- (5) 身体障害者福祉法（昭和 24 年法律第 283 号）に規定する身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業、同法に規定する身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設又は視聴覚障害者情報提供施設を運営する事業及び身体障害者の更生相談に応ずる事業
- (6) 知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）に規定する知的障害者の更生相談に応ずる事業
- (7) 削除
- (8) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業
- (9) 生計困難者のために、無料又は低額な料金で診療を行う事業
- (10) 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に規定する介護老人保健施設又は介護医療院を利用させる事業
- (11) 隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。）
- (12) 福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金で、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業に

において提供されるものに限る。以下この号について同じ。)の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業をいう。)

(13) 前項各号及び前各号の事業に関する連絡又は助成を行う事業

4 この法律における「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。

(1) 更生保護事業法（平成7年法律第86号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。）

(2) 実施期間が6月（前項第13号に掲げる事業にあつては、3月）を超えない事業

(3) 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの

(4) 第2項各号及び前項第1号から第9号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては5人、その他のものにあつては20人（政令で定めるものにあつては、10人）に満たないもの

(5) 前項第13号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度500万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度50に満たないもの

更生保護事業法

第2条 この法律において「更生保護事業」とは、継続保護事業、一時保護事業及び連絡助成事業をいう。

<参考4>法第34条第14号 包括承認基準 11-3 社会福祉施設

次の要件を満たす社会福祉施設（法第34条第1号の要件を満たすものを除く。）

(1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

(2) 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

(3) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(4) 対象となる土地を所管する県及び市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

(5) 次のいずれかに該当するものであること。

ア 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

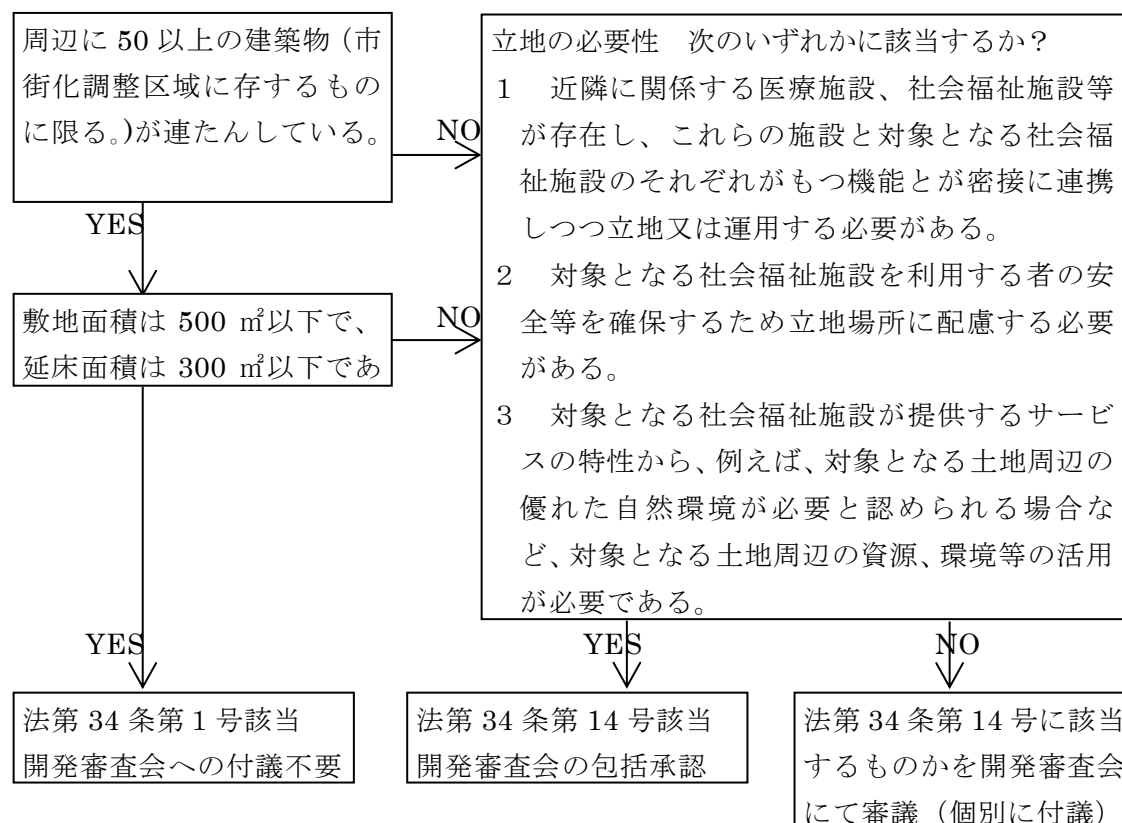
イ 対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合

ウ 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

<参考 5>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

- ・ 社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・ 県及び市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



3 学校

次の要件を満たす学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する学校（大学を除く。）

- (1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

（注）学校教育法に規定する専修学校及び各種学校は除かれること。

（注）主として開発区域の周辺居住者が利用する学校は、学区（幼稚園の場合は募集対象区域）が定められており、当該開発区域が存する市のみを学区としていること。

- (2) 学校の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

（注）周辺に 50 以上の建築物が連たんしている地域内とは、次の区域をいうこと。

- a 申請地を含む 150 メートルの範囲内
- b 国道、県道等主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで、面積 3 ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

<参考 6>法第 34 条第 14 号 包括承認基準 11－4 学校

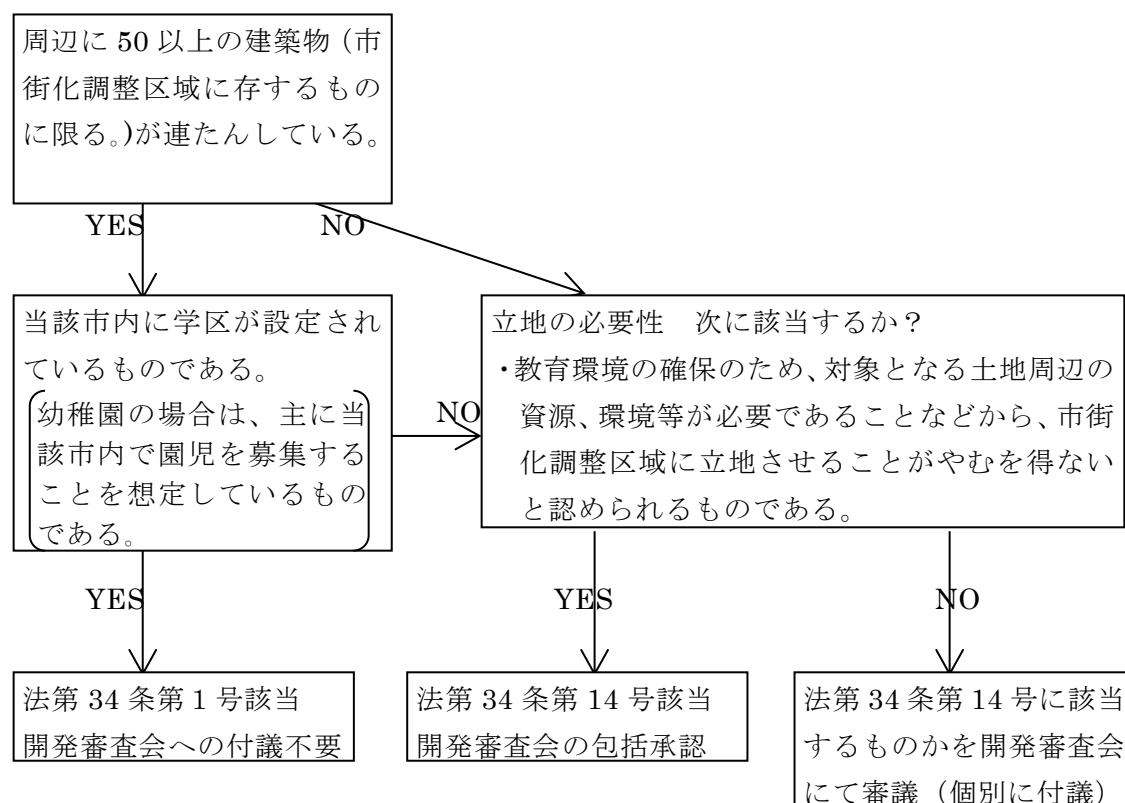
次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学及び法第 34 条第 1 号の要件を満たすものを除く。）

- (1) その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- (2) その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (3) 対象となる土地を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

<参考 7>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・ 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・ 県及び市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



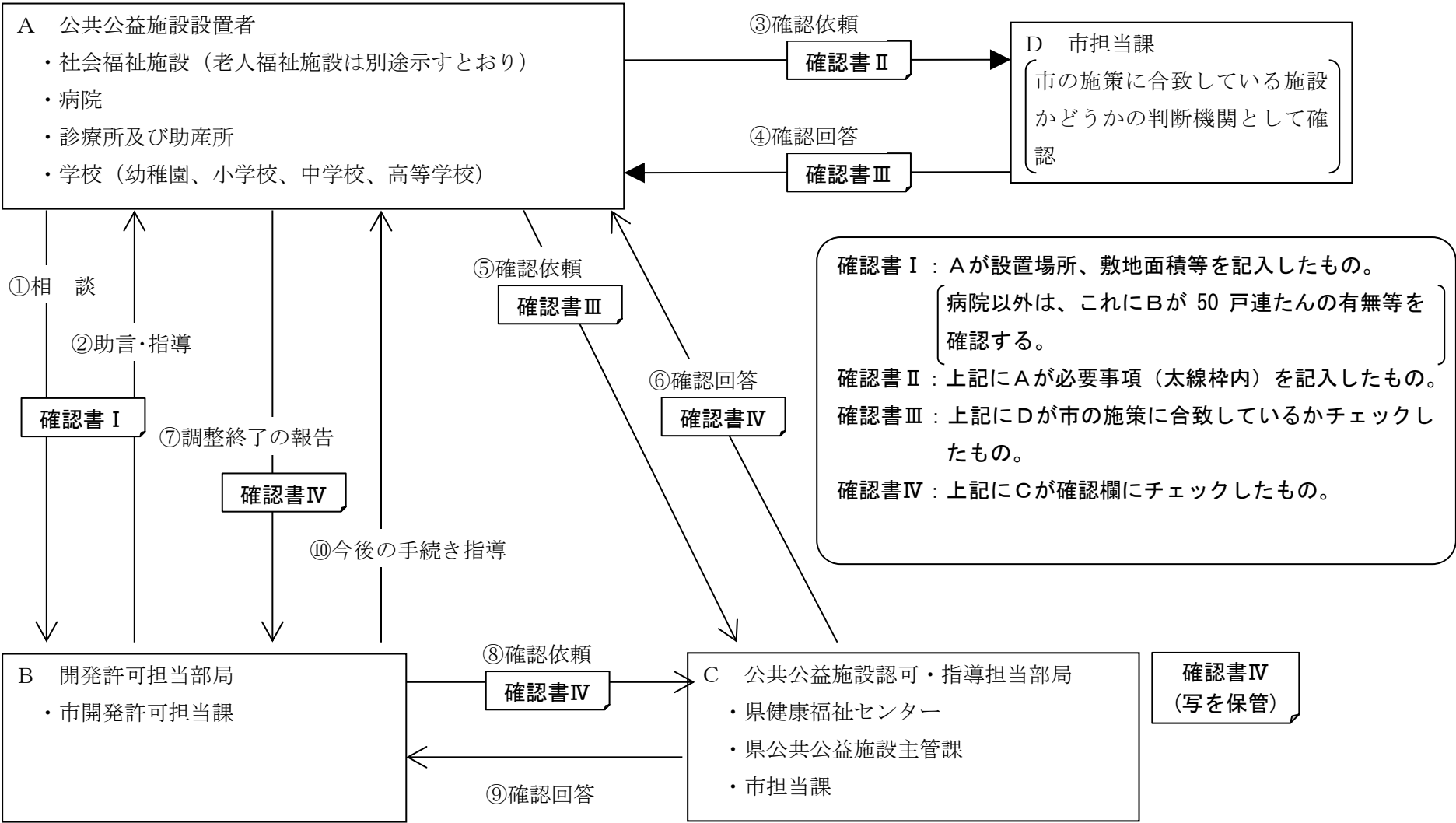
4 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

当該施設が法第 34 条第 1 号又は第 14 号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市）が連携して必要事項を確認して判断する。

- (1) 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50 戸連たん等の確認）
- (2) 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導
- (3) 事業予定者から市の担当部局への説明
 - ・市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- (4) 市の担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- (5) 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市担当課等）への説明
 - ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合
 - ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認
- (6) 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答
- (7) 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡
- (8) 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼
- (9) 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答
- (10) 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

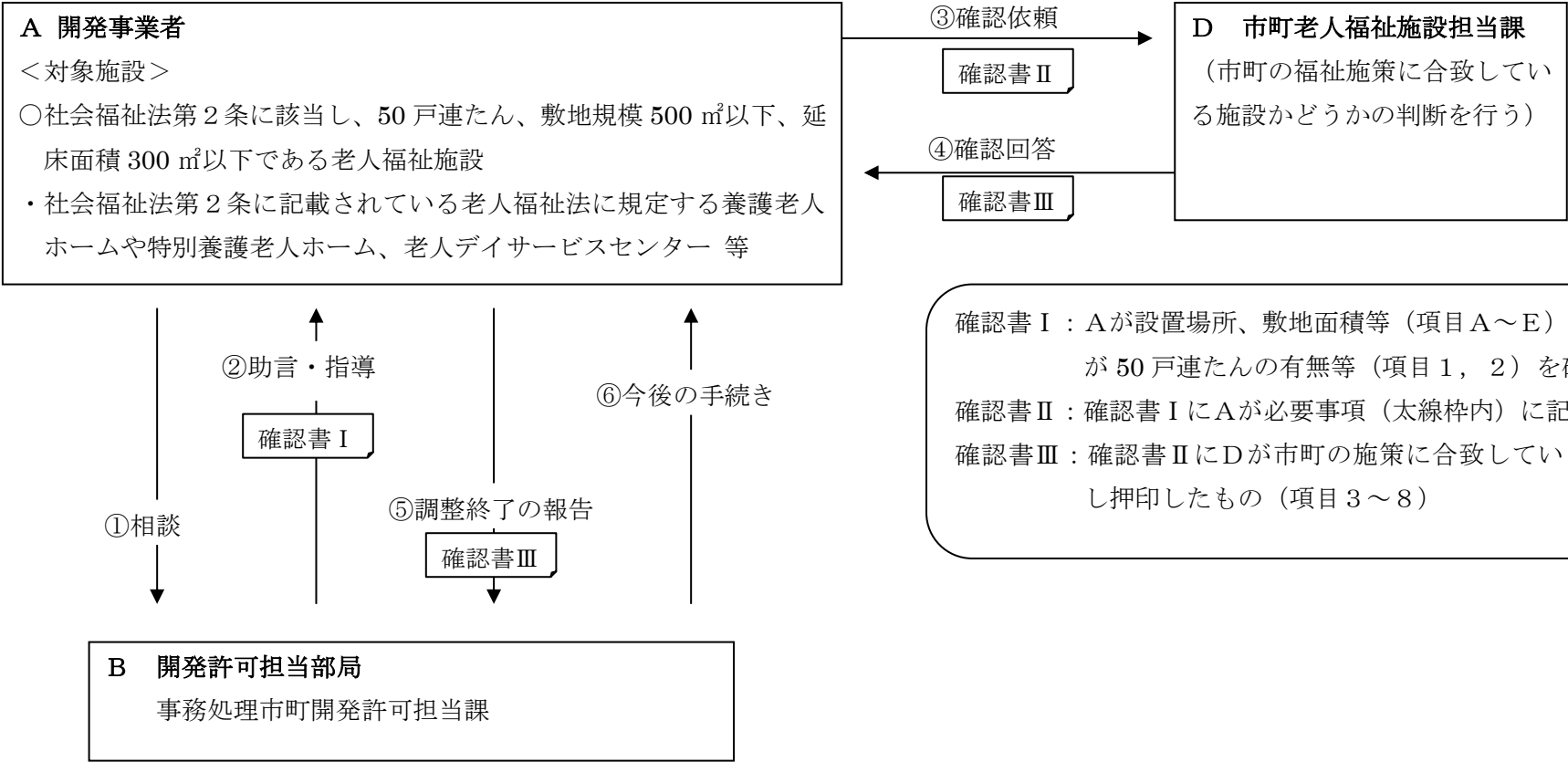
公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー

2-20



老人福祉施設の開発許可手続きフロー

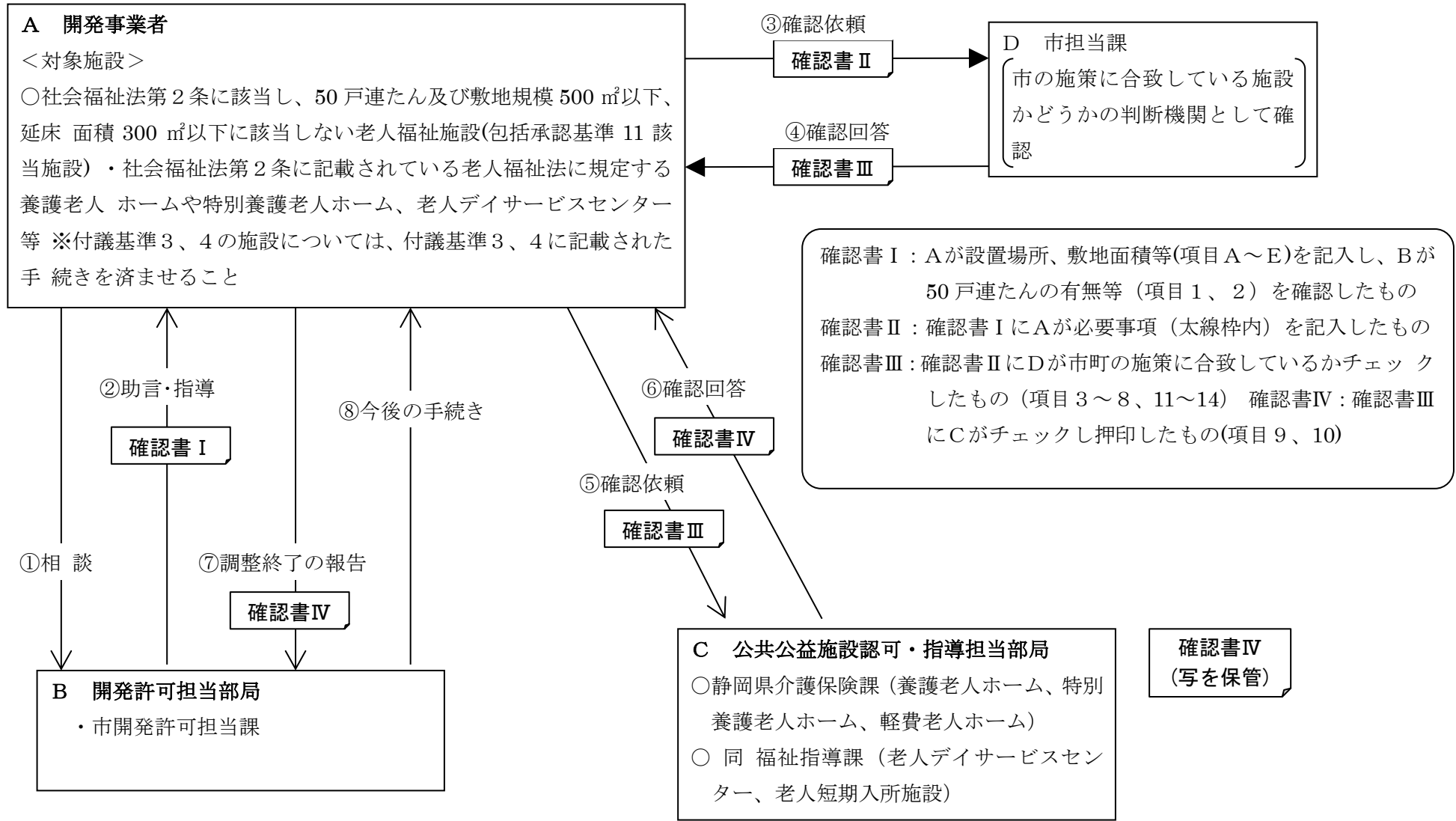
【都市計画法第 34 条第 1 号該当施設】



確認書 I : A が設置場所、敷地面積等（項目 A ～ E）を記入し、B が 50 戸連たんの有無等（項目 1， 2）を確認したもの
確認書 II : 確認書 I に A が必要事項（太線枠内）に記入したもの
確認書 III : 確認書 II に D が市町の施策に合致しているかチェックし押印したもの（項目 3 ～ 8）

老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第 34 条第 14 号（包括承認 11）該当施設】



(参考様式1 ⑧の確認依頼)

		第	号
		年	月 日
公共公益施設認可・指導担当課長 様		(処分庁)	印
公共公益施設設置に係る確認について (照会)			
下記の施設について、施設設置事業者から別添のとおり「施設の設置についての 関係部局の確認書 (○○)」が提出されたので、当該確認書の記載内容が貴所属で確認された内容と同一であるか否かを確認願います。			
記			
1 施設の名称			
2 施設予定場所			
3 開発予定者			

(参考様式2 ⑨の確認回答)

		第	号
		年	月 日
(処分庁) 様		公共公益施設認可・指導担当課長	
公共公益施設設置に係る確認について (回答)			
年 月 日付けで照会のあった標記の件について、下記のとおり回答します。			
記			
1 施設の名称 (種類)			
2 施設予定場所			
3 開設予定者			
4 確認書の記載内容 当所属で確認した内容と 同一である・同一でない			

(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書	
年 月 日	
(処分庁)富士宮市長 様	
社会福祉法人△△△△△	
理事長 ○○○○ 印	
社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。 つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いいたします。	
施 設 の 名 称	
施 設 の 種 類	(事業計画は、別添資料のとおり)
法令等の該当条例	
施設内において行う社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料* は別添のとおり

* 予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書<病院>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
--------	--	------	--	------	--

医療担当所属			担当者名		電話番号	
医療関係確認項目						医療担当 確認欄
1	医療法第1条の5第1項に規定する病院である。					
2	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
3	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
4	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
		確認年月日		市町担当者名		
5	立地の必要性①	救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるものである。				
	上記に該当する理由					
6	立地の必要性②	対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められるものである。				
	上記に該当する理由					
7	立地の必要性③	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ものである。				
	上記に該当する理由					

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

*** 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。**

5～7までを記載して、4の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（病院設置担当部局）で1～3、5～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<診療所・助産所>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。 併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医療担当 確認欄
3	医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所である。					
4	医療法第 2 条第 1 項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第 34 条第 1 号確認事項

法第 34 条第 14 号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各 2 部）

*** 申請者は太線の中だけを記入してください。まず A～E を記載してください。**

次に 1 及び 2 に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1 及び 2 に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において 3～4 の確認を受けて、開発担当部局に 8 を添えて 2 部提出してください。

1 及び 2 に該当しない場合は、7 の市の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受けて、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で 3～6 の確認を受けて、開発担当部局に 8 を添えて 2 部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設（老人福祉施設を除く）>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令 該当	施設の種類				
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。			○×	
6	定 員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

(裏面に続く)

*** 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。**

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市の福祉担当部局で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄
12	立地の必要性①	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
		施設名	
		所在地	
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×
		上記に該当する理由	

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書〈社会福祉施設（老人福祉法関連施設）〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令 該当	施設の種類				市町(フローのD)
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×			
6	定 員	通所利用者の定員				市町(フローのD)
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					許認可権限部局 (フローのC)
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

裏面に続く。

※申請者は太枠内だけを記入してください。

<手続上の注意>

申請者は、まずA～Eを記入してください。

1及び2に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

1及び2に該当する場合は、3～8を記載し、市町の福祉担当部局で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)の施設】

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14(12～14のいずれかに該当)を記載し、市町の福祉担当部門で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で9、10の確認を受け、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の必要性①	近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	市町（フローのD）
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	市町（フローのD）
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	市町（フローのD）
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				
文教担当所属		担当者名		電話番号	
文 教 関 係 確 認 項 目					文教担当 確認欄
2	施設の種類				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市に学区が設定されている。 (幼稚園の場合は主に当該市内で園児を募集することを想定している。)	対象とする 区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×
6	県又は市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日		県/市担当者名			
7	立地の必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものである。			○×
	上記に該当する理由				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市立学校は市教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

第2 鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設（第2号）

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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I－6－3 第2号関係

- (1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、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D－鉱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が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。
- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、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するものと考えられる。
- (3) 「その他の資源」には、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は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、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ものは、本号に該当するものと考えられる。

＊行政実例

○コンクリートブロック製造業

市街化調整区域において産出する砂利を原料とするコンクリートブロック製造業に係る建築物は、法第34条第2号に規定する「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」に該当する。

○市街化調整区域内で産出する砕石の有効利用

市街化調整区域内で産出する砕石を有効かつ合理的に利用するため、当該産地に設置するコンクリートプラントは、法第34条第2号に該当する第一種特定工作物と解される。この場合、コンクリート生産に際して使用する砕石については、当該コンクリートプラントの能力を超える産出量が当該地にある場合は、全必要量を当該地の砕石によるものとするのが妥当であるが、必ずしもコンクリートプラントの能力を当該地の産出量の範囲に限る必要はないと思われる。なお、当該地での砕石の産出量が少ない等の理由により当該地へ立地する合理性が乏しい場合には、認めるべきではない。

コンクリートプラントの立地については、隣接地を要件とする必要はないが、産出物との距離及びセメント等他の原料の調達、需要地、コンクリートプラント建設予定地の周辺の状況等を総合的に勘案し、合理的と認められる場所とすべきである。

＊質疑応答集

○法第34条第2号の観光資源

都市計画法上、観光資源については特段の定義規定が設けられておらず、社会通念に従って判断することになるが、少なくとも観光基本法第14条(注)において観光資源として例示さ

れている「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る。

注) 観光基本法は、観光立国推進基本法(平成 18 年法律第 117 号)に全部改正される。

第 13 条 国は、観光資源の活用による地域の特性を生かした魅力ある観光地の形成を図るため、史跡、名勝、天然記念物等の文化財、歴史的風土、優れた自然の風景地、良好な景観、温泉その他文化、産業等に関する観光資源の保護、育成及び開発に必要な施策を講ずるものとする。

第 3 温度等特別な条件で政令で定めるもの（第 3 号）（政令未制定のため該当なし）

法第 34 条第 3 号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
政令が未制定であるので、本号に該当するものはない。

第 4 農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設（第 4 号）

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

【趣旨】

開発許可制度運用指針（令和 5 年 5 月 26 日付け国都計第 30 号国土交通省都市局長通知）

I-6-4 第 4 号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として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するものと考えられる。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業

* 行政実例

○農産物等の集荷用建築物

令第 20 条第 1 号に規定する「集荷の用に供する建築物」は農林漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しない。

農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第 34 条第 4 号を適用することとされたい。この場合において、同号の「処理、貯蔵」とあるのは、集出荷、選果、保管の意味を含むものと解して差し支えない。

○人工キノコ栽培施設

人工栽培キノコの製造工場は、法第 29 条第 1 項第 2 号に該当せず、法第 34 条第 4 号前段に該当する。

○水稻藁を原料とする縄の製造等

農産物の範囲について、水稻藁を原料とする縄の製造（梱包用藁縄、魚網用藁縄等）又は藁縄の加工（魚網用ロープ等の作成）は、法第 34 条第 4 号に規定する農産物の処理、加工に該当する。

○堆肥製造施設

農業協同組合が牛糞ともみ殻とを配合し、発酵処理して堆肥を製造する施設（開発区域の面積：約 6,000 m²、建築物：発酵棟 2 棟（約 1,390 m²と 310 m²）、もみ殻粉碎庫、格納庫、管理舎、生産した堆肥は組合員に安価で販売）については、当該施設が立地することとなる市街化調整区域において生ずる牛糞及びもみ殻を主たる原料として使用するものであり、かつ、当該市街化調整区域において堆肥の製造を行う必要性が認められる場合には、法第 34 条第 4 号後段に規定する建築物に該当する。この場合、「牛糞」は一般には農業活動に伴い生ずる廃棄物であり、農産物には該当しないが、本件のように堆肥の原料として利用価値を有する場合には、農産物として処理して差し支えない。これは、「もみ殻」についても同様である。

数人の農業者が任意組合を設立して建築する小規模な堆肥舎（約 100 m²）は、①農業の用に供されるものであること、②当該堆肥舎内で継続的な作業が行われること又は機械設備を使用することにより積極的に堆肥の製造を行うことを目的とするものではなく、主として堆肥の貯蔵を行うための施設であることの要件を満たす場合は、令第 20 条第 2 号に規定する堆肥舎に該当する。

○堆肥舎建築

農業の用に供される堆肥舎は、法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものであるが、それ以外の堆肥舎の場合、当該市街化調整区域内の堆肥の製造を行うことの必要性、当該堆肥舎の規模、構造及び設備が適切なものであるか否か等を基準として、法第 34 条第 4 号後段に該当するか否かを検討すべきである。

【本市の運用】

- ・販売施設等は許可の対象とならないこと。
- ・堆肥の製造施設は、当該市街化調整区域内における農業活動により生ずるものを主たる原料とし、かつ、当該市街化調整区域内で確実に農業用の肥料として使用されることの 2 点が確認できるものであること。

第 5 農林業等活性化基盤施設（第 5 号）

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

【趣旨】

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の所有権移転等促進計画を市が策定する際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、開発許可をなし得るとしたものである。本規定の適用の対象となる開発行為は、同法第2条第3項第2号の農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供される開発行為に限定され、農林業等活性化基盤施設に該当する例として、地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等が挙げられる。

第6 県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設（第6号）

法第34条第6号 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

【趣旨】

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したものである。

*質疑応答集

○一体となって助成

「都道府県が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」とは、都道府県が独立行政法人中小企業基盤整備機構の貸付けを受けて中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったり、逆に独立行政法人中小企業基盤整備機構が都道府県から貸付けを受けて中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付けを行ったりすることである。

第7 既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設（第7号）

法第34条第7号 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

【趣旨】

*開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I—6—5 第7号関係

- (1) 本号は、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については、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したものであるが、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のみが図られる場合についても許可の対象として取り扱って差し支えない。

なお、量的拡大のみが図られる場合について許可の対象として取扱う場合には、市街化調整区域の趣旨を踏まえ、周辺の市街化の促進につながることをしないよう、例えば、事業拡大として新設する工場は既存工場に隣接又は近接する土地とすることや、拡張する敷地は既存敷地と同面積以下とすることなど、地域の実情も勘案した上で合理的な要件を設定することが望ましい。

- (2) 「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具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

＊行政事例

○「現に」の意味

法第34条第7号に規定する「現に」の時点は、許可しようとする時点と解してよい。

【本市の運用】

- ① 本号の事業活動の効率化とは、工場の統廃合などが該当し、統廃合を伴わない工場の増設は対象とならない。
- ② 拡張する計画地が既存工場の敷地に隣接していること。
- ③ 拡張工場を設置することにより、周辺住民の生活環境に影響を及ぼさない計画であること。
- ④ 地元自治会に貢献している、若しくは貢献しようとする企業であり、拡張計画が地元自治会に受入れられるものであること。
- ⑤ 当該区域に、第五次富士宮市総合計画土地利用計画における「防災・水資源保全地域」「自然保全地域」「環境緑地地域」「市街地・集落地域」を含まないこと。
- ⑥ この取り扱いは、原則として1回に限る。

第8 危険物の貯蔵又は処理のための施設（第8号・令第29条の6）

第8の2 災害危険区域等に存する建築物・第一種特定工作物（第8号の2・令第29条の7）

第9 沿道サービス施設・火薬類製造所（第9号・令第29条の8）

法第34条第8号 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1種特定工作物で、市街化区域において建築し、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

法第34条第8号の2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

法第34条第9号 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

令第 29 条の 6 法第 34 条第 8 号の政令で定める危険物（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項においても同じ。）は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）第 2 条第 1 項の火薬類とする。

2 法第 34 条第 8 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第 12 条第 1 項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

令第 29 条の 7 法第 34 条第 8 号の 2（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第 33 条第 1 項第 8 号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

令第 29 条の 8 法第 34 条第 9 号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- (2) 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和 4 年 4 月 1 日付け国都計第 161 号国土交通省都市局長通知）

I－6－6 第 8 号関係

令第 29 条の 6 に基づく建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

I－6－7 第 8 号の 2 関係

(1) 本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

(2) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第 1 の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

①代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。

②代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。

③代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

(3) 本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当た

っては、法第 79 条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第 81 条第 1 項第 3 号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

- (4) 本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、I-7-1 (2) 等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。

なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両方で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

- (5) 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整が図られていることを確認すべきである。

I-6-8 第 9 号関係

令第 29 条の 8 に基づく建築物又は第一種特定工作物は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物である。

なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものとする。

*行政実例

○沿道サービス施設

「沿道サービス施設」とは、車両の通行上必要不可欠な施設（ドライブイン、自動車修理場等）をいうものであり、モーター又はカーテル等の名称で主として異性交遊の場の提供所と思われるものはこれに該当しない。

「適切な位置」とは、市街化区域からの距離のことも意味しており、ドライブイン等が市街化区域内に立地可能な場合は、その周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でない。

【本市の運用】

法第 34 条第 9 号の運用

1 趣旨

本号は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる沿道サービス施設を許可し得るとしたものである。道路の機能、交通量、同業種の店舗及び事務所からの距離等、総合的に判断して、沿道サービス施設として必要と認められるものに限定すべきものと解されるので注意すること。なお、併用住宅は許可対象施設ではないので注意すること。

2 該当事例

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いわゆる沿道サービス施設等が考えられ、通常容認し得る建築物等としては、次のものが掲げられる。

(1) 道路管理施設（高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。）

(2) 休憩所（自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のもの）

なお、ドライブインとは、自動車の長距離運転者等のための休憩所であり、食堂、トイレ、喫茶コーナー、売店等を兼ね備えている施設をいうのであって、単に食堂としての機能のみの施設は認められない。

(3) 給油所（いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンドも含まれる。）

(4) 自動車整備工場（車輛の通行上必要不可欠と認められるもの。）

(5) 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物

(6) 沿道サービス型コンビニエンスストア（休憩機能及び休憩機能を備えたコンビニエンスストア）

3 立地条件

本号はその趣旨から、当該建築物と同種の施設が市街化区域内に立地することが可能な場合は、市街化区域内の施設を圧迫し、市街地の空洞化を招くおそれがあるので、市街化区域の周辺の市街化調整区域内について許可することは適切でないので注意すること。

(1) ドライブイン及び沿道サービス型コンビニエンスストア

市街化区域から原則 500 メートル以上離れていること。ただし、次の場合はこの限りではない。

ア 市街化区域が、工業専用地域である場合

イ 市街化区域が、工業団地のように事実上立地できる業種が制限されている工業地域の場合

ウ 当該沿道において、当該土地よりも市街化区域により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合

(2) 自動車整備工場及び給油所

市街化区域（住居系に限る。）から原則 500 メートル以上離れていること。

ただし、当該沿道において、当該土地よりも市街化区域（住居系に限る。）により近い市街化調整区域内の土地に、既に同業種の施設が立地している場合は、この限りではない。

4 規模等

- (1) 敷地面積（敷地面積とは開発（建築）面積ではなく、敷地として有効に利用できる土地をいい、のり面又は調整池等は除く。）

ア ドライブインは、1,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル以下であること。

イ ガソリンスタンド及び自動車整備工場は、原則 1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

ただし、接続する道路がドライブインと同等以上の場合には、10,000 平方メートルまで許可できること。

ウ 沿道サービス型コンビニエンスストアは、原則として 1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を 8 台以上確保するために必要な場合は、5,000 平方メートルまで許可できること。

- (2) 建築物

ア ドライブイン及び自動車整備工場に係る建築物の延床面積は、200 平方メートル以上であること。

イ 沿道サービス型コンビニエンスストアに係る建築物の延床面積は、原則 300 平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

- (3) 接続道路

沿道サービス施設は、原則 30 メートル以上接続していること。

ア 道路管理施設、給油所、自動車整備工場

有効幅員 6 メートル以上で、かつ、国道、県道、有料道路又は 12 時間当たり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市道

イ ドライブイン、沿道サービス型コンビニエンスストア

有効幅員原則 9 メートル以上で、かつ、次のいずれかに該当する道路

(ⅰ) 国道、有料道路、主要地方道

(ⅱ) 4 車線以上の道路

(ⅲ) インターチェンジへの接続道路など、広域的なネットワークを形成する道路として指定した道路

5 ドライブインの基準

- (1) ドライブインであることを示す看板を設置すること。

- (2) 年間を通じて 1 日あたり 12 時間以上営業する施設であること。

- (3) 自動車の長距離運転者等のための休憩施設として、休憩機能、トイレ・洗面機能、食堂機能、売店機能を有しているものであること。ただし、宿泊施設、入浴施設、レジャー施設、料理店などの集客施設と併設されるものは対象としないこと。

ア 休憩機能

無料で自由に着席できる休憩専用スペースが設けられていること。

イ トイレ・洗面機能

屋内には、10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、無料で自由に利用できる小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設

けられていること。24 時間営業でない場合には、屋外トイレを設置し、その案内表示をすること。

ウ 食堂機能

特定の料理品目に特化したものではなく、定食を主体とした通常の食堂と同程度のメニューを備えていること。

カウンター席が主体ではなく、座敷席、ボックス席等のリラックスできる客席が主体であること。

エ 売店機能

弁当、パン、菓子、飲料など自動車運転者が利用する物品を販売していること。

(4) 出入口及び駐車場が次の要件を満たしていること。

ア 出入口の整備

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。特に、交差点部分については、交通安全対策に十分配慮して工作物を設置すること。

イ 駐車場

駐車場には、収容人員 4 人に 1 台の割合で算出した台数以上の四輪小型乗用車及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車場を、有効に配置されていること。

駐車場の位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置する部分はこの限りではない。

(5) その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないこと。

6 自動車整備工場の基準

自動車整備工場に係る許可申請書には、次の書面を添付すること。

ア 都市計画法に基づく許可後に、「道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）第 78 条に基づき中部運輸局長から自動車分解整備事業の認証を受ける」旨の誓約書

イ 申請者又は従業員が 2 級自動車整備士の資格を有することを証する書面

7 沿道サービス型コンビニエンスストアの基準

休憩機能及びトイレ・洗面機能を備えたコンビニエンスストアで、以下の要件を満たした施設を、「沿道サービス型コンビニエンスストア」として許可できること。

(1) 沿道サービス施設、すなわち「ドライブイン」の看板を設置すること。

(2) 年間を通じて 1 日あたり 24 時間営業する施設であること。

(3) 敷地面積

原則として、1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル以下であること。

ただし、大型トラック・バスの専用駐車場を 8 台以上確保するために必要な場合は、5,000 平方メートルまで許可できること。

(4) 建築物の延床面積

原則 300 平方メートル以下であること。ただし、十分な休憩専用スペース又はトイレ・洗面スペースを設ける場合には、当該建築に必要な面積を加算できること。

(5) 休憩専用スペース

13 平方メートル（8 畳間）以上の休憩専用スペースが確保され、かつ、10 人以上が同時に休憩できるテーブル及び座席が設置（建築物に固定されているものに限る。）されていること。また、休憩専用スペース内に洗面設備を設けること（洗面スペースが隣接する場合を除く。）。

(6) トイレ・洗面スペース

10 平方メートル以上のトイレ・洗面スペースが確保され、かつ、小便専用トイレ、大便専用トイレ及び身障者対応トイレ並びに洗面設備が設置されていること。

(7) 出入口、駐車場

ア 出入口

道路から敷地への専用出入口を整備し、当該出入口以外から車両が進入できないように敷地内に工作物を設置すること。なお、道路の交差点に立地する場合には、道路の交差点、曲がり角から 5 メートルの間及び隅切りの部分の道路境界にフェンス等の工作物を設置すること。

イ 駐車場

10 台以上の小型四輪自動車の駐車ます及び 3 台以上の大型トラック・バスの専用駐車ますが確保されていること。駐車ますの位置は、道路からの垂直距離で 5 メートル以上離れていること。ただし、道路との境界にフェンス等の工作物を設置した部分についてはこの限りではない。

(8) その他

原則として、許可後の建築物の増設や敷地の分割は認めないものとする。

第 10 地区計画又は集落地区計画に適合する施設（第 10 号）

法第 34 条第 10 号 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

【趣旨】

* 質疑応答集

- 「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」の内容
地区計画又は集落地区計画の内容に正確に一致している場合に限られる。
- 市街化調整区域内において立地が可能となる施設
 - ・ 健康文化施設等の住民利便施設
 - ・ 人口の社会増を受け入れる集落定住型住宅
 - ・ 民間活力を活用した地域活性化プロジェクト 等

第 11 条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの（第 11 号・令第 29 条の 8）

法第 34 条第 11 号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第 29 条の 9 法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- （１）建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域
- （２）地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- （３）急傾斜地崩壊危険区域
- （４）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- （５）特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- （６）水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第 1 項の雨水出水をいう。）又は、高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- （７）前各号に掲げる区域のほか、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和 4 年 4 月 1 日付け国都計第 161 号国土交通省都市局長通知）

I－6－10 第 11 号関係

- （1）本規定は、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、おおむね 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の考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、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ること、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の

方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 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、かつおおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- ①「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。
- ②「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。
- ③「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」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。
- ④「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。
- ⑤「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。
- ⑥「おおむね 50 以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、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日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 条例区域（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 12 号若しくは令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める地域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

令第 29 条の 9 各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ま

しい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

- (4) 令第 29 条の 9 において、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、かつおおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第 1 号から第 6 号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を含まないこととされている。具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第 1 種農地）、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林等が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととすることを妨げるものではない。

また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

- (5) 令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、令第 29 条の 9 各号に掲げる区域については条例区域に含まないこととされていることに関し、その運用については次の点に留意すべきである。

- ①令第 29 条の 9 各号に掲げる区域を条例区域に含まないこと。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 令第 29 条の 9 各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

- ②令第 29 条の 9 第 4 号に掲げる区域（土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないこと。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第 8 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

- ③令第 29 条の 9 第 6 号に掲げる区域については、以下の点に留意すること。

イ 施行規則第 27 条の 6 第 1 号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害の

ハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が存在しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

- ロ 施行規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水した場合に想定される水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、浸水した場合に想定される水深の閾値として 3.0m が用いられていない場合には、2.0m とすることも考えられる。

当該水深は、想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく浸水により想定される水深によることを妨げるものではない。

- ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

i) 洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ii) 開発許可等（開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可をいう。④において同じ。）に際し法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

- ニ 施行規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの水深未満となる土地の区域であっても条例区域に含まないことも考えられる。

- ホ 施行規則第 27 条の 6 第 3 号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域に含まないことも考えられる。

④条例区域に農地等が含まれることとなる場合には、農林漁業との健全な調和を図る観点、さらには開発許可事務・農地転用許可事務相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。

⑤条例区域には、原則として森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含ま

れることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

- (6) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第 43 条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。
- (7) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

第 12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為（第 12 号・令第 29 条の 10）

法第 34 条第 12 号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第 29 条の 10 法第 34 条第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（令和 4 年 4 月 1 日付け国都計第 161 号国土交通省都市局長通知）

I－6－1 1 第 12 号関係

- (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

- (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又

は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市の意向に十分配慮することが望ましい。

居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の実情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅は著しく不適當」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。

なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整区域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町が適切に判断するべきである。

- (3) 条例で区域を指定する場合には、I－6－10（3）から（5）までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

* 質疑応答集

○法第 34 条第 11 号及び第 12 号の条例の区域指定の事前手続

事前手続については、法律上求められていないので、必要に応じて、各自治体の事務手続の実態にあった方法で決めるべきと考えられる。

○法第 34 条第 11 号及び第 12 号の条例の区域の明示方法

区域の指定方法については、用途制限の関係もあり、図面によることが望ましいと考えているが、実際の区域は随時変更していく可能性もあり、変更の都度、条例にかけるのは実務上難しいものと考えられることから、条例では文言のみを想定して、図面は参考図書あるいは規則等の取扱いとするなど、事務手続の実情にあった取扱いを検討すべきと考えられる。

○法第 34 条第 11 号及び第 12 号の条例の区域の設定

用途制限を行うことを考えると面的に区域を据える必要があるが、手続的には都市計画決定は必要がない。ただし、公聴会や縦覧あるいは都市計画審議会の審議を経ることを妨げるものではない。

区域の指定は、用途制限の内容によっては将来の市街化調整区域の性格を決定しかねないものであるので、都市計画策定部局、農水部局との調整が必要と考えられる。また、積極的に開発を意図する場合（用途地域の設定、都市計画事業の実施）であれば、市街化区域へ編入することが適當であると考えられる。

○法第 34 条第 11 号の条例での延床面積等の制限

法第 34 条第 11 号に基づく条例では区域及び予定建築物の用途以外について定めることを想定されていないが、建築基準法別表第二において建築物の延床面積は用途に含まれることになっており、延床面積について条例で定めることができると考えられる。

○法第 34 条第 11 号及び第 12 号の条例とマスタープラン

法第 6 条の 2 に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（マスタープラン）の内容と法第 34 条第 11 号及び第 12 号に基づく条例は、都市計画法上直接リンクするものでは

ないが、当然に条例の内容とマスタープランとが矛盾したものとならないようにする必要がある。

○法第 34 条第 11 号の条例と法第 34 条第 12 号の条例の関係

法第 34 条第 11 号の区域は条例で定められた一定の用途以外は原則開発可能な地域であり、法第 34 条第 12 号の区域は原則開発禁止である市街化調整区域において開発審査会の議を経なくても定型的に処理できるものを明示する規定であり、互いの趣旨が異なることから区域の重複も想定される。

重複を生ずるような場合には、法第 34 条第 11 号又は 12 号のいずれかで許可できるものは許可することになる。なお、法第 33 条第 11 号の区域内において「環境の保全上支障があると認められる用途」であっても、法第 34 条第 12 号に限らず、法第 34 条の他の号に該当すれば、許可することになると考えられる。

第 13 既存権利の届出に基づく開発行為（第 13 号・令第 30 条・規則第 28 条）

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、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第 30 条 法第 34 条第 13 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年とする。

規則第 28 条 法第 34 条第 13 号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第 1 号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- (2) 土地の所在、地番、地目及び地積
- (3) 届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的
- (4) 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

【趣旨】

* 開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付け国都計第 67 号国土交通省都市局長通知）

I—6—10 第 13 号関係

- (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、

経過的に許可しうることとしたものである。

- (2) 「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ことをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。
- (3) 「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、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、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、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (4) 開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

* 行政事例

○ 5 年の解釈

政令でさだめる期間内に開発行為を完了すればよく、建築物を建築することは要しない。

* 質疑応答集

○ 既存権利の届出を行った後売却した場合の取扱い

法第 34 条第 13 号の既存権利の許可は、あくまで届出を行った者が当該目的に従って権利を行使する場合にのみ認められる特別の例外であって、高度の属人性を有するものと解されるから、他人に土地を売却した場合は既存権利を行使することができず、法第 34 条第 13 号に該当する場合として法第 29 条又は法第 43 条の許可を受けることができないことになる。また、仮に許可を受けた後に譲渡した場合であっても、同様の理由からその許可を受けた地位は承継されない。

【本市の運用】

○ 既存権利の届出以外の者の開発許可及び建築物の建築許可

法第 34 条第 13 号及び令第 36 条第 1 項第 2 号ニの規定に基づき土地に関する権利を届けた者が、その後の経済的事由等により建築物の建築が困難となり、当該者と同居する者が、これに代わって従前の目的に従って土地に関する権利を行使する場合にあっては、開発審査会の議を経て、法第 29 条第 1 項及び法第 43 条第 1 項の許可をすることができること。

第 14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第 14 号）

法第 34 条第 14 号 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

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付け国総民第 9 号国土交通省都市局長通知）

I－7－1 法第 34 条第 14 号等の運用

法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホの規定については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第 34 条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第 1 号から第 13 号までに該当しない開発行為については、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、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、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く、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、第 14 号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成 18 年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第 34 条第 10 号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第 10 号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

【開発審査会の議を経る開発行為】

- 1 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）
- 2 開発（建築）行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）
 - (1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの
 - (2) 市長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

【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開発行為の判断基準】

都市計画法第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ(都市計画法第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ)に規定する「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開発(建築)行為」の判断基準

平成 23 年 12 月 1 日（都土第 182 号土地対策課長通知）

平成 29 年 11 月 27 日（都土第 252 号土地対策課長通知）一部改正

1 周辺における市街化を促進するおそれがないこと

(1) 都市計画法第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ（都市計画法第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）に規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次のいずれにも該当すると認められるものをいう。

ア 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺に新たな公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

イ 予定建築物等が立地することにより、予定地周辺の都市的土地利用が増進される等、予定地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 予定地周辺の市街化状況

- ・市街化区域・用途地域の隣接・近接の状況
- ・予定地周辺の建築物の立地集積状況
- ・市街化調整区域における集落の分布状況
- ・道路、河川等公共公益施設の整備状況

イ 予定地の土地の状況

- ・予定地の現況と土地利用規制（農業振興地域の農用地等）の状況
- ・開発区域の面積は 5 ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）等を除く）。

ウ 既存建築物等との関連

- ・既設敷地内での増設、隣接地への敷地拡大であること。
- ・用途変更、再開発であること。

エ 予定建築物等の位置、目的及び用途並びに敷地の規模

- ・予定地周辺への新たな（更なる）建築物の建築の誘導性
- ・地域の土地利用調整を経ていて予定地周辺の土地利用状況と適合していること（市の土地利用指導要綱に基づく承認を受けていることなど）。
- ・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること（市の総合計画その他の計画に適合するなど）。
- ・予定建築物の用途が商業施設ではないこと（既存の商業用地の再開発を除く）。

2 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であること

(1) 都市計画法第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ（都市計画法第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）に規定する「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」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合をいう。

ア 予定建築物等の目的・用途、敷地の規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適当であること。

イ 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から予定地を所有又は使用しているなど、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適当であること。

ウ 日常生活、経済活動の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

(2) (1)の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案して判断する。

ア 地域の特性

- ・地域の生活圏又は経済圏
- ・地域の人口の分布と推移、産業の分布と業況、自然環境の状況
- ・地域の土地利用状況
- ・幹線道路、公共交通機関の整備状況
- ・工業団地、住宅団地の整備状況
- ・地域の課題
- ・経済動向

イ 予定地の土地利用計画等に関する市の考え方

- ・市の基本構想・総合計画、国土利用計画市計画、都市計画区域のマスタープラン等との整合

ウ 予定建築物等の周辺への環境上の影響

- ・生活環境及び自然環境への影響

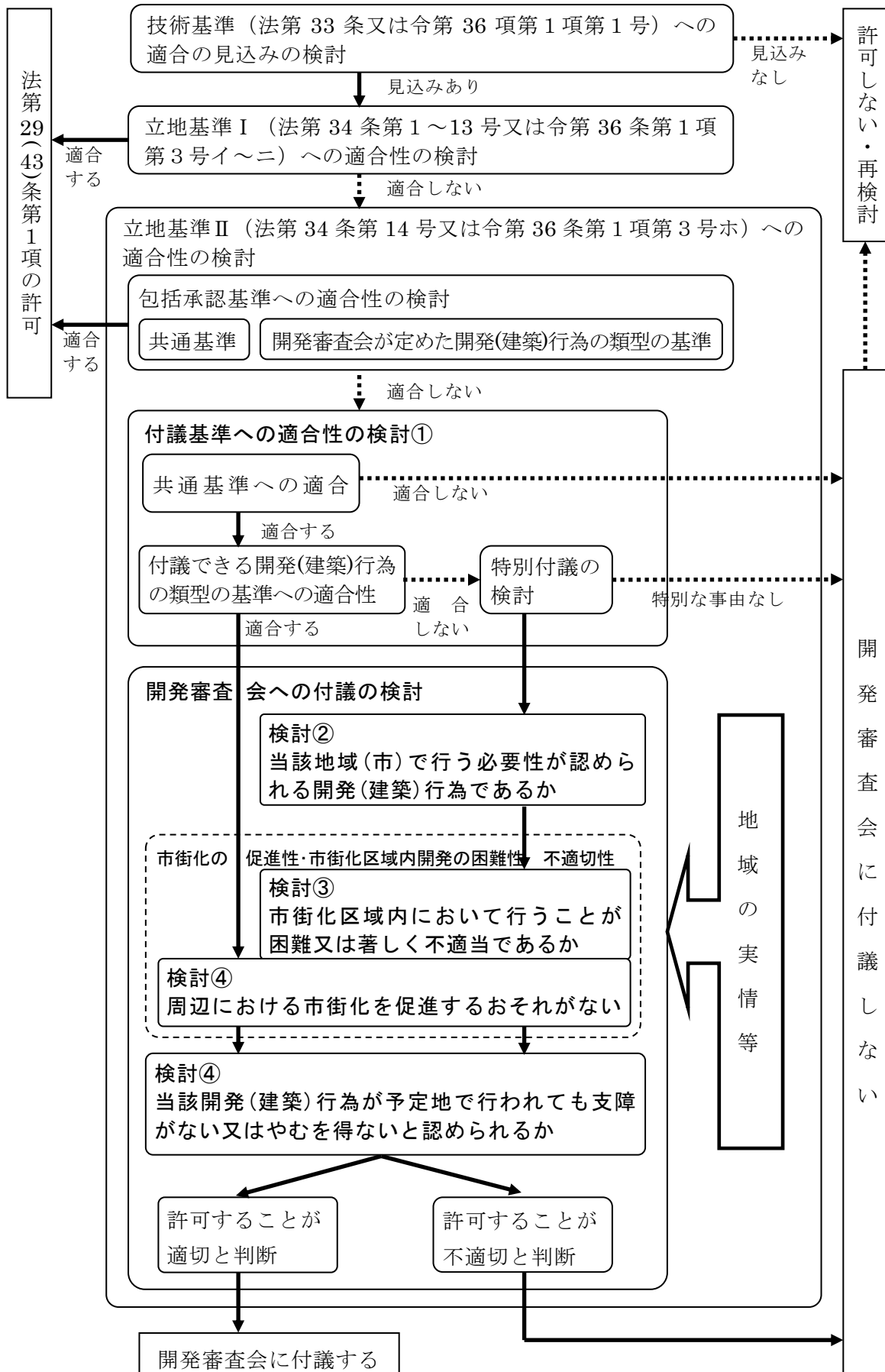
エ 土地保有の状況

- ・事業予定者が線引き前から保有する土地の状況

オ その他考慮すべき事項

- ・既存コミュニティの維持等のための必要性
- ・既存集落内の宅地化された土地の有効活用に資するものであること。
- ・不適合建築物解消のための移転
- ・事業予定者又は土地所有者に都市計画法及び関係法令違反の行政処分を受けた事実がないこと（信用の回復又は原状の是正などにより支障がないと認め（られ）る場合を除く）。
- ・当該事業の関係基準に適合していること。
- ・その他必要と認められる事項

【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】



第4節 市街化調整区域における立地基準（令第36条第1項第3号）

第1 法第43条第1項の許可の対象となる建築行為（令第36条第1項第3号）

令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一及び二 略

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

【趣旨】

＊開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）

I－14 法第43条関係

本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

【市街化調整区域において例外的に認められる建築行為】

- 1 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
- 2 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
- 3 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。
- 4 法第 34 条第 13 号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（令第 30 条に規定する期間内（当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 5 年）に建築し、又は建設するものに限る。）
- 5 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

【開発審査会の議を経る建築行為】

- 1 開発審査会があらかじめ包括承認した建築行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）
- 2 建築行為を開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）
 - (1) 開発審査会が示した類型の付議基準に適合し、許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの
 - (2) 地元市長からの要請があり地域の実情等から許可することが適切と判断して開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

※包括承認基準については第 7 編第 3 節第 2 「静岡県開発審査会審議規定第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準」の解釈と運用、付議基準については第 7 編第 3 節第 3 「静岡県開発審査会審議規定第 2 条第 1 項の規定により審査会が別に定める付議基準」の解釈と運用を参照

【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建築行為の判断基準】

都市計画法第 34 条第 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ(都市計画法第 34 条第 12 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ)に規定する「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開発(建築)行為」の判断基準（平成 23 年 12 月 1 日（都土第 182 号土地対策課長通知）

第 3 節第 14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第 14 号）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られる開発行為の判断基準】を参考のこと。

【建築行為の開発審査会への付議の検討フロー】

第3節第14 開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為（第14号）の【開発行為の開発審査会への付議の検討フロー】を参考のこと。

第5節 開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして許可するもの（包括承認案件）の基準

第1 包括承認案件の許可基準

あらかじめ開発審査会が法第34条第14号の規定に基づき包括承認した開発行為又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき承認する建築物の新築、改築若しくは用途の変更に該当するもの（包括承認案件）として許可する基準

1 包括承認案件の共通基準

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う（建築する）ことが困難又は著しく不適当と認める開発行為（認められる建築物）

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。
- (2) 周辺の土地利用状況と適合しており、土地利用上支障がないこと。

2 包括承認案件の開発（建築）行為の類型

- (1) 既存建築物の建替え
- (2) やむを得ない敷地の拡大
- (3) 農家等の分家住宅
- (4) 既存集落内の自己用専用住宅
- (5) 指定大規模既存集落制度
- (6) 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例
- (7) 既存集落内の宅地の利用
- (8) 地域振興上必要な工場等の増設
- (9) 既存集落内の木造建築工事業等の作業所
- (10) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に準ずる施設
- (11) 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）
- (12) 診療所又は助産所の併用住宅
- (13) 日用品店舗等併用住宅
- (14) 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更
- (15) 収用対象事業の施行による移転
- (16) 収用移転に伴う残地の利用
- (17) 災害危険区域等に存する建築物の移転
- (18) 災害等による移転等
- (19) 既存宅地の確認を受けた土地
- (20) 静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地
- (21) 線引前の優良宅地の認定地
- (22) 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発
- (23) 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為
- (24) 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）
- (25) 建築基準法第51条に規定するその他の処理施設
- (26) 中山間地域の地域振興施設
- (27) 地域経済牽引事業の用に供する施設
- (28) 静岡県農林漁家民宿への用途変更

(29) 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

第2 包括承認案件の類型ごとの許可基準

1 既存建築物の建替え

市街化調整区域に関する都市計画（線引き）の決定の日（芝川町との合併前の富士宮市域は、昭和47年12月16日、旧芝川町地区は平成23年3月29日）前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に法に適合して建築されかつ現在も適法に使用されている建築物（以下「既存建築物」という。）の建替えに係る建築（開発）行為

- (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の1.5倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準
- (2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の1.5倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準
- (3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準
- (4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準
- (5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあつては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準
- (6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築行為の許可基準
- (7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準
- (8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準

（注）建替え後の予定建築物の容積率及び建ぺい率は、建築基準法第52条第1項第6号及び第53条第1項第6号の規定により定められた範囲内でなければならないので留意が必要であること。

*法第43条第1項の許可を要しない建替え

現在も適法に使用されている既存建築物について、従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造での建替えは、法第43条第1項の許可を要しないこと。（法第43条第1項の許可を要しない建替えは、都市計画法上「改築」としない。）

既存建築物 の現存	市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。
同一の敷地	従前の敷地の範囲内であること。 a 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物にあつては、線引きの際の敷地（宅地）の範囲 線引き前からの存する建築物の敷地の一部が線引き後に適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、線引き前の際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。 (a) 線引き前から存する建築物の敷地の一部が、線引き後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。

	(b) 線引きの際の敷地の範囲から線引き後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、平成 16 年 8 月 20 日以前に開発許可権者の了解を得たもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。 b 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物にあっては、建築（許可）された際の敷地の範囲 当該建築物が建築された後敷地の分割があり敷地の一部が適法に他の建築物の敷地になった場合において、次の要件を満たすときは、当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地をもって、従前の敷地の範囲とみなすこと。 (a) 当初から存する建築物の敷地の一部が、敷地の分割後に適法（法に適合し、かつ、建築基準法に基づく建ぺい率、容積率に適合していること。）に他の建築物の敷地となったものであること。 (b) 当初の敷地の範囲からその後に適法に他の建築物の敷地となった土地の範囲を差し引いた残りの敷地の面積が、原則として 200 平方メートル以上であること（平成 13 年 5 月 17 日以前に登録されたもの、収用等のやむを得ない事情があるものを除く。）。
同一の用途	従前の用途と同じであること。
同一の規模	建替え後の用途不可分であるすべての予定建築物の延床面積の合計が、従前の用途不可分であるすべての既存建築物の延床面積の合計の 1.5 倍以内のもの。 注) 法第 34 条第 1 号又は第 9 号に規定する建築物等の延床面積に上限の定めがある建築物については、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内の面積の数値よりも上限の定めのある面積の数値の方が小さい場合は当該数値（上限の定め）の面積の範囲内であること。
同一の構造	a 棟数（附属建築物を除く。）が同一であること。 b 共同住宅等を建替える場合は戸数が同一であること。 c 階数が同一であること。 なお、建替え後の予定建築物が 2 階建て以下の場合は階数同一として取り扱うこと。 d 建築物の構造種別（木造、鉄骨造、RC 造等の種別）の変更は、本市では地震対策の観点から、「構造の変更」とは取り扱わないこと。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 1）

(1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 300 平方メートル以下であること。）。「6 農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。）。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること。（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）

ウ 建替え後の予定建築物の用途

自己用一戸建専用住宅であること。

既存建築物の用途を自己用一戸建専用住宅に変更する場合にあっては、自己用一戸建専用住宅への変更が認められる場合に限られること。この場合は、「1(5)従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え」の許可基準の要件（エ(イ)及びオを除く。）を満たすこと。

エ 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

オ 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

(2) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の 1.5 倍を超える建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

法第 34 条第 1 号に規定する日用品店舗として許可を受けた施設(日用品店舗等併用住宅)及び平成 18 年改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に基づき許可を要しない施設(診療所又は助産所の併用住宅)は除かれること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること(拡大後の敷地面積が 300 平方メートル以下であること。。「6 農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること(拡大後の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること(「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。))。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

併用住宅から併用住宅への建替えで、建替え後の予定建築物の用途は同一であること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

併用住宅の住宅部分(玄関・廊下・トイレ等の共用部分を含む。)の延床面積が、既存建築物の住宅部分の延床面積 1.5 倍を超えた建替えであること。

住宅部分以外の部分は、既存建築物の住宅部分以外の規模とほぼ同一(延床面積の 1.5 倍以内)であること。

オ 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 建替えには、既存建築物の改築だけでなく、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

キ 敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)を伴う場合にあっては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

(注) 法第 34 条第 1 号に該当するものとして許可を受けた日用品店舗等併用住宅の建替えは、従前の許可の要件の範囲内(建築物の延床面積は 300 平方メートル以下、店舗等の用に供される部分の延床面積は全体の 50 パーセント以上(理容業・美容業にあっては 30 パーセント以上でかつ住宅部分の面積が 150 平方メートル未満)等)となること。

(3) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定(線引き)の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

複数の一戸建賃貸住宅、長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮から長屋建専用住宅、共同住宅、寄宿舍又は寮への建替えであること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内であること。

オ 建替え後の予定建築物の構造

(ア) 戸数

建替え後の予定建築物の戸数は、原則として既存建築物の戸数の 1.5 倍以内であること。

ただし、2 階建て以下の建築物への建替えで、敷地内に建替え後の戸数の 1.2 倍（小数点以下は切捨て）以上の台数の平面駐車場が確保される場合にあっては、既存建築物の戸数の 2 倍までよいこと。

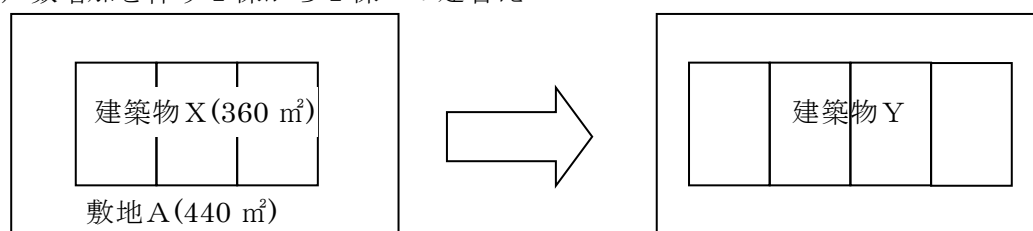
(イ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあっては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

[参考]

戸数増加を伴う 1 棟から 1 棟への建替え



(原則)

戸数増加を伴う建替えの許可…… $Y \leq 540 \text{ m}^2$

$(X \times 1.5)$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

戸数増加を伴う建替えの許可…… $Y \leq 540 \text{ m}^2$

$(X \times 1.5)$ 又は $A \times 0.8$ の大きい方

(4) 既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、原則として、従前の敷地の範囲内で、すべて建築が認められる土地であること。

「2(1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する隣接する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 300 平方メートル以下であること。）。「6 農家分家等の自己用住宅の敷地面積の拡大の特例」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（拡大後の敷地面積が 500 平方メートル以下であること。）。「2(2)接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件に適合する土地を一体的に利用して建て替える場合にあっては当該土地を含めることができること（「従前の敷地」の範囲を「隣接地」まで拡大するものではないこと。）。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

既存建築物と同一であること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内であること。

「1(1)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準の要件を満たす場合は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える一戸建自己用専用住宅への建替えが可能であること。

オ 建替え後の予定建築物の構造

(ア) 階数

平屋建て又は 2 階建てから 3 階建てへの建替えであること。

（注）平屋建てを 2 階建てとする場合は、階数同一として取り扱うこと。

(イ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあっては既存建築物の高さ以下であること。

カ 敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合にあっては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

(5) 従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え（用途変更にあつては増築を含む。）に係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

既存建築物は、別表（用途変更対照表）の従前の用途の口欄に掲げる建築物であること。

当該建築物は、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物で、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、従前の敷地の範囲内であり、面積がおおむね 1,000 平方メートル以下で、かつ、すべて建築が認められる土地であること。

ウ 建替えに至る事情

既存建築物を相当の期間（原則 20 年以上）適法に使用し、かつ、用途変更又は敷地分割する理由が倒産・廃業等のやむを得ないものであること。

エ 用途変更を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

(ア) 用途

別表（用途変更対照表）の従前の用途欄に対応する「用途変更可能な範囲」欄の用途であること。

(イ) 規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内であること（用途変更に伴う既存建築物と用途上不可分な建築物の建築を含む。）。

(ロ) 高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあつては 10 メートル以下、高さ 10 メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

（注）敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1(8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

オ 敷地の分割を伴う建替えの場合の建替え後の予定建築物

(ア) 用途

一戸建専用住宅であること。

(イ) 規模

建ぺい率 50 パーセント以下、容積率 80 パーセント以下、高さ 10 メートル以下であること。

(ロ) 1 区画の最低面積

原則 200 平方メートル以上であること。

（注）敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第 29 条第 1 項の開発許可を要する建替えとなること。

カ 土地利用上の整合性

用途変更及び敷地の分割が市の土地利用上支障がないこと。

[別表] 用途変更対照表

従前の用途					用途変更可能な範囲
イ	ロ	ハ			
住宅	住宅A	一戸建 専用住宅	自己用		非自己用一戸建専用住宅
			非自己用	単数	自己用一戸建専用住宅
				複数	長屋建専用住宅 共同住宅等
		長屋建専用住宅			一戸建専用住宅 共同住宅等
	住宅B	共同住宅等 （共同住宅、寄宿舍、寮）			一戸建専用住宅
					長屋建専用住宅
	併用住宅	日用品店舗等併用住宅			一戸建専用住宅
					日用品店舗等
		診療所又は助産所併用住宅			一戸建専用住宅
					診療所又は助産所
		飲食店併用住宅			一戸建専用住宅
		事務所併用住宅			一戸建専用住宅
		工場併用住宅			一戸建専用住宅
商業施設等	日用品店舗等				一戸建専用住宅
					日用品店舗等併用住宅
	飲食店				一戸建専用住宅
					飲食店併用住宅
	事務所				一戸建専用住宅
					事務所併用住宅
	歓楽施設A	マージャン屋、パチンコ店			一戸建専用住宅
	歓楽施設B	劇場、映画館			一戸建専用住宅
	歓楽施設C	待合、料亭			一戸建専用住宅
	歓楽施設D	キャバレー、舞踏場			一戸建専用住宅
歓楽施設E	特殊浴場			一戸建専用住宅	
工場等	工場				一戸建専用住宅
					工場併用住宅
	知事が指定した産業施設				一戸建専用住宅

- 日用品店舗等とは、日用品店舗、日用品修理加工店及び日用サービス店舗をいう。
- 知事が指定した産業施設とは、既存集落内に立地し、かつ、製造業の用に供されてきた倉庫で、一定の資産価値が認められるものをいう。

(6) 従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物

現存する既存建築物の建替えであること。

利用しようとする敷地（のいずれか）に、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日前から存する建築物又は市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の日以後に都市計画法に適合して建築された建築物が、現在も適法に使用されていること。

イ 敷地

利用しようとする敷地は、すべて建築が認められる土地であること。

既存建築物が現存している敷地だけでなく、「19 既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した土地や「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地も対象になること。

ウ 建替え後の予定建築物の用途

利用しようとする敷地に現存する既存建築物（附属建築物を除く。）の用途と同一であること。

「1 (5)従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え」の許可基準の要件（イのうち従前の敷地の範囲内及びオを除く。）を満たし用途変更を伴う建替えが認められる場合にあっては、その認められる変更後の用途も対象となること。

(ア) 用途が異なる複数の敷地にあっては、次の要件を満たすものは既存建築物のいずれかの用途の範囲内で一体的に利用することができること。

a 建替え後の予定建築物は、自己の建築物であり、かつ、遊戯施設等ではないこと。

b 建替え後の予定建築物は、複数の敷地のいずれかの既存建築物の用途と同一であること。

(イ) 次に掲げる土地にあっては、予定建築物の用途に制限があること。

a 「19 既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した土地で建築物が現存していない場合にあっては、第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

b 「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地にあっては、一戸建専用住宅であること。

エ 建替え後の予定建築物の規模

建替え後の予定建築物の延床面積は、利用しようとする敷地に現存する各既存建築物（建築基準法に適合した附属建築物・増築部分を含む。）の延床面積の合計の 1.5 倍以内であること。

ただし、「19 既存宅地の確認を受けた土地」の許可基準の要件に適合した敷地にあっては当該敷地上の既存建築物の延床面積の 1.5 倍の面積よりも当該敷地面積の 80 パーセントの数値の方が大きい場合には当該数値（既存宅地の確認を受けた敷地に建築物が現存しない場合にあっては、当該敷地面積の 80 パーセントの数値）、「7 既存集落内の宅地の利用」の許可基準の要件に適合した土地にあっては当該敷地面積の 80 パーセントの数値を用いることができること。

オ 建替え後の予定建築物の高さ

建替え後の予定建築物の高さは、高さ 10 メートル以下の既存建築物の建替えにあっては

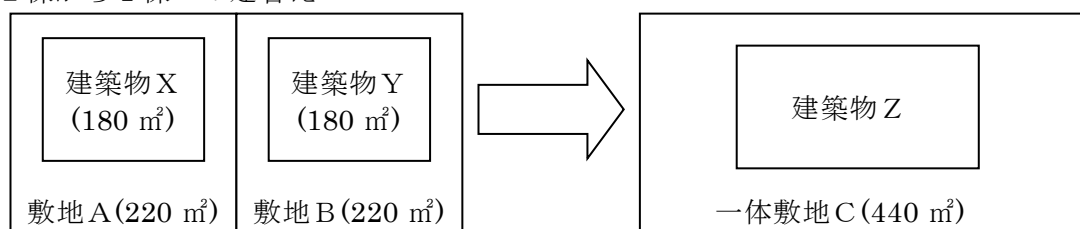
10メートル以下、高さ10メートルを超える既存建築物の建替えにあつては既存建築物の高さ以下であること。

カ 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

キ 敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う建替えにあつては、「1(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

[参考]

1 2棟から1棟への建替え



(原則)

複数敷地の建替えの許可…… $Z \leq 540 \text{ m}^2$

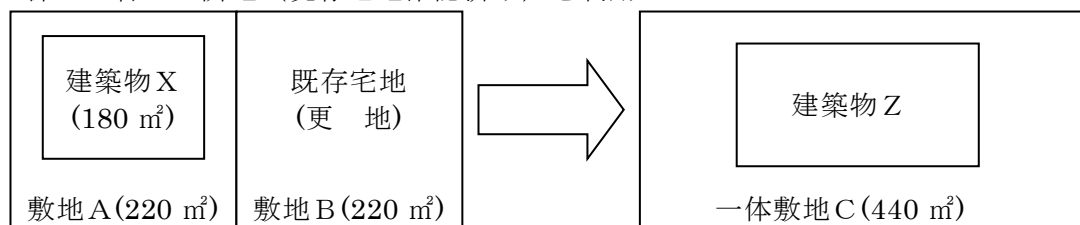
$(X \times 1.5) + (Y \times 1.5)$

(既存宅地の確認を受けた土地の場合)

複数敷地の建替えの許可…… $Z \leq 540 \text{ m}^2$

$(X \times 1.5 \text{ 又は } A \times 0.8 \text{ の大きい方}) + (Y \times 1.5 \text{ 又は } B \times 0.8 \text{ の大きい方})$

2 1棟の建替えて隣地（既存宅地確認済み）を利用



複数敷地の建替えの許可…… $Z \leq 446 \text{ m}^2 \quad (X \times 1.5 + B \times 0.8)$

(7) 既存建築物除却後の建替えに係る建築行為の許可基準

ア 既存建築物の確認

既存建築物の敷地、用途、規模、構造（棟数、戸数、階数）が、申請者から提出された登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）その他の公的な資料により確認できること。

イ 既存建築物の除却後の期間

既存建築物の除却後1年以内であること。災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内であること。

ウ 従前の敷地の範囲内での従前の建築物と同一の用途・規模・構造の建替え

既存建築物の除却後1年以内（災害等のやむを得ない事情による場合には、原則5年以内）であり、従前の敷地の範囲内で、建替え後の予定建築物の用途及び構造が既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の1.5倍以内である建替えであること。

エ 既存建築物が現存しているものとみなすことにより、「1 既存建築物の建替え」の各許可基

準に適合する既存建築物の建替え

既存建築物の除却後 1 年以内(災害等のやむを得ない事情による場合には、原則 5 年以内)であり、既存建築物が現存しているものとみなすことにより、「1 既存建築物の建替え」の各許可基準のいずれかに適合する建替えであること。

- ・ 1 (1)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え
- ・ 1 (2)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の 1.5 倍を超える建替え
- ・ 1 (3)既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え
- ・ 1 (4)既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え
- ・ 1 (5)従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え
- ・ 1 (6)従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え
- ・ 敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)を伴う建替えは、「1 (8)既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更」の許可基準によること。

(8) 既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更に係る開発行為の許可基準

ア やむを得ない事情

道路と敷地の高さを調整するために盛土が必要な場合など、建替えに伴い区画形質の変更を行うことにやむを得ないと認められる事情があること。

イ 土地利用上の整合性

敷地の区画形質の変更が、周辺の土地利用の状況に適合しており、市の土地利用上支障がないこと。

ウ 従前の敷地の範囲内で行う予定建築物の用途及び構造が現存する既存建築物と同一で、延床面積も既存建築物の延床面積の 1.5 倍以内である建替え

令第 22 条第 4 号に該当しないので、法第 29 条第 1 項の開発許可を要する建替えであること。既存建築物の増築の場合も同様であること。

エ 「1 既存建築物の建替え」の各許可基準に適合する既存建築物の建替え

「1 既存建築物の建替え」の各許可基準に適合する既存建築物の建替えに伴う敷地の区画形質の変更を認めるものであること。

(ア) 1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え

敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)があっても用途変更がない場合は、令第 22 条第 4 号に該当し、法第 43 条第 1 項の建築許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)があっても用途変更を伴う場合は、法第 29 条第 1 項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)を伴って既存建築物と用途上不可分な建築物を建築する場合は、法第 29 条第 1 項の開発許可を要する建替えとなること。

(イ) 1 (2)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、併用住宅の住宅部分の延床面積の 1.5 倍を超える建替え

用途変更がないので、敷地の形状の変更(切土、盛土等の行為)を伴う場合は令第 22 条

第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

- (ウ) 1(3)既存建築物の構造と異なる建替えのうち、戸数増加を伴う建替え

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更（例：複数の一戸建賃貸住宅から共同住宅へ）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつても用途変更がない場合は、令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

- (エ) 1(4)既存建築物の構造と異なる建替えのうち、階数増加を伴う建替え

用途変更がないので、敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は令第22条第4号に該当し、法第43条第1項の建築許可を要する建替えとなること。

- (オ) 1(5)従前の用途と異なる建替えのうち、用途変更・敷地の分割を伴う建替え

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）があつて用途変更を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

敷地の分割で区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

- (カ) 1(6)従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替えのうち、複数敷地を利用する建替え

敷地の区画の変更又は形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

- (キ) 1(7)既存建築物除却後の建替え

敷地の形状の変更（切土、盛土等の行為）を伴う場合は、法第29条第1項の開発許可を要する建替えとなること。

2 やむを得ない敷地の拡大

やむを得ないものとしての敷地の拡大を伴う建築物の建築に係る開発（建築）行為

(1) 既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準

申請者が相当の期間適正に使用している既存の専用住宅又は併用住宅の建替えで、やむを得ない理由があり、かつ、市の土地利用上支障がない場合は、原則申請者の所有の土地について300平方メートルまで敷地の拡大を認める。

ア 申請者が相当の期間適正に使用していること。

(ア) 相当の期間…10年以上

(イ) 適正に …法上適法であること。

イ やむを得ない理由

既存の住宅が手狭になる事情（子供の結婚等）、二世帯住宅や介護対応型の住宅需要を踏まえて、やむを得ない理由を判断するものであること。

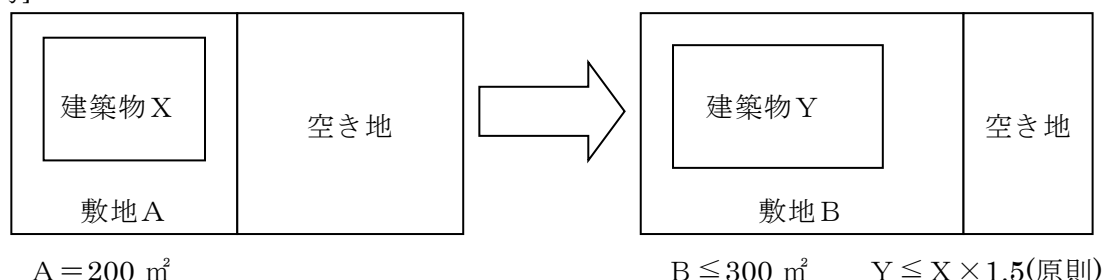
ウ 敷地

専用住宅、併用住宅を問わず、300平方メートル以下であること。

「6農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

エ 建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

[参考]



(2) 接道の確保等のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準

建築が可能な既存の敷地における建築で、既存の敷地の利用上やむを得ない理由があり、かつ、市の土地利用上支障がない場合は、原則申請者の所有の土地について、次の範囲内で敷地の拡大を認める。

(注) a 敷地の拡大のみは認めないものであり、既存の敷地における開発（建築）行為に対する許可申請において取り扱うものであること。

b 既存の敷地の拡大の申請手続は、開発（建築）許可の申請の際、やむを得ない理由を記載した理由書を添付すること。

c 一棟を建築するために必要なものに限定していること。

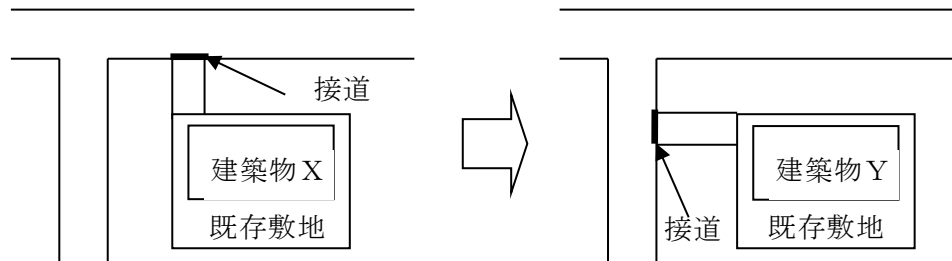
d 建築が可能な既存の敷地

…既存建築物の建替えの敷地、既存宅地の確認を受けた土地、既存集落内の宅地の利用、静岡県土地利用対策委員会の承認を受けた土地、線引前の優良宅地の認定地

ア 接道のためのやむを得ない敷地の拡大

既存建築物の建築後の特別な事情の発生等やむを得ない理由により、建築確認を受けるために必要な接道要件を満たしていない既存の敷地（意図的に袋地としたものは除く。）が、道路に接するために必要最小限の区間、幅員（原則４メートル未満）の範囲

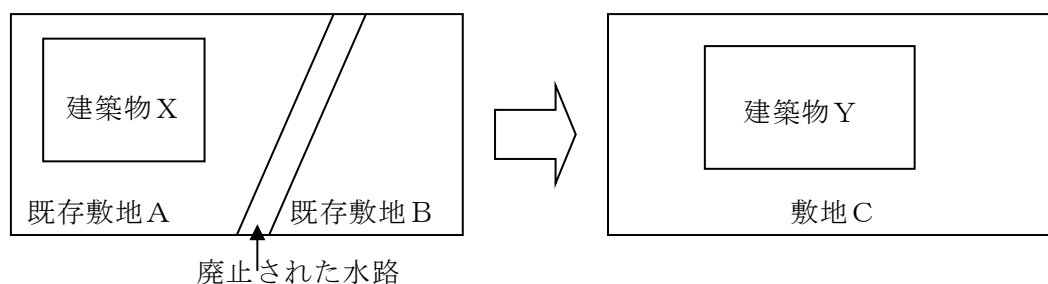
[参考]



イ 払下げ、位置指定道路廃止のためのやむを得ない敷地の拡大

官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合など、既存の敷地の利用上、必要かつやむを得ない理由がある土地の範囲

[参考]



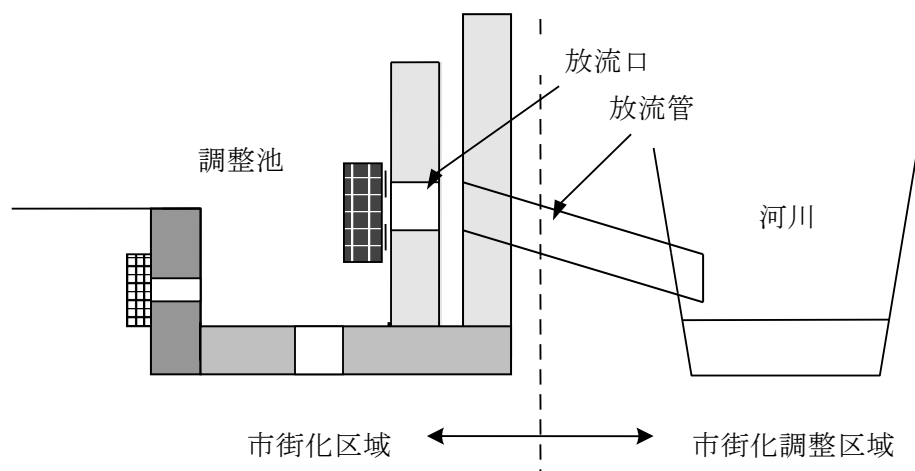
＊既存敷地 A 及び既存敷地 B はともに建築が認められる土地であること。

＊やむを得ない理由とは、官地の払下げを受けた土地又は位置指定道路が廃止された土地が既存の敷地に介在する場合や道路と既存の敷地に挟まれている場合であること。

(3) 防災上必要な施設設置のためのやむを得ない敷地の拡大の許可基準

市街化調整区域にある河川等を放流先とする調整池からの放流管など、防災上必要不可欠な施設を隣接する市街化調整区域内に設置するやむを得ない理由があり、かつ、市の土地利用上支障がない場合は、当該施設の設置に必要最小限の範囲内で市街化調整区域内の区域を開発区域に含めることを認める。

[参考]



(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準
(包括承認基準2)

3 農家等の分家住宅

農家等の分家住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 予定建築物

自己用一戸建専用住宅であること。

(2) 申請者

原則として、次に掲げる要件にすべて該当する者であること。

ア 原則として自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

イ 申請者及びその本家たる世帯において、原則として市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

ウ 次のいずれかに該当するもので、新たに世帯独立の必要性に迫られた者で、住宅の建築が確実なものであること。

(ア) 結婚、婚約等により新たに世帯を独立するため、住宅を必要としていること。

(イ) 心身障害者の場合は、自立した生活が可能な者、又は親等の介護のもとで支障なく生活できると認められる者で、本人に生活費に見合う収入が見込まれること。

この場合、身体障害者にあつては4級以上、精神薄弱者にあつては療育度A又はBに該当し、身体障害者手帳又は療育手帳により確認できる者であること。

(ウ) その他、社会通念上、新たに世帯独立を必要とする合理的理由のあること。

(注) この場合における「世帯」とは、申請者及び申請者と住居及び生計をともにする者の集まりを意味するものであり、単身者世帯は含まないものであること。ただし、上記(イ)に該当する心身障害者の場合は、単身者世帯であることを妨げないこと。

エ 次のいずれかに該当する者で、線引き時の所有者又はその相続人からの相続又は贈与により土地を取得した者（相続又は贈与を受けることが確実であると認められる者を含む。）であること。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から市街化調整区域内に土地を所有し継続して生活の本拠を有する世帯における二・三男等の合理的事情の存する当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の世帯の構成員

(注) この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 725 条に定める親族の範囲に該当する者であつて、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する本家たる世帯の世帯構成員であつたもので、従前同一の世帯構成員として同居の事実があること。線引き時の土地所有者の孫の代の同居要件については、線引き時の土地所有者と本家たる世帯との間に同居の事実があり、申請者（孫の代）と本家たる世帯との間に同居の事実があれば該当するものであること。

(イ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）時の市街化調整区域内の土地の所有者の直系卑属であつて、当該土地が存する市の市街化調整区域内におおむね 20 年以上生活の本拠を有する者

(注) いわゆる跡取り（一人息子、一人娘を含む。）を含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であつた娘と一体として認めて対象とできること。また、養子縁組により本家たる世帯を離れた者についても、実親等からの分家を認めて対象とできること。

(注) 線引き時の所有者の世帯については、市街化区域内に存することを妨げないこと。

(3) 対象となる土地

次のアからエまでの要件をすべて満たす土地であって、申請者が本家たる世帯（申請者の親の世帯）から相続、贈与を受けた土地又は相続、贈与を受けることが確実であると認められる土地であること。

ア 原則として、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域内の土地

(イ) 山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣に住宅が存する土地

（注）近隣に住宅が存する土地の「近隣」とは、原則 50 メートル以内とすること（以下同じ。）。

(ウ) 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 2 条第 4 項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅が存する土地

(エ) (イ)又は(ウ)に準ずるものとして、開発審査会の意見を聴いて指定した中山間地域内で、近隣に住宅が存する土地

(オ) 本家たる世帯の隣接地や住宅地に挟まれた土地等、分家住宅の適地と認められる土地

（注）おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね 50 以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

イ 対象となる土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

ウ 原則として、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から申請者の直系尊属が所有してきた土地であること（市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に時効により取得した土地については、線引き以前から占有していた事実が明確に証明された場合に限る。）。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

(ア) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地が、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）に基づく土地の交換分合が行なわれたことにより、本家たる世帯が取得することになった土地

(イ) 土地改良法に基づく換地処分により、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の換地として本家たる世帯が所有することになった土地

(ウ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、農振法に基づく農用地区域（青地）のためその除外ができない場合又は

建築基準法の基準を満たすことができないため住宅の建築が不可能な場合で、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後にこれらの土地と交換した土地

(エ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地のすべてが、50以上の建築物が連たんしていない場合（アただし書きに該当する場合を除く。）に、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に交換取得した50以上の建築物が連たんしている土地

(オ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有していた土地の全部又は一部が、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、土地収用法（昭和26年法律第219号）対象事業の施行により国、県、市等に収用され、その際収用された土地が唯一の住宅適地であった場合（具体的には、収用された土地の面積と当該残地面積の合計が165平方メートル以上あり、かつ、当該代替地以外に住宅立地に適する分家対象地を所有していない場合）には、当該代替地として取得した土地（当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後、収用前から本家たる世帯又は申請者が所有している土地を含む。）

(カ) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が永小作権、地上権等、所有権以外の権利に基づき使用収益を行っていた土地であって、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後に所有権を取得した土地

(キ) 本家たる世帯が農家の場合で、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から所有していた市街化区域内の農地を、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後すべて売却して、新たに取得した市街化調整区域内の農地で、5年以上営農している土地

(ク) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から本家たる世帯が所有している土地又は前記アからキまでの土地と一体利用可能な払い下げを受けた土地

エ 市の土地利用上支障がないこと。

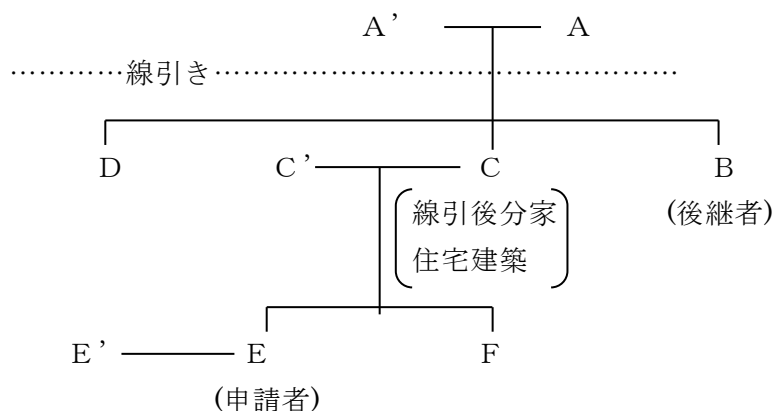
(4) 予定建築物の敷地の面積は、原則として300平方メートル以下であること。

「6農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(5) 農家等の分家住宅の適用は、原則として1人1回限りであること。

<参考>

例 1 (孫の代の分家)



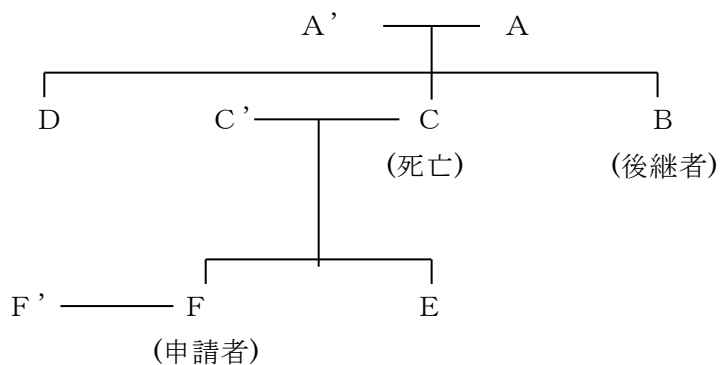
- | | | |
|-------|--|---------------------------|
| 設例(1) | <ul style="list-style-type: none"> ・ AとCは同居事実あり ・ AとEは同居事実あり ・ CとEは同居事実あり | Eは申請資格 (有・ 無) |
| 設例(2) | <ul style="list-style-type: none"> ・ AとCは同居事実あり ・ CとEは同居事実あり ・ AとEは同居事実なし | |

* 本例では、いわゆる内孫、外孫は要件として問わない。

* 考え方 ・ 土地…線引き以前からの本家の所有していた土地が引き継がれてきたものはいい。

・ 同居…両親と同居していればよい。

例 2 (代襲相続)

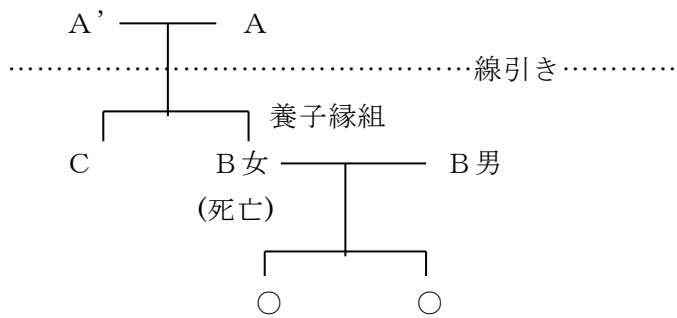


- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 設例(1) | <ul style="list-style-type: none"> ・ AとCは同居事実あり ・ AとFは同居事実あり ・ CとFは同居事実あり ・ Fは代襲相続した。 | Fは申請資格 (有・ 無) |
| 設例(2) | <ul style="list-style-type: none"> ・ FはAと同居事実なし ・ FはCと同居事実あり | |

設例(3) Cが死亡した時点でCは自己用住宅がない場合、代襲相続するEもまた分家資格があるか？

[Cの配偶者C'が実家より分家住宅を建築できない場合 有る]

例3（養子縁組）



設例

B男はB女と結婚後養子縁組をした。この場合、B男の分家申請の資格は？

- | | | |
|----------------------------------|---|-------|
| (1) Aとの同居事実があれば可とできるか。 | → | 可 |
| (2) 養子縁組の時期は問うか。 | → | 問わない。 |
| (3) 養子縁組をした場合、実家と養子先と双方から分家が可能か。 | → | 可能 |

（参考）静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準3）

4 既存集落内の自己用専用住宅

既存集落内での自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 既存集落内に建築するものであること。

「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設の利用の一体性、その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている集落をいうこと。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね 50 戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内

c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(2) 対象となる土地

ア 次のいずれかに該当する土地であること。

(イ) 申請者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地（保有者から相続した土地を含む。）であること。

対象となる土地には、原則として申請者の親が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から保有していた土地及び申請者が市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）後親から生前贈与により取得した土地を含むものとする。ただし、親以外からの生前贈与の場合であっても、申請者が自己用専用住宅を必要とする特にやむを得ない事情がある場合には、3 親等以内の血族（曾祖父母、祖父母、叔父、叔母、兄弟姉妹、甥、姪、子等）からの生前贈与を対象にできるものであること。

(所有権の取得前の特例)

a 既存集落内の自己用専用住宅は原則として自己所有の土地が対象であるが、平成 16 年 7 月 29 日第 177 回開発審査会において、次のいずれかに該当する場合にはやむを得ない事情があるものと認め、相続又は生前贈与を受けることが確実な土地も対象に加えられた。

(a) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく許可を受けなければ所有権の移転ができない場合

(b) 所有者が死亡したため相続手続中である場合

(c) 前記(a)又は(b)と同等の所有権を取得できない事情がある場合

b a のやむを得ない事情により所有権の取得前に申請をする場合には、次の資料を提出すること。

(a) やむを得ない事情を記載した書面

(b) やむを得ない事情の終了後、直ちに所有権を移転し登記簿の写しを提出する旨の確約書

(イ) (ア)の土地と一体利用が可能な払い下げを受けた土地

イ 農地の場合にあつては、農地法に基づく転用許可を受けることが確実であること。

ウ 市の土地利用上支障がないこと。

(3) 予定建築物

原則として自己用一戸建専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

(4) 申請者

次の要件のすべてを満たす者であること。

ア 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

イ 申請者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

ウ 申請者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実であること。

(5) 予定建築物の敷地の面積は、原則として 300 平方メートル以下であること。

「6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500 平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(6) 既存集落内の自己用専用住宅の適用は、原則として 1 人 1 回限りであること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準 (包括承認基準 4)

5 指定大規模既存集落制度

指定大規模既存集落の区域内における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 対象となる土地

対象となる土地は、次の要件のすべてを満たす土地であること。

ア 開発審査会の議を経て指定を受けた指定大規模既存集落の区域内であること。

イ 総面積のおおむね2分の1以上の土地が宅地又は宅地に準じた利用がされている街区内であること。

ウ 原則として、幅員4メートル以上の道路に4メートル以上接していること。

エ 対象となる土地が農地の場合にあっては、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

(2) 予定建築物

ア 用途

原則として、自己用一戸建専用住宅であること。

ただし、開発審査会の議を経て指定を受けた拠点地区にあっては、日用品店舗に準ずる自己業務用の施設も対象となること。

（注）日用品店舗に準ずる施設：店舗、飲食店、事務所

イ 規模

原則として、建ぺい率は50パーセント以内、容積率は80パーセント以内、高さは10メートル以内であること。

ただし、増改築を伴わずに既存建築物の用途を変更する場合において、周辺の環境上支障がないと認められるものに限り、当該市街化調整区域の建ぺい率、容積率の範囲内で、制限を緩和できるものであること。

（自己業務用施設で敷地面積が500平方メートルを超える場合は、建築面積250平方メートル、延床面積400平方メートルを上限とする。）

ウ 敷地の面積

(ア) 自己用一戸建専用住宅

200平方メートル以上300平方メートル以下であること。

「6農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例」の許可基準の要件を満たす場合は、500平方メートルまで敷地の拡大が可能であること。

(イ) 自己業務用施設

200平方メートル以上500平方メートル（交通安全に十分配慮した駐車場を併設する場合にあっては1,000平方メートル）以下であること。

(3) 申請者

ア 自己用一戸建専用住宅

次の要件のすべてを満たす者であること。

(ア) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域（市街化調整区域内に限る。）の小学校区内におおむね10年以上生活の本拠を有する者又はその分家であること。

(イ) 自己の居住の用に供する住宅を所有していないこと。

(㉒) 申請者、その配偶者及び直系尊属が、対象となる土地以外に市街化区域内の土地等の建築可能な土地を所有していないこと。

(㉓) 申請者に結婚、被災、立退き、借家等の戸建て住宅を建築しなければならない合理的な理由があり、住宅の建築が確実な者であること。

イ 日用品店舗に準ずる自己業務用施設

次の要件のすべてを満たす者であること。

(㉔) 対象となる土地を含む指定大規模既存集落が存する旧町村（隣接する複数の旧町村と自然的・社会的に一体的な地域を形成している場合にあっては、当該旧町村を含む。）の区域内（市街化調整区域内に限る。）に、おおむね 20 年以上生活の本拠を有する者であること。

(㉕) 長年の修行を経て独立開業するなど、新規に店舗等を開業することにやむを得ない事情がある者であること。

(㉖) 自然人又は個人営業と同様の法人であること。

(㉗) 他に事業所等を有しないこと。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 5）

6 農家分家等の自己用専用住宅の敷地面積の特例

敷地面積を500平方メートルまで認めることができる農家分家等の自己用専用住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 対象

次のいずれかに該当するものであること。

- ア 「3 農家等の分家住宅」の許可基準の要件（(4)の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する農家等の分家住宅
- イ 「4 既存集落内の自己用専用住宅」の許可基準の要件（(5)の敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存集落内の自己用専用住宅
- ウ 「5 指定大規模既存集落制度」の許可基準の要件（(2)ウ(ア)の自己用一戸建専用住宅の敷地面積の上限に係る要件を除く。）に適合する指定大規模既存集落内の自己用専用住宅
- エ 「2 (1)既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大」の許可基準の要件（ウの敷地面積に係る要件を除く。）に適合する既存住宅の建替えのためのやむを得ない敷地の拡大（自己用専用住宅に限る。）

(2) 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること。

- ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（青地）が存しない街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。）内の土地又は土地の境界のうち3辺以上が道路若しくは宅地におおむね接した土地（これらに水路を隔てて接する場合を含む。）であること。
- イ 市の土地利用上支障がないこと。

(3) 予定建築物の規模

- ア 建ぺい率は50パーセント以下、容積率は80パーセント以下、高さは10メートル以下であること。
- イ 住宅、庭、駐車場が適切に配置されていること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準6）

7 既存集落内の宅地の利用

既存集落内の宅地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね 50 戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。

- a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

(2) 対象となる土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に宅地であったことが公的資料により証明できる土地で、かつ、現況が宅地であること。

ア 線引きの際に宅地であったことの公的な資料

公 的 な 資 料 (例)	該 当 要 件
土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、地目が宅地である旨の登記はされている土地
土地の課税証明書	線引きの際、宅地並み課税されている土地
建築目的の農地転用許可書及び昭和 57 年 12 月 15 日以前に建物がある証明書	建築物の建築を目的とする転用許可を受け、線引き後 10 年以内に建物があることが証明できる土地
建築物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）	線引きの際、建築物が登記されている土地
建築に係る確認済証	確認年月日が線引き前になっている建築物が建築された土地
建築に係る検査済証	工事完了年月日から判断して、線引き前に工事に着手したと認められる建築物が建築された土地
建築物の課税証明書	線引きの際、建築物が建築されていた土地

(ア) 土地の登記事項証明書を優先して判断するものであること。

(イ) 必要に応じて行う現地調査や補足資料（航空写真等による蓋然性の判断資料は基本的に除く。）など、複数の資料等から判断するものであること。

イ 宅地の範囲

宅地として認める範囲は、原則として公的な資料に宅地として記載された土地の範囲とすること。ただし、公的な資料に宅地として記載された土地と同一敷地として線引きの際に使用されていたことが公的な資料以外の資料により証明できる土地については、現地調査等を行い、宅地の範囲に含めるかを判断するものであること。

ウ 現況が宅地であること

現況が宅地であることとは、建築物が現存の必要がなく、直ちに通常の建築行為に着手することが容易な状況にある土地であればよいこと。ただし、道路、調整池、法面等土地の形状等から宅地としての利用が想定されていない土地や周辺の土地利用上宅地として利用することが著しく不適当な土地は対象としないこと。

(3) 予定建築物

ア 用途

原則として一戸建専用住宅であること。

ただし、用途が異なる複数の建築物が現存する敷地を既存の用途の範囲内で一体的に利用するなどのやむを得ない理由があり、かつ、周辺の土地利用の状況に適合している場合には、自己用の建築物で遊戯施設等を除くものを対象とすること。

イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

ウ 敷地

平成 13 年 5 月 18 日以降に敷地を分割する場合は、1 区画の面積が原則として 200 平方メートル以上であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準(包括承認基準 7)

8 地域振興上必要な工場等の増設

地域振興上必要な工場又は研究所の増設（2倍）に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 当該工場又は研究所の増設が地域の振興上必要なものであり、かつ、市の土地利用上支障がないものであること。
 - (2) 既存の工場又は研究所は、都市計画法に適合したもので、かつ、新設後（新設後に申請者が取得した場合にあっては取得後）10年以上経過していること。
 - (3) 増設する工場又は研究所は、製造業又は電気・ガス・熱供給業で、かつ、既存施設と同種又は関連した製品の生産施設等又は研究施設等であること。
 - (4) 増設する敷地は、既存施設と一体的な土地利用が可能な隣接地であること。
 - (5) 増設する敷地の面積は、既存施設の10年前の敷地面積を超えない規模で、かつ、1ヘクタール未満であること。
- (参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準8）

9 既存集落内の木造建築工事業等の作業所

既存集落内の木造建築工事業等の作業所の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 対象となる土地

次の要件のすべてを満たす土地であること

- ア 建築物がおおむね 50 戸以上連たんしている既存集落内に存する土地で、10 年以上宅地として適法に利用されたものであること。

(注) 既存集落

町村合併前の町村役場を中心として発達した集落など、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている集落（既存集落）内の土地であること。

(注) 具体的な既存集落

次の区域で、おおむね 50 戸以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいう。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

- a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内
- b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタールの範囲内
- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

- イ 市の土地利用上支障がないこと。

(2) 申請者

対象となる土地を含む市の市街化調整区域内に 10 年以上生活の本拠を有していた者で、木造建築工事業又は大工工事業を営む（今後開業する場合を含む。）者であること。

(3) 予定建築物

ア 用途

木造建築工事業又は大工工事業の用に供する作業所で、申請者の自己業務用であること。

イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

(4) 予定建築物の敷地の面積は、300 平方メートル以下であること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 9）

10 地区集会所その他法第 29 条第 1 項第 3 号に準ずる施設

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する施設に準ずる施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 予定建築物

次の要件のすべてを満たす施設であること。

ア 地区集会所、防災倉庫等の準公益的な施設であること。

イ 町内会、自治会等の住民の自治組織において設置運営され、適正な管理が行われる施設であること。

ウ 営利目的で運営される施設と併設されないこと。

エ 同じ市に存する同種の施設の規模とほぼ同一であること。

(2) 対象となる土地

ア 町内会、自治会等の区域内であること。

イ 市の土地利用上支障がない土地であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準
(包括承認基準 10)

11 公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）

公共公益施設（病院、診療所・助産所、社会福祉施設、学校）の建設に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 病院（病床が 20 床以上）

ア 医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項の病院であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

エ 対象となる土地を所管する県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

カ 上記の要件をすべて満たし、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。

(ア) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合

(イ) 対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合

(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

(2) 診療所及び助産所（法第 34 条第 1 号の要件を満たすものを除く。）

ア 診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項 病床が 19 床以下）又は助産所（同法第 2 条第 1 項）の用に供する施設であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合する優良なものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が医療法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。

エ 対象となる土地を所管する県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

静岡県保健医療計画等の医療施策に適合した施設であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

<参考 1>法第 34 条第 1 号該当 診療所及び助産所

次の要件を満たす病床が 19 床以下の診療所及び助産所

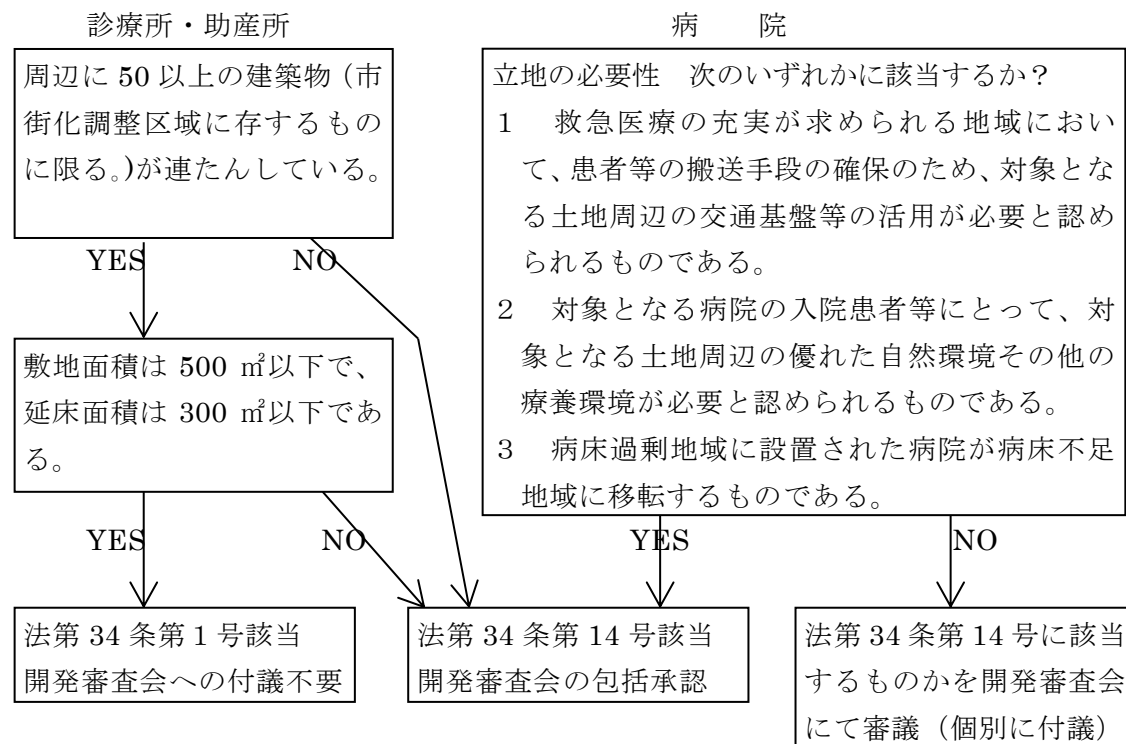
(1) 主として周辺の居住者が利用する診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項）又は助産所（同法第 2 条第 1 項）の用に供する施設である建築物であること。

(2) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考 2>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（医療施設）

必要条件

- ・ 病院の場合……医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院の用に供する施設であること。
- ・ 診療所の場合…医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所の用に供する施設であること。
- ・ 助産所の場合…医療法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する施設であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。
- ・ 県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



(3) 社会福祉施設（法第 34 条第 1 号の要件を満たすものを除く。）

ア 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成 7 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。

イ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

施設の内容（規模、利用対象者、サービス内容、職員数、設置場所等）が社会福祉法その他の規定により求められている基準を満たしていること。

ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

エ 対象となる土地を所管する県及び市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

静岡県地域福祉支援計画等の福祉施策に適合した施設であること。

オ 市の土地利用上支障がないこと。

カ 上記の要件をすべて満たし、次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当するものであること。

(ア) 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福

社施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合

- (イ) 対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- (ウ) 対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合

<参考 3>法第 34 条第 1 号該当 社会福祉施設

次の要件を満たすもの社会福祉施設

- (1) 社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等であること。
- (2) 通所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者が利用する建築物であること。
- (3) 入所系施設である社会福祉施設については、主として周辺の居住者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物であること。
- (4) 建築物の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考 4>社会福祉施設の定義（法第 34 条第 1 号及び第 14 号における静岡県の取扱い）

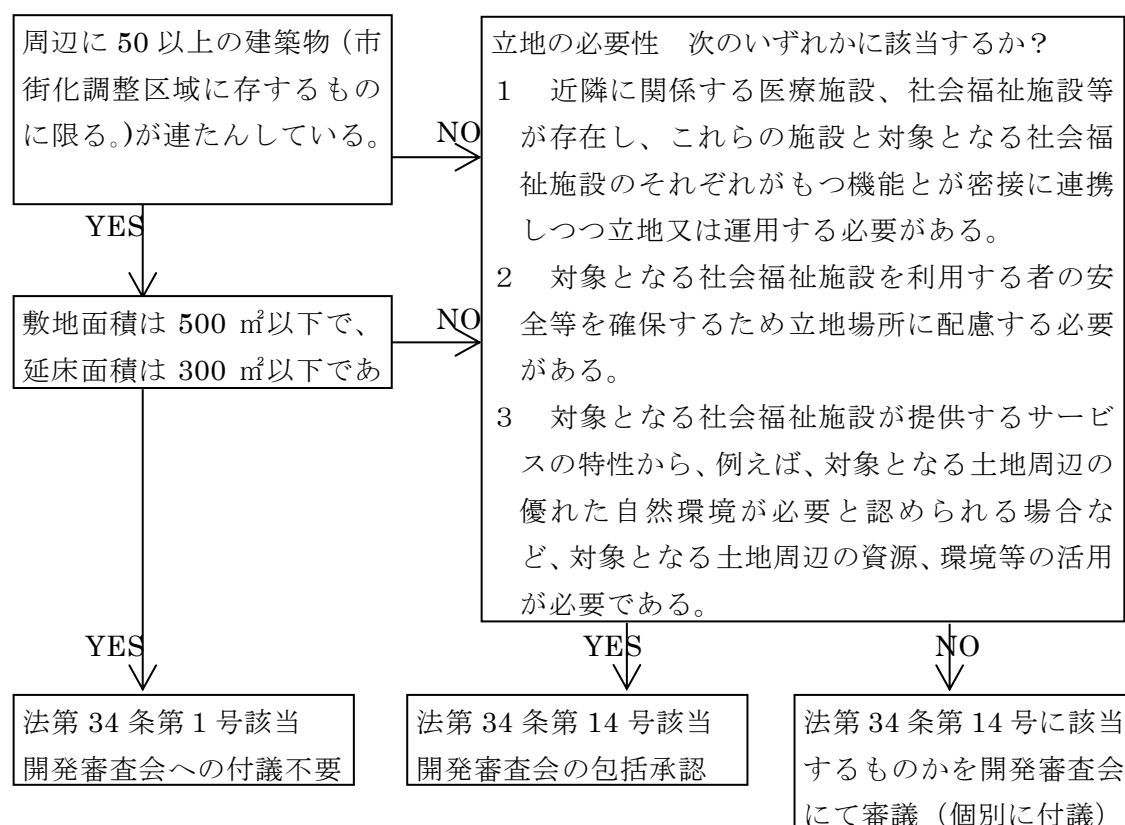
- a 「社会福祉施設」の定義は都市計画法上の解釈であり、法第 34 条第 1 号及び第 14 号における社会福祉施設（以下「社会福祉施設」という。）とは、一定の社会福祉事業の用に供する「施設」で、法令等に定める基準に適合した人的態勢と物的施設を有するものと解されること。
- b 「施設」としての要件を満たすためには、当該施設内で社会福祉サービスを提供できる人的態勢と物的施設を備えている必要があり、社会福祉サービスを提供する人的態勢と物的施設を有しないもの（事務所、職員待機所、倉庫、住宅等）を主としたものは、社会福祉施設には当たらないこと。
- c 対象となる社会福祉事業の範囲は、社会福祉法第 2 条に規定する事業がおおむね該当するものと解される。同条は社会福祉施設を規定したものではなく事業形態に着目した概念であることから同条に規定する事業の用に供されるものであっても、施設の人的態勢と物的施設が基準に適合していない場合には、社会福祉施設には当たらないこと。
- d 社会福祉施設を定義した法令に、社会福祉施設職員等退職手当共済法（昭和 36 年法律第 155 号）第 2 条及び同法施行令（昭和 36 年政令第 286 号）第 1 条があり、これらに該当するものは社会通念上の社会福祉施設と解されること。

<参考 5>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（社会福祉施設）

必要条件

- ・ 社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設等であること。
- ・ 設置及び運営が国等の定める基準に適合するものであること。

- ・ 県及び市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



(4) 学校（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する学校（大学及び法第 34 条第 1 号の要件を満たすものを除く。））

ア その設置目的から、主として対象となる土地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該土地周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。

イ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

ウ 対象となる土地を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

県又は市の文教施策に適合した施設であること。

エ 市の土地利用上支障がないこと。

<参考 6>法第 34 条第 1 号該当 学校

次の要件を満たす学校教育法に規定する学校（大学を除く。）

(1) 主として開発区域の周辺居住者が利用する学校教育法に規定する学校（大学を除く。）であること。

(2) 学校の位置は、周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんしている地域内であること。

<参考 7>学校教育法

第 1 条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

第 124 条 第 1 条に掲げるもの以外の教育施設で、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。）は、専修学校とする。

- (1) 修業年限が 1 年以上であること。
- (2) 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること
- (3) 教育を受ける者が常時 40 人以上であること。

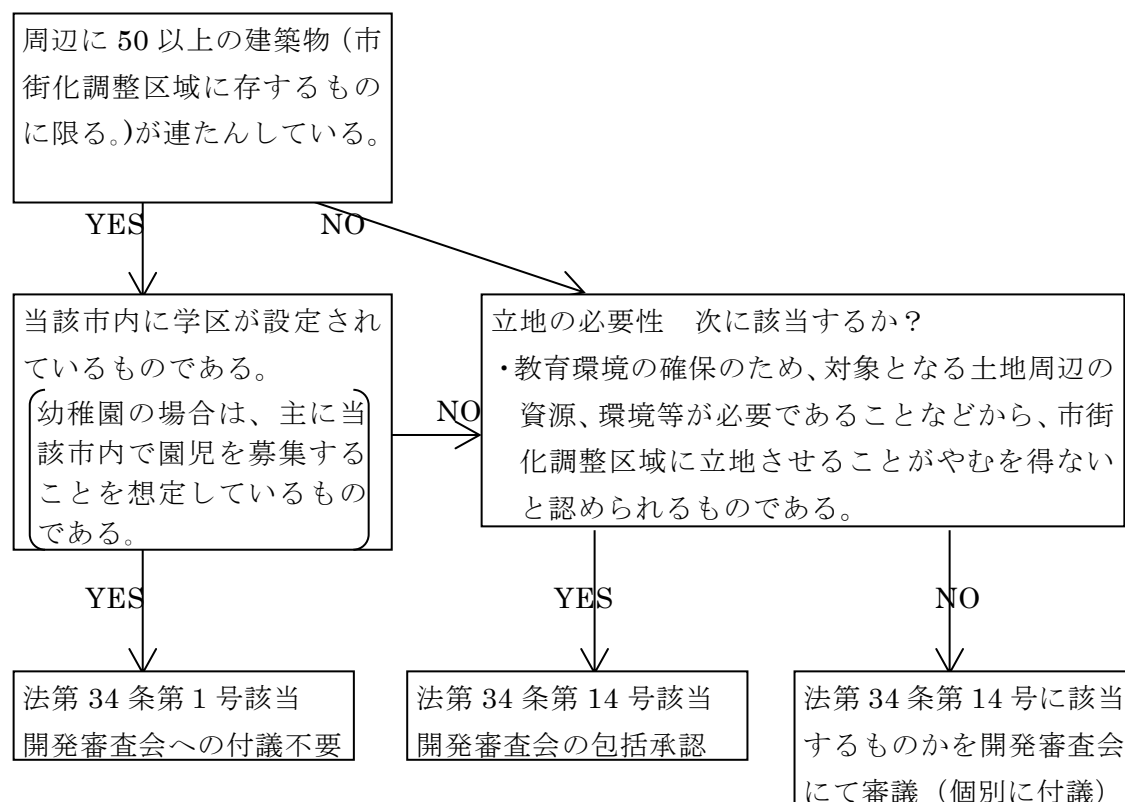
第 134 条 第 1 条に掲げるもの以外で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別な規定があるもの及び第 124 条に規定する専修学校の教育を行うものを除く。）は、各種学校とする。

2～3 略

<参考 8>法第 34 条第 1 号及び第 14 号の運用の整理（学校）

必要条件

- ・学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）の施設であること。
- ・県及び市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みであること。



(5) 公共公益施設の開発許可手続きの流れ

当該施設が法第 34 条第 1 号又は第 14 号のどちらに該当するものかについては、開発許可担当部局と施設設置関係部局・機関（県・市）が連携して必要事項を確認して判断する。

ア 事業予定者から開発許可担当部局へ相談（敷地面積、延床面積、50 戸連たん等の確認）

イ 開発許可担当部局から事業予定者に対し、市の施設設置関係部局に説明しておくよう助言・指導

ウ 事業予定者から市の担当部局への説明

- ・市の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

エ 市の担当部局から事業予定者に確認したことの回答

オ 事業予定者から施設設置認可・指導担当部局（県健康福祉センター、県所管課又は市担当課等）への説明

- ・施設の種類、法令の該当条項、定員、設置基準等への適合

- ・県の医療、福祉又は文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである旨の確認

カ 施設設置認可・指導担当部局から事業予定者に確認したことの回答

キ 事業予定者から開発許可担当部局に、施設設置認可・指導担当部局への説明が完了した旨の連絡

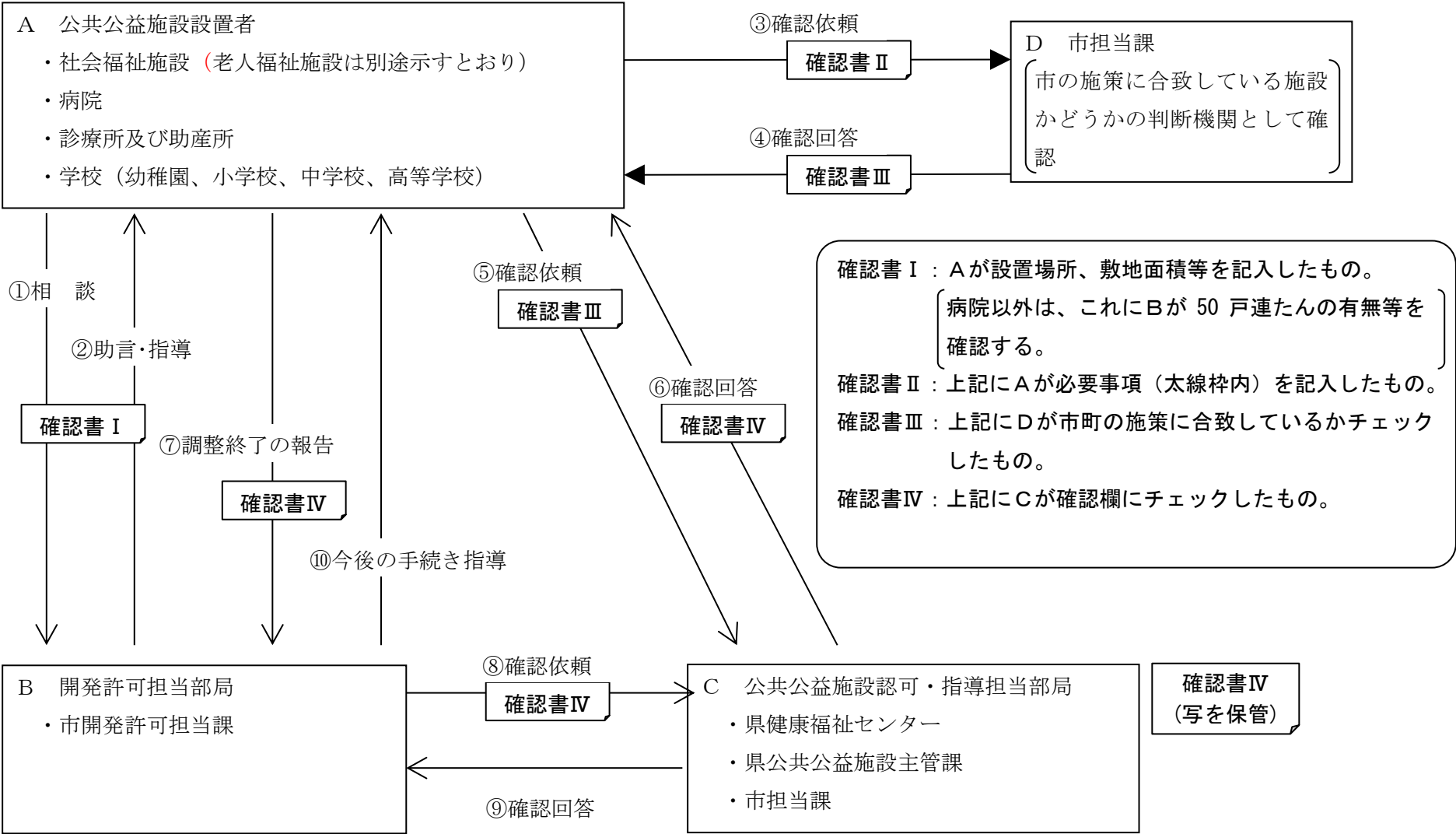
ク 開発許可担当部局から施設設置認可・指導担当部局に文書で確認依頼

ケ 施設設置認可・指導担当部局から開発許可担当部局に文書で回答

コ 開発許可担当部局から事業予定者へ今後の手続きを助言・指導

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 11）

公共公益施設の開発許可手続きの流れフロー



老人福祉施設の開発許可手続きフロー

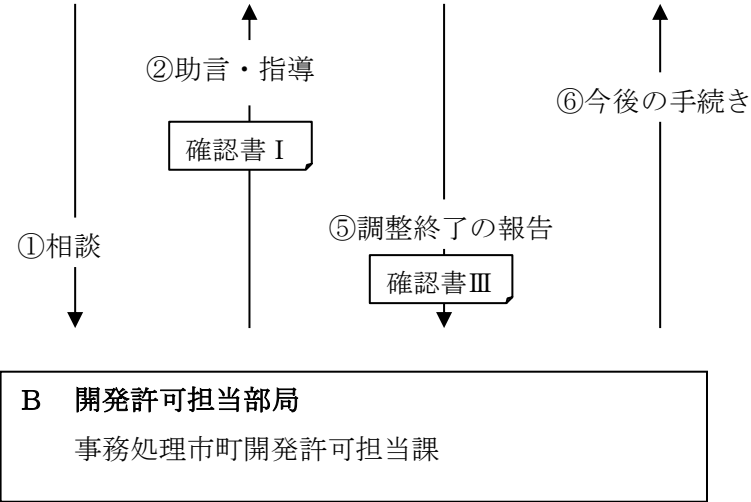
【都市計画法第 34 条第 1 号該当施設】

A 開発事業者
＜対象施設＞
○社会福祉法第 2 条に該当し、50 戸連たん、敷地面積 500 m²以下、延床面積 300 m²以下である老人福祉施設
・社会福祉法第 2 条に記載されている老人福祉法に規定する養護老人ホームや特別養護老人ホーム、老人デイサービスセンター 等

③確認依頼
確認書Ⅱ

④確認回答
確認書Ⅲ

D 市町老人福祉施設担当課
(市町の福祉施策に合致している施設かどうかの判断を行う)



確認書Ⅰ：Aが設置場所、敷地面積等（項目A～E）を記入し、Bが50戸連たんの有無等（項目1，2）を確認したもの

確認書Ⅱ：確認書ⅠにAが必要事項（太線枠内）に記入したもの

確認書Ⅲ：確認書ⅡにDが市町の施策に合致しているかチェックし押印したもの（項目3～8）

老人福祉施設の開発許可手続きフロー

【都市計画法第 34 条第 1 号該当施設】

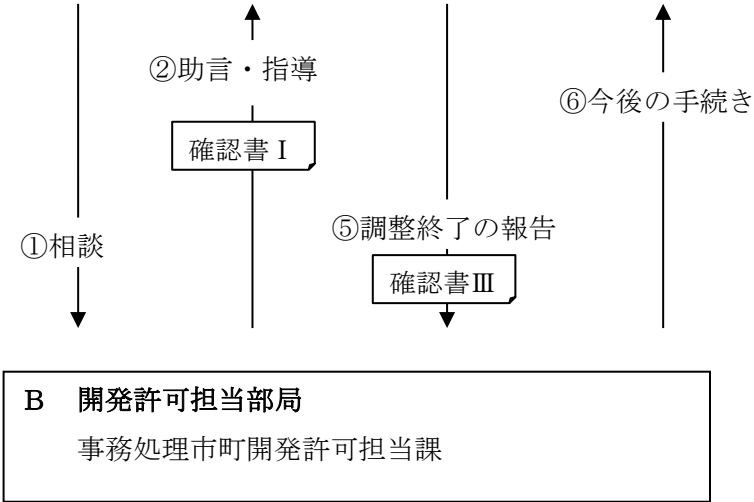
A 開発事業者
＜対象施設＞
○社会福祉法第 2 条に該当し、50 戸連たん、敷地面積 500 m²以下、延床面積 300 m²以下である老人福祉施設
・社会福祉法第 2 条に記載されている老人福祉法に規定する養護老人ホームや特別養護老人ホーム、老人デイサービスセンター 等

③確認依頼
確認書Ⅱ

④確認回答
確認書Ⅲ

D 市町老人福祉施設担当課
(市町の福祉施策に合致している施設かどうかの判断を行う)

確認書Ⅰ：Aが設置場所、敷地面積等（項目A～E）を記入し、Bが50戸連たんの有無等（項目1，2）を確認したもの
確認書Ⅱ：確認書ⅠにAが必要事項（太線枠内）に記入したもの
確認書Ⅲ：確認書ⅡにDが市町の施策に合致しているかチェックし押印したもの（項目3～8）



(参考様式1 ⑧の確認依頼)

		第 号
		年 月 日
公共公益施設認可・指導担当課長 様		
		(処分庁) 印
公共公益施設設置に係る確認について (照会)		
下記の施設について、施設設置事業者から別添のとおり「施設の設置についての 関係部局の確認書 (〇〇)」が提出されたので、当該確認書の記載内容が貴所属で確認された内容と同一であるか否かを確認願います。		
記		
1 施設の名称		
2 施設予定場所		
3 開設予定者		

(参考様式2 ⑨の確認回答)

		第 号
		年 月 日
(処分庁) 様		
		公共公益施設認可・指導担当課長
公共公益施設設置に係る確認について (回答)		
年 月 日付けで照会のあった標記の件について、下記のとおり回答します。		
記		
1 施設の名称 (種類)		
2 施設予定場所		
3 開設予定者		
4 確認書の記載内容 当所属で確認した内容と 同一である・同一でない		

(社会福祉施設の許可申請の際添付する誓約書)

社会福祉施設の設置に関する誓約書

年 月 日

(処分庁)富士宮市長 様

社会福祉法人△△△△△

理事長 ○○○○ 印

社会福祉法人△△△△△は、予定した社会福祉事業を確実に開始し継続することを誓約します。また、仮に予定した事業の遂行が困難な事態になるおそれが生じた場合には、直ちにその旨を申し出るとともに、予定した事業が確実に遂行できる社会福祉法人に事業を引き継ぐなど、当該施設について都市計画法に従った適法な対応策を講じることを誓約します。

つきましては、設置予定の社会福祉施設△△△△△が、都市計画法に規定する開発許可又は建築許可を認められるようお願いします。

施 設 の 名 称	
施 設 の 種 類	(事業計画は、別添資料のとおり)
法令等の該当条例	
施設内において行う 社会福祉事業の内容	
施設の設置予定場所	
予定場所の選定理由	
施 設 の 整 備 内 容	(施設の整備計画は、別添資料のとおり)
開 発 予 定 者	定款、登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、予定した社会福祉事業を確実に継続する能力を有する資料*は別添のとおり

* 予定した社会福祉事業を確実に開始し継続する能力を有することを証する資料としては、当該社会福祉法人の事業実績、資金計画書等を添付すること。

施設の設置についての関係部局の確認書〈病院〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
--------	--	------	--	------	--

医療担当所属			担当者名		電話番号	
医療関係確認項目						医療担当 確認欄
1	医療法第1条の5第1項に規定する病院である。					
2	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
3	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
4	市町の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
		確認年月日		市町担当者名		
5	立地の必要性①	救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、対象となる土地周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるものである。				
	上記に該当する理由					
6	立地の必要性②	対象となる病院の入院患者等にとって、対象となる土地周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められるものである。				
	上記に該当する理由					
7	立地の必要性③	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ものである。				
	上記に該当する理由					

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

*** 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。**

5～7までを記載して、4の市町の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受け、次に県医療担当部局（病院設置担当部局）で1～3、5～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書〈診療所・助産所〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は500 m ² 以下で、建築物の延床面積は300 m ² 以下である。 併用住宅でない。					

	医療担当所属		担当者名		電話番号	
	医 療 関 係 確 認 項 目					医療担当 確認欄
3	医療法第1条の5第2項に規定する診療所である。					
4	医療法第2条第1項に規定する助産所である。					
5	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
6	県の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
7	市の医療施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は、県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）において3～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は、7の市の医療担当部局で医療施策の観点から支障がないことの確認を受けて、次に県医療担当部局（診療所・助産所設置担当部局）で3～6の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

施設の設置についての関係部局の確認書<社会福祉施設（老人福祉施設を除く）>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令 該当	施設の種類				
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。			○×	
6	定 員	通所利用者の定員				
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

(裏面に続く)

*** 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。**

次に1及び2に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1及び2に該当する場合は3～8を記載し、公共公益施設の立地の確認機関で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14を記載し、11の市の福祉担当部局で市の福祉施策の観点から支障がないことの確認、公共公益施設の立地の確認機関で3～10、12～14の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄
12	立地の必要性①	近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
		施設名	
		所在地	
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×
		上記に該当する理由	
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×
		上記に該当する理由	

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書〈社会福祉施設（老人福祉法関連施設）〉

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

	開発担当所属		担当者名		電話番号	
	開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に 50 以上の建築物（市街化調整区域に存するものに限る。）が連たんしている。					
2	敷地面積は 500 m ² 以下で、建築物の延床面積は 300 m ² 以下である。					

	福祉担当所属		担当者名		電話番号	
	福 祉 関 係 確 認 項 目					福祉担当 確認欄
3	法令 該当	施設の種類				市町(フローのD)
4		設置する施設の根拠条項				
5		社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設である。	○×			
6	定 員	通所利用者の定員				市町(フローのD)
7		入所利用者の定員				
8		計				
9	設置及び運営が国等の定める基準に適合するものである。					許認可権限部局 (フローのC)
10	県の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
11	市の福祉施策の観点から支障がないことについて調整済みである。					
	確認年月日		市担当者名			

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

裏面に続く。

※申請者は太枠内だけを記入してください。

<手続上の注意>

申請者は、まずA～Eを記入してください。

1及び2に該当するか開発担当部局で確認を受けてください。

【都市計画法第34条第1号の施設】

1及び2に該当する場合は、3～8を記載し、市町の福祉担当部局で3～8の確認を受けて、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

【都市計画法第34条第14号(包括承認基準11)の施設】

1及び2に該当しない場合は3～8、12～14(12～14のいずれかに該当)を記載し、市町の福祉担当部門で3～8、11～14の確認・調整を受け、社会福祉施設設置の許認可権限を有する部局で9、10の確認を受け、開発担当部局に15を添えて2部提出してください。

福 祉 関 係 確 認 項 目			福祉担当 確 認 欄	
12	立地の必要性①	近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と対象となる社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある。	○×	市町（フローのD）
		上記に該当する理由		
		施設名		
		所在地		
13	立地の必要性②	対象となる社会福祉施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮の必要がある。	○×	市町（フローのD）
		上記に該当する理由		
14	立地の必要性③	対象となる社会福祉施設が提供するサービスの特性から、例えば、対象となる土地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、対象となる土地周辺の資源、環境等の活用が必要である。	○×	市町（フローのD）
		上記に該当する理由		

法第34条第14号確認事項

15 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

施設の設置についての関係部局の確認書<学校>

A	施設名称(仮)				
B	申請者名				
C	住所		電話番号		
D	設置場所				
E	敷地面積		m ²	延床面積	m ²

開発担当所属		担当者名		電話番号	
開 発 担 当 部 局 確 認 欄					開発担当 確認欄
1	周辺に50以上の建築物(市街化調整区域に存するものに限る。)が連たんしている。				
文教担当所属		担当者名		電話番号	
文 教 関 係 確 認 項 目					文教担当 確認欄
2	施設の種類				
3	設置する施設の根拠条項				
4	当該市に学区が設定されている。 (幼稚園の場合は主に当該市内で園児を募集することを想定している。)	対象とする 区域			
5	その設置目的から、主として開発区域の周辺居住者以外の利用を想定している。				○×
6	県又は市の文教施策の観点から支障がないことについて調整済みである。				
確認年月日		県/市担当者名			
7	立地の必要性	教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものである。			○×
	上記に該当する理由				

法第34条第1号確認事項

法第34条第14号確認事項

8 調整後に必要な書類：案内図、土地利用計画平面図（各2部）

* 申請者は太線の中だけを記入してください。まずA～Eを記載してください。

次に1に該当するかを開発担当部局で確認を受けてください。

1に該当し4で記入する区域が当該施設を設置する市の場合は、2～4を記載し、私立学校は県私学振興課、市立学校は市教育委員会、県立学校は県教育委員会で2～4の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

上記に該当しない場合は2～5及び7を記載し、県私学振興課、市教育委員会又は県教育委員会で2～7の確認を受けて、開発担当部局に8を添えて2部提出してください。

12 診療所又は助産所の併用住宅

診療所又は助産所に併用する住宅に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 診療所（医療法第1条の5第2項）又は助産所（医療法第2条第1項）としての「11(2) 公共公益施設（診療所及び助産所）」の許可基準の要件を満たす施設の併用住宅であること。

<参考>11(2)公共公益施設（診療所及び助産所）の建設に係る開発（建築）許可基準

- ア 診療所（医療法第1条の5第2項 病床が19床以下）又は助産所（医療法第2条第1項）の用に供する施設であること。
- イ 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。
- ウ その位置、規模等からみて対象となる土地周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるものであること。
- エ 対象となる土地を所管する県及び市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。
- オ 市の土地利用上支障がないこと。

- (2) 診療所を経営する医師又は助産所を経営する助産師の世帯の居住の用に供するものであること。
- (3) 建築物の完成後速やかに診療所又は助産所を開設することが確実であること。
- (4) 市の土地利用上支障がないこと。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準12）

13 日用品店舗等併用住宅

日用品店舗等に併用する住宅に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 法第34条第1号の要件を満たす建築物の併用住宅であること。住宅部分と住宅部分以外（日用品店舗等）の部分を併せた延床面積は300平方メートル以下であること。
- (2) 対象となる日用品店舗等の施設は、理容・美容業等の併用住宅で営まれることが通例である施設又は視覚障害者が開業する按摩・針・灸施設であること。
- (3) 経営者の世帯の居住の用に供するものであること。
- (4) 建築物の完成後直ちに予定した施設を開業することが確実であること。
- (5) 市の土地利用上支障がないこと。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準13）

14 既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更

法第 29 条第 1 項第 2 号に該当し規則第 60 条の証明を受けて建築された建築物又は令第 36 条第 1 項第 3 号ニ若しくはホに該当し法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物について、証明又は許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用する場合における既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更の許可基準

(1) 対象となる建築物

ア 法第 29 条第 1 項第 2 号に該当し規則第 60 条の証明を受けて建築された建築物

イ 令第 36 条第 1 項第 3 号ニ又はホに該当し法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物

(2) 譲渡人が相当期間当該建築物を使用し、かつ、譲渡する理由がやむを得ないものであること。

ア 相当期間

(ア) 原則…5 年以上

(イ) 例外…死亡、転勤、倒産等のように自己の意志に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合

(注) 「相当期間」とは原則 5 年であるが、相当期間を下回っても、「特にやむを得ない事情」のほか民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく競落など、譲渡にやむを得ない事情があると認められる場合は、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

イ 特にやむを得ない事情

(ア) 住 宅…建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等

(イ) 住宅以外…経済・社会情勢の変動に伴う転廃業、倒産等

(3) 譲受人が当該建築物を譲り受ける相当の理由があり、かつ、当該建築物が従前から有している機能をほぼ同一で使用するものであること。

ア (1)アの証明又は(1)イの許可を受けた者（譲渡人）以外の者（譲受人）が使用するものであること。

イ 譲り受ける相当の理由

(ア) 当該建築物が住宅の場合にあっては、譲受人が借家に入居しており住宅に困窮していることが考えられる。これに相当しない場合であっても譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

(イ) 当該建築物が住宅以外の場合にあって、譲り受ける合理的な事由があると認められるときは、それを証する書面等の提出を求めるなどにより判断するものであること。

ウ 当該建築物が従前から有している機能とほぼ同一で使用

譲渡人が当該建築物を使用していた目的とほぼ同一の目的で譲受人が使用することであり、適合証明又は建築許可を行った際の予定建築物の用途であるが建築物の構造、規模、施設などから、一般的には「専用住宅」、「工場」、「倉庫」、「研修所」、「作業所」などに分類されるものであること。

(4) 建築物が競売の場合の取扱い

譲受人の要件は上記(3)のとおりであり、第三者への転売を目的とした譲渡は認めていないところであるが、近年の競売物件の増加等の実情に鑑み、競売の円滑な執行を図る公益的な観点から、次の要件のすべてを満たす場合は用途変更を認めるものとする。

ア 競落の目的

競落人は上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものであること。

なお、宅地建物取引業の免許を有する者が競落した場合には、原則として、上記(3)の要件を満たす者へ転売する目的で競落したものとして取り扱うものであること。

イ 建築物の非使用

競落した建築物は、競落後、競落人から第三者への所有権の移転がなく、かつ、使用に供されていないものであること（リフォームは除く。）。

ウ 申請までの期間

用途変更の許可申請は、上記(3)の要件を満たすものが競落後原則として1年以内に行うものであること。

エ その他

上記(2)の要件の審査にあたっては、譲渡人が適法に使用した事実を登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、住民票等により確認しているが、競落された建築物についても同様に取り扱うものであること。

- (5) 用途変更とともに、建替え（規模は、自己用専用住宅を除き既存建築物の延床面積の1.5倍まで）を行おうとする場合も対象であること。建替えには、既存建築物と用途上不可分な建築物の建築も含まれること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第7条第1項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準14）

15 収用対象事業の施行による移転

市街化区域又は市街化調整区域における土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却せざるを得ない場合における代替建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 申請者

市街化区域又は市街化調整区域における収用対象事業の施行に伴い、建築物が移転又は除却される者で、残地内での再築が困難なため他の土地に移転せざるを得ない者であること（移転又は除却される建築物と同一の生活圏内で代替建築物を建築する場合に限る。）。

（注）収用対象事業には、土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第 3 条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第 69 条）も含まれること。

(2) 移転先の土地

次のアからカまでの要件のすべてを満たす土地であること。

ア 予定代替建築物が工場、事業用倉庫、リサイクル施設その他これらに類するもの（以下「工場等」という。）にあっては、次のいずれかに該当する土地であること。

(ア) 半径おおむね 100 メートル以内に複数の工場等が存し、幅員が原則 9 メートル以上の道路に接する土地

(イ) インターチェンジからおおむね 1 キロメートル以内であって、当該インターチェンジからの道路の主要な部分が幅員 6.5 メートル以上で、かつ、幅員が原則 9 メートル以上の道路に接する土地

(ウ) 4 車線以上の道路又は幅員 12 メートル以上の道路の沿道の土地

(エ) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

イ 予定代替建築物が工場等以外のものにあっては、原則として、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）内に存する土地であること。ただし、次のいずれかに該当する土地にあっては、移転先の土地の対象にすることができること。

(ア) 土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 7 条第 4 項に規定する非農用地区域内の土地

(イ) 山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき指定された振興山村内で、近隣（建築物の敷地間距離が原則 50 メートル以内）に住宅等が存する土地

(ウ) 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 2 条第 4 項の規定に基づき公示された特定農山村地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(エ) (イ)又は(ウ)に準ずるものとして指定した中山間地域内で、近隣に住宅等が存する土地

(オ) 従前の敷地の隣接地又はこれに類する土地

(カ) 建築物の敷地に挟まれた土地等、地域の土地利用上適地と認められる土地

（注）おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（いわゆる既存集落）

次の区域で、おおむね 50 以上の建築物（車庫、物置等の附属建築物は含まないが、工場、学校等は含む。）が存在している区域をいうこと。ただし、中山間地等の地形上の制約がある地域においては、建築物が密集している街区等の土地も対象にできること。

a 対象となる土地を含む半径 100 メートルの円の範囲内

b 国道、県道等の主要な道路の沿線片側 50 メートルの奥行きで面積約 3 ヘクタ

ールの範囲内

- c 建築物の敷地間の距離がおおむね 50 メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

ウ 従前の敷地と同一の生活圏内（原則として同一市内）の土地であること。

エ 市街化区域内における収用対象事業の施行に伴う移転又は除却にあつては、当該市街化区域内において適当な代替地がないこと。

オ 移転先の土地が農地の場合にあつては、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく転用許可を受けることが確実であること。

カ 市の土地利用上支障がないこと。

(3) 移転先の土地の面積

ア 原則

収用対象事業の施行に伴い移転又は除却しなければならない従前の建築物の敷地面積とはほぼ同一（上限 1.2 倍）であること。

イ 特例

(ア) 用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅の場合

用途が自己用専用住宅又は自己用併用住宅で、従前の敷地の 1.2 倍の面積が 300 平方メートル未満の場合にあつては、移転先の土地の面積は 300 平方メートルを上限にできること。

(イ) 用途が事業用施設の場合

用途が事業用施設で、近隣に存する当該施設の専用駐車場（自己所有地で、5 年以上前から当該施設の専用駐車場として利用されている土地に限る。）を含めて移転しなければならない場合にあつては、当該駐車場の面積の 1.2 倍を上限に加えることができること。

(ロ) 専用の雨水貯留施設を設置する場合

移転に伴い新たに雨水貯留施設等の専用の防災施設を設置する場合にあつては、当該専用の防災施設の設置に要する土地の面積を加えることができること。

(4) 予定代替建築物

原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 15）

16 収用移転に伴う残地の利用

市街化調整区域における土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）第 3 条各号に掲げるものに関する事業の施行により建築物が移転又は除却された残地における住宅の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 収用移転に伴う残地の具体的な利用計画の協議

残地内での再築が困難なため土地所有者等が他の土地に建築物等を移転せざるを得ない場合で、収用対象事業者から処分庁に対して、収用移転に伴う残地の具体的な利用計画について、書面による協議があり、処分庁が収用事業者に対し、やむを得ないものとして承認したもの。

（注）収用対象事業には、土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業のほか、土地収用法第 3 条各号の一に規定する事業に該当するものとみなされる都市計画事業（法第 69 条）も含まれること。

(2) 敷地の面積

ア 残地内のみで建築する場合は、残地の面積がおおむね 165 平方メートル以上であること。

（注）許可を受けた建築物等の跡地のみを利用する場合の取扱い

農家住宅等の使用者の属性に着目して建築が認められた建築物や許可を受けた建築物の敷地は、原則として残地での建築は認められないが、街区（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された地域をいう。以下同じ。）内のおおむね 50 パーセント以上の土地が建築敷地として利用されているなど、街区内の土地が一団の宅地として利用されたとしても支障がないと認められる場合には対象にできること。

イ 残地と建築可能な隣接地を一体的に利用する場合は、残地の面積と隣地の面積の合計がおおむね 165 平方メートル以上であること。

ウ 区画の分割を行う場合は、1 区画の面積が原則 200 平方メートル以上であること。

(3) 用途

原則として一戸建専用住宅であること。建築可能な隣接地と一体的に利用する場合には、隣接地の建築物の用途も対象となること。

(4) 予定建築物の規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 16）

＊収用対象事業を施行する起業者と処分庁との協議例

(1) 収用対象事業を施行する起業者からの協議

起業者は、一体として利用とする土地の範囲ごとに協議書を作成し、位置図、残地の利用計画図、土地の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）、公図写及び収用対象事業に係る資料を添付して、処分庁長に対し協議する。

(協議書例)

第 号 年 月 日			
(処分庁)〇〇富士宮市長 〇〇 〇〇 様			
(起業者)〇〇用地担当課長 印			
収用移転の残地に係る協議書			
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり協議しますので、承認の可否について回答願います。			
収用 残地 に 関 する 事 項	収用移転に伴う 残 地 の 区 域	地 番	
		地 目	
		面 積	
	残 地 の 利 用 計 画		
	残 地 を 利 用 し な け れ ば な ら な い 理 由		
収用 事業 に 関 する 事 項	収 用 対 象 事 業	事業主体	
		事 業 名	
		事業年度	
	被 収 用 者	住 所	
		氏 名	
	収 用 対 象 の 既 存 建 築 物	用 途	
		規 模	
		構 造	
	収用対象の土地	地 番	
		地 目	
		面 積	

(注) 一体の土地として利用しようとする土地の範囲ごとに協議書を作成する。
 位置図、残地の利用計画、土地登記簿謄本、公図写、収用に係る資料を添付する。

(2) 処分庁の承認

処分庁長は、協議書及び添付書類を審査し、起業者に対し、承認する場合には承認書を交付し、承認しない場合にはその旨を通知するものとする。承認書を交付された起業者は土地所有者等に対してその写しを交付する。

(承認書例)

		第 号 年 月 日
(起業者)〇〇用地担当課長 様		
		(処分庁)〇〇富士宮市長 〇〇 〇〇 印
収用移転の残地に係る承認書		
収用移転に伴う残地の利用について、次のとおり承認します。		
建 築 可 能 な 区 域	地 番	
	地 目	
	面 積	建築可能な隣地と一体的に利用することが条件の場合には、その旨を記載すること。
上 記 区 域 内 に 建築可能な建築物	用 途	一戸建専用住宅 建築可能な隣地と一体的に利用する場合には、隣地の建築物の用途を記載すること。
	建ぺい率	50%以内
	容 積 率	80%以内
	高 さ	10m 以内

(注) 当該区域において区画の分割を行う場合には、1区画の面積が 200 m²以上必要です。

当該区域において建築行為を行う場合には、都市計画法に基づく許可を受ける必要がありますので、許可申請する際には、この書面の写しを添付してください。

17 災害危険区域等に存する建築物の移転

災害危険区域等に存する建築物の移転における代替建築物に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 市街化調整区域からの移転にあつては、次のいずれかに該当するものであること。

ア 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 24 条第 3 項の規定により知事との協議を経た関連事業計画、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 25 条第 1 項の規定による勧告及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条第 1 項の勧告に基づき、建築物を移転し又は当該建築物に代わるべき建築物を建築するもので、当該関連事業計画又は勧告に従い、当該関連事業計画の公表の日又は当該勧告の日から 2 年以内に工事が行われるもの

（注）2 年以内に限定したのは、通常、この種のものは急を要するものが多く、この期間内であれば十分施行が可能であること及び独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けることができる期間（旧住宅金融公庫法（昭和 25 年法律第 156 号）第 17 条第 7 項）に合わせたものであること。

イ がけ地近接危険住宅移転事業として、建築物を移転し又は当該建築物に代るべき建築物を建築するもので、当該事業計画に従い、工事が実施されるもの

(2) 市街化区域からの移転にあつては、(1)の要件のほか、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由（密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合、従前から土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合等）があること。

(3) 移転先の土地の要件及び規模は、「15 収用対象事業の施行に伴う移転」の許可基準の要件に適合すること。

(4) 移転先の土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）による農用地区域内の土地でないこと等、周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

(5) 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1 (1)既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える予定代替建築物を認めることができること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 17）

18 災害等による移転等

災害により滅失し又は被災した建築物について、既存建築物を移転又は除却しなければならない場合若しくは災害の発生のおそれが著しい等で建築物の移転を余儀なくされた場合における代替建築物に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 移転先の土地の要件及び規模は、「15 収用対象事業の施行に伴う移転」の許可基準の要件に適合すること。
 - (2) 予定代替建築物は、原則として、従前の建築物と同一の用途、規模（従前の建築物の延床面積の 1.5 倍以内）及び構造であること。ただし、用途が自己用専用住宅の場合でやむを得ない事情があるものは、「1 (1) 既存建築物の規模と異なる建替えのうち、既存建築物の延床面積の 1.5 倍を超える自己用一戸建専用住宅への建替え」の許可基準を準用し、従前の建築物の延床面積の 1.5 倍を超える予定代替建築物を認めることができること。
 - (3) 災害等について、各市の証明を受けていること。
 - (4) 災害を受けた土地は、完全に危険防止措置が施されるまでは建築物の建築の用に供さないことが確認され得るものであること。
- (参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 18）

19 既存宅地の確認を受けた土地

市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から宅地であった土地（既存宅地）における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準（当分の間）

(1) 対象となる土地

平成 12 年改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの確認を受け、引き続き宅地である土地であること。

(2) 予定建築物

ア 用途

第二種低層住居専用地域に建築できる建築物であること。

イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

(3) 敷地面積

ア 原則

区画の分割を行う場合は、1 区画の面積が 200 平方メートル以上であること。

（注）平成 13 年 5 月 18 日以降に土地を分割した場合においては、申請に係る建築物の敷地面積が原則として 200 平方メートル以上であること。

＊平成 12 年改正都市計画法…都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号 平成 12 年 5 月 19 日公布 平成 13 年 5 月 18 日施行）

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 19）

【既存宅地制度】

- ・平成 12 年の都市計画法の改正までは、都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの確認を受けた土地(既存宅地)における建築行為については許可不要とされていた。(既存宅地制度)
- ・平成 12 年改正都市計画法（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号））により、既存宅地制度は廃止された。
- ・平成 12 年改正前の都市計画法第 43 条の規定

法第 43 条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第 29 条第 2 号又は第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてではない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 略

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物に新築、改築又は用途の変更

イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

七 略

2 略

- ・平成 12 年改正都市計画法の既存宅地制度廃止に伴う経過規定

附 則

第 6 条 施行日（平成 13 年 5 月 18 日）前に旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の住居又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して 5 年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3 施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以降にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

20 土地利用対策委員会の承認を受けた土地

土地利用対策委員会の承認を受けた土地における建築物の建築に係る開発（建築）行為の許可基準（経過的措置）

(1) 対象となる土地

ア 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前に土地利用対策委員会が承認した区域内にある土地であること。

イ 土地利用対策委員会の承認を受けた計画で建築物の敷地として予定した土地の範囲内で、かつ、市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際に造成が完了していた土地若しくは工事中であった又は着手の体制に入っていた土地であること。

(2) 予定建築物

ア 用途

土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した用途の範囲内であること。

イ 規模

建ぺい率は 50 パーセント以下、容積率は 80 パーセント以下、高さは 10 メートル以下であること。

ウ 敷地

原則として、土地利用対策委員会の承認を受けた計画で予定した区画と同一であること。

(ア) 道路を別荘管理会社が所有している場合に、道路の線形が当初の承認を受けた計画と異なるために、道路の敷地の一部が沿道の区画の土地所有者に譲渡された場合などには、承認を受けた区画と同一として取り扱うこと。ただし、市の土地利用上の支障がある場合はこの限りではない。

(イ) 次のいずれかに該当する場合は、区画同一の範囲として取り扱うことができること。

a 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 2 項の規定に基づき道路とみなされる場合の敷地の減少

b 市等の行政指導に協力して道路を拡幅することに伴う敷地の減少

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 20）

21 線引前の優良宅地の認定地

線引前の優良宅地の認定地における建築物の建築行為の許可基準（経過的措置）

(1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）の際、既に租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）に基づく優良宅地の認定を受け、工事中であった土地及び工事着手の体制に入っていた土地であること。

(2) 優良宅地の認定の内容に適合する建築物であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 21）

22 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき完了した土地の再開発

旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年法律第 160 号）に基づく開発行為が完了した住宅用地の区画形質の変更の許可基準

(1) 予定建築物の用途は、一戸建専用住宅であること。

(2) 区画の分割を行う場合は、1 区画の面積が原則 200 平方メートル以上であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 22）

23 市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での建築行為

市街化調整区域で国又は県等が開発を行った土地等での国又は県等が開発を行った目的に適合している用途での建築物の建築行為の許可基準

(1) 平成 19 年 11 月 29 日までに国又は県等が開発行為を行った又は行っていた土地であること。

(2) 国又は県等が開発を行った目的に適合している用途の建築物を、国又は県等以外の者が建築するものであること。

(注) 国、都道府県、指定都市、中核市、特例市、事務処理市等（以下「国又は県等」という。）が行う開発行為は、平成 19 年 11 月 29 日まで法第 29 条第 1 項の開発許可の対象から除外されていた（平成 18 年改正前の都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号）が、平成 18 年改正都市計画法により、この除外規定が削除された。国又は県等が行う開発行為は、開発許可権者との協議が成立することをもって、法第 29 条第 1 項の開発許可があったものとみなされることになった（法第 34 条の 2）。

＊平成 18 年改正都市計画法…都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 46 号 平成 18 年 5 月 31 日公布 平成 19 年 11 月 30 日施行）

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 23）

24 必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設・休憩施設等）

必要最小限不可欠な附属建築物（管理施設、休憩施設、保管機能等）の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

(1) 対象となる本体施設

1 ヘクタール未満の運動施設等の第二種特定工作物に準ずる施設、キャンプ場、スキー場及び廃棄物最終処分場等、都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要しない施設で、次の要件を満たすものであること。

ア 本体施設の設置に関して法令に適合していること。

イ 第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの（整備完了が確実なものを含む。）で、用途の変更が容易なものでないこと。

ウ 市の土地利用上支障がないこと。

（注）対象となる本体施設は、第二種特定工作物に準じた施設整備が行われたもの、又は整備完了が確実なものに限られており、簡易な施設整備が行われたものや、施設整備が計画段階のものは含まれないものであること。

(2) 対象となる附属建築物

対象となる附属建築物は、本体施設に一体不可分のものとして附属する建築物であり、本体施設の利用上、必要不可欠の機能（管理機能、休憩機能、保管機能等）を有する建築物で、次の要件を満たすものであること。

ア 機能ごとの附属建築物の延床面積は、おおむね 100 平方メートル以下で、かつ、必要最小限であること。

イ 本体施設の敷地の総面積に対する附属建築物の総建築面積の割合は、おおむね 2 パーセント以内であること。

（注）a 附属建築物の機能は、法令等により必要とされている機能及び類似の公共施設等において一般的に整備されている機能に限定されるものであること。

b 機能別の面積は、法令等により必要とされている面積又は類似かつ同規模の公共施設等における当該機能の面積と同程度以下であること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 24）

25 建築基準法第 51 条に規定するその他の処理施設

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 51 条に規定するその他の処理施設（廃棄物処理施設）で、その設置に関して法令に適合している施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 都市計画において当該施設の敷地の位置が決定しているもの。
- (2) 建築基準法第 2 条第 35 号の特定行政庁が都市計画審議会の議を経て当該施設の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて同法第 51 条の規定により許可したもの。

(注) その他の処理施設：廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 15 条第 1 項の規定により産業廃棄物処理施設の設置の許可を要する施設であって、建築物を伴うもの

(注) 建築基準法第 51 条に該当する場合には、都市計画審議会への付議等に一定の期間を要することから、申請予定者が建築部門と速やかに相談できるよう配慮すること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 25）

26 中山間地域の地域振興施設

中山間地域における地域振興施設の建築に係る開発（建築）行為の許可基準

- (1) 対象となる土地

対象となる土地は、次のいずれかに該当する地域内の土地であること。

- ア 山村振興法（昭和 40 年法律第 64 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき指定された振興山村
- イ 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 2 条第 4 項の規定に基づき公示された特定農山村地域

- (2) 対象となる施設

対象となる施設は、次の要件のすべてを満たすものであること。

- ア 地域振興を目的に地元住民が設立した団体が設置管理する施設であること。
- イ 対象となる施設は、地場産品を利用した加工施設、販売施設又は飲食施設で、市の産業振興部局から地域振興に特に寄与する施設である旨の申し出があったものであること。
- ウ 予定建築物の延床面積は、300 平方メートル以下であること。

(参考) 静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 26）

27 地域経済牽引事業の用に供する施設

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号。以下「地域未来投資促進法」という。）第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設であって、次の要件を満たすものは、施設の建築に係る開発（建築）行為を認める。

1 地域未来投資促進法第 14 条第 2 項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第 11

条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域内において整備される施設であること。

2 1 の「土地利用調整区域内において整備される施設」が記載された地域未来投資促進法第 11 条第 1 項に規定する土地利用調整計画は、処分庁があらかじめ静岡県開発審査会に意見を求めた上で策定したものであること。

28 静岡県農林漁家民宿への用途変更

農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすものは、用途の変更を認める。

1 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業者又は農林漁業者以外の者（個人に限る。）が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。

2 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成 6 年法律第 46 号）第 2 条第 5 項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。

3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。

4 客室の延床面積は、33 平方メートル未満であること。

5 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。

（参考）静岡県開発審査会審議規程第 7 条第 1 項の規定により審査会が別に定める包括承認基準（包括承認基準 28）

29 優良田園住宅（自己の居住の用に供するもの）

次の要件を満たすものは、住宅の建設に係る開発（建築）行為を認める。

1 予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。

2 対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

3 予定建築物は、自己の居住の用に供するものであること。

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅以外である場合（宅地分譲など）には、開発審査会へ個別に付議することが必要である。

第6節 開発（建築）行為を開発審査会に付議し承認を受けて許可するもの（付議案件）の基準

第1 付議案件の許可基準

開発行為又は建築物の新築、改築若しくは用途の変更について、許可することが適切と判断し、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき付議できる基準に該当するものとして、開発審査会に付議し承認を受けて許可する（付議案件の）基準

- 1 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準に適合していること。（開発審査会が別に定める付議基準は第2に記載のとおり）
- 2 法第29条第1項又は法第43条第1項の許可をすることについて適切であると判断し、開発審査会に付議し承認を受けたものであること。

第2 静岡県開発審査会審議規程第2条第1項の規定により審査会が別に定める付議基準

1 付議基準に係る開発（建築）行為の共通基準

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行う（建築する）ことが困難又は著しく不適当と認める開発行為（認められる建築物）

- (1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること（開発許可を受けた開発区域内における開発行為（再開発）を除く）。
- (2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。
- (3) 開発行為等の実施計画が富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく承認を受けるなど地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。
- (4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。
- (5) 市の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認められる施設であること。
- (6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発の場合を除き対象とならないこと。

2 付議できる開発（建築）行為

~~付議基準1 技術先端型業種の工場等（平成27年3月31日廃止）~~

付議基準2 大規模流通業務施設

付議基準3 介護老人保健施設

付議基準4 有料老人ホーム

付議基準5 社寺仏閣及び納骨堂

付議基準6 研究所

付議基準7 事業所従事者の住宅、寮等

付議基準8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

付議基準9 自動車リサイクル施設

付議基準10 地区計画予定区域における開発行為

付議基準11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更

~~付議基準12 静岡県農林漁家民宿への用途変更（令和元年5月23日廃止）~~

付議基準13 地域振興のための工場等

付議基準14 優良田園住宅

特別付議 2から14までの基準に該当しないものの、地域の実情等から処分庁が許可することに特別な事由があると判断している開発（建築）行為

付議基準1 技術先端型業種の工場等

~~地域振興を図る必要があるものとして立地する工場等の建設に係る開発（建築）行為~~

- ~~1 対象となる土地は、人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域内の土地であること。ただし、原則として次に掲げるものを除く。~~

~~(1) 集団的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）~~

~~(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地~~

~~(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地~~

~~(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地~~

- ~~2 同一市の市街化区域内に適地がなく、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、地域振興を図る必要があるものとして立地することにやむを得ない理由が認められるものであること。~~

- ~~3 予定建築物は、技術先端型業種（医薬品製造業・通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子デバイス製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、航空機・同附属品製造業、ロボット製造業、自動車・同附属部品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。~~

~~*人口が減少しかつ産業が停滞していると認められる知事が指定した地域~~

~~…昭和62年3月25日付け土地第376号にて知事が指定した市街化調整区域を有する県内全市町~~

付議基準2 大規模流通業務施設

幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。

(1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送に該当するものを除く。）の用に供される施設で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

(2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80トン以上であると認定したものであること。

(3) 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流効率化法」という。）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しな

いものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

2 1の(1)及び(2)の施設の対象となる土地は、次のいずれかに該当する土地であること。

(1) 四車線以上の国道、県道又は市道の沿道にあり、地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、当該道路に接していること。

(2) 高速自動車国道のインターチェンジ等（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジ、道路法（昭和27年法律第180号）第48条の4に規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収が認められている一般国道、県道、市道のインターチェンジ若しくは起終点をいう。）からおおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること。

3 1の(3)の施設の対象となる土地は、高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

4 1の施設の対象となる土地の面積は、2,000平方メートル以上であること。

5 対象となる土地は優良農地が含まれていないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等、現在及び将来の土地利用上支障がないこと。次に掲げる土地は、原則として除かれること。

(1) 集团的農用地（おおむね10ヘクタール以上の規模で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）

(2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地

(3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地

(4) 主産地形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地

(5) 将来、住居系の土地利用が想定されている区域

6 1の施設を立地することについて、次のいずれかに該当すること。

(1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの

(2) 市街化区域内に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障をきたし若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるもの

7 処分庁が高速自動車国道のインターチェンジの周辺に現在及び将来の土地利用上支障とならない地域をあらかじめ指定（以下「指定地域」という。）している場合においては、1の施設は当該指定地域内に立地されること（2の(2)において規定する自動車専用道路のインターチェンジ若しくは起終点又は道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市道のインターチェンジ若しくは起終点からおおむね1キロメートルの距離の区域内に立地されるものを除く。）。指定地域については次の(1)及び(2)の要件を満たすものとし、対象となる土地については(3)のとおり取り扱うこととすること。

(1) 指定地域は、処分庁が定め公表していること。

(2) 指定地域は、次のいずれにも該当するものであること。

ア 高速自動車国道のインターチェンジから5キロメートルの距離にある区域内にあること。

イ インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること。

(3) 指定地域内に1の(1)及び(2)の施設を立地する場合において、2の(2)の「おおむね1キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジ等に至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上であること」とあるのは、「5キロメートルの距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の幅員が6.5メートル以上（市街化調整区域の既存集落内及び用途地域（工業専用地域を除く。）内を通過する道路の区間については歩車道が分離されていること。）であること」と読み替えるものとする。

付議基準3 介護老人保健施設

介護保険法（平成9年法律第123号）第94条に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは除く。）の建設に係る開発（建築）行為

- 1 対象となる土地を所管する市の計画上、老人介護保健サービスの需要を満たす必要がある地域であること。
- 2 協力病院（診療所を除く。）が近隣に所在する場合等、当該施設を市街化調整区域に立地させる事情がやむを得ないと認められること。
- 3 保健・福祉・医療の施設が立地している健康福祉エリア（ゾーン）に近隣していること。
- 4 当該施設が厚生労働省の定める設置運営基準に適合しており、県の介護老人保健施設担当部局から開設の許可を受けることが確実であること。

付議基準4 有料老人ホーム

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームの建設に係る開発（建築）行為

- 1 当該施設の設置及び運営が厚生労働省及び静岡県の方針とする有料老人ホームの設置運営指導指針等が適用される場合にあっては同指針等における基準に適合しており、かつ、福祉等関係部局と十分連絡調整の上、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。
- 2 当該施設に係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであって、分譲方式のものではないこと。
- 3 当該施設が市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する厚生労働省の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は著しく不適当な事情があること。

- 4 当該施設の立地について、対象となる土地を所管する市の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市長が承認を与えたものであること。

(承認書様式例)

		第 号
		年 月 日
(事業者)	様	
		市長 印
有料老人ホームの立地について (承認)		
あなたより申請のあった下記の有料老人ホームの立地については、福祉施策及び都市計画上支障がないものと認められますので承認します。		
記		
有料老人ホームの名称		
開発場所		
開発面積		
施設の概要		

付議基準 5 社寺仏閣及び納骨堂

原則として市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した社寺仏閣、納骨堂等の施設の建設に係る開発（建築）行為

- 1 予定建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。
 - (2) その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）であって、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情があること。
- 2 地域住民にとって必要と認められるものであること。

付議基準 6 研究所

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる研究施設の建設に係る開発（建築）行為

付議基準 7 事業所従事者の住宅、寮等

法第 29 条第 1 項の許可を受けた開発行為に係る市街化調整区域内の事業所又は従前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等（以下「社宅等」という。）の建築に係る開発（建築）行為

- 1 社宅等が、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、次のいずれかであること。
 - (1) 当該社宅等が事業所と一体的に立地していること。
 - (2) 当該社宅等が既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地していること。

- 2 当該社宅等の敷地が、事業所の敷地に隣接もしくは近接（約 300 メートル）している土地であること。
- 3 社宅等の規模が、その事業者の規模に比して過大のものではないこと。
- 4 対象となる土地が他の法令による許可を必要とする場合にあってはその許可を受けることが確実であること。

付議基準 8 第二種特定工作物の利用増進上不可欠な宿泊施設

第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設の建設に係る開発（建築）行為

- 1 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- 2 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。
- 3 宿泊施設は、特に大規模な第二種特定工作物に併設されるもので、必要最小限の範囲であること。

付議基準 9 自動車リサイクル施設

使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成 14 年法律第 87 号。以下「自動車リサイクル法」という。）に基づく自動車解体業の許可を要する施設（破碎処理を行う廃棄物処理施設を除く。）の建設に係る開発（建築）行為

- 1 次のいずれかの市街化区域内への立地の困難なやむを得ない事情があるもの。
 - (1) 相当の期間市街化調整区域内の土地で適法に自動車解体業を営んできた者が、既存施設で事業を継続するために、次に掲げるような既存施設を拡充しようとするもの。
 - ア 屋根等で覆うために、既存の施設用地内に建築物を建築するもの。
 - イ 敷地が手狭なために隣接地に拡張するもの。
 - ウ アとイを併せて行うもの。
 - (2) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を継続するために、市街化調整区域内（同一市内を原則とする。）に移転する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの（この場合は、跡地利用の用途についても審査の対象とする。）。
 - ア 収用対象事業の施行により、移転を余儀なくされたもの。
 - イ 用途が既存不適格で、建替え・増築が認められないもの。
 - ウ 現行の用途上は適合しているが、市が用途地域を変更する都市計画決定を予定しており、将来的には不適格になる見込みがあるもの。
 - エ 上記ア～ウ以外であっても、これらに相当する特段のやむを得ない事情があるもの。
 - (3) 相当の期間適法に自動車解体業を営んできた者が事業を拡大するために、市街化調整区域内に大規模な施設を新設する場合で、市街化区域内に適地がなく、かつ、次に掲げるようなやむを得ない事情があるもの。
 - ア 大規模な自動車リサイクル施設を建設するために相当の面積が必要なもの。
 - イ 地域振興上又は公益上の観点から、市が対象となる土地への立地を推進しているもの。

- 2 対象となる事業者は、自動車リサイクル事業を継続していく上で十分な資力（事業利益及び資産）があると認められること。
- 3 対象となる事業者は、次のいずれにも該当する信用のある者であること。
 - (1) 法、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）、森林法（昭和 20 年法律第 249 号）等の土地利用関係法令及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、自動車リサイクル法、騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）等の環境関係法令に違反していないこと。
 - (2) 廃車の野積み、放置等を行っていないこと。
 - (3) 既存施設が適切に管理され、かつ、既存施設の周辺住民から苦情等がないこと。
- 4 対象となる土地は、次に掲げる要件を満たすこと。
 - (1) 市街化調整区域内の既存施設の拡充の場合にあつては、既存集落から原則として 50 メートル以上離れていること。
 - (2) 市街化調整区域内への移転・新設する場合にあつては、次に掲げる要件を満たすこと。
 - ア 当該土地が、市の総合計画等において、工場等の立地が適当な地域として位置づけられている地域内であること。
 - イ 工業系の用途に近接・隣接するなど、周辺の土地利用の現況に適合した土地であること。
 - ウ 住宅、店舗、学校、病院、福祉施設、宿泊施設、事務所（製造業等の事務所を除く。）及びこれらに類する施設から、原則として 50 メートル以上離れていること。
- 5 当該施設は、次に掲げる適切な環境対策が講じられること。
 - (1) 適切な騒音対策（緩衝帯、緑地、塀、建築物）が講じられること。
 - ア 敷地面積が 1 ヘクタール以上の施設にあつては面積規模に応じて 4 メートルから 20 メートルの緩衝帯を敷地境界に設けることとし、1 ヘクタール未満の施設にあつては原則として 4 メートル以上の緩衝帯を設けること。
 - イ 敷地面積が 3,000 平方メートル以上の施設にあつては、3 パーセント以上の緑地等を設け、原則として緩衝帯は全て緑化すること。
 - ウ 騒音対策の観点から、原則 3 メートルの高さの塀を設けること。
 - エ 緩衝帯（兼緑地）は、塀の外側（周囲）に設けること。
 - オ 騒音が発生する作業は原則として建築物の内部で行うものとし、建築物に防音対策を講ずること。
 - (2) 適切な水質対策（屋根、コンクリート舗装、油水分離槽）が講じられること。
 - ア 雨水と油分、汚水を分離して処理を行うものとし、油、汚水が発生する区域は基本的に屋根で覆うこと。
 - イ 解体作業場の床面は、コンクリート舗装すること。
 - ウ 油水分離槽及び排水溝が自動車リサイクル法の許可基準に適合していること。
 - (3) 廃車、解体部品等を保管する上で十分な敷地が確保されており、敷地外に廃車、部品等が置かれるおそれがないこと。
 - (4) 市の環境対策上、支障がない施設であること。
- 6 自動車リサイクル法に基づく自動車解体業の許可を受ける見込みがあること。

付議基準 10 地区計画予定区域における開発行為

市が地区計画の決定を予定している土地の区域（以下「地区計画予定区域」という。）において民間事業者が地区計画の決定に先行して行う開発行為

- 1 当該開発行為が完了するまでの間に、市が地区計画を決定することが確実であること。
- 2 当該開発行為の内容が、市が予定している地区計画の案に適合したものであること。
- 3 当該開発行為を地区計画の決定に先行して行うことに市が同意していること。
- 4 当該開発行為に係る開発区域は、原則として地区計画予定区域の全域であること。
- 5 当該開発行為の目的は、住宅団地の造成又は工場・倉庫・研究所（製造業に係るものに限る。）の敷地造成であること。
- 6 住宅団地の造成の場合の予定建築物は、戸建て専用住宅、日用品店舗（延床面積 300 平方メートル以下のものに限る。）、日用品店舗併用住宅又は診療所等の公益的施設であること。また、住宅団地の 1 区画の面積は原則 200 平方メートル以上であること。

付議基準 11 既存建築物の用途（その他の属性）の変更

市街化調整区域内の法第 29 条第 1 項の許可を要しないものとして建築された建築物又は法第 43 条第 1 項の許可を受けて建築された建築物の用途変更（「既存建築物の用途（使用主体の属性）の変更」の許可基準に該当するものを除く。）

- 1 建築物の使用目的に物理的、客観的な変更のない用途（使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の個別具体的状況等）の変更であること。
- 2 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、特にやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合であること。
- 3 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- 4 新たな用途の建築物とすることについて、従前の敷地で行うことを必要とする理由があり、かつ、周辺の環境上支障がないと認められること。

付議基準 12 ~~静岡県農林漁家民宿への用途変更~~

~~農業、林業又は漁業を営む者が、自ら居住の用に供する建築物の全部又は一部を利用して静岡県農林漁家民宿を営むために用途変更する場合で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。~~

- ~~1 用途変更の対象となる建築物は、農業、林業又は漁業を営む者が自ら居住の用に供する住宅又は同一の敷地内にある既存の建築物で、敷地の分割を伴わないこと。~~
- ~~2 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成 6 年法律第 46 号）第 2 条第 5 項に規定する農林漁業体験民宿業に該当し、かつ、静岡県農林漁家民宿の確認を受けていること若しくは受けることが確実であること又は静岡県農林漁家民宿の確認の要件に適合していること。~~
- ~~3 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。以下同じ。）又は従前の用途と簡易宿所を兼ねるものであること。~~
- ~~4 客室の延床面積は、33 平方メートル未満であること。~~
- ~~5 建替えを伴う場合は、必要最小限であること。~~

付議基準 13 地域振興のための工場等

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域（*）において立地することがやむを得ないと認められる工場等の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件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。
- 2 対象となる土地は、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

※：市街化調整区域を有する県内全市町（昭和 62 年 3 月 25 日付け土地第 376 号）

付議基準 14 優良田園住宅

住宅の建設に係る開発（建築）行為で、次の要件を満たすものは、審査会に付議することを認める。

- 1 予定建築物は、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 4 条第 1 項の規定による認定を受けた優良田園住宅建設計画に基づく一戸建専用住宅であること。
- 2 対象となる者は、優良田園住宅建設計画の認定を受けた者であること。

（注）予定建築物が自己の居住の用に供する住宅の場合には、原則として、包括承認基準 29 の対象となること。

第7節 法第42条第1項ただし書きに規定する許可に係る立地基準

市街化調整区域内の法第42条第1項ただし書きに規定する（開発許可を受けた土地における建築等の制限）許可は、許可申請に係る建築物が市街化調整区域における立地基準を満たすものであること。

許可申請に係る建築物が

- (1) 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、法第34条の2第1項の規定により建築される建築物であること。（参照 第1編第2節第2の1）
- (2) 法第43条第1号から第3号まで又は第5号に該当する建築物であること。（参照 第1編第2節第2の2）
- (3) 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物であること。
- (4) 令第36条第1項第3号ホに該当する建築物として、開発審査会の議を経たものであること。

第3編 技 術 基 準

第1節	概要	
第1	技術基準の意義	3-1
1	優良な宅地水準の確保	3-1
2	公共施設の適正な管理	3-1
第2	開発行為の目的及び規模による技術基準の適用区分	3-2
1	開発行為の目的	3-2
2	適用区分	3-3
第2節	用途地域等への適合	3-4
第3節	道路、公園等の空地	3-5
第1	基本的事項	3-5
1	概要	3-5
2	街区の形態等	3-6
3	宅地の面積	3-6
第2	道路等に関する基準	3-7
1	令第25条第1号（道路全般の基準）	3-9
2	令第25条第2号（予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員）	3-10
(1)	予定建築物等の敷地が接すべき道路幅員	3-11
(2)	最小幅員	3-11
(3)	有効幅員	3-11
(4)	令第25条第2号括弧書の運用（小区間道路）	3-13
(5)	令第25条第2号ただし書の運用（1敷地の単体的な開発行為に適用）	3-13
(6)	敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例）	3-16
3	令第25条第3号（市街化調整区域における20ha以上の開発行為に係る規制）	3-20
4	令第25条第4号（接続される開発区域外の道路幅員）	3-21
5	道路の一般的な事項	3-22
6	道路の構造	3-22
(1)	舗装・横断勾配	3-22
(2)	排水施設	3-22
(3)	縦断勾配	3-22
(4)	階段状道路の禁止	3-23
(5)	袋路状道路の禁止	3-24
(6)	街角のすみ切り	3-25
(7)	歩道	3-26
(8)	交通安全施設	3-29
(9)	駐車場	3-30
(10)	その他	3-31
【参考】	道路構造令（抜粋）	3-31
第3	公園等に関する基準	3-33
1	公園等の配置	3-33
(1)	公園、緑地、広場の定義	3-33
(2)	公園、緑地、広場の面積	3-34
①	令第25条第6号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合）	3-35
②	令第25条第6号ただし書	3-35
③	令第25条第7号（開発面積5ha以上の場合）	3-35
④	公園等の整備の対象	3-36
⑤	第二種特定工作物に対する不適用	3-36

2	公園等の施設計画	3-36
3	再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用	3-38
第4	消防水利に関する基準	3-40
第4節	排水施設	3-43
第1	排水施設の基本計画	3-43
第2	開発区域内の排水施設	3-43
1	計画の基本	3-43
2	計画雨水量	3-44
(1)	算定方法	3-44
(2)	流出係数	3-44
(3)	降雨強度	3-45
①	5年確率降雨強度	3-45
②	調整池の容量計算に用いる降雨強度	3-45
3	計画汚水量	3-46
4	計画排水量	3-46
(1)	設計流速	3-46
(2)	排水量の算定	3-46
5	排水施設の構造等	3-47
第3	雨水貯留施設	3-48
1	放流先と雨水貯留施設	3-48
(1)	調整池設置基準	3-49
(2)	放流先の流下能力の検討等	3-49
①	放流先河川等の流下能力の算定式	3-50
②	放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度 (r) の算定式	3-50
(3)	各断面地点における1年確率降雨強度 (r') の算定式	3-50
(4)	判定	3-51
2	調整池の構造形式 (一般的な分類)	3-51
3	調整池の設計基準	3-51
(1)	調整池容量の計算方法	3-53
(2)	降雨強度	3-55
①	開発区域の面積が50ha未満の場合	3-55
②	開発区域の面積が50ha以上の場合	3-55
4	調整池の構造等	3-56
(1)	堤体	3-56
(2)	余裕高	3-56
(3)	余水吐	3-57
(4)	流入管	3-57
(5)	放流口	3-58
(6)	堆砂施設 (泥溜り)	3-58
(7)	放流管	3-59
(8)	安全施設	3-59
(9)	その他	3-59
5	調整池の容量及び断面計算例 (富士宮市 (東部) の場合)	3-60
(1)	許容放流量	3-61
(2)	必要調整容量の算出	3-61
(3)	放流口断面の検討	3-61

(4) 確定放流口断面に係る必要調整容量の算出	3-62
(5) 余水吐の検討	3-62
(6) 放流管の断面検討	3-62
(7) オリフィスからの許容放流量	3-62
【参考】縦列調整池の容量計算	3-63
【参考】流域変更した場合の調整池の計算例	3-64
6 洪水調整池の多目的利用	3-64
(1) 公園等兼用の場合	3-64
(2) 駐車場兼用の場合	3-66
(3) 地下調整池	3-66
7 調整池の帰属	3-67
8 工事施工中の仮の防災調整池等	3-67
9 既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い	3-67
第5節 給水施設	3-68
第6節 地区計画等への適合	3-69
第7節 公共・公益的施設等の配分	3-69
第8節 宅地の安全性	3-70
第1 軟弱地盤対策	3-70
第2 がけの上端部に続く地盤面の処理	3-70
第3 切土	3-71
1 切土後の地盤のすべり防止措置	3-71
2 小段の配置ととり面の勾配	3-71
第4 盛土	3-71
1 令第28条第4号（締固め等の措置）	3-71
2 令第28条第5号（段切等の措置）	3-71
3 盛土に係る設計の指針	3-72
第5 がけ	3-73
1 擁壁を要するがけ・要しないがけ	3-73
(1) 擁壁を要するがけ	3-74
(2) (1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ	3-75
(3) 規則第23条第1項第2号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義	3-76
(4) 一体のがけとみなすもの・みなさないもの	3-76
2 適用除外	3-76
3 がけのがけ面保護	3-77
第6 擁壁	3-77
1 擁壁の形式	3-77
2 設計方針	3-80
(1) 構造計算及び実験の原則	3-80
(2) 計算方法	3-80
3 設計条件	3-82
(1) 摩擦係数	3-85
4 石積工の構造	3-85
5 構造細目	3-85
(1) 水抜き	3-85
第9節 開発不適地の除外	3-86
第10節 環境への配慮義務	3-87

第1	樹木の保存・表土の保全	3-87
1	設計の基本	3-87
2	樹木の保存	3-88
3	表土の保全	3-89
第2	緩衝帯	3-90
1	法第33条第1項第10号の趣旨	3-90
2	騒音、振動等	3-90
3	騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等	3-90
4	緩衝帯の幅員	3-91
	・工場立地法との関係	3-91
5	緩衝帯の構造	3-93
6	建築等の禁止	3-93
7	緩衝帯の設置条件等の緩和	3-94
8	開発区域内の2以上の用途が混在する場合	3-94
9	第二種特定工作物の緩衝帯	3-94
10	既存工場Aに隣接して増設敷地Bを増設する場合の取扱い	3-94
第11節	輸送の便	3-95
第12節	申請者の資力・信用	3-96
第13節	工事施行者の能力	3-98
第14節	妨げとなる権利者の同意	3-99

第1節 概要

第1 技術基準の意義

1 優良な宅地水準の確保

開発許可制度の目的の一つは、公共施設や排水施設等必要な施設の整備の義務付け等により、良質な宅地水準を確保することである。良好な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準（法第43条第1項の許可については、令第36条）によって担保されるものである。

2 公共施設の適正な管理…土地の帰属・管理協定の締結等

開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な都市環境を確保する観点から設けられたものであり、適正な管理を行わなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等その適正な管理についても十分配慮することが望まれる。

（開発許可の基準）

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

法第33条第1項柱書は、申請に係る開発行為が本項各号（第4項の条例が定められているときは、当該条例を含む。）に規定する基準に適合し、かつ、その申請の手続きが適法である場合には、必ず許可しなければならない義務を課した規定である。なお、申請にかかる開発行為が市街化調整区域内の開発行為である場合には、第二種特定工作物にかかるものを除き、法第34条各号のいずれかに該当することが必要である。

また、本項の要件に適合しないか、手続き違反がある場合は、本条の趣旨から許可してはならないものと解されている。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

令第36条第1項 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

法第43条第1項に規定する建築等の許可に関する基準は、法第43条第2項の規定により、令第36条第1項で定められている。基準の内容は、許可対象のほとんどが、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、災害の防止に関するものに限定されている。

第2 開発行為の目的及び規模による技術基準（法第33条第1項各号）の適用区分

1 開発行為の目的

開発行為の目的は、「自己の居住用」、「自己の業務用」、「その他」に区分されている。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」等が定められている

区 分	内 容
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ことをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。
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、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、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供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。
そ の 他 (非自己用)	上記の自己の居住用、自己の業務用に該当しないもの。 例：分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舍、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等

※ 自己用、非自己用の区別（行政実例）

1 大半が自己の業務用に供される建築物であって、非自己用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等非自己用に供される部分が付随的と認められる場合に限り、自己の業務用として取り扱う（要旨）。

2 自己の業務用の建築物と非自己用の建築物を建築する場合においては、「自己の業務用目的」の開発行為に該当しない。

※ 第二種特定工作物の自己用、非自己用の区分（質疑応答）

「自己の業務の用に供する」とは、当該特定工作物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をいうと解される。従って、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフコース等は、通常の運営形態では自己の業務の用に供するものになる。

墓園については、区画所有権を分譲する場合は、一般の造成宅地分譲と同様、非自己用になる。また、永代供養料又は永代管理料という形態で運営が行われる場合は、墓園の使用権の性質は判例等によると所有権に近い使用貸借権であるとされており、非自己用と解すべきである。

2 適用区分

開発行為の目的 技術基準	建築物		第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1号 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
2号 道路、公園等の空地	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
3号 排水施設	○	○	○	○	○	○
4号 給水施設	○	居住用 × 業務用 ○	○	○	○	○
5号 地区計画等への適合	○	○	○	○	○	○
6号 公共公益施設	○	○	○	○	○	○
7号 地盤の安全等	○	○	○	○	○	○
8号 開発不適地の除外	○	×	○	×	○	×
9号 樹木・表土の保全 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
10号 緩衝帯 (1ha 以上)	○	○	○	○	○	○
11号 輸送の便 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12号 申請者の資力・信用	○	居住用(○) 業務用小(○) 業務用大○	○	業務用小(○) 業務用大 ○	○	業務用小(○) 業務用大 ○
13号 工事施行者の能力	○	居住用(○) 業務用小(○) 業務用大○	○	業務用小(○) 業務用大 ○	○	業務用小(○) 業務用大 ○
14号 権利者の同意	○	○	○	○	○	○

(注) 業務用大とは規模が 1ha 以上、業務用小とは規模が 1ha 未満

(注 2) (○)は、宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項又は第 30 条第 1 項の許可を要するものに限り適用となる

第2節 用途地域等への適合

法第33条第1項第1号 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

本号は、開発行為が行われる場合において、予定建築物等が建築基準法による用途規制を受ける場合は、その用途がその用途規制に適合しているべきであるとする規定である。

用途規制への適合については建築行為等の際に改めて確認されるが、開発行為の段階であらかじめチェックしておこうとするものであり、本号により、建築基準法とは別個の観点から用途規制を行おうとする趣旨ではない。従って、建築基準法の用途規制に適合する範囲において、本号にいう用途規制等に適合すると解する。

用途地域：法第8条第1項第1号に定め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、工業地域又は工業専用地域の総称であり、用途規制は建築基準法第48条に規定されている。

第3節 道路、公園等の空地

第1 基本的事項

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

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

1 概要

本号は、開発許可段階で、予定建築物等の敷地の周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて、所要の道路、公園等の便民施設を確保しようとする趣旨である。

敷地とは、建築基準法上の「敷地」の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を意味している。建築基準法の総合的設計による一団の計画の場合（同法第86条第1項）は全体が一の敷地となる。

土地利用計画図には予定建築物等の敷地の形状を明示すること（規則第16条）とされているが、敷地の取り方によっては、建築基準法上必要とされる接続道路の幅員が異なる場合もあるため、事前に特定行政庁の建築指導部局と十分に協議・調整を行い、敷地の形状を決定する必要がある。

※ 異なる用途で一体的に行う開発行為と公園の設置義務（質疑応答）

自己居住用と非自己居住用の開発行為を一体的に行う場合は、当該開発行為全体を非自己用として処理することが法第33条第1項第2号の趣旨からも妥当な取扱いと考えられる。

※ 公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政事例）

設計が都市計画に適合とは、開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、施行者に不当な負担とならない範囲において、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。従って、次の点に留意されたい。

- ① 開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率（以下「都市計画施設率」という。）が低い場合等においては、都市計画施設の実現を妨げるような開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置が必要である。
- ② 都市計画施設率が高く、都市計画において定められた設計と同一になるよう開発行為の設計を変更させることが当該開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合で、法第40条第3項により国又は地方公共団体が都市計画施設である主要な公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合又は法第56条の規定により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、①に準じて取り扱って差し支えないが、土地の取得費の負担又は土地の買収を行わない場合においては、当該開発行為に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては法第

54 条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものと解すべきである。

- ③ 都市計画施設率が非常に高い場合で法第 56 条により都道府県知事が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発行為に係る建築行為が法第 54 条の許可基準に該当することをもって、都市計画に適合するものと解さざるを得ない。

2 街区の形態等

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、道路、公園等の公共の用に供する空地が適当に配置されるように設計が定められる必要があり、このための街区の形態等は概ね次のとおりである。

① 街区の構成は、予定建築物等の用途並びにその敷地の規模及び配置を考慮し、なるべく日照を阻害しない配置とすること。

② 住宅地における街区の長辺及び短辺は、それぞれ 80m 以上 120m 以下及び 30m 以上 50m 以下を標準とする。

③ 街区を形成する宅地の形状は、ほぼ正方形に近い長方形が望ましく、南北方向の辺を長くし、短辺と長辺の割合を 1:1～1:1.5 程度までとすること。

④ 街区を形成する宅地の配列は 1 街区 2 列とし、努めて路地状通路を設定しないこと。

⑤ 戸建住宅以外の街区にあっては、隣棟間隔、駐車場、通路等を総合的に考慮した配置とする。

3 宅地の面積

本市では、2 と同様の観点から一戸建住宅地の街区を形成する宅地の敷地面積について、次表の基準を定めている。

区 分	1 区 画 の 面 積
第一種低層住居専用地域	最低敷地が定められている場合：最低敷地以上 最低敷地が定められていない場合：概ね 200 m ² 以上
第二種低層住居専用地域	
上記以外の用途地域	165 m ² 以上
第一種風致地区	230 m ² 以上
用途地域の定めのない 都市計画区域	概ね 200 m ² 以上
都市計画区域外	

(注) 概ね 200 m²以上：全宅地数の 60%以上が 200 m²以上で、かつ、最小敷地が 165 m²以上。
なお、200 m²未満の宅地については、極力南側が道路に接するよう設計すること。

第2 道路等に関する基準

令第25条 法第33条第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第33条第1項第2号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

1 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

2 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、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がない場合は、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に配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、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規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

3 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。

4 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（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

5 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

規則第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8m）、その他のものにあつては9mとする。

規則第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

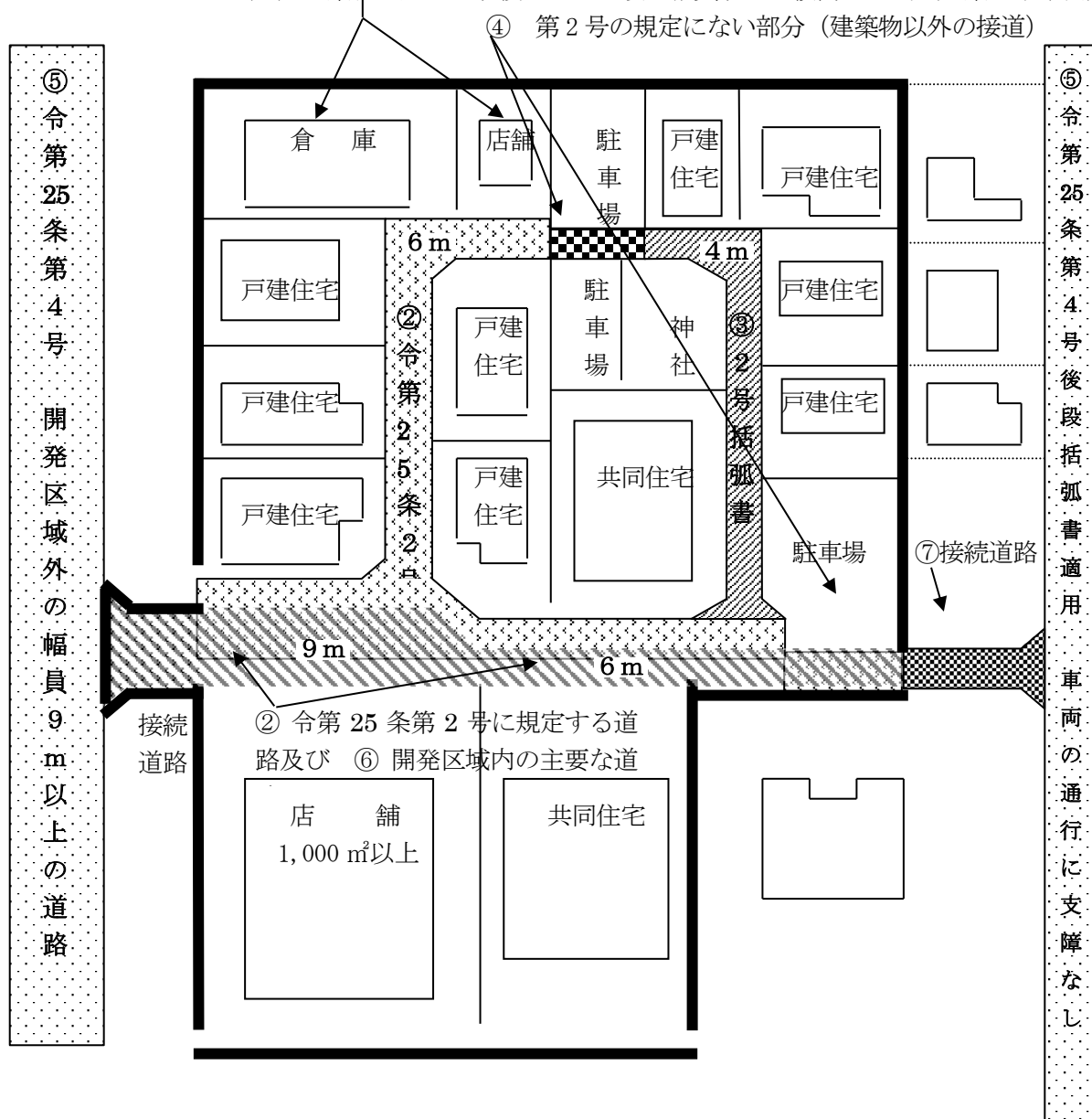
1 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。

2 幅員が4m以上であること。

※ 令第25条の各号に該当する道路を、次頁の図で示すので、条文と照合すること。

参考図 令第25条各号の道路

(注) 建築物の用途・規模に応じた接道幅員規定の検討が必要 (建築基準条例)



- ① 開発区域
- ② 令第25条第2号に規定する道路 (予定建築物等の敷地に接する道路: 6~12m)
- ③ 令第25条第2号括弧書 (小区間で通行上支障がない場合)
- ④ 令第25条第2号に規定のない道路 (予定建築物等以外の敷地に接する道路)
- ⑤ 令第25条第4号に規定する道路 (開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路: 住宅目的 6.5m以上・その他 9m以上) ただし、富士宮市は住宅目的 6.0m以上
- ⑥ 開発区域内の主要な道路 (直接的な規定はない。)
- ⑦ 接続道路 (直接的な規定はない。)

(注) 第1号の趣旨から、また、通行の安全のため、開発区域内の主要な道路の幅員に合わせる。

1 令第 25 条第 1 号（道路全般の基準）

令第 25 条第 1 号 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

本号は、開発区域内に設けられる道路の全般的な基準を定めたものである。

(1) 開発区域内に設ける道路は、都市計画街路及び開発区域外の既存道路の機能を阻害するものでなく、かつ、それらと一体となって機能が有効に発揮されるものでなければならない。

また、「道路は、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」とは、開発区域外に既存道路がある場合、それを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内のみではなく、それらとの関連もあわせて考慮すべきことを義務付けたもので、道路管理者、公安委員会等の意見を尊重して開発許可権者が判断することとなる。

(2) 特に、大規模集客施設を目的とした開発行為や交差点付近での開発行為等、交通渋滞や交通安全上の問題が発生するおそれがある場合は、道路管理者、公安委員会、地元市町等と協議して、右左折車線、信号機、歩道、ガードレール等を必要に応じて設置しなければならない。

道路構造令の運用と解説 4-4-3 右折車線の設置

・平面交差点には、次に掲げる場合を除き、右折車線を設けるものとする。

- 1) 右折を認めない場合
- 2) 第 3 種第 4 級、第 3 種第 5 級、第 4 種第 3 級、第 4 種第 4 級の道路にあつて、当該道路および交差道路のピーク時の処理能力に十分余裕がある場合
- 3) 設計速度 40km/h 以下の 2 車線道路において、設計交通量が極めて少ない場合

【公安委員会との調整】

※都市計画運用指針（平成 26 年 8 月 1 日付け国都計第 68 号国土交通省都市局長通知）

Ⅳ-3-2 7. 関係者との調整 (5) 大規模開発に係る公安委員会との調整

① 開発区域の規模が原則として 5ha 以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第 33 条第 1 項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、都道府県公安委員会と十分な連絡調整を行っておくことが望ましい。

② 大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に都道府県警察の職員が参画するよう配慮することが望ましい。

道路法第 95 条の 2 は、道路を新設又は接続する場合には、道路管理者は公安委員会の意見を聴かなければならない旨規定している。開発行為による道路の改築等についても、下記の場合等には、公安委員会と協議することとなる。

- ① 区画線を設け、道路の通行を禁止し又は制限する場合
- ② 横断歩道橋を設ける場合
- ③ 開発区域の取付道路として、既存の道路を改築する場合
- ④ 既存道路の交差点を改築する場合
- ⑤ その他道路管理者が公安委員会との協議を必要とした場合

【道路法】

(道路管理者以外の者の行う工事)

第24条 道路管理者以外の者は、(中略)、道路に関する工事の設計及び実施計画について道路管理者の承認を受けて道路に関する工事又は道路の維持を行うことができる。(以下略)
(都道府県公安委員会との調整)

第95条の2第1項 道路管理者は、(中略)道路(中略)に区画線(中略)を設け、(中略)道路の通行を禁止し、若しくは制限し、又は横断歩道橋を設け、道路の交差部分及びその付近の道路の部分の改築で政令で定めるもの若しくは歩行安全改築を行い、(中略)とするときは、当該地域を管轄する都道府県公安委員会の意見を聴かなければならない。(略)

【道路法施行令】

(都道府県公安委員会の意見を聴かなければならない改築)

第38条の2 法第95条の2第1項の政令で定める道路の交差部分及びその付近の道路の部分の改築は、車道又は歩道の幅員の変更(歩道にあっては、その拡幅を除く。)及び交通島、中央帯又は植樹帯の設置とする。

【開発指導行政の円滑な執行のための周辺住民との調整に関する事務処理マニュアル】

(H元.12.19建設省経民発第45号・住街発第153号)

Ⅲ 開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方策

二 周辺住民との調整事項

(3) 開発後の周辺地域の交通安全の確保

開発後の周辺地域の交通量を勘案して信号機や横断歩道の設置により交通安全の確保が図られることになるが、具体的状況によっては、開発後の交通量の増加に比し接続道路の幅員等が不十分である場合等周辺住民が懸念を抱く場合もある。

開発後の周辺地域の交通安全については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発区域から幹線道路への接続等に関する説明を行うことにより開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

2 令第25条第2号(予定建築物等の敷地が接する道路の最小幅員)

令第25条第2号 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、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がない場合は、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に配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、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規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

規則第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあっては6m(多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあっては、8m)、その他のものにあっては9mとする。

規則第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 1 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 2 幅員が4m以上であること。

本号は、予定建築物等の敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定している。従って、本号は、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路とは接することなく、直接開発区域外の既存道路と接する場合も適用される。

(1) 予定建築物等の敷地が接すべき道路幅員

予定建築物等の用途及び敷地の規模		道路幅員	摘 要
住 宅		6m以上	令第 25 条第 2 号「括弧書」又は「ただし書」により、左の基準が緩和される場合がある。
住宅以外の建築物 第一種特定工作物	敷地 1,000 m ² 未満	6m以上	
	敷地 1,000 m ² 以上	9m以上	
そ の 他		9m以上	

(2) 最小幅員

- ① 最小幅員 6mの意味：自動車交通を考えると、電柱、側溝等の道路構造物を含めた場合の必要最小限の幅員であり、消防活動等に際し消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員である。
- ② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で 1,000 m²以上のものが 9m以上とされた意味：この程度の規模以上のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で令第 25 条第 5 号の規定により歩車道分離が確保される最低幅員の 9mに合わせたものである。

【参考】荷物の積み下ろし等一時停車が想定される商業地、業務地及び工業地の区画道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員

※ 土地区画整理法施行規則第 9 条第 3 号

区画道路（幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。）の幅員は、住宅地にあつては 6m以上、商業地又は工業地にあつては 8m以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあつては 4m以上、商業地又は工業地にあつては 6m以上であることをもって足りる。

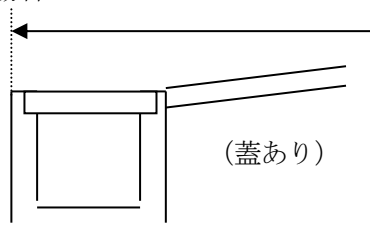
※ 新住宅市街地開発法施行規則第 11 条第 4 号

幹線街路以外の道路（歩行者専用道路を除く。）の幅員は、住宅地にあつては 6m以上、業務地にあつては 8m以上としなければならない。ただし、特別の事情によりやむを得ない場合においては、小区間に限り、住宅地にあつては 4m以上、業務地にあつては 6m以上とすることができる。

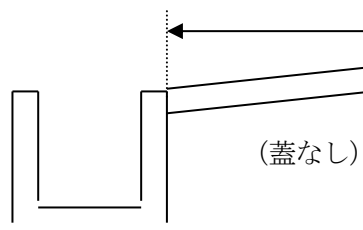
(3) 有効幅員

道路幅員は、道路敷の幅員ではなく、有効幅員とする。この場合において、L型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がないときは、当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は、当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は、有効幅員に含めない。ただし、開発区域外の道路にあつては、電柱、道路標識等の存在によって必要有効幅員が不足し、かつ、やむを得ない事情が認められる場合に限り、当該道路の「道路幅員」を「有効幅員」とみなすことができる。

U型側溝の場合

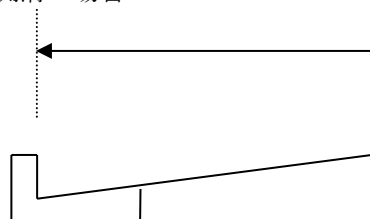


(蓋あり)

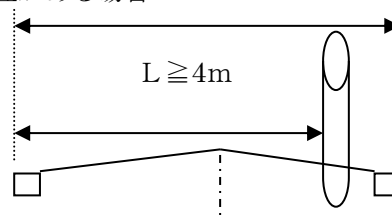


(蓋なし)

L型側溝の場合



電柱がある場合



$L \geq 4\text{m}$

【宅地開発等指導要綱に関する措置方針】（S58.8.2 建設省計民発第54号）

第一 宅地開発に関する技術的指導について

Ⅱ 道路 二 区画道路

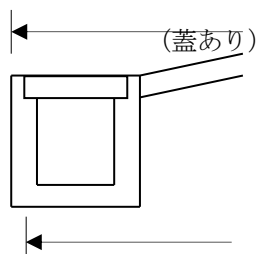
〔2〕 利用形態に見合った小規模道路が認められないことにより設計上の創意工夫が生かされないことについて

小区間の区画道路については、その利用形態及び設計上の創意工夫により6m未満の道路で支障のない場合がありこの場合には交通条件等に応じた適切な幅員の道路を弾力的に認めるよう取り計らうものとする。

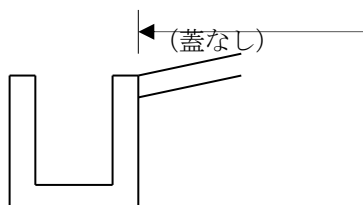
なお、この点について運用の円滑化及び統一化を図るため、6m未満の道路について関連する基準等を参考にし、運用基準を検討する。

- (1) 利用者がその道路に接する敷地の居住者及び居住者に用事のある者に限られ、その区画の数が少ない場合
- (2) ループ方式等閉鎖型の道路で車の出入が極めて少ないと想定される場合
- (3) 計画的に各敷地にカーポートを設けない等車の出入を制限している場合
- (4) 歩行者用通路として使用する場合等

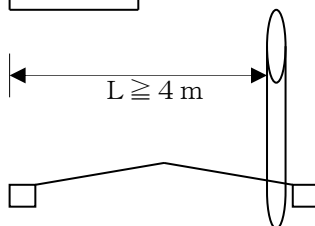
上記の場合においても車両等の走行がなされる場合には有効幅員4mを確保するとともに、幅員構成、交差点部の隅切り等については、道路構造令に基づき設定するものとする、（L型側溝・コンクリート蓋等で車両通行上支障のない場合は側溝等を含む。また、電柱等路上工作物を設置する場合はこれを除き、有効4m以上必要とする。）



(蓋あり)

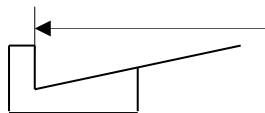


(蓋なし)



$L \geq 4\text{m}$

注) 県の道路位置指定における幅員はL型側溝の内側としているので、「技術基準」でも上記の通達と異なるので注意すること。なお、特定行政庁によって取扱いが異なる。



(4) 令第25条第2号括弧書の運用（小区間道路）

「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、延長が概ね街区の一辺の長さ以下のものであるような場合をいう。この場合について、概ね1ha以上の住宅系開発行為等を対象とした具体的な運用基準が「小規模区域道路の計画基準（案）」（昭和61年4月11日建設省経宅発第38号。）で示されている。これによれば、幅員6m以上の道路等によって囲まれた概ね250m以下四方の区域の中の小区間の区画道路で、原則として幹線道路に接続せず、かつ、通過交通が生じない形状のものを設置する場合は、有効幅員4m以上の道路（概ね道路延長120m以下）の設置で足りるとしている。

※開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

I-5-2 第2号関係（道路に関する基準）

(2) 令第25条第2号括弧書の運用（再開発型開発行為に関する道路の基準の運用）

幹線街路に面していない前面道路の幅員が9m未満の開発であって、幹線街路に面して既に中高層の建築物が存する場合等道路拡幅用地の確保が事実上不可能と考えられる場合について、幹線街路に至るまでの道路の拡幅を求めることは、結果として、開発行為の規制を避けるための小規模な開発を生じせしめることとなり、かえって都市の秩序ある整備に支障を及ぼすおそれがあると考えられる。

従って、予定建築物の用途が住宅以外のものであっても次の要件のすべてに該当する開発行為については、施行規則第20条の規定にかかわらず、令第25条第2号括弧書を適用し、小区間で通行上支障がない場合として取扱って差し支えない。

- ① 予定建築物が建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度の適用を受けて行われるもので当該建築に際して総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定に基づき、歩道状の公開空地等が主要な前面道路に沿い、当該前面道路に接する敷地全長にわたって適切に確保されていること。
- ② 幹線道路への接続距離が短いこと。
- ③ 開発区域の2面以上が幅員6m以上の道路に接していること。

(5) 令第25条第2号ただし書の運用（1敷地の単体的な開発行為に適用）

令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、接する道路の幅員を4m以上で足りるものである。本規定は、平成5年度の政令改正により追加されたもので、前面道路が幅員の十分でない道路であり、周辺にすでに建築物が立ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合を鑑みた措置である。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第2号ではなく、令第25条第4号の規定が適用されることとなる。

※開発許可制度運用指針(令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知)

I-5-2 第2号関係(道路に関する基準)

(1) 令第25条第2号ただし書の運用

開発許可制度が対象とする開発行為は、一般的には、開発区域内に複数の敷地を配置し、区画道路を開発区域内に整備する面的な団地開発であり、開発許可の道路に関する技術基準も団地開発に適用することを想定してつくられているため、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為に適用する際に必ずしも合理的とはいえない場合もある。従って、既存道路に接して行われる単体的な開発行為について、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、令第25条第2号本文所定の要件を充足することが著しく困難な場合においては、令第25条第2号ただし書の規定により、交通の安全等の点で支障がないと認められる一定の道路が予定建築物等の敷地に接して配置していれば足りるものと考えられる。

令第25条第2号ただし書の運用については次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発区域内に新たに整備される区画道路については、開発者自らが設計し、築造するものであり、令第25条第2号本文所定の幅員に適合させることが困難な場合は想定されないことから、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はないこと。
- ② 令第25条第2号ただし書の適用対象となるのは、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為であること。また、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、令第25条第4号の規定が適用されること。
- ③ 令第25条第2号ただし書の要件を満たすためには、敷地に接する既存道路が施行規則第20条の2の要件に該当し、かつ、「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造」を有すること。
- ④ 「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の形状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」とは、次のすべての事項について総合的に判断することになるが、その内容を例示すれば、以下のとおりであること。

イ 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ロ 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合等。

ハ 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合等。

ニ 開発区域の周辺の土地の利用の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合等。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性(既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められるものであること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等が要求されるものと考えられ、ただ単に開発者側の都合(資金や工期等)で事実上拡幅できないというだけでは困難性は認められない。)等の要素を総合的に勘案して、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」であるかどうかを判断するものである。

- ⑤ 「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」について、以下のすべての条件を満たしていることが必要であり、必要に応じてセットバック等（注）による道路の拡幅を求めることを通じて、当該区域において開発行為が行われることにより発生が予想される支障の除去に努めるものとする。

イ 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

ロ 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がないこと。

消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮すること）。

ハ 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている道路等は通常、該当しないと考えられること）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること）。

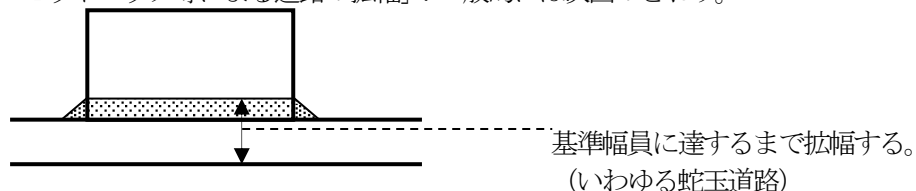
ニ 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- ⑥ 開発区域を含めた周辺市街地を良好な市街地として育成する観点から、都市整備担当部局と綿密な連携をとること。

- ⑦ 自然公園法等による土地利用規制を受ける開発区域内において車両の通行が想定される道路が設けられない場合には、開発区域外から開発区域へ到達する道路については令第25条第2号本文の規定は適用されないものであること。

（注）「セットバック等による道路の拡幅」：一般的には次図のとおり。



都市計画法に基づく開発許可制度の運用について（通知）（H7.4.13 都計 98 都市計画課長通知）

V 都市計画法施行令第25条第2号「ただし書」について

開発区域内に新たな道路を整備しない開発行為に適用される都市計画法施行令第25条第2号「ただし書」は、開発区域の規模が大きく、開発区域を含む周辺に及ぼす影響が過大である場合や予定建築物の用途からみて、多くの交通量の発生が予想される場合には通常適用できないものであるが、これらの場合以外にあってはその運用を下表の区分により行うものとする。

なお、予定建築物の用途により建築基準条例に適用される道路幅員がこれと異なる場合もあるので留意すること。

また、「本文基準」及び「ただし書基準」の欄は道路の最低幅員であり、次の事項を総合的に勘案して「ただし書基準」を適用すること。

- 1 通過交通量が少ない道路であって、当該開発行為に伴い新たに発生する車種別の交通量により、歩行者や車両の通行の安全上支障がない道路であること。

なお、当該道路の交通容量については、道路構造令に規定する計画交通量による1日当たりの交通量や1車線道路の可能交通容量の算出式によって算出される乗用車換算による1日当た

り可能交通量などを参考とすること。

- 2 当該道路が行き止まり道路である場合には、転回広場等が適切な位置に設置されているなど車両の通行に支障がない計画であること。
- 3 当該道路の状況に応じて開発区域内において、道路中心線より第 25 条第 2 号本文に定める基準の 2 分の 1 までを道路とするなど、道路幅員の確保に努めている計画であること。
- 4 道路管理者が、当該開発行為が行われても管理上支障がないとしていること。

(表)	開発目的	敷地面積	本文基準	ただし書基準
	住宅系	—	6.0m	4m
	その他	1,000 m ² 未満	6.0m	
		1,000 m ² 以上	9.0m	

※ 法第 34 条各号の立地基準中に接道要件を規定している場合があるので留意すること。

(6) 敷地が道路に接する長さ（静岡県建築基準条例）

静岡県建築基準条例（昭和 48 年条例第 17 号）で、建築物の延床面積により、敷地が道路に接する長さが規定されているので、留意すること。

【建築基準法】

（敷地等と道路との関係）

第 43 条 建築物の敷地は、道路（中略）に 2m 以上接しなければならない。（後略）

- 2 地方公共団体は、特殊建築物、階数が 3 以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ床面積の合計（中略））が 1,000 m²を超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

静岡県建築基準条例

（適用区域）

第 2 条 第 5 条、第 12 条（第 49 条の 2 において準用する場合を含む。）、第 13 条（第 49 条の 2 において準用する場合を含む。）、第 29 条及び第 48 条（第 49 条の 2 において準用する場合を含む。）の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域に限り、適用する。

第 3 章 建築物の敷地及び構造

（敷地と道路との関係）

第 5 条 延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が 1,000 m²を超える建築物の敷地は、道路に、次の表の左欄に掲げる建築物の延べ面積の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる長さ以上接しなければならない。ただし、当該建築物の敷地の互いに近接しない 2 以上の部分が道路に接する場合においては、当該建築物の敷地の道路に接する長さは、その一部の部分にあつては 4 メートル以上、その他の部分（その他の部分が 2 以上ある場合は、その部分の道路に接する長さの最大のもの）にあつては同表の右欄に掲げる数値の 2 分の 1 以上とすることができる。

建築物の延べ面積	長さ
1,000 平方メートルを超え、1,500 平方メートル以下のもの	6 メートル
1,500 平方メートルを超え、3,000 平方メートル以下のもの	8 メートル
3,000 平方メートルを超えるもの	10 メートル

- 2 前項の規定は、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で知事が安全上支障がないと認めるときは、適用しない。

【解説】本条は、大規模な建築物の敷地の接道長さを規定したもので、敷地の避難等の安全を確保するとともに、敷地形態の整備が図られることを期待している。

○ 第1項

本項は、延べ面積が1,000㎡を超える建築物の敷地についての規定で、建築物の規模ごとに接道長さを規定している。特殊建築物については第12条第1項の規定に注意が必要である。

延べ面積の算定は、同一敷地内に2棟以上ある場合、全建築物の延べ面積を合計する。

ただし書は、敷地のうち2以上の部分が道路に接する場合についての規定であり、1の部分は4m以上とし、他の部分で接道長さが最大の部分は表の数値の2分の1以上であることを求めている。特殊建築物については第12条第2項の規定に注意が必要である。

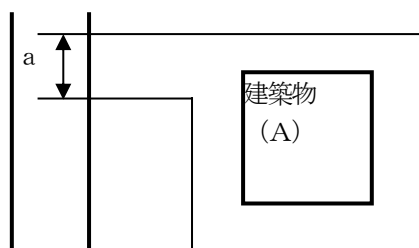
なお、3階建て建築物については、施行令第126条の6（非常用進入口）の規定により4m以上の接道が必要となる場合があるので注意が必要である。

○ 第2項

本項は、ゴルフ場のクラブハウスのように敷地が相当広く、法定建ぺい率より特に小さい建築物を建築する場合、又は公園、広場その他これらに類する空地（公共空地）がある場合で、安全が確保されているものについての緩和規定である。

※ 敷地と道路との関係

(1) 敷地の1の部分が道路に接する場合

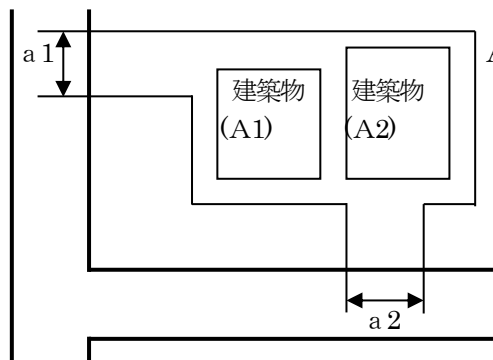


A : 延べ面積

(2棟以上ある場合はその合計)

- ① $1,000 \text{ m}^2 < A \leq 1,500 \text{ m}^2$ $a \geq 6\text{m}$
- ② $1,500 \text{ m}^2 < A \leq 3,000 \text{ m}^2$ $a \geq 8\text{m}$
- ③ $3,000 \text{ m}^2 < A$ $a \geq 10\text{m}$

(2) 敷地の2以上の部分が道路に接する場合



A : 延べ面積 (= A1 + A2)

- ① $1,000 \text{ m}^2 < A \leq 1,500 \text{ m}^2$ $a1 \geq 4\text{m}$
 $a2 \geq 6/2\text{m}$
- ② $1,500 \text{ m}^2 < A \leq 3,000 \text{ m}^2$ $a1 \geq 4\text{m}$
 $a2 \geq 8/2\text{m}$
- ③ $3,000 \text{ m}^2 < A$ $a1 \geq 4\text{m}$
 $a2 \geq 10/2\text{m}$

静岡県建築基準条例

(路地状敷地の建築の制限)

第12条 特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超え、1,000㎡以下のものに限る。）の敷地で路地状の部分のみによつて道路に接するものは、道路に4m（当該路地状の部分の長さが30mを超える場合は、6m）以上接しなければならない。

2 特殊建築物（その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるものに限る。）の敷地で、路地状の部分のみによつて道路に接し、かつ、当該路地状の部分の長さが30mを超えるものについて第5条第1項ただし書の規定を適用する場合には、同項ただし書中「4m」とあるのは、「6m」とする。

3 前2項の規定は、当該敷地に接して公共空地があり知事が安全上支障がないと認める場合は、適用しない。

【解説】本条は、特殊建築物についての敷地の接道長さに関する特則である

第1項

建築物の敷地の接道長さについては第5条で規定しているが、特殊建築物はその用途及び使用の特殊性から、より安全が要求されるため、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超え1,000㎡以下の特殊建築物についても、4m以上接道するよう規定している。2箇所以上で道路に接している場合であっても、1箇所は4m以上必要である。

また、路地状部分のみで道路に接している場合でその部分の長さが30mを超える場合は6m以上接道する必要がある。

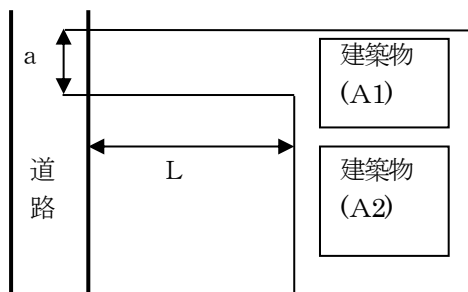
第2項

第5条第1項ただし書を適用する場合の特殊建築物に関する特則で、第1項括弧書に対応して、路地状部分の長さが30mを超える場合は6m以上道路に接する必要がある。

第3項

公共空地に接しており避難上、通行上の安全が確保できる場合についての緩和規定である。

※ 路地状敷地と特殊建築物との関係



$$A = A1 + A2$$

A：その用途に供する部分の床面積の合計

$$200 \text{ m}^2 < A \leq 1,000 \text{ m}^2$$

$$L \leq 30\text{m} \quad a \geq 4\text{m}$$

$$L > 30\text{m} \quad a \geq 6\text{m}$$

a：路地状部分の幅

L：路地状部分の長さ

静岡県建築基準条例

(敷地と道路との関係)

第13条 次の表の左欄に掲げる特殊建築物の敷地は、同表の中欄に掲げるその用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる幅員以上の幅員を有する道路に接しなければならない。ただし、道路に沿って設けられ、これと一体として利用可能な空地があり知事が安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

種 類	床 面 積 の 合 計	幅員
劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、展示場、体育館、ボーリング場、水泳場、スポーツの練習場又は遊技場の用途に供する建築物	300㎡を超え、1,000㎡以下のもの	6m
	1,000㎡を超えるもの	8m
物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	6m
	1,500㎡を超えるもの	8m
倉庫又は荷貨物集配所の用途に供する建築物	500㎡を超えるもの	6m
自動車車庫、自動車修理工場又は自動車洗車場の用途に供する建築物	300㎡を超えるもの	6m

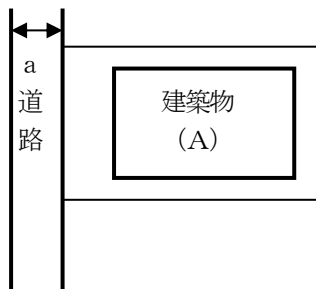
【解説】

特殊建築物で不特定多数が使用するもの、使用人員が集中するもの、自動車の通行が多いもの等について、通行上及び避難上安全を確保するため、その敷地が接する道路の幅員を制限したものである。

ただし書は、道路と一体として利用できる空地があり、通行上、避難上の安全が確保できる場合の緩和規定である。空地の大きさは、付近の交通事情等によって決定されるものであるが、接する道路の幅員と空地の幅の合計は、少なくとも本文で規定している道路幅員以上必要であり、接する道路の幅員も4m以上必要である。

※ 特殊建築物の敷地と道路との関係

(1) 敷地が接する道路の幅員



(7) 興業場等、体育館、ボーリング場、スポーツ練習場、遊技場

① $300 \text{ m}^2 < A \leq 1,000 \text{ m}^2$ $a \geq 6\text{m}$

② $1,000 \text{ m}^2 < A$ $a \geq 8\text{m}$

(4) 物品販売業を営む店舗

① $500 \text{ m}^2 < A \leq 1,500 \text{ m}^2$ $a \geq 6\text{m}$

② $1,500 \text{ m}^2 < A$ $a \geq 8\text{m}$

(7) 倉庫、荷貨物集配所

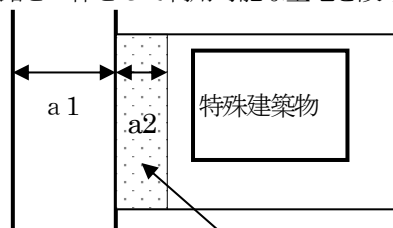
$500 \text{ m}^2 < A$ $a \geq 6\text{m}$

(8) 自動車車庫、自動車修理工場、自動車洗車場

$300 \text{ m}^2 < A$ $a \geq 6\text{m}$

A : その用途に供する部分の床面積の合計

(2) 道路と一体として利用可能な空地を設ける場合



a : 本文で規定している道路幅員

a1 : 現況の道路幅員

a2 : 道路と一体として利用可能な空地の幅

$a1 \geq 4\text{m}$

$a1 + a2 \geq a$

道路として利用可能な空地

【参考】建築基準法上の道路の定義

建築基準法 (道路の定義)

第42条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4m（中略）以上のもの（中略）をいう。

- 1 道路法による道路
 - 2 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による道路
 - 3 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
 - 4 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 5 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m（中略）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については4m未満2.7m以上の範囲内において、別にその水平距離を指

定することができる。
4 及び 5 省略
6 特定行政庁は、第 2 項の規定により幅員 1.8m 未満の道を指定する場合又は第 3 項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

【参考】道路の分類（「都市計画道路の計画標準」：県計画課 S61.3）

分 類	摘 要	等 級	車線幅員
主要幹線道路	都市間交通や通過交通等の比較的に長いトリップの交通を、大量に処理するため、高水準の規格を備え高い交通容量を有する道路	3 種 1 級、2 級 又は 4 種 1 級	3.50m
幹 線 道 路	主要幹線及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し、比較的高い水準の規格を備えた道路 車線は一般的に 4 車線であり、右左折専用車線が設置されている。	4 種 1 級又は 2 級	3.25m (3.00m)
補助幹線道路	近隣住区と幹線道路とを結ぶ集散道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路 2 車線を標準とする。 配置間隔は住宅地で 500m を標準とする。	4 種 2 級又は 3 級	3.00m
区 画 道 路	沿道へのサービスを目的とした道路で、宅地に直接接して設けられ、通過交通を排除するため、袋小路（クルドサック）やループ形式、一方交通の交通規制等の方法がとられる。車線は 2 車線以下	4 種 3 級又は 4 級	

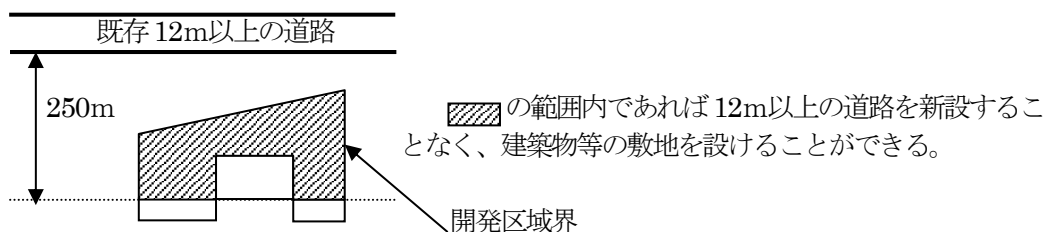
3 令第 25 条第 3 号（市街化調整区域における 20ha 以上の開発行為に係る規制）

令第 25 条第 3 号 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。第 6 号及び第 7 号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から 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。

本号は、「市街化調整区域」での開発区域の面積が「20ha 以上」の開発行為における、幅員「12m 以上」の道路の設置基準である。

- (1) 12m 以上の道路が開発区域内の各建築物等の敷地から 250m 以内に設けられるようにすることにより、市街化区域と同等の幹線道路の密度を要求しているものである。開発区域内に設ける幅員 12m 以上の道路の配置等は開発区域内のみならず、都市全体の構成を勘案して定めなければならない。

なお、開発区域外にこの基準に適合している既存の道路があれば、新たに設ける必要はない。



- (2) 本号は、ゴルフコース等の第二種特定工作物については、空地的、緑地的、かつ、平面的な土地利用がなされるものであるため、適用されない。

4 令第25条第4号（接続される開発区域外の道路幅員）

令第25条第4号 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（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

本号は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定である。「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路をいい、いわゆる旗竿開発の場合に新設されることとなる取付け道路をいうものではない。

なお、開発区域内の主要な道路と開発区域外の道路とを接続する道路（以下「接続道路」という。）の幅員については、特段の定めはないが、通常は開発区域内の主要な道路の幅員と解される。

- (1) 接続される開発区域外の道路幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応できるよう、住宅地の場合は6.5m（富士宮市は6.0m）、その他の場合は9mとしている。これは、住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスの通行を考えたとき、現行の道路運送車両法に基づく自動車の保安基準に規定されている最大車幅の車両（バス等）のすれ違いをも一応満足するものであり、また、市街地に設けられている一般国道、県道及び市町村道のほとんどが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。

※ 位置指定道路を接続先とする開発行為（質疑応答）

都市計画法上の公共施設である「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所（道路交通法第2条第1号）をいうものと解される。従って、建築基準法第42条第1項第5号に規定する「位置指定道路」であっても、一般交通の用に供されている以上、法施行令第25条第4号の接続道路と解し得る。

- (注)1 法施行令第25条第4号の法解釈上は上記のとおりであるが、併せて、当該位置指定道路の幅員が同号の基準に適合する必要があることは当然であるので留意すること。
- 2 法第32条第1項の規定に基づき、当該位置指定道路の管理者の同意を要するものと解される。
- 3 実務上は、当該位置指定道路についても、市町が管理し、用地も市町に帰属することが望ましいので、あらかじめ市町と十分協議する必要がある。

(2) 令第25条第4号後段の括弧書の運用

開発区域外の既存道路について令第25条第4号後段括弧書の規定は、道路管理者と協議の上、当該既存道路沿いの建築物の連たん状況、狹隘部分の長さ等から拡張することが極めて困難であることなどから、真にやむを得ないと認められる場合であつて、かつ、既存道路の交通量及び交通内容（大型車の混入、バスの運行、歩行者、通学路等）並びに開発に伴う発生交通（交通量・大型車の混入等）等からみて、車両の通行に支障がない道路であると認められるときに適用するものとする。

なお、市街化区域内で行われる戸建て住宅の開発でその規模が3,000㎡未満の比較的小規模なものについては、建築基準法第42条第1項第1号道路であれば接続する既存道路として認める

などの弾力的な適用も可能である。

5 道路の一般的な事項

- (1) 住宅地の一般道路は、通過交通の用に供されない位置とすること。ただし、やむを得ず通過交通の用に供される道路を設置する場合は、歩車道分離等安全上支障がないようにすること。
- (2) 予定建築物等の敷地の規模等により広幅員の道路を必要とする場合には、原則として、全体計画の中で、交通上支障のない既存道路まで、同幅員の道路を築造すること。
- (3) 幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくする。交差点間隔は、原則として200m以上とする。

6 道路の構造

(1) 舗装・横断勾配

規則第24条第1号 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

- ① 原則として、アスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とすること。ただし、道路としての機能を発揮する上で砂利敷以上の機能が期待でき、かつ、当該道路の管理者となるべき者との協議が成立したものについては、この限りでない。
- ② 雨水等により路面に水たまりができるのを防ぐため、横断勾配を附さなければならない。車道及び路肩の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じて、下表の右欄に掲げる値を標準とする。なお、歩道の横断勾配は2.0%を標準とする。

路面の種類	横断勾配
セメントコンクリート舗装	1.5%以上～2.0%以下
アスファルト舗装	
その他	3.0%以上～5.0%以下

- ③ 道路舗装の設計・施工に際しては、「アスファルト舗装要綱」、「セメントコンクリート舗装要綱」、「簡易舗装要綱」（社）日本舗装協会）等に準拠すること。

(2) 排水施設

規則第24条第2号 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。

- ① すべての道路には、雨水等を速やかに排出するため、堅固で耐久力を有する側溝等を設けなくてはならない。
- ② 道路の排水施設構造の基準に関しては、「道路土工―排水工指針」に準拠すること。

(3) 縦断勾配

規則第24条第3号 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。

- ① ただし書は、地形等から考えやむを得ない場合には、小区間に限り 12%以下とすることができる旨の緩和規定であるが、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲内であること。
- ② 縦断勾配 9%以上については、すべり止め対策（すべり止め舗装・横断側溝（グレーチング）の設置・ガードレールの設置）を講じること（静岡県道路の位置の指定基準）。
- ③ 交差点取付け部の縦断勾配は、安全かつ円滑な交通を確保するため、沿道条件の許すかぎり、できるだけ長い区間を 2.5%以下の緩勾配とすること。
- なお、自転車走行の場合については、3%が許容範囲であり、最急勾配でも 5%が限度であると考えられる。

【参考】交差点取付け部の緩勾配区間長の最小値（道路構造令の解説と運用）

道路の区分		最小区間長 (m)
第3種	第4種	
第1、2級	第1級	40
第3級	第2級	35
第4級	第3級	15
第5級	—	10
—	第4級	6

(4) 階段状道路の禁止

規則第24条第4号 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

ただし書の規定による階段を設ける場合は、原則として次に掲げる構造とすること。なお、建築基準法施行令第23～25条を参考とすること。

- イ 階段の踏み面は 30cm 以上とし、蹴上げ 15cm とすること。
- ロ 階段の高さ 3m以内ごとに踏幅 1.5m以上の踊場を設け、全体の高さはなるべく 7m以下とすること。
- ハ 階段、踊場には、転落防止柵（標準 1.1m）、手すりを設けること。

【参考】道路構造令の解説と運用

歩行者専用道路の最急縦断勾配は、歩行者の安全性、快適性を勘案して 5%を限度とする。また、地形上その他の理由によりやむを得ない場合は、階段にすることができる。その場合の勾配は 1/2 以下とし、また幼児でも昇降可能なようにけ上げ寸法 16cm 以下、踏み面寸法 26cm 以上とすべきである。また車いす、乳母車等が多く、必要があるところでは階段に並行して斜路を設けるのが望ましい。

【参考】自転車道等の設計基準について（昭和 49 年 3 月 5 日建設省都街発第 13 号・道企発第 12 号）
縦断勾配が 5%を超え 25%以下の斜路又は斜路付階段において、高さが 3mを超える場合には、高さ 3m以内ごとに水平区間を設けなければならない。水平区間の長さは 2m以上とするものとする。

(5) 袋路状道路の禁止

規則第 24 条第 5 号 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。

- ① 「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」とは、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。
- ② 「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」の基準については、市街化区域における規制対象規模（1,000 ㎡）未満の開発行為のほとんどが道路位置指定制度（建築基準法施行令第 144 条の 4 第 1 項第 1 号）の適用を受けるものであることから、小規模な開発行為に対する規則第 24 条第 5 号の運用のあり方を考える場合には、道路位置指定制度の基準を参考とする必要がある。

また、「小規模区画道路の計画基準（案）」（昭和 61 年 4 月 11 日建設省経宅発第 38 号）を参照のこと。

(6) 街角のすみ切り

規則第 24 条第 6 号 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。

道路の交差部には、一定の視距を確保するため街角をすみ切りしなければならない。すみ切りする長さについては、一般的な場合としては、次表に示す数値を参考とすること。

なお、同一幅員のものであっても、道路の形状、想定される交通の種類、量等によって当然異なり得るものである。

また、田畑等のため現況においては一定の視距が確保される場合であっても、将来にわたって担保されるものではないので、このような場合においても、街角をすみ切りするものとする。

街角のすみ切り長									単位：m
道路幅員	40m	30m	20m	15m	12m	10m	8m	6m	4m
40m	12	10	10	8	6				
	15	12	12	10	8				
	8	8	8	6	5				
30m	10	10	10	8	6	5			
	12	12	12	10	8	6			
	8	8	8	6	5	4			
20m	10	10	10	8	6	5	5	5	
	12	12	12	10	8	6	6	6	
	8	8	8	6	5	4	4	4	
15m	8	8	8	8	6	5	5	5	
	10	10	10	10	8	6	6	6	
	6	6	6	6	5	4	4	4	
12m	6	6	6	6	6	5	5	5	
	8	8	8	8	8	6	6	6	
	5	5	5	5	5	4	4	4	
10m		5	5	5	5	5	5	5	3
		6	6	6	6	6	6	6	4
		4	4	4	4	4	4	4	2
8m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
6m			5	5	5	5	5	5	3
			6	6	6	6	6	6	4
			4	4	4	4	4	4	2
4m						3	3	3	3
						4	4	4	4
						2	2	2	2

上段 交差角 90° 前後
 中段 60° 以下
 下段 120° 以上



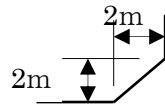
【参考】小幅員区画道路の計画基準（案）

第 4 (3) 角切り

小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が 3m の二等辺三角形とする。

【参考】建築基準法施行令

第144条の4第1項第2号 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合を除く。）は、角地の隅角をはさむ辺の長さ2mの二等辺三角形の部分道を道に含むすみ切りを設けたものであること。ただし、特定行政庁が周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めた場合においては、この限りでない。

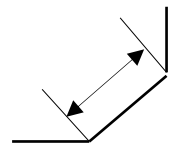


【参考】道路構造令におけるすみ切り長

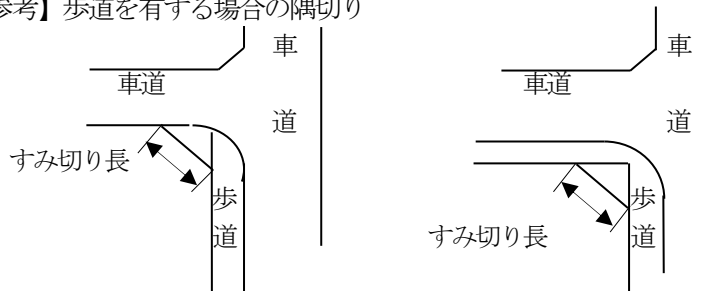
第4種道路の交差点における隅切り長の一般的な標準値（単位：m）

種 別	第1級	第2級	第3級	第4級
第1級	12	10	5	3
第2級		10	5	3
第3級			5	3
第4級				3

すみ切り長



【参考】歩道を有する場合の隅切り



(7) 歩道

令第25条第5号 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。
規則第24条第7号 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

- ① 開発区域内の幅員9m以上の道路に歩道を設ける趣旨は、標準型としては、車道幅員6m、片側歩道2m、路肩各側0.5mを想定し、歩行者の安全を図るものである。歩車道の幅員の組合せは、その道路の性格、機能、即ち、それぞれの開発地の人及び車の流れ等の状況に応じて、実務上は道路構造令で示される構造標準を参考として、道路管理者と協議の上決定されることになる。
- ② 区画道路であっても、通園、通学路となる場合は、歩道を設けるよう配慮すること。
- ③ 路上施設を設ける自転車歩行者道及び歩道については、下表に掲げる幅員に、並木を設ける場合にあっては1.5m、その他の場合にあっては0.5mを加えるものとする。

区 分	自転車歩行者道	歩 道
歩行者の交通量が多い道路	4.0m	3.5m
その他の道路	3.0m	2.0m

「歩道等の設計要領」県土木部道路保全室 H12. 3

第2節 歩道部の構造

歩道等の構造は、縁石、防護柵、その他これに類する工作物により車道部から分離するものとし、その形式は、歩道等面を車道面より高くした「マウントアップ形式、セミフラット形式」、及び歩道等面と車道面を同一の高さとした「フラット形式」に分類できる。

歩道等の形式決定に当たっては、歩道等の幅員、沿道からの出入り等を勘案して選択するものとするが、原則としてセミフラット形式としている。

1 歩道等の形式別特徴

形式種別	利 点	問 題 点
マウントアップ	1 雨天時には、排水面では快適な歩行性が確保できる。 2 地形条件により制約を受ける狭小幅員歩道等に有利である。 (従来の橋梁・トンネル部等) 3 視覚障害者にとって、歩道部を認識しやすい。	1 車両等の出入口や切下げにより快適性が損なわれる。 2 歩道部への不法駐車(片輪駐車)を招きやすい。 3 個人設置の縞鋼板乗入口等に対する路肩管理が難しい。
セミフラット	1 車両等の出入口や切り下げ箇所において、すりつけ勾配がとりやすい。 2 路肩管理が容易である。 3 歩道部に不法駐車されにくい。 4 自転車・車椅子利用者が車道部側への歩道部逸脱を防ぎやすい。 5 雨天時には、排水面で快適な歩行性が確保できる 6 視覚障害者にとっては、歩道部が認識しやすい。	
フラット	1 車両等の出入口の間隔が短い箇所では、特に歩道等の平坦性が連続的に確保できる。	1 車両等の出入口の間隔が短い箇所では、縁石の連続確保が困難になる。 2 歩車道路面の排水を歩道部で受ける構造から雨天時の快適歩行性が損なわれる。 3 交差点隅切部では歩車道の区分が不明確となりやすい。 4 特に視覚障害者にとって歩車道境界が不明確となる問題がある。

2 歩道部の形式

1) 縁石で区画された歩道等の形式

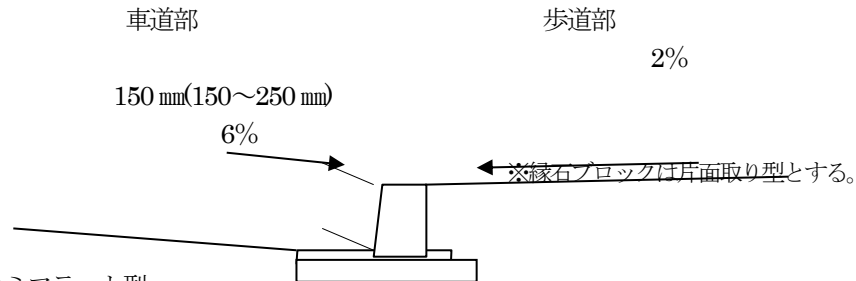
① 縁石を設置する場合には、その高さは、歩行者及び自転車の安全な通行を確保するとともに、沿道の状況等に配慮して 15cm を標準とする。

ただし、当該歩道等を設置する一定区間において車両乗り入れ部を設けない場合又は交通安全対策上必要な場合には20cm まで、橋又はトンネルの区間においては、当該構造物を保全するため25cm まで高くすることができる。

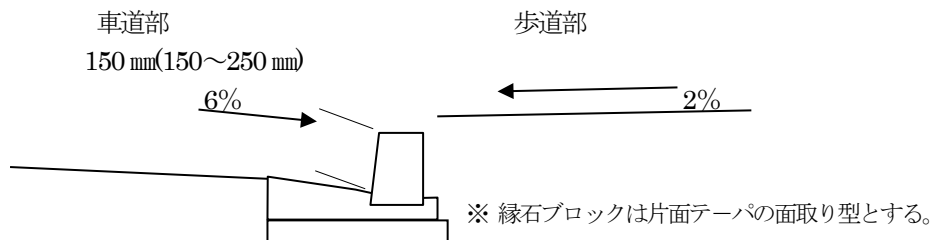
② 上記の規定において、さく、植樹帯又は並木が連続している等歩行者及び自転車の安全な通行が確保されている場合であって、雨水の適切な誘導等が確保できる場合には、必要に応じ 5cm まで低くすることができる。

③ 植樹帯を設置する場合、歩道は2.0m以上、自転車歩行者道は3.0m以上の有効幅員を確保するものとする。なお、その際、植樹帯の幅員は、1.5mを標準とする。

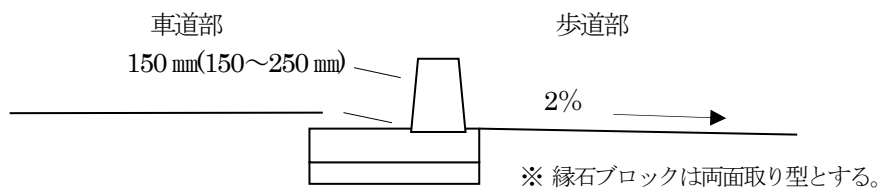
a) マウントアップ型



b) セミフラット型



c) フラット型



静岡県福祉のまちづくり条例施行規則 別表第2

1 建築物に関する整備基準

(5) 敷地内の通路

- ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。
- イ 段がある部分は、次に掲げるものとする。こと。(その踊場を含む。以下同じ。)
- (イ) 手すりを設けること。
- (イ) 踏面の端部とその周囲の部分との色の明度の差が大きいこと等により段を容易に識別できるものとする。
- (イ) 段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。
- ウ 傾斜路は、次に掲げるものとする。
- (イ) 勾配が12分の1を超え、又は高さが16センチメートルを超え、かつ、勾配が20分の1を超える傾斜がある部分には、手すりを設けること。
- (イ) その前後の通路との色の明度の差が大きいこと等によりその存在を容易に識別できるものとする。

3 道路に関する整備基準

(1) 歩道

- ア 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。
- イ 幅員は、200センチメートル以上とすること。

- ウ 勾配は、車いす使用者の通行に支障のないものとする。
- エ 巻き込み部分及び横断歩道と接する部分には、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。
- オ 旅客施設と視覚障害者の利用の多い施設とを結ぶ歩道その他の視覚障害者の歩行が多い歩道には、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。
- カ 横断歩道、バスの停留所等に接する歩道には、必要に応じて歩行者等の滞留の用に供する部分を設けること。

(2) 横断歩道橋及び地下横断歩道

階段及び傾斜路には、手すりを設けること。

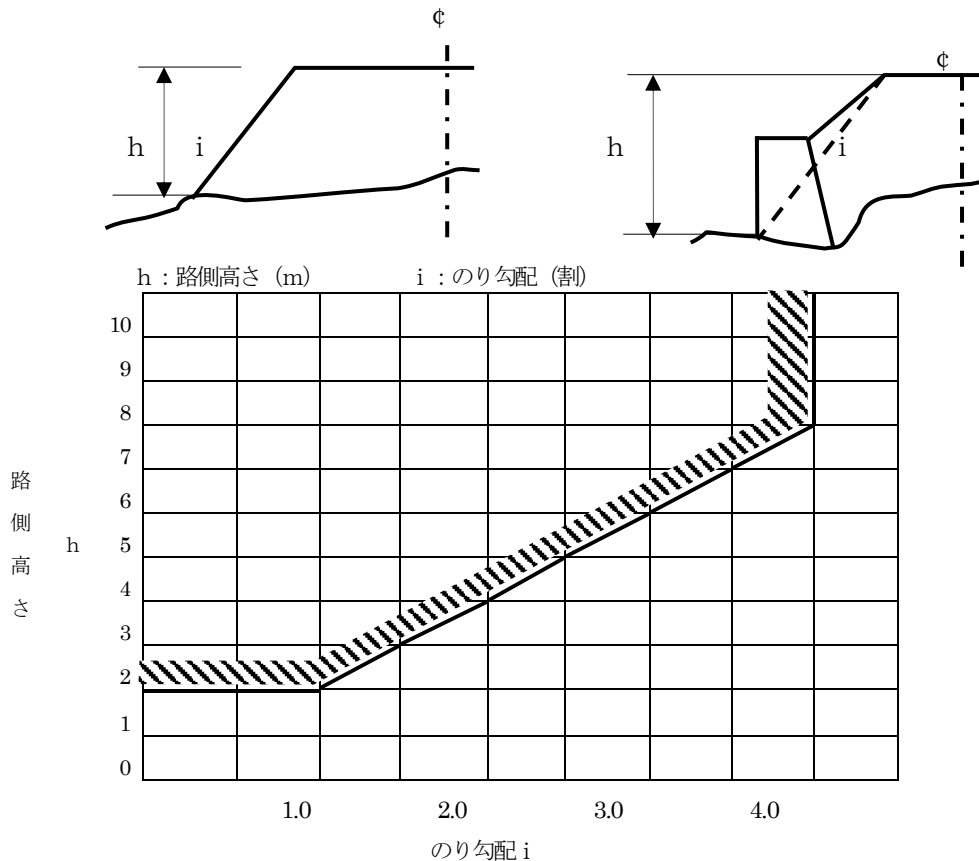
(8) 交通安全施設

道路が、がけ若しくは水路等に接している場合、又は屈曲部で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明等適当な防護施設を設けること。

防護柵の構造等については、「防護柵の設置基準・同解説」（（社）日本道路協会）に準拠するが、一般的には下記によること。

① 道路には通行の安全を確保するため、次に該当する区間に防護柵を設けること。

イ のり勾配 i と路側高さ h が下図に示す斜線の範囲内にある区間



- ロ のり面及びのり尻に岩等が突出している道路で、特に必要と認められる区間
- ハ 道路が海、湖、川、湖沼、水路等に近接している区間で特に必要と認められるもの
- ニ 道路に鉄道等が近接している区間
- ホ 幅員、線形等との関連で危険な区間
- ヘ 橋梁、高架、トンネル等の前後の道路で特に必要と認められる区間

ト 歩行者の転落、横断防止のために必要な区間

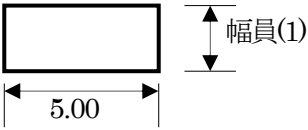
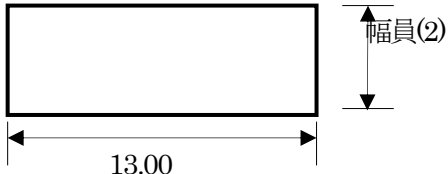
チ その他必要と認められる区間

- ② 歩行者自転車用防護柵の高さは、横断防護柵80cm、転落防護柵110cmを標準とする。あまり高い防護柵は、歩行者等に圧迫感を与え、美観上も好ましくないので、特別な理由がある場合を除いて120cm以下とすることが望ましい。

(9) 駐車場

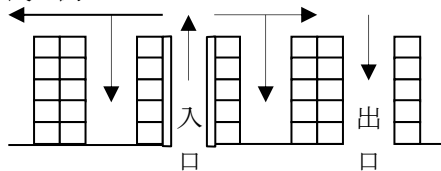
- ① 開発区域内には、その用途、規模等に応じて、必要な台数の駐車施設を設置すること。

【参考】駐車ますの標準寸法

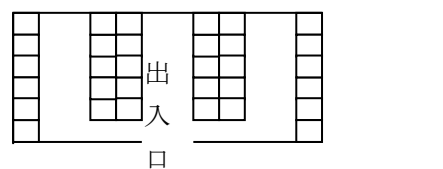
小型車駐車ます		大型車駐車ます	
			
	5.00	13.00	
	小型車 幅員 (1)	大型車 幅員 (2)	
道路構造令	2.30	3.30	
駐車場設計指針	2.30	3.30	
道路公団設計要領	2.50	3.25	

- ② 特定公共的施設（規模300～500㎡以上）の駐車場には車いす使用者用駐車施設（幅は350cm以上）を設けること。（福祉のまちづくり条例参照）
- ③ 駐車場の必要台数は、開発行為の目的、業種、周辺状況等で大きく異なるので、既存の同業他店等の駐車状況を参考とすること。
- ④ 駐車場については、台数の他に、出入口の位置、構造等が重要であり、混雑時の滞留長を敷地内に確保すること。

○ 良い例



○ 悪い例



【参考】駐車場法施行令（抜粋）

（適用の範囲）

第6条 この節の規定は、路外駐車場で自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上であるものに適用する。

（自動車の出口及び入口に関する技術的基準）

第7条 法第11条の政令で定める技術的基準のうち、自動車の出口（路外駐車場の自動車の出口で自動車の車路の路面が道路（道路交通法第2条第1項第1号に規定する道路をいう。以下この条において同じ。）の路面に接する部分をいう。以下この条において同じ。）及び入口（路外駐車場の自動車の入口で自動車の車路の路面が道路の路面に接する部分をいう。以下この条において同じ。）に関するものは、次のとおりとする。

- 1 次に掲げる道路又はその部分以外の道路又はその部分に設けること。

イ 道路交通法第44条各号に掲げる道路の部分

ロ 横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から5メートル以内の道路の部分

ハ 幼稚園、小学校、特別支援学校、保育所、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童公園、児童遊園又は児童館の出入口から 20m 以内の部分(略)

ニ 橋

ホ 幅員が 6 m 未満の道路

ヘ 縦断勾配が 10% を超える道路

2 路外駐車場の前面道路が二以上ある場合においては、歩行者の通行に著しい支障を及ぼすおそれのあるときその他特別の理由があるときを除き、その前面道路のうち自動車交通に支障を及ぼすおそれの少ない道路に設けること。

3 自動車の駐車のために供する部分の面積が 6,000 m² 以上の路外駐車場にあつては、縁石線又はさくその他これに類する工作物により自動車の出口及び入口を設ける道路の車線が往復の方向別に分離されている場合を除き、自動車の出口と入口とを分離した構造とし、かつ、それらの間隔を道路に沿って 10m 以上とすること。

(10) その他

この道路の構造に関する基準のうち、公共施設の管理者又は管理者となるべき者との協議において、公共施設の管理上必要があるものとして管理者が別の定めをした場合、又は公共施設の管理上支障がないものとした場合には、原則として管理者の示す基準によることができる。

なお、公共施設の管理者である市の条例により、道路の構造の技術的基準が別に定められている場合は、その基準によることとなる。

【参考】道路構造令（抜粋）

（道路の区分）

第3条第1項 道路は、次の表に定めるところにより、第1種から第4種までに区分するものとする。

道路の存する区域		
高速自動車国道及び自動車専用道路又はその他の道路の別	地方部	都市部
高速自動車国道及び自動車専用道路	第1種	第2種
その他の道路	第3種	第4種

（注）都市部：市街地を形成している地域又は市街地を形成する見込みの多い地域

地方部：都市部以外の地域をいう

第2項第3号 第3種の道路

計画交通量（単位 道路の1日につ 存する地 き台） 道路 域の地形 の種類		20,000以上	4,000以上 20,000未満	1,500以上 4,000未満	500以上 1,500未満	500未満
一般国道	平地部	第1級	第2級	第3級		
	山地部	第2級	第3級	第4級		
都道府県道	平地部	第2級		第3級		
	山地部	第3級		第4級		
市町村道	平地部	第2級		第3級	第4級	第5級
	山地部	第3級		第4級		第5級

第2項第4号 第4種の道路

計画交通量（単位1日 につき 台） 道 路 の 種 類		10,000以上	4,000以上 10,000未満	500以上 4,000未満	500未満
一 般 国 道		第1級		第2級	
都 道 府 県 道		第1級	第2級	第3級	
市 町 村 道		第1級	第2級	第3級	第4級

道路構造令による幅員構成要素の基準値

種別	級 別		車 線	左 側 路 肩	歩道	自転車歩行者道	停車帯
第 3 種	1級	普通道路	3.50	1.25 (0.75)	3.50以上 (歩行者の交通 量が多い道路) 2.00以上 (その他の道路)	4.00以上 (歩行者の交通 量が多い道路) 3.00以上 (その他の道路)	
		小型道路	3.00	0.75			
	2級	普通道路	3.25 《3.50》	0.75 (0.50)			
		小型道路	2.75	0.50			
	3級	普通道路	3.00	0.75 (0.50)			
		小型道路	2.75	0.50			
	4級	普通道路	2.75	0.75 (0.50)			
		小型道路	2.75	0.50			
	5級		4.00 (3.00)	0.50	—		
第 4 種	1級	普通道路	3.25 《3.50》	0.50	3.50以上 (歩行者の交通 量が多い道路) 2.00以上 (その他の道路)	4.00以上 (歩行者の交通 量が多い道路) 3.00以上 (その他の道路)	2.50 (1.50)
		小型道路	2.75				
	2級	普通道路	3.00				
		小型道路	2.75				
	3級	普通道路	3.00				
		小型道路	2.75				
	4級		4.00 (3.00)		—		—

《 》は交通状況による道路幅員の特別値

() は特別の理由によりやむを得ない場合

表中、第3種第5級及び第4種第4級の車線の欄は、車道の幅員

* 小型道路とは、地形の状況、市街化の状況その他の特別の理由によりやむを得ない場合において、当該道路の近くに小型自動車等以外の自動車が迂回することができる道路があるときに設けることができる、小型自動車等のみの通行の用に供する道路をいう。

* 普通道路とは、小型道路以外の道路及び道路の部分をいう。

第3 公園等に関する基準

1 公園等の配置

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

令第25条第6号 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

令第25条第7号 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡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（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

規則第21条 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

第1号 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。

第2号 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡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㎡以上の公園が2箇所以上であること。

(1) 公園、緑地、広場の定義

① 公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）の一般的な定義は次のとおりであるが、公園等の公共空地の位置付けは、管理者となるべき市町との法第32条の協議の中で決定される。

イ 公園

主として住民の戸外における休息、鑑賞、運動、その他のレクリエーション及び非常時における避難の用に供するために設ける。原則として平坦地であり、整形な公共空間をいう。

公園として有効に利用できる土地の勾配としては15度程度までと考えられ、公園面積の半分以上は平坦地であること。

ロ 緑地

都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、災害の防止、地域相互の緩衝、

緊急時における避難又は主として快適な通行の用に供するために設ける公共空地で、土地の傾斜が30度を超えないものとする。

ハ 広場

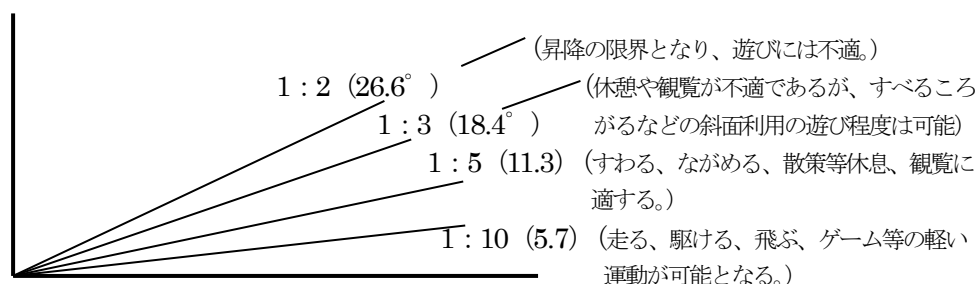
主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、土地の傾斜が15度を超えないものをいう。

- ② 開発行為に伴い確保することが必要となる公園等は、公共施設として位置付けされるもの（法第4条第14項・令第1条の2）で、その用地は原則として市に帰属するものである。

しかし、公共施設として位置付けられない残置森林、がけ面の緑地等については、公園等と区分して取扱われる。

【留意点】主として宅地開発では、緩斜面の緑地が市に帰属していない場合はその再開発等のトラブルも予想されるので、市に帰属するよう努めること。

※ 公園の勾配と利用



(2) 公園、緑地、広場の面積

公園等の設置基準一覧

開発面積	公園等の面積の合計	予定建築物等の用途	設置内容	根拠条文
0.3 以上 ～5ha 未満	開発面積の 3%以上		公園、緑地又は広場 ただし書で設置不用の場合を規定	令第25条 第6号
5ha 以上 ～20ha 未満		住宅	公園 (1 箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上の公園が 1 箇所以上)	令第25条 第7号 規則第21条
		住宅以外	公園、緑地又は広場 (1 箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上が 1 箇所以上)	
20ha 以上		住宅	公園 (1 箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上の公園が 2 箇所以上)	令第25条 第7号 規則第21条
		住宅以外	公園、緑地又は広場 (1 箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上が 2 箇所以上)	

(注) 1 開発面積の3%以上の算定に当たっては、がけ面の緑地等は含めない。

2 多目的利用された調整池との関係

公園等の多目的利用が図られた調整池については、調整池を公園等として利用する上で支障がない部分は、公共施設の管理者と協議が成立すれば、公園等の面積に含むことができる。

3 開発面積が0.3ha未満のものの取扱い

開発面積が0.3ha未満のものについては、設置義務を課していない。その理由として、仮に3%確保したところで90m²未満で、公園、緑地、広場のいずれとしても不十分であ

り、かつ、維持管理上からも問題が残るからである。また、機能上十分な面積のものの設置を義務付けることは開発者に過大の負担をかけることになるためである。

① 令第25条第6号（開発面積0.3ha以上5ha未満の場合）

「3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること」とは、最低の水準として、開発区域内に散在する公園等の面積を合計して3%以上あればよいということにもなるが、予定建築物等の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち、必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置することが望ましく、最低でも、防災、避難活動の見地からすると150㎡以上とすることが望ましい。

② 令第25条第6号ただし書

ただし書では、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園等が存在する場合、市街地内の事務所建築等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建ぺい率等建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合等、前段の趣旨を達し得ると認められる場合には、開発区域内に公園等を設けなくてもよいとしている。

（参考）誘致距離と公園面積

種 別	誘致距離	標準公園面積	設 計 指 針
児童公園	100～150 m	0.03～0.05ha	幼児の日常の遊び場として、砂場、芝生等の広場を中心に設計し、保護者のための休養施設も確保する。
街区公園	250m	0.25ha	地区の実情にあわせ、児童の遊戯、運動等の利用、高齢者の運動、憩い等の利用に配慮し、遊戯施設、広場、休養施設等を最も身近な公園としての機能を発揮できるよう配慮するものとする。
近隣公園	500m	2.00ha	地区住民の日常的な屋外レクリエーション活動に応じた施設を中心に設計し、休養スペースを十分確保するものとする。
地区公園	1,000m	4.00ha	地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設、修景施設等を有機的に配置する。

③ 令第25条第7号（開発面積5ha以上の場合）

イ 開発面積が5ha以上の住宅地の場合、児童公園に相当するものを1箇所は確保すべき規模であると考え、開発区域の面積の3%以上の公園を確保することを義務付けている。

ロ 開発面積が5ha以上であっても、住宅系以外の開発の場合は、公園に限定せず、緑地や広場でもよい。これは、商業施設等の開発行為については、防災上必要な空地があれば足り、必ずしも、公園に限定して整備させる必要がないことからである。

ハ 5ha以上の開発行為において公園を考える場合、その規模が一定水準以上のものでなければならぬことは当然として、一箇所にかなることなく、誘致距離等を考慮して適切に配置されていなければならない。このため、規則第21条において、1箇所の面積としては300㎡以上と規定しているが、これは公園として施設を整備し得る最低の規模として想定される数値である。また、開発区域の面積が5ha以上20ha未満の開発行為にあつては1,000㎡以上の公園を1箇所以上、20ha以上の開発行為にあつては1,000㎡以上の公園を2箇所以上設けることとしている。

④ 公園等の整備の対象

※開発許可制度運用指針(令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知) I-5-3 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準)

- (1) 令第25条第6号及び第7号の「公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)」は、多数者が集まる用途の開発行為については、環境の保全、災害の防止、利用者の利便を確保するため必要なものであるが、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建設を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に、学生・教職員等の利用を想定した緑地又は広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。
- (2) 令第25条第6号ただし書を適用する場合において勘案する開発区域の周辺に存する公園等については市町村が管理する公園等のみならず、都道府県が管理する公園等についても対象とする等、その規模や機能等に着目するとともに、開発区域の周辺の状況や予定建築物の用途等も十分考慮し、地域の実情に応じて適切に判断することが望ましい。
- (3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第3条の2第1項に基づく「都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針」(令和6年国土交通省告示第1367号)において、開発行為に伴い設置される公園等についても、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりの推進や既存ストックの有効活用等の観点から、市町村の区域全体の公園や緑地の配置を踏まえた統廃合・機能再編の方針や、緑化の推進等を含めた活用の方針を、同法第4条第1項に規定する「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」(以下この項において「基本計画」という。)に記載することが望ましいこととされている。このため、開発行為に伴い設置する公園等についても、基本計画に位置付けるとともに、地域の緑化の推進の一環として活用することが望ましい。

⑤ 第二種特定工作物に対する不適用

※開発許可制度運用指針(令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知) I-5-3 第2号関係(公園、緑地又は広場に関する基準)

(4) 令第25条第3号、第6号及び第7号

ゴルフコース等の第二種特定工作物については、道路、公園等の公共空地の基準を適用するが、その本質が空地的、緑地的、平面的土地利用であることに鑑み、令第25条第3号、第6号及び第7号については適用しないことが望ましい。

また、令第25条第6号及び第7号の適用がない「主として第二種特定工作物の建築の用に供する目的で行う開発行為」には、大学等の野球場、庭球場、陸上競技場等に通常併設され则认为られる付属的な建築物が建設される場合が含まれるものと考えられる。

2 公園等の施設計画

規則第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 1 面積が1,000㎡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。
- 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。
- 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。

- (1) 公園はその性質上、利用者の利便を考慮して、公道に接する場所に計画するほか、著しい狭長、屈曲のない形状で、適切な位置に配置されていること。
- (2) 規則第25条第1号は、1,000㎡以上の公園の出入口についての規定で、出入口が2箇所以上配置されることになっているが、これは、一边に2箇所設けるということではなく、最低2辺に出入口を設けることを規定していると解されることから、公園は、最低2辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。
- (3) 規則第25条第2号は、利用者の安全を図るため、公園が自動車交通量の著しい道路や鉄道等に接して設けられている場合に、柵や塀又は緑地帯等の設置等を講ずることを義務付けている。
- (4) 規則第25条第3号は、公園の形状、勾配についての規定である。公園は、その形状、地形等から建築物の敷地として利用しにくい土地等に計画されがちであるが、公園本来の目的を達成するには遊戯施設等が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられなければならないことを義務付けている。
- (5) 規則第25条第4号は、公園の排水施設の設置を義務付けたものである。雨水、地下水、散水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければならない。

参考 静岡県福祉のまちづくり条例施行規則 別表第2 4 公園等に関する整備基準

部分	整備基準
(1) 出入口及び改札口	ア 1以上の出入口は、次に掲げるものとする。 (7) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。 (4) 幅は、120センチメートル以上とすること。 (7) 縦断勾配は、8パーセント以下とすること。 (エ) 車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 (4) 車止め柵を設ける場合には有効幅員を90センチメートル以上とすること。 イ 1以上の改札口は、1の表(9)の項アに定める構造に準じたものとする。
(2) 園路	主要な園路のうち、1以上の園路は、(1)の項に定める構造の出入口又は改札口に接するものとし、かつ、次に掲げるものとする。 (7) 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げる。 (4) 幅員は、120センチメートル以上とすること。 (7) 縦断勾配は、8パーセント以下とし、かつ、横断勾配は、水勾配程度とすること。 (エ) 4パーセント以上の縦断勾配が50メートル以上続く場合は、途中に150センチメートル以上の水平な部分を設けること。 (4) 縁石を切下げる場合には、切下げ部分の幅員は120センチメートル以上、すりつけ勾配は8パーセント以下とし、かつ、車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。 (7) 園路を横断する排水溝のふたは、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まないものとする。 (エ) 階段を設ける場合には、当該階段は、(7)に定める構造の傾斜路を併設し、かつ、次に掲げるものとする。 a 幅は、120センチメートル以上とすること。 b 手すりを設けること。

	c 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 d 高低差が250センチメートルを超える場合は、高低差250センチメートル以内ごとに踏幅120センチメートル以上の踊場を設けること。 e 段がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。 (ウ) (イ)の階段に併設する傾斜路は、次に掲げるものとする。 a 幅は、90センチメートル以上とすること。 b 傾斜路の縦断勾配は、8パーセント以下とすること。 c 高低差が75センチメートルを超える場合は、高低差75センチメートル以内ごとに踏幅150センチメートル以上の踊場を設けること。 d 手すりを設けること。 e 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。 f 傾斜がある部分の上端に近接する園路及び踊場の部分には、点状ブロック等を敷設すること。
(3) 駐車場	ア 機械式駐車場を除き、車いす使用者用駐車施設を設けること。 イ 車いす使用者用駐車施設は、次に掲げるものとする。 (イ) 出入口又は改札口に通ずる位置で、かつ、当該出入口又は改札口との間の距離ができるだけ短くなる位置に設けること。 (ロ) 幅は、350センチメートル以上とすること。 (ハ) 車いす使用者用駐車施設又はその付近に、車いす使用者用駐車施設であることを表示すること。
(4) 案内表示及び案内表示からの経路	障害者、高齢者等に配慮した案内表示を行い、必要に応じて視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。

3 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用

※開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知） I－5－3 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）	
(5) 再開発型開発行為に関する公園等の基準の運用については、次の事項に留意することが望ましい。	
① 開発区域内において法第33条に定める基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる総合設計等に基づく公開空地等の確保が担保される場合には、公園等のための空地を公園管理者に移管せずに建築物の敷地として一体的に開発行為者に管理させても、実質的に良好な都市環境が確保されることから、建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為については、公園管理担当部局と協議の上令第25条第6号ただし書を適用し、形式的に公園等の確保を求めなくても差し支えないこと。	
② 土地地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発については、同号ただし書に該当するものとして、二次的な開発に際して公園等を更に求める必要はないこと。	
③ 総合設計制度又は特定街区制度により確保された公開空地等が、法第36条第3項の工事完了公告の後においても、駐車場等に転用されず、法に基づく公園等の機能を実質的に保つ	

ことを担保するため、開発許可に際しての条件の付与等の措置を事案に応じて講ずるとともに、公開空地等の確保に関して、十分な担保措置がなされるよう建築確認担当部局又は都市計画担当部局と調整を図ること。

- ④ 総合設計の許可の事前審査と開発許可の事前協議手続は、建築確認担当部局と開発許可担当部局との十分な連絡調整を図りつつ並行して実施することとし、総合設計の許可が確実と見込まれる段階で開発許可を行うこと。

第4 消防水利に関する基準

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

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

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（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

本号は、消防に必要な水利として利用できるものが、消防法第20条第1項の規定に基づく「消防水利の基準」（昭和39年12月10日付け消防庁告示第7号）に適合していない場合で、貯水施設を設置するときは、当該貯水施設は「消防水利の基準」に適合していなければならない旨を規定している。

また、公共の用に供する空地である貯水施設についてのみ触れているが、消火栓を設ける場合にも当然「消防水利の基準」に適合していることが必要である。

なお、施行区域の規模、形状、予定建築物等の構造及び用途並びに敷地の規模及び配置、施行区域の周辺の状況等を勘案して、当該区域を管轄する消防署が消防水利の基準に照らして相当と認めたときはそれによる。

開発行為等に基づく消防施設等を設置する基準

1 消防水利の設置基準

開発区域内に、消防に必要な水利施設を設ける場合は、消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定により、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）によるほか、次の定めるところにより設置するものとし、設置にあたっては、消防長と協議しなければならない。

(1) 消防水利の種別及び給水能力

- ア 設置する消防水利は、防火水槽又は消火栓を原則とする。
- イ 防火水槽は、常時貯水量が40m³以上であること。

(2) 消防水利の配置

- ア 消防力の基準第2条に定める市街地又は密集地（以下「市街地等」という。）には、既設のものも含め消防水利は、開発区域内のいずれの地点からも一の消防水利に至る距離が、次表で示す数値以内となるように配置しなければならない。
- ただし、開発区域内に、消防水利は複数必要となる場合は、2分の1以上は防火水槽を設置しなければならない。

用 途 地 域	配置の基準
近隣商業地域 商 業 地 域 工 業 地 域 工業専用地域	100m
上記以外の用途地域	120m

イ 市街地等以外の地域で、これに準ずる地域は、既設のものも含め消防水利は、開発区域内のいずれの地点から一の消防水利に至る距離が140m以下となるように設けなければならない。

ウ 予定建築物が地上7階以上又は地上21mを超える建築物の場合は、上記のア又はイにより設置する消防水利のほか、建築物から50m以内に防火水槽40³mを1以上設置しなければならない。

エ 開発行為の内容が広い空地を必要とする場合（遊園地、ゴルフ場等）の消防水利の設置方法は、消防長と協議するものとする。

(3) 消防水利の構造

ア 消火栓は、原則として地下式とし、富士宮市水道部が採用している規格のものであること。

イ 防火水槽は、消防施設強化促進法（昭和28年7月27日法律第87号）の規定に基づき、国が行う補助の対象となる消防施設の基準額（昭和29年総理府告示第487号）第5条防火水槽の規格に基づくものであること。又マンホールの蓋は、消防本部の指定の製品を使用すること。

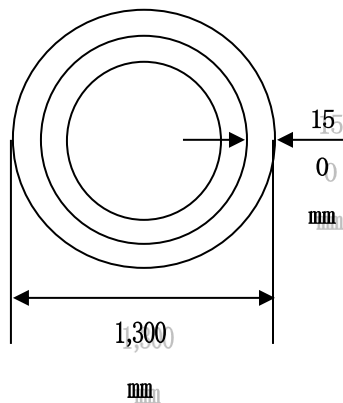
(4) 消防水利の標識等

ア 防火水槽、消火栓の蓋の外周囲に幅0.15mの黄色の溶融塗装を図一1のように表示すること。

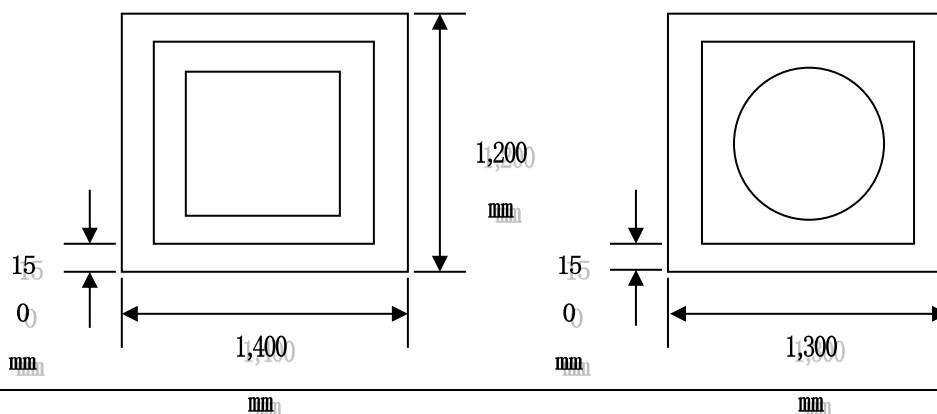
イ 消防水利には、5m以内の位置（周囲の状況により困難な場合を除く。）に図一2のような標識を設置すること。

図一1

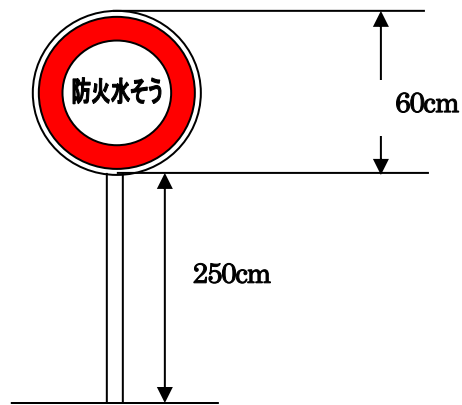
防火水槽～丸表示



消火栓～四角標示



図－2



2 消防活動用空地

開発区域内の道路又は開発区域外の既設の道路と予定建築物（階数が地上3以上のものに限る。）との間隔が5mを超える場合は、次の基準により消防活動用空地を確保すること。

(1) 消防活動用空地面積

はしご車架ていのため、予定建築物の外壁面から5m以内に、はしご車が接近できるような幅

6m、長さ12m以上の消防活動用空地を確保すること。

(2) 消防活動用空間

はしご車の消防活動用空地及びその周辺の上空には、はしご車の伸長及び旋回に支障となる工作物、架空電線等を設けないこと。

(3) 消防活動用空地の構造

空地の構造は、総重量20 tのはしご車の通行等に耐える地盤支持力を有するものであること。

(4) 消防活動用空地への進入路

開発区域内の進路又は開発区域外の既存の道路から消防活動用空地までの間に設ける進入路は、はしご車の進入が容易にできるものとし、その構造は、消防活動用空地の構造に準ずるものとする。

3 その他

(1) この基準は、土地利用事業の消防水利設置についても、これを準用する。

(2) 消防施設等の設置に関するその他の詳細については、消防長と協議するものとする。

第4節 排水施設

第1 排水施設の基本計画

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、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

- | | | | |
|---|----|---|--------------------|
| { | 前号 | 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 |

【参考】下水道法第2条第1号 下水 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは附随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

本号は、排水施設についての基準を定めている。本号を適用するについて必要な技術的細目は、令第26条並びに規則第22条及び第26条に規定されている。

「当該排水施設について都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。」の意義については、第4編第3節第1-1 概要「公共の用に供する空地に関する都市計画との適合性（行政実例）」を参照すること。

第2 開発区域内の排水施設

1 計画の基本

令第26条第1号 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

規則第22条第1項 令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

令第26条第1号及び規則第22条は、雨水及び汚水について算定した計画下水量を基に、開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面を定める旨の規定である。

※開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

I-5-4 第3号関係（排水施設に関する基準）

法第33条第1項第3号は、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排水施設の設置に係る基準を定めたものである。これを受けて令第26条第1号では、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雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積を定めることとされており、施行規則第22条第1項において、排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量を有効に排出することができるように定めることとされている。

また、「宅地開発等指導要綱に関する措置方針」について（昭和58年8月2日建設省計民発第54号）においては、「雨水排除については、降雨による土砂の流出を見込む必要があ

る等の理由のある場合を除き、下水道施設設計指針で定める確率年 5 年～10 年を計画規模とすることが妥当である。」とされている。

近年、都市化の進展等に伴う浸透面積の減少により、雨水の流出量が増え、下水道にかかる負担が増加していることに加え、気候変動により将来の降雨量が増加することを考慮すると、整備が完了した区域も含め、降雨量の増大に対応できるように事前防災の考え方に基づいた整備を行う必要があるため、令和 3 年の特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 31 条）による下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）の改正も踏まえ、同年に、「雨水管理総合計画策定ガイドライン（案）」（令和 3 年 11 月国土交通省水管理・国土保全局下水道部）（以下「ガイドライン（案）」という。）が改訂されたところ。

本ガイドライン（案）においては、気候変動に伴う降雨量の増加等を勘案すると、例えば、現在の 5 年確率と将来の 5 年確率は同様なものではなく、現行の整備水準のままでは安全度が低下することが想定されることを踏まえ、気候変動の影響を踏まえた計画降雨及び計画雨水量（以下「計画降雨等」という。）の設定が必要であること、また気候変動の影響を踏まえた計画降雨等の算定にあたっては、パリ協定等における政府としての取組の目標及び下水道施設の標準耐用年数を踏まえ、現在の計画降雨に、2℃上昇を考慮した降雨量変化倍率を乗じて設定すること等の考え方が示されたところ。

開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域ごとの雨水管理総合計画の見直し状況等を踏まえつつ、例えば、開発区域内で生じる下水を排出先である公共下水道に適切に排出できるよう本ガイドライン（案）を参考にするなどして、気候変動の影響を踏まえた計画降雨等を算定することが望ましく、下流水路・河川等の管理者と十分協議しておくことが望ましい。

近年の気候変動の影響を踏まえ、開発区域内の雨水排水施設の規模の決定に当たっては、地域毎の雨水総合管理計画等に鑑みて行うこととし、排水施設を管理することとなるものと十分に協議しておく必要がある。

2 計画雨水量

計画雨水量は、開発区域の規模、地形等を勘案して、降雨強度、流出係数を定めて算定する。

- (1) 算定方法 …… 計画雨水量は次式により算定する。

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

Q : 計画雨水量 (m³/s)
 C : 流出係数
 I : 降雨強度 (mm/h)
 A : 排水面積 (ha)

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

t : 降雨継続時間 (分)
 a, b, n : 定数

(注) 排水施設は流域単位で考えるものであり、地形の状況により、開発区域外の土地の部分も排水面積に含めて算定すべき場合があることに留意すべきである。

- (2) 流出係数

放流先河川等の流下能力を検討する際の流出係数

富士山系のような特殊な地形を除いて、一般に次の値を標準とする。

なお、流出係数は流域の開発によって大きく変化することが多いので、計画値として採用する値は流域の開発計画等を十分織り込んでおくことが必要である。

密集市街地	0.9
一般市街地	0.8
畑・原野	0.6
水田	0.7
山地	0.7

(注) 富士山系では農林、土木部では 0.25～0.3 の採用例がある。

「建設省河川砂防技術基準（案）」

(3) 降雨強度

開発区域内の排水施設の管渠の勾配及び断面積を設計するために用いる降雨強度は、規則第 22 条に規定されているとおり、5 年に 1 回の確率で想定される降雨強度以上の値を用いることとされている。具体的には、

ア 到達時間（＝継続時間）から計算により求めた 5 年確率降雨強度

イ 調整池の容量設計に用いる降雨継続時間を 30 分とした場合の 50 年確率降雨強度のいずれかとする。ただし、公共施設の管理者が別途定めた場合は、この限りではない。

(注) 一般的には、降雨継続時間を 5～10 分程度として管渠等の排水施設を設計するが、本市では、計算の簡略化に鑑みて、その差が 1 割程度である調整池設計の計算に用いる 30 分降雨継続時間・50 年確率降雨強度を用いても差し支えないこととしている。

(注) 到達時間：開発区域の流末に流入する流域の最遠点から、当該流末までに流入する時間をいい、これを継続時間として次表から決定する。

① 5 年確率降雨強度 (mm/hr)

降雨継続時間	富士宮市（東 部）
5 分	128
7	117
10	105
15	92
20	83
30	71
	$r' = \frac{810.1}{t^{0.6} + 3.7194}$

② 調整池の容量計算に用いる降雨強度 (mm/hr)

地 域	富士宮市 (東 部)
降雨継続時間 (30 分) 50 年確率短時間降雨強度	104

3 計画汚水量

汚水については、生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量、即ち、計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の排水量及び浸入が予測される地下水量を加え、時間最大汚水量を求める。

4 計画排水量

排水施設の排水量の設計及び算定は次のとおりとする。

(1) 設計流速

- ① 排水施設の設計流速は、排水施設の摩耗や土砂堆積が生じないように配慮することとし、次表を標準とする。

区 分	汚 水	雨 水
標 準	1.0～1.8m/s	
やむを得ない場合	0.6～3.0m/s	0.8～3.0m/s

※ 雨水排水路は原則として開渠とすること。

(注) 設計流速が遅いと土砂等が堆積し、早いと排水路が摩耗して耐用年数が短くなり、好ましくないことから、0.8～3.0m/sの範囲となるよう下水道の設計指針等で定めている。また、流速が早いと到達時間が短くなり、治水上の問題も生じてくるので、段差工を施行するなど工夫すること。ただし、雨水排水路の流速は、開発者が自ら維持管理に責任を持って、下流に悪影響を及ぼさない場合においては、4.5m/s程度まではやむを得ないものとする。

- ② 排水中の沈殿物が次第に管渠内に堆積するのを防止するため、下流ほど流速を暫増させるよう設計すること。なお、勾配は、下流ほど流量が増加して管渠断面が大きくなり、流速を大きく取ることができるので、下流ほど緩くすること。
- ③ 地表勾配が急峻である場合等で落差工を設ける場合には、その落差は1箇所当り1.5m以内とし、階段工の場合は0.6m以内とし、水叩厚、水叩長を十分取ること。

(2) 排水量の算定

- ① 排水施設の断面積は、汚水にあつては計画時間最大汚水量を、雨水にあつては計画雨水量を有効に排出できるものであること。
- ② 排水施設の流量は、マンニングの式を用いて算出すること。

○ マンニング式

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

V : 流速 (m/s)

n : 粗度係数

I : 勾配

$$Q = A \times V$$

R : 径深 (m) $= A/P$

A : 流水の断面積

P : 流水の周辺長

Q : 流量 (m³/s)

③ 粗度係数

流下能力の算定に当っては、次の値を標準とする。

暫定素掘河道	0.035
護岸のある一般河道	0.030
三面張水路	0.025
河川トンネル	0.023
コンクリート人工水路	0.020
現場打コンクリート管渠	0.015
コンクリート二次製品	0.013
塩化ビニル管、強化プラスチック複合管	0.010

5 排水施設の構造等

令第 26 条第 3 号 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

規則第 26 条 令第 29 条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

第 1 号 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

第 2 号 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

第 3 号 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。

第 4 号 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20cm 以上のもの）であること。

第 5 号 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ 管渠の内径又は内法幅の 120 倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

第 6 号 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

第 7 号 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべ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その接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

(1) 令第 26 条第 3 号

① 本号は、雨水以外の下水は原則として暗渠により排出する旨規定している。ただし、処理された汚水（合併浄化槽の排水を含む。）及び工場排水等で衛生上問題のないものは、暗渠による排出を義務付けられていない。

② 雨水排水施設は原則として開渠とし、土砂等の堆積による通水断面の縮小を考慮して、2 割程度の余裕を見込んで断面を決定すること。

ただし、自己の業務用等で溢水しても区域内だけで処理でき、周辺に悪影響が及ばないと判断される場合はこの限りではない。

(2) 規則第 26 条第 1 号

本号は、排水施設が、外圧、地盤の不等沈下等により機能を損なうことがないよう、堅固で耐久力を有しなければならない旨規定している。

(3) 規則第 26 条第 2 号

本号は、排水施設の材料は、耐久性のあるコンクリート、れんが、陶器等で造られたものを使用し、漏水を最小限とするため、継目をカラー、ソケット等の構造とする等の措置を講ずべき旨を規定している。

ただし書きの規定は、平成 16 年の特定都市河川浸水被害対策法の施行に伴い設けられたものであり、特定都市河川流域の内外を問わず、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設に限り、地すべり等により関連する排水施設や擁壁等の機能が損なわれないよう十分留意した上で、多孔管等の浸透機能を付加することを可能としたものである。

(4) 規則第 26 条第 3 号

開発行為等により設置された公共の用に供する排水施設は、原則として工事完了公告の日の翌日に市町の管理に引き継がれるものであることから、その維持管理に支障のないよう、道路等の公共の用に供する空地に設置することにより維持管理の安全を期そうとするものである。

(5) 規則第 26 条第 4 号

公共の用に供する排水施設のうち「暗渠」である構造のものの内径又は内のり幅は、主として清掃上及び排水能力の観点から、20cm 以上としなければならないと規定している。

なお、雨水管渠の最小管径は、25cm 以上とすることが望ましい。

第 3 雨水貯留施設

1 放流先と雨水貯留施設

令第 26 条第 2 号 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

本号は、開発区域内の排水施設がその下水を「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、河川等に接続していることについて規定したものである。

「有効かつ適切に」とは、地形等からみて無理なく排出できるものであると同時に、「放流先の能力が十分あるということ」及び「放流先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することが適切」であるという意味である。

後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ不十分となる場合で、他に接続し得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、遊水池等を設けて、一時貯留することができる旨の緩和規定である。

もとより、放流先への排水施設の接続については、当該放流先河川等の管理者と都市計画法第 32 条第 1 項の規定に基づき協議し、その同意を得る必要がある。原則として、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できない河川等には排水施設の接続を認めないこととし、当該放流先河川等を 1 年確率以上に改修した場合にのみ接続を認めることとしている。また、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる放流先の場合であって、当該放流先の排水能力が集中豪雨時の一時的集中排水時に不十分なときには、当該放流先河川等の管理者と協議の上、調整池を設置することとなる。

(1) 調整池設置基準

調整池は、放流先の河川管理者等と協議の上、その同意を得て設置することとなるが、一般的な設置基準は次のとおりである。

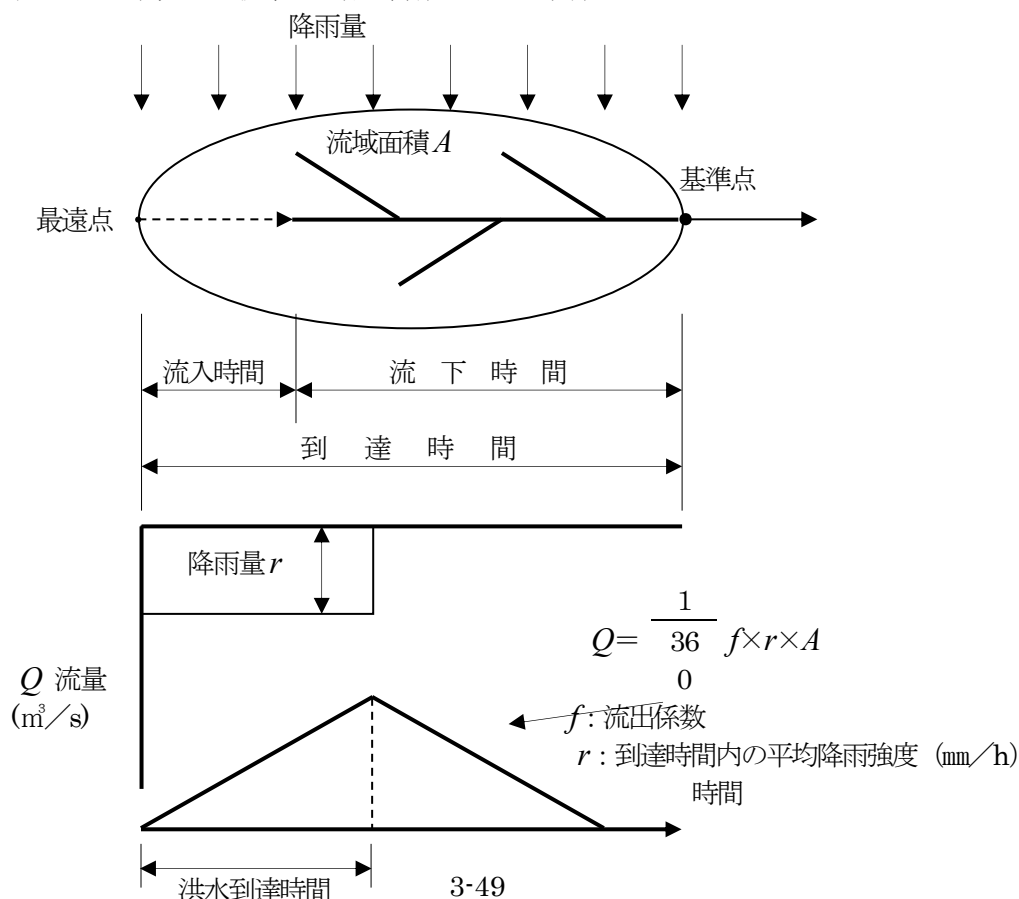
- ① 原則として、50年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる放流先には、調整池を設けず、直接放流することができる。
- ② 1年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる場合は、調整池を設け、放流量を放流先の無害流量まで調整して、排出することができる。
なお、放流先河川等の流下能力が1年確率降雨量に不足するときは、原則として、その不足する部分を改修すること。
- ③ 開発区域又はその周辺若しくは下流の土地に湛水地域がある場合には、開発行為によりその周辺若しくは下流の土地又は河川に支障のないよう排水計画が立てられていること。
- ④ 原則として1,000㎡以上の開発行為にあつては、放流先の排水能力について検討を加え、必要に応じ調整池を設置すること。ただし、放流先の河川管理者等との協議により、設置しないことについて同意を得ており、当該同意の理由により調整池が不要と判断できる場合は、この限りでない。
- ⑤ 開発区域の面積が1,000㎡未満の開発行為及び分譲用住宅地の目的で行う3,000㎡未満の開発行為にあつては、下流河川が1年降雨強度以上の雨量を有効に流下できる場合は直接放流することができる。

(2) 放流先の流下能力の検討等

放流先の河川又は水路の流下能力を計算により求める一般的な方法は次のとおりである。その際、河川改修計画との整合を図るため、河川管理者等と十分協議する必要がある。

【流下能力の算定方法】

- 流下能力の算定に用いる合理式の概念図
洪水到達時間内だけ流域に一樣の降雨があつた場合



- ① 放流先河川等の流下能力の算定式（マニング式：前掲）

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

$$Q = A \times V$$

- ② 放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度（ r ）の算定式

$$r = Q / \left(\frac{1}{360} \times f \times A \right) \quad \leftarrow \quad Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A$$

Q ：①で求めた放流先河川等の各断面地点における流下能力（ m^3/s ）

f ：各断面地点における流域の平均流出係数

A ：各断面地点における流域面積（ ha ）

- (3) 各断面地点における1年確率降雨強度（ r' ）の算定式

- ① 各断面地点における流域の最遠点からの到達時間（ t ）を②により算定し、当該到達時間を継続時間として、次に掲げる表を用いて各断面地点における1年確率降雨強度（ r' ）を算定する。

1年確率短時間降雨強度	
継続時間 (分)	降雨強度（ mm/h ）
富士宮市（東部）	
5	60
7	51
10	42
15	34
20	29
30	23
60	15
90	12
120	10
150	9
180	8
$r' = \frac{187.0}{t^{0.6+0.4644}}$	

- ② 到達時間（ t ）の算定（前掲の「流下能力の算定に用いる合理式の概念図」を参照）

ア 到達時間（ t ）＝流入時間（ t_1 ）＋流下時間（ t_2 ）

イ 流入時間（ t_1 ）

市街地における流入時間は次の表を参考とすること。

わが国で一般的に用いられているもの			
人口密度が大きい地区	5分	幹線	5分
人口密度が小さい地区	10分	支線	5～10分
平均	7分		

ただし、山間地における流入時間は流域面積 2km^2 当たり 30 分とし、次式を参考とすること。

$$t_1 = \sqrt{\frac{A}{2}} \times 30$$

ウ 流下時間 (t_2)

次に掲げるクラークヘンの式により求める。

$$t_2 = L / 60 / V \quad L: \text{流路延長}$$

V : 洪水流出速度で次の表による。

勾 配	1/100 以上	1/100~1/200	1/200 以下
V (m/s)	3.5	3.0	2.1

(4) 判定

$r > r'$ の場合、当該放流先河川等の当該断面地点は、1 年確率以上の降雨強度の雨量を有効に排出できる能力、1/1 対応の能力があるとする。

2 調整池の構造形式（一般的な分類）

ダム式 (堤高 15m 未満)	・主として丘陵地で谷部をアースフィルダム又はコンクリートダムによりせき止め、雨水を貯留する形式
掘込み式	・主として平坦部を掘り込んで雨水を一時貯留する形式であり、計画高水位が周辺地盤高さとはほぼ同じとなる。
地下式	・地下貯留槽、埋設管等に、一時雨水を貯留し、調整池としての機能を持たせたもので、市街地等において土地の高度利用を図る場合に設置される。
現地貯留式	・公園、学校校庭、棟間、屋根等を利用して雨水を貯留する施設であり、通常現地に降った雨のみを対象とするため、管渠の上流側に設けられる。透水性の高い地盤では浸透型との併用が有効である。

(注) ダム式は、下流に与える影響が大きく、相対的に高い安全度が求められる。その他の形式は、比較的平坦地に立地することが多く、小規模な施設については、周辺の土地利用状況、将来の維持管理の担保、溢水したときの影響等を考慮して、技術基準を適用すること「下水道雨水調整池技術基準（案）」。

3 調整池の設計基準

調整池を設置する場合には、「都市計画法施行令第 26 条第 2 号（河川等への排水）の設計基準について（平成 7 年 5 月 26 日付け都計第 181 号）」、「河川管理施設等構造令」、「建設省河川砂防技術基準（案）」等のほか、次の技術基準を参考にすること。

大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）	昭和 46 年 7 月 昭和 62 年 3 月 (増補改訂)	日本住宅公団 (社)日本河川協会	10ha 以上の宅地開発に伴う流出抑制施設として、存置期間 10 年程度として設置される堤高 15m 未満のダム式暫定調節池に適用する。
防災調節池技術基準（案）	昭和 49 年 3 月 昭和 62 年 3 月 (増補改訂)	住宅・都市公団 地域振興整備公団 (社)日本河川協会	防災調節池事業に適用するほか、堤高 15m 未満のダム式恒久調節池に適用する。
下水道雨水調整池技術基準（案）	昭和 59 年 10 月	(社)日本下水道協会	下水道管渠（雨水）の機能を補完するダム式（堤高 15m 未満）及び掘込み式の下水道事業による調節池に適用する。
流域貯留施設等技術指針（案）	昭和 58 年 3 月	建設省河川局 都市河川室 (社)日本河川協会	流域貯留浸透事業に適用するほか、校庭、公園広場等の公共公益施設、集合住宅の棟間等貯流及び浸透機能を有する施設に適用
宅地開発に伴い設置される洪水調整（節）池の多目的利用指針（案）	昭和 61 年 4 月	建設省建設経済局 民間宅地指導室	宅地開発に伴い設置される調整池の多目的利用に適用する。

防災調節池の多目的利用指針（案）	昭和 62 年 3 月	住宅・都市公団 地域振興整備公団 (社)日本河川協会	防災調節池等の恒久的施設の多目的利用に適用する。
盛土等防災マニュアルの解説	令和 5 年 11 月	盛土等防災研究会	調整池及び貯留浸透施設の計画設計及び多目的利用について解説。

(1) 調整池容量の計算方法

調整池の必要調整容量は、次により算出すること。

「都市計画法施行令第26条第2号（河川等への排水）の設計基準について」

（平成7年5月26日付け都計第181号都市住宅部長通知記の1）

開発区域から雨水を排出するにあたり、放流先の河川等の管理者との協議により、一時雨水を貯留する調整池を設置する場合は、別記1に適合していること。

なお、調整池を設置する場合においても、下流の河川又は水路の流下能力が、1年確率降雨量に不足するときは、原則としてその不足部分を改修すること。

別記1 流量計算・調整池設計基準

1 流量計算

ピーク流出量の算定は次式によるものとする。

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

f : 流出係数（開発区域内は0.9を標準とする。）

r : 到達時間内の1時間降雨強度（mm/h）

A : 流域面積（ha）

2 調整池設計基準

(1) 計画基準

ア 調整池の洪水調節方式

調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流方式とする。

イ 洪水のピーク流量はラショナル式によるものとし、次式により算定する。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A \quad (\text{前出参照})$$

ウ 洪水到達時間

ラショナル式に用いる洪水到達時間は、洪水時の雨水が流域から河道に入るまでの時間（流入時間）と流量計算地点まで河道を流れ下る時間（流下時間）の和とする。

エ 流出係数は、開発前の状況については、調整池の計画地点、流域の地被の状況、流域面積の大きさ等を考慮して適切な値をとるものとし、開発後の状況については0.9を標準とする。

オ 計画対象降雨

調整池の洪水調節容量を算定するために用いる計画対象降雨については、下表1による降雨強度～継続時間曲線（以下「確率降雨強度曲線」という。）によって求めるものとする。

カ 洪水調節容量の算定方法

(ア) 開発区域内の面積が50ha未満で到達時間が30分以内の場合、洪水規模が年超過確率で50分の1以下のすべての洪水について、施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整することとした場合の調整池の調整容量は、次式で求めるものとする。

$$V = (f_1 \times ri - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times A \times \frac{1}{360}$$

V = 必要調整容量（m³）

f_1 = 開発後の流出係数（0.9を標準とする。）

f_2 = 開発前の流出係数（0.6を標準とする。）

A = 流域面積（ha）

ri = 1/50 確率降雨強度（mm/時間）

rc = 下流無害流量に対応した降雨強度

ti = 継続時間 (30 分 : 30 分以内は 30 分とする。)

(例) 富士宮市 (東部地区) において流域面積が 10ha のときの調整池容量は次のとおり。

($f_1=0.9$ 、 $f_2=0.6$ 、 $rc=23$ mm/時間 の場合)

$$V = (104 \times 0.9 - \frac{23}{2} \times 0.6) \times (2 \times 30) \times 60 \times 10 \times \frac{1}{360} = 8,670 \text{ m}^3$$

※ 開発区域の面積が 2ha 未満の場合は、次式により調整池容量を求めることができる。

$$V = (f_1 \times ri - \frac{rc}{2} \times f_2) \times ti \times A \times \frac{1}{360}$$

(例) 富士宮市 (東部地区) において流域面積が 1ha のときの調整池容量は次のとおり。

($f_1=0.9$ 、 $f_2=0.6$ 、 $rc=23$ mm/時間 の場合)

$$V = (104 \times 0.9 - \frac{23}{2} \times 0.6) \times 30 \times 60 \times 1 \times \frac{1}{360} = 434 \text{ m}^3$$

(イ) (フ) 以外の大規模土地利用事業 (50ha 以上) の場合

洪水規模が年超過確率で 50 分の 1 以下のすべての洪水について施行後における洪水のピーク流量の値を調整池下流の流下能力の値まで調整することとした場合の調整容量の算定は、以下の手順によるものとする。

- a 計画降雨波形 (後方集中型降雨波形) より調整池に流入するハイドログラフの算出
- b 数種の放流施設を仮定して洪水調節数値計算を行い、下流許容放流量以下に調節し得る放流施設を求める。

① 開発後の流出係数は、区域内にあって形質の変更しない場合であっても、原則として 0.9 とする。

ただし、将来にわたって形質の変更のないことが確実である場合 (保安林、市等の開発事業等) は f を現場の状況にあった数値としてもよい。

② 下流無害流量とは、放流先河川等の各断面地点において算定される流下能力に対応する降雨強度 (各断面地点における流下能力、流域面積及び流域の平均流出係数から算定される降雨強度。算定方法は p3-47 【流下能力の算定方法】 ②放流先河川等の流下能力に対応する降雨強度 (r) の算定式を参照。) が、最も小さい断面地点における流量をいう。

③ 流域変更は原則として認められないが、やむを得ず流域変更を行う場合は、流域変更分は全量貯流するとともに、利水等支障がないかチェックすること。また、流域面積が増加する場合の放流量は、変更前の流域で算出した放流量を超えないこと。

④ 区域内の雨水は調整池に排出することを原則とするが、地形上の理由でやむを得ず直接放流する場合は、 $f=0.6$ にて算出したピーク流出量から 0.9 にて算出したピーク流出量を引いた流量を調整池からの放流量とするよう調整する。

なお、時間降雨強度 15 mm以上又は 24 時間程度で調整池が空になるよう放流量を確保すること。

(2) 降雨強度

調整池の必要容量の算定には、次の表の降雨強度を用いるものとする。

① 開発区域の面積が 50ha 未満の場合

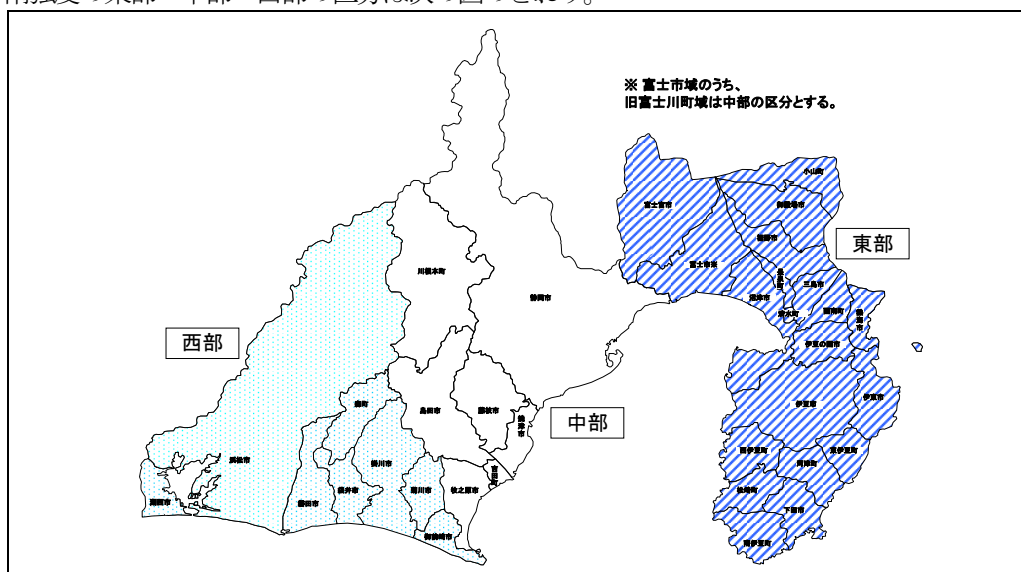
50 年 確 率 短 時 間 降 雨 強 度	
継続時間 (分)	降 雨 強 度 (mm/時間)
	富士宮市 (東 部)
10	151
20	121
30	104
$r = \frac{1264.6}{t^{0.6} + 4.4076}$	

※ 到達時間 (継続時間) が 30 分以内の場合は、 $t=30$ 分として計算する。

② 開発区域の面積が 50ha 以上の場合

50 年 確 率 長 時 間 降 雨 強 度	
継続時間 (時間)	降 雨 強 度 (mm/時間)
	富士宮市 (東 部)
1	79.5
2	58.3
3	47.5
4	40.7
6	32.4
8	27.3
12	21.3
24	13.7
$r = \frac{136.9}{t^{0.7} + 0.7225}$	

(注) 降雨強度の東部・中部・西部の区分は次の図のとおり。



(参考)

- ① 開発面積 50ha 未満の開発行為において、調整池の設計に用いる確率年ごとの短時間降雨強度 (継続時間 30 分)

(単位: mm/h)

降雨強度確率年	富士宮市 (東 部)	摘 要
1/1 確率	23	下流河川の許容放流量計算に使用
1/50 確率	104	調整池の容量計算に使用
1/100 確率	114	余水吐の断面計算に使用

- ② 50 年確率の降雨強度に基づく調整池の容量を試算すると下表の値となる。ただし、開発面積 50ha 未満で流域変更、直接放流がなく、下流の許容放流量に対応した降雨強度を富士宮市 (東部): 23mm/h、とした場合である。

(単位: m³/ha)

区 分	富士宮市 (東 部)
開発面積 2ha 以上	867
開発面積 2ha 未満	434

4 調整池の構造等

(1) 堤体

- ① 原則としてコンクリート構造とする。やむを得ない場合はフィルタイプダムとするが、施工区域内最終位置の調整池はコンクリート構造とする。ただし、掘込み式の場合はこの限りでない。
- ② 掘込み式調整池内の斜面勾配は、2 割以上の緩やかな勾配とするものとする。ただし、コンクリートその他これに類するものでり面を被覆する場合においては、この限りでない。
- ③ コンクリート又は築造式タイプの場合は、基礎地盤の土質、地層構造等の状況を把握するため、ダムサイト付近に 3 箇所以上のボーリング調査を施さなければならない。ただし、既存資料がある場合はこの限りでない。
- ④ 築造式タイプのダムの傾斜勾配は、次表によること。また、高さ 5m ごとに幅 3m 以上の小段を設け排水施設を設置するものとする。

区 分	名 称	上流のり面勾配	下流のり面勾配	備 考
粗粒土	レキ	3.0 割	2.5 割	ゾーン型の透水部のみ
	レキ質土	3.0	2.5	
	砂質土	3.5	3.0	
細粒土	シルト・粘性土	3.0	2.5	
	シルト・粘性土	3.5	3.0	
	火山灰質粘性土			

- ⑤ 調整池で使用する擁壁は、「河川管理施設等構造令」及び「建設省河川砂防技術基準 (案)」により、適切な設計外力を考慮した上で安定計算を行うこと。

(2) 余裕高

調整池に確保する余水吐越流水位 (H.H.W.L.) に対する余裕高は、次によること。

- ① 原則 60cm 以上とする。
- ② 調整池の流域内の全てが開発された土地又は開発区域 (樹林が残置される土地を除く。) であり、余水吐の能力に対する障害物が調整池内に流入する恐れのない場合は、30cm 以上とすることができる。
- ③ 調整池周辺の地形が平坦地又は調整池に向かって下っている傾斜地であり、調整池周辺の地盤の全てが余水吐越流水位 (H.H.W.L.) より高い場合は、30cm 以上又は余水吐越流水位 (H.H.W.L.) と調整池最低水位 (L.W.L.) との差の 1 割となる値以上とすることができる。た

だし、当該値が、5cm 未満のときは 5cm 以上（駐車場兼用で隣接する開発区域外の土地が民地の場合、20cm 未満のときは 20cm 以上）とする。

地下式調整池にあつては、余裕高を特に設ける必要はないが、建築物の地下で給排水等の施設を設置する場合は、その配管は計画高水位（H.W.L）以上の位置に設置すること。

(3) 余水吐

- ① 余水吐は、100 年確率の降雨強度の 1.5 倍の計画洪水量を排出できるよう断面を確保し、導入路は閉塞することのないよう、幅が原則として 2m 以上の長方形断面開水路とすること。

また、一般的に導流部は幅 2.0m 以上とされているが、これは流木・塵埃等の流下による閉塞のおそれを考慮したものであり、周辺の状況に合せ弾力的に運用して差し支えない。

- ② 流入水路周辺は、流れが集中し、洗掘される危険が大きいため、流速に耐え洗掘やのり崩れを防止するために、石積又はコンクリートブロック張等により保護すること。

$$Q = \frac{1}{360} \times f \times r \times A \times 1.5$$

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

Q : 計画流量 (m³/s)

f : 流出係数 (0.9)

r : 1/100 年確率降雨強度 (mm/時間)

降雨継続時間 30 分(30 分未満は 30 分とする。)

A : 流域面積 (ha)

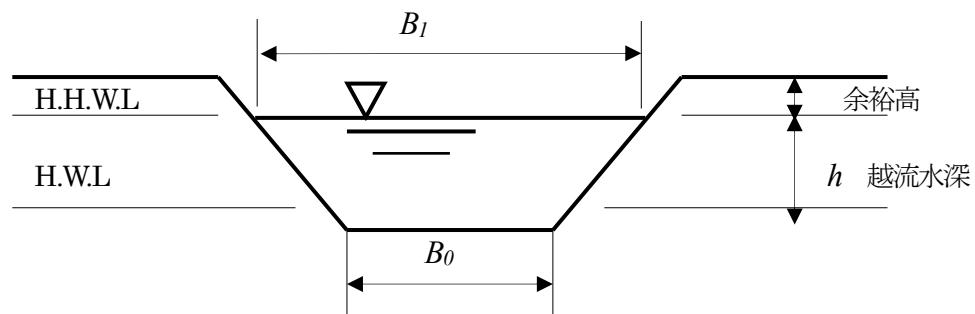
a : 越流係数 (0.6)

h : 越流水深 (m)

g : 重力の加速度 (m/s²)

B_0 : 水通長底幅 (m)

B_1 : 水通長上幅 (m)



(注) 上記の式で四角せき ($B_1=B_0$) とし、 $a=0.6$ 、 $g=9.8$ を代入すると

$$Q = 1.77088B \times H^{\frac{3}{2}}$$

この式は「防災調整池等技術基準 (案)」の $Q = 1.8B \times H^{\frac{3}{2}}$ と同じになる。

(4) 流入管

- ① 流入管の敷高については、原則として計画高水位（H.W.L）以上とする。ただし、調整池水位が計画高水位となり、バックウォーターが生じても、流入系統（管渠、開水路及びマンホール等）に悪影響が出ない場合はこの限りでない。

(注) 洗掘等のおそれもあり、流入管は低い位置が好ましいという意見もあるが、洗掘に対しては、縦排水路、落差柵等の設置により対応可能である。

- ② 流入管の位置が高く、垂直に落下するような構造のものは、時として騒音源になるので、調整池の近くに住宅がある場合は好ましくない。

- ③ 住宅地の調整池にあつては、縦排水路及び柵、側溝等の施設を設置することが望ましい。フトン竈工に流下するような構造は、美観上、維持管理上問題がある。

(5) 放流口

放流口は、下流無害放流量を排出できるよう断面を決定すること。

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



$$Q = C \times a \times \sqrt{2 \times g \times h}$$

W

Q : 下流無害放流量 (m^3/s)

C : 0.6

F : 流出係数 (0.6)

a : 放流口断面積 (m^2)

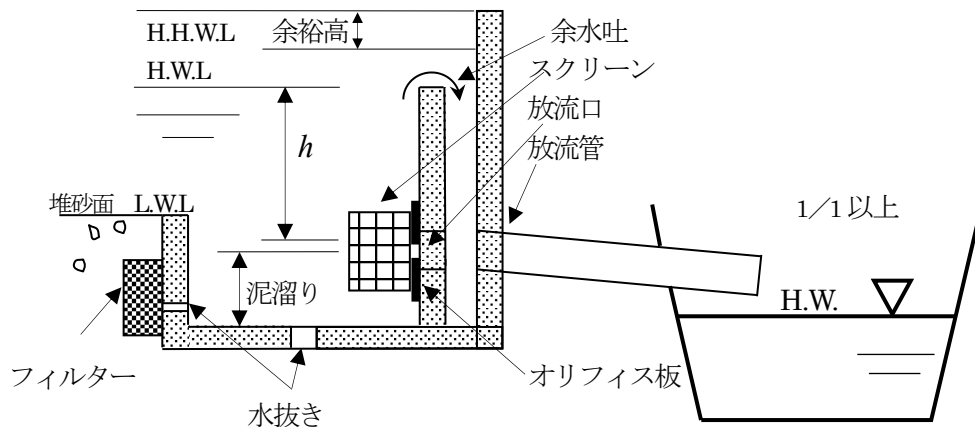
r : 下流無害放流量に対応した
降雨強度 ($\text{mm}/\text{時間}$)

g : 重力加速度 ($9.8\text{m}/\text{s}^2$)

A : 流域面積 (ha)

h : $\text{HWL} - \text{LWL} - 1/2 \times h_1$

放流口の中心



① 放流口の径は、5cm 以上となるよう設計すること。

② 放流口の前面にはスクリーンを設置することとし、その表面積は、放流口の断面積の少なくとも 20 倍以上とし、その形状は多面体を標準とする。また、スクリーンの網目は 5cm 以上とするが、放流口が小さい場合はその径の 2/3 程度とする。

(注) 監視の目が届かない調整池、水深が深く異物の除去が困難な位置にオリフィスがあるような調整池では、スクリーンは表面積を大きく、また、余水吐の上端まで達するような縦形スクリーンを採用するなどの工夫が必要である。

③ オリフィス板、スクリーンの材質はステンレス製を標準とすること。

④ 調整池からの最小放流量は、時間降雨強度 15 mm 以上又は 24 時間程度で空になる放流量を確保すること。

(6) 堆砂施設 (泥溜り)

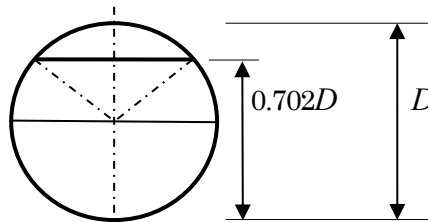
泥溜りの深さは 15cm 以上とし、維持管理上及び衛生上からも常時雨水が滞留することのないよう、原則として水抜きを設置すること。

(注) 容量は住宅地で $1.5 \text{ m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}$ 程度を目安に、除去の頻度、舗装面積等を考慮する。小規模な開発行為にあつては、維持管理、清掃がしやすい程度の大きさがあればよい。

(7) 放流管

- ① 放流管の流水断面積は、「原則として」最大値が管路断面積の $3/4$ 以下となるよう設計すること。流水断面積を管路断面積の $3/4$ とすると次式になり、この場合の水深 d は $d=0.702D$ となる。

$$Q = \frac{0.262}{n} \times D^{\frac{8}{3}} \times I^{\frac{1}{2}}$$



- ② 放流管の管径は維持管理を考え、最小 60cm、管長が 50m 以上のときは、100cm 以上とする。ただし、管長が 5m 未満で、周辺の状況からして閉塞するおそれがない場合は 30cm 程度まで小さくすることができる（「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」・「河川管理施設等構造令」。）小規模で溢水しても支障がない場合はこの限りでない。
- ③ 放流口の位置については、放流先の管理者と協議して決定することとなるが、原則として放流河川の $1/1$ 対応の水位以上で放流するものとする。
- （注）小規模な開発行為で周辺に河川、下水道がなく、放流先が道路側溝等となる場合もあるが、この場合は、通常 8 割水深より低い位置に放流口を設けることも多いが、放流先の道路管理者等の判断による。
- ④ 放流管の流入口はタラップ等を設置し、点検整備し得るようにすること。
- ⑤ 放流管はできるだけ直線とし、管長はできるだけ短くする工夫が必要である。湾曲させる必要がある場合でも角度はできるだけ小さくし、屈曲部には人孔を設けるものとする（「流域貯流施設等技術指針（案）」）。

(8) 安全施設

調整池の周辺には危険防止のため、必要に応じ、注意看板、水位標識、フェンス等を設置すること。特に、公園等との重複利用が行われる場合は、その管理者と調整し、事故の連絡先を明確にし、標識は児童でも容易に理解できるものとする。

<標識板の例>

調 整 池 断 面 図

この池は大雨のとき、雨水をためこみ、下流に少しずつ流し、河川や下水道の氾濫を少なくする役目をします。

公園

調 整 池 概 要	
貯 水 量	〇〇m ³
水 深	〇〇m
貯水面積	〇〇m ²

雨が降っているときは、キケンですから中に入らないでください。

管理者 ○ ○ ○ ○

電 話 △△△-△△△-△△△△

連絡先 □ □ □ □

電 話 △△△-△△△-△△△△

(9) その他

① 進入路・階段等の設置

調整池には、維持管理のため進入路、階段等を設置すること。

(注) 調整池にはゴミ、空缶等が散乱するので、階段等がないと維持管理が困難である。階段があれば住民が自主的に清掃することができるし、多目的利用も可能であるので、住宅地開発では、階段等を設置すること。

② 水抜管の設置

調整池に設置する石積、擁壁等には2～3㎡に1箇所の割合でφ75mmの水抜管を設けること。ただし、背後から雨水、地下水の進入するおそれのない場合はこの限りでない。水抜管の設置にあたっては、堤体材料等の微粒子が吸い出されないよう、吸出し防止材を水抜きパイプ背面に施工しておくこと。

また、調整池に貯留した雨水が水抜管を通して堤体に逆流することを防ぐため、水抜管に逆止弁の設置を行うこと。

③ 構造物の根入れ

調整池構造物の根入れは、宅地造成等規制法施行令第8条に準ずるものとし、流入部では、洗掘のおそれもあり、原則としてブロック積で35cm以上、擁壁では50cm以上確保すること。

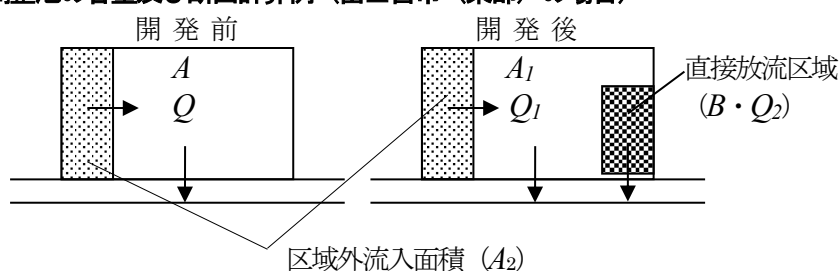
④ 底張り

調整池の底は、浸透性が高い地域では特にコンクリート張とする必要はないが、水はけが悪いところではコンクリート張とした方が美観上、維持管理上好ましい場合がある。

⑤ 盛土上への設置の禁止

盛土上に沈砂池、修景池、調整池等を設けることは防災上問題があり、原則として認めない。

5 調整池の容量及び断面計算例（富士宮市（東部）の場合）



$$\begin{aligned} \text{開発区域面積 } A &= A_1 + B = 2.6700\text{ha} \\ \text{調整池流入面積 } A' &= A_1 + A_2 = 3.0100\text{ha} \\ \text{全体面積 } A'' &= A_1 + B + A_2 = 3.1300\text{ha} \end{aligned}$$

計算条件	A_1 : 区域内調整池流入面積	2.5500ha	f_1 : 開発後流出係数	0.9
	B : 区域内直接流出面積	0.1200ha	f_2 : 開発前流出係数	0.6
	A_2 : 区域外調整池流入面積	0.4600ha	r : 1/1 確率降雨強度	23 mm
			ri : 1/50 確率降雨強度	104 mm
			r' : 1/100 確率降雨強度	114 mm
	h : オリフィス中心までの水深	2.81m	放流渠	
	B_0 : 余水吐の水通長（下幅）	3.30m	I : 勾配	0.035
結果	B_1 : 余水吐の水通長（上幅）	3.30m	n : 粗度係数	0.015
	越流水深	35.2cm	D : 管径	69.1cm
	許容放流量に対応した降雨強度	17.70 mm/hr	オリフィスの必要断面積	199c m ²
	調整池必要容量	2,514 m ³	調整池が空になる時間(注)	15.77 時間

(注) 調整池の上部面積と底面積が同一と仮定して試算

(1) 許容放流量

Q : 開発前流出量

$$Q = \frac{1}{360} \times f_2 \times A'' \times r = 0.1200 \text{ m}^3/\text{s}$$

f_2 : 開発前流出係数 = 0.6

$A'' = A_1 + B + A_2 = 3.1300 \text{ ha}$

r : 下流無害流量に対応する降雨強度は 23 mm/hr (1/1 確率降雨強度) とすると、

Q_2 : 開発後直接流出量

$$Q_2 = \frac{1}{360} \times f_1 \times B \times ri = 0.0312 \text{ m}^3/\text{s}$$

f_1 : 開発後流出係数 = 0.9

B : 直接流出面積 = 0.120 ha

ri : 1/50 確率降雨強度 = 104 mm/hr

従って、許容放流量は、

$$Q_1 = Q - Q_2 = 0.0888 \text{ m}^3/\text{s}$$

許容放流量の比流量

$$q = 2.95 \text{ m}^3/\text{s}/\text{km}^2$$

許容放流量に対応した降雨強度の決定

合理式により

$$rc = \frac{360 \times Q_1}{A' \times f_2} = 17.70 \text{ mm/hr}$$

(注) 15 mm/hr 以上ならば OK、未滿ならば計算にて 24 時間以内に調整池が空になることを確認する。

(2) 必要調整容量の算出

開発区域内の流入面積に対応した必要調整量

$$V_1 = (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times a \times ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360} = 2,251 \text{ m}^3$$

開発区域外の流入面積に対応した必要調整量

$$V_2 = (ri \times f_2 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times a \times ti \times 60 \times A_2 \times \frac{1}{360} = 263 \text{ m}^3$$

ti : 降雨継続時間 30 分 開発面積 2ha 未滿 : $a=1$ 開発面積 2ha 以上 : $a=2$

従って、調整池の必要容量は、 $V = V_1 + V_2 = 2,514 \text{ m}^3$

(3) 放流口断面の検討

(1)により算出した許容放流量 0.0888 m³/s とすると、

放流口の断面 a は、

$$a = \frac{Q}{C \times (2gh)^{\frac{1}{2}}} = 0.0199 \text{ m}^2$$

$g=9.8 \text{ m/s}^2$

h = オリフィスの中心水深 = 2.810 m

$C=0.6$

オリフィスの断面積

正方形なら 一辺 14.10cm

円形なら 直径 15.92cm

- (4) 確定放流口断面に係る必要調整容量の算出

$$Q'_1 = 0.141^2 \times 0.6 \times (2gh)^{1/2} = 0.088526 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$r' = (0.08853 \times 360) \div (3.01 \times 0.6) = 17.647 \text{ mm/hr}$$

$$V_1 = (104 \times 0.9 - 17.65 \div 2 \times 0.6) \times 2 \times 30 \times 60 \times 2.55 \div 360 = 2,251.778 \text{ m}^3$$

$$V_2 = (104 \times 0.6 - 17.65 \div 2 \times 0.6) \times 2 \times 30 \times 60 \times 0.46 \div 360 = 262.683 \text{ m}^3$$

$$V = V_1 + V_2 = 2,514.46 \text{ m}^3 \quad 2,514.46 \text{ m}^3 \text{以上が必要}$$

- (5) 余水吐の検討

余水吐は、100年確率降雨強度の1.5倍以上の流量を流すことができる断面を確保する。

余水吐の流量 Q は、

$$Q = \frac{1}{360} \times f_1 \times A_1 \times r' \times 1.5 + \frac{1}{360} \times f_2 \times A_2 \times r' \times 1.5 = 1.221 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$r' : 1/100 \text{ 確率 } 1 \text{ 時間降雨強度} = 114 \text{ mm/h}$$

余水吐断面の決定

$$Q = \frac{2}{15} \times a \times h \times (2gh)^{\frac{1}{2}} \times (3B_0 + 2B_1) = 1.220 \text{ m}^3/\text{s}$$

a : 越流係数 = 0.6

上記の流量を流すためには、水通しの幅を次のように決めると

$$B_0 : \text{水通し幅 (下幅)} = 3.30 \text{ m}$$

$$B_1 : \text{水通し幅 (上幅)} = 3.30 \text{ m}$$

越流水深は、 $h = 35.2 \text{ cm}$ 以上必要である。

- (6) 放流管の断面検討

調整池からの流出量は(5)で算定した $1.220 \text{ m}^3/\text{s}$ を用い、

$$\text{流量 } Q = A \times V$$

$$\text{流速 } V = \frac{1}{n} \times R^{\frac{2}{3}} \times I^{\frac{1}{2}} \quad n : \text{粗度係数} = 0.015$$

$$\text{断面積 } A = \frac{\pi}{4} \times D^2 \quad I : \text{勾配} = 0.035$$

$$R : \text{径} \quad \text{深} = A/S$$

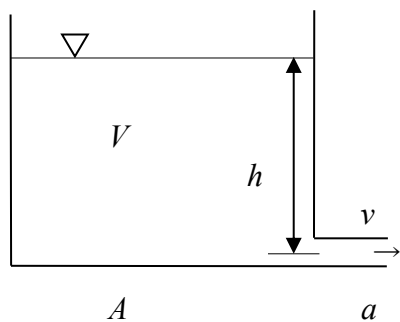
従って、4の(7)の式から、次の管径以上の放流管が必要となる。

$$D = \left(\frac{n \times Q}{0.262 \times I^{\frac{1}{2}}} \right)^{\frac{3}{8}} = 69.1 \text{ cm}$$

- (7) オリフィスからの許容放流量

時間降雨強度 15 mm 以上又は 24 時間 程度で調整池が空になるよう放流量を確保すること。

水深が変化しても、流速が変わらない下図のような調整池における計算方法は次のとおり。



h : オリフィスの中心までの水深 : 2.81m

V : 調整池容量 : 2,514 m³

調整池が矩形構造と仮定した場合

A : 調整池底面積 = V/h : 895 m²

a : オリフィスの必要断面積 : 199cm²以下

v : オリフィス出口の流速 = $\sqrt{2gh}$

H.W.L で最大流速 = 7.421m/s

q : オリフィスからの流量 = $C \cdot a \cdot v$

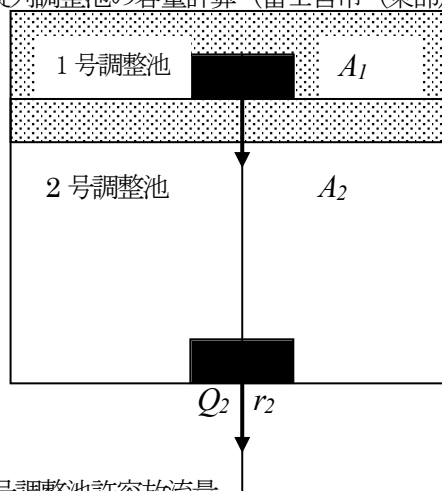
H.W.L で最大流量 = 0.0886 m³/s

調整池が空になる時間は、

$$t = \frac{2A}{C \cdot a \cdot (2g)^{\frac{1}{2}}} \times h^{\frac{1}{2}} \times \frac{1}{3600} = 15.77 \text{ 時間} \leq 24 \text{ 時間}$$

ただし、調整池は完全な矩形で、オリフィスの中心深さを有効貯流水深と仮定している。

【参考】縦列調整池の容量計算（富士宮市（東部）の場合）



1号調整池流入面積 A_1 1ha

2号調整池流入面積 A_2 2ha

開発区域面積 $A = A_1 + A_2$ 3ha

f_1 : 開発後流出係数 0.9

f_2 : 開発前流出係数 0.6

rc : 下流無害降雨強度 23 mm

ri : 1/50 確率降雨強度 104 mm

(1) 1号調整池許容放流量

$$Q_1 = \frac{1}{360} \times f_2 \times A_1 \times r_1 = \frac{1}{360} \times 0.6 \times 1 \times 23 = 0.0383 \text{ m}^3/\text{s}$$

1号調整池貯留量

$$V_1 = (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360} = 867 \text{ m}^3$$

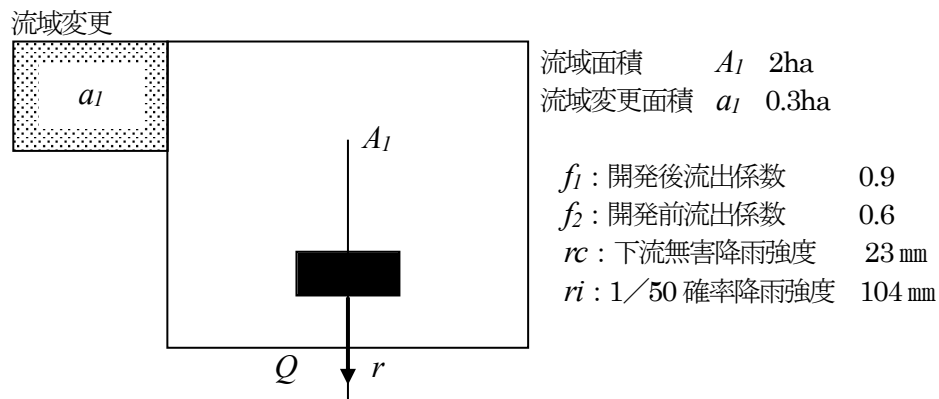
(2) 2号調整池許容放流量

$$Q_2 = \frac{1}{360} \times f_2 \times (A_1 + A_2) \times r_2 = \frac{1}{360} \times 0.6 \times 3 \times 23 = 0.115 \text{ m}^3/\text{s}$$

2号調整池貯留量

$$\begin{aligned}
V_2 &= (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_2 \times \frac{1}{360} \\
&\quad + (rc \times f_2 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360} \quad (1 \text{ 号調整池流入分}) \\
&= 1,734 + 69 = 1,803 \text{ m}^3
\end{aligned}$$

【参考】流域変更した場合の調整池の計算例（富士宮市（東部）の場合）



(1) 許容放流量

$$Q = \frac{1}{360} \times f_2 \times A_1 \times rc = 0.0767 \text{ m}^3/\text{s}$$

(2) 調整池必要容量（流域変更分は全量貯留とする。）

$$\begin{aligned}
V &= (ri \times f_1 - \frac{rc}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times A_1 \times \frac{1}{360} \\
&\quad + (ri \times f_1 - \frac{0}{2} \times f_2) \times 2ti \times 60 \times a_1 \times \frac{1}{360} \quad (\text{流域変更貯留量}) \\
&= 1,734 + 281 = 2,015 \text{ m}^3
\end{aligned}$$

6 洪水調整池の多目的利用

調整池を多目的に利用することは、土地の高度利用に資するばかりでなく、景観を改善し、市街地環境を向上させる等、期待される多くの効用があるので、特に宅地開発においては、積極的に多目的利用を図ることが望ましい。

しかし、公園、緑地、広場（以下「公園等」という。）との兼用調整池にあつては、原則として市に帰属することとなるので、公共施設の管理者と十分協議の上、施設を設計すること。

洪水調整池の多目的利用を図る場合は、「洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」、「流域貯留施設等技術指針（案）」、「防災調整池の多目的利用指針（案）」等を参照するものとするが、下記に留意すること。

(1) 公園等兼用の場合

- ① 避難通路、転落防止柵等を設置する等利用者の十分な安全が確保されるよう配慮すること。
- ② 導入施設が公園の場合は、原則として湛水しない敷地部分を設け、湛水する部分の敷地の割合は5割以下とし、敷地のり面は1：3より緩い勾配とすることが望ましい。

- ③ 公園等兼用調整池においては、幼児・学童の安全性に配慮することにより、貯留限界水深を **50cm** とすることができる。ただし、大学、工場等の広場、グラウンド兼用調整池等は管理者との協議が整えばこの限りでない。

(注) 宅地防災マニュアル事例集の事例では、公園で 1.0～1.5m、小中学校の校庭貯留での 1.0～1.5mの湛水深を確保している例もあり、利用者が区域内に限定され、しかも成人を対象とした施設では、のり面勾配を緩くする等の安全対策を講ずれば、特に水深に上限を設ける理由はないが、最終的には管理者の判断による。

※ 「宅地防災マニュアル」V排水施設と治水対策（河川・水路・溜池等の事故例）

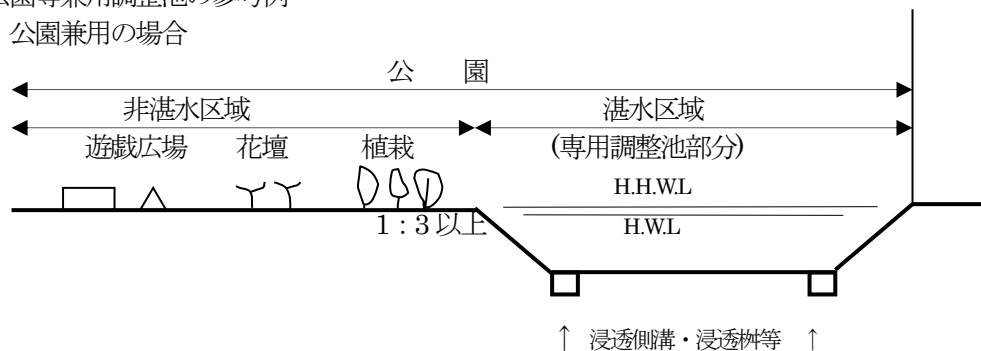
- ・ 転落の可能性のある場所には防護柵を設置する。

- ④ 湛水頻度は、導入する施設により異なるが、多くても 1 年に 1 回程度とすることとし、原則として 1 年に 1 回程度の降雨強度に対しては、専用調整池部分を設けること。ただし、将来にわたり良好な管理維持が期待できる場合は、浸透施設を設けて対処することができるものとするが、地形、地質等の特性や現地における浸透能力等を十分調査し、放流先の河川管理者及び公園等管理者と協議の上、決定すること。

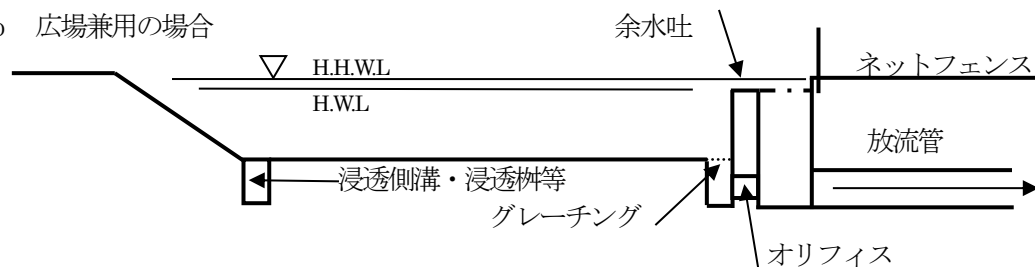
- ⑤ 退水後、施設又は工作物の洗浄に用いる給水栓（施設）を適所に設けること。

○ 公園等兼用調整池の参考例

○ 公園兼用の場合



○ 広場兼用の場合



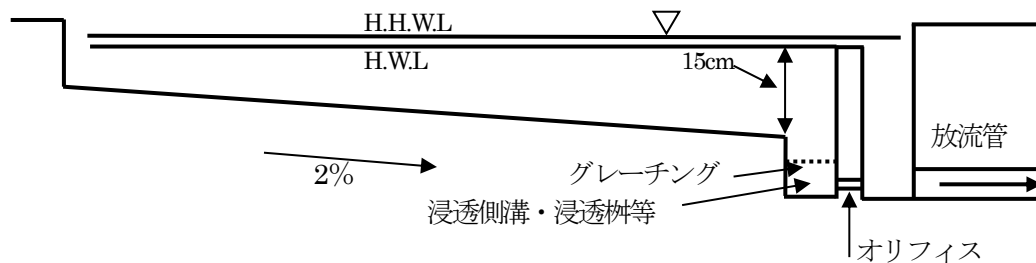
(2) 駐車場兼用の場合

駐車場兼用調整池は、一般に専用調整池を補完するものであるが、将来にわたり調整機能確保することができる場合に用いられる。

なお、湛水頻度、貯留水深はその利用形態により異なるので、慎重な検討を要する。

- ① 湛水頻度は、利用者が駐車場の近くにいる店舗やグラウンド等の駐車場の場合は、1年に1回程度でもよいが、常時駐車していることが多い賃貸用や団地等の駐車場においては、3年に1回程度とすること。
- ② ブレーキが濡れると、自動車の走行上危険があるので、貯留水深は最大15cmまでとする。
(注) この規定は、事務所、工場等の従業員の車を自己の責任で調整池に駐車することまでも妨げるものではないので、駐車場の利用形態、構造等を考慮して支障ないと認められれば、1年1回程度の湛水頻度であれば、水深を15cm以上とすることができる。
- ③ 駐車場の舗装面は降雨時の排水性能を高めるよう、透水性舗装とし、2%程度の勾配を設けることが望ましい。

○ 駐車場兼用調整池の参考図



(3) 地下調整池

調整池はオープンを原則とするが、市街化区域等で土地の高度利用を図るために、地下式調整池を設置する場合がある。地下式調整池は、維持管理が困難であり、公共施設として市に帰属されない等の問題点も多いので、設置にあたっては、放流先河川等の管理者と十分協議すること。

また、設計等は、下記によるものとする。

- ① 地下式調整池は、~~建築物地下に設けるものと、駐車場等の地下に設けるものとに分けられるが、建築物地下の調整池は、清掃、点検等が困難なものが多いことから、施設容量は必要量に1割程度の余裕を見込んで計画すること。~~
(注) 地下式調整池にあつては、余裕高を特に設ける必要はないが、建築物の地下で給排水等の施設を配管する場合は、その配管は計画降水水位 (H.W.L) 以上の位置に設置すること。
- ② 梁、柱、ハンチ等の突起物は、有効貯留量に含まない。
- ③ 開発区域内外からの流入土砂が少ないこと。
- ④ 地下式調整池は、常時においては雨水や土砂等が滞留しないような構造とすること。そのため底版には排水後の土砂、ヘドロ等の清掃を考慮して2%程度の排水勾配及び排水溝を設けること。
- ⑤ 維持管理に支障がないよう、換気口、点検口等が適切な位置に配置されていること。
- ⑥ 完成後の検査が困難な場合は、調整池部分が完成した時点で中間検査を受け、調整池容量、高さ等の確認を受けること。
- ⑦ 申請時点で、当該市町と開発事業者による維持管理協定を締結していること。

7 調整池の帰属

調整池については、公共施設と位置付け、原則として市の管理に属するものとする。

やむを得ない事情で事業者にその管理を委ねる場合であっても、用地の所有権のみは市に帰属させることが望ましい。この場合、当該市と開発事業者により維持管理協定を締結するものとする。

実務的には、小規模な自己の業務用等の開発の場合には、調整池を公共施設として市に帰属させることは困難な場合もあるが、当該市と事業者により維持管理協定を締結するものとする。

8 工事施工中の仮の防災調整池等

工事施工中においては、急激な出水・濁水及び土砂の流出が生じないよう、周辺の土地利用状況、造成規模、施工時期等を勘察し、必要な箇所については濁水等を一時的に滞留させ、あわせて土砂を沈殿させる機能等を有する施設を設置する必要がある。

開発事業においては、工事施工に伴って、降雨により濁水等が急激に区域外に流出することがある。このため、工事施工の際には、このようなことがないよう、周辺の土地利用状況、地形、地質、集水面積、放流河川の流下能力、施工時期及び工事期間等を勘察して、必要な箇所に仮の防災調整池等を設ける必要がある。

本市では、許可の条件として、防災調整池等の防災施設の完了（検査合格）後、造成工事に着手すべきこととしている。防災工事中においても必要に応じて仮の防災調整池等を設けることが必要である。

9 既設調整池の廃止・縮小・改変に関する取扱い

(1) 開発行為により設置された調整池については、排水施設の河川等への接続を前提として、当該河川管理者との協議を経て設置されたものであることから、原則として、縮小、廃止、構造の変更等を認めないものとしている。

(2) 廃止・縮小を認める場合

50年確率降雨強度に対応した河川改修計画が完了した場合であって、調整池を廃止又は縮小しても防災上支障がないと認められるときは、開発事業者の申出により、河川管理者と協議の上、その廃止又は縮小を認めることができるものとする。

なお、調整池の埋立てによって生ずる宅地に建築物等を建築・建設する予定がある場合は、法29条許可の要否及び法42条許可の要否（開発審査会への付議の要否を含む。）に留意すること。

(3) 現行の基準を適用する場合

開発行為が完了した区域（区域外も合わせて開発区域とする場合を含む。）において、新たに開発行為が行われる場合は、新たな開発行為に係る区域（具体的には、新たな開発区域に係る調整池の流域）については現行の基準を適用するものとする。

第5節 給水施設

法第33条第1項第4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、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- 第2号 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

本号は、水道その他の給水施設についての基準を定めたものである。本号については、特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法等の基準によって本基準の適用をなし得るとの判断によるものであり、実務上は次により判断するものとする。

- ① 本号の基準については、開発区域の大小を問わず、開発を行おうとする者が当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うこと（給水承諾書等）をもって同号の開発許可基準に適合しているものと取り扱って差し支えない（国の指針 I-5-5 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い））。
- ② 法第32条第2項及び令第23条第2号の規定により、開発区域の面積が20ha以上の開発行為については、あらかじめ、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者と協議しなければならないこととなっているが、20ha未満の開発行為についても、当該水道事業者との協議を行わせることが望ましい（国の指針 I-5-5 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い））。
- ③ 開発区域内に新たに水道を敷設する場合であつて、当該水道が水道法又はこれに準じて定められている条例の適用を受けるときは、これらの認可等を行う権限を有する者と協議し、認可等を受け得る見通しがあることをもって、基準に該当するものとして取り扱うものとする。

○ 開発許可制度における水道の取扱いについて（S56.08.18土地第282号都市住宅部長通知）

都市計画法第33条第1項第4号に規定する「給水その他の給水施設」については、都市計画法第33条第2項による技術的細目が定められていないため、個々の設計について審査してきたところであります。

今回、建設省計画局宅地開発課民間宅地指導室長から別添（S56.7.16建設省計民発第23号「開発許可制度における水道の取扱いについて」）のとおり通達があったので通知します。

なお、通達による事務処理は次のとおりとします。

記

- 1 分譲住宅等都市計画法第33条第1項第4号の適用を受ける開発行為にあつては、本件通達に沿って水道事業者との協議を行うことが望ましいが、当該水道事業者の給水承諾書をもって開発許可基準に適合するものとして取り扱って差し支えないものとする。

なお、20ヘクタール以上の開発行為については、水道事業者との協議が要件とされているので念のため申し添える（都市計画法施行令第23条）。

第6節 地区計画等への適合

法第33条第1項第5号 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

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

ニ 集落地区計画 集落地区整備計画

本号は、地区計画等が定められている地域において開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、当該地区計画等の内容に即して定められている旨の規定である。

「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合を含む趣旨である。

第7節 公共・公益的施設等の配分

法第33条第1項第6号 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。

令第27条 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。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

① 第6号は、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分についての規定である。

「用途の配分が定められていること」とは、公共施設、公益的施設及び予定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になっていることをいい、開発者がこれらの施設を自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されているので、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た上で、その用地として確保しておけば足りる。

② 令第27条は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、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（行政施設（派出所、郵便局、市・出張所等）、集会施設（集会所・公民館等））が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なければならない旨を規定している。

「配置されなければならない」とは、開発者が自ら整備する旨を定めたものではなく、用地として確保するとの意である。

③ 令第27条ただし書は、誘致距離及び規模から判断して、既存のものが十分利用できる場合は、この限りでないとする旨の緩和規定である。

第8節 宅地の安全性

法第33条第1項第7号 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

令第28条 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第7号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 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、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、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 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、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 6 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 7 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

法第33条第1項第7号は、宅地の安全性を確保するための規定である。本号の適用について必要な技術的細目は、令第28条に規定されている。

なお、関連法令（建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法、津波防災地域づくりに関する法律）の規定に留意するとともに、「盛土等防災マニュアル」等を参考とすること。

また、宅地造成及び特定盛土等規制法の規定の適合については、「静岡県盛土規制法に関する申請手引き（第Ⅲ編 技術的基準）」によるものとする。

第1 軟弱地盤対策

令第28条第1号 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

一般に、軟弱地盤とは、沖積平野、沼沢地、台地や丘陵地間の谷部等に堆積している地層のうち、柔らかく圧縮性に富む粘性土や植物成分主体の泥炭からなる高有機質土等で構成されている地盤をいい、河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦部、湖沼や谷等の区域において開発行為を行うときは、軟弱地盤が予想されるので、標準貫入試験等の試験を行い、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密による被害を防止するため、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の対策工法を講じる必要がある。

第2 がけの上端部に続く地盤面の処理

令第28条第2号 開発行為によって崖が生じる場合においては、がけの上端に続く地盤面に

は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

本号の趣旨は、雨水その他の地表水ががけ面を表流してこれを侵食すること、及びがけの上端部付近で雨水その他の地表水ががけ地盤へ浸透することを防止することにより、がけの上端に続く地盤面はがけの反対方向に水勾配をとらなければならない。

なお、がけの反対方向に勾配をとることが物理的に不可能な場合においても、がけ方向に勾配をとり、がけの上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設ける等の措置をとることによって地表水をがけ下へ流下させる等、地表水によるがけ面の侵食、がけ地盤への浸透を防止する措置をとる必要がある。

第3 切土

1 切土後の地盤のすべり防止措置

令第28条第3号 切土をする場合において、切土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の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

本号は、切土した後の地盤の滑り防止に関する規定である。「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば破層の直下にながけ面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、くい等の横抗力を利用しての滑り面の抵抗力の増加や、粘土層等の滑りの原因となる層の良質土との置換え等の安全措置を講ずべきである。

2 小段の設置とりのり面の勾配

のり高の大きい切土のり面では、高さ5mごとに幅1m～2mの小段を設けること。

第4 盛土

令第28条第4号 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。

令第28条第5号 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

1 令第28条第4号（締め固め等の措置）

本号は、盛土した後の地盤の安定に関する規定である。一般的に、盛土した地盤は土粒子間の結合が緩く、雨水等の地表水により侵食されやすく、また、地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下や崩壊が起りやすい。このことから、地盤の圧縮性を小さくし、地耐力を増加させるため、ローラーなどの建設機械による締め固めを行うことを規定している。

また、必要に応じて、地滑り抑止ぐい等の設置を行う必要がある。

なお、締め固めは、盛土地盤の全体に及ぶよう一定の盛土厚（30 cm以下）ごとに締め固めを繰り返して行う必要がある。

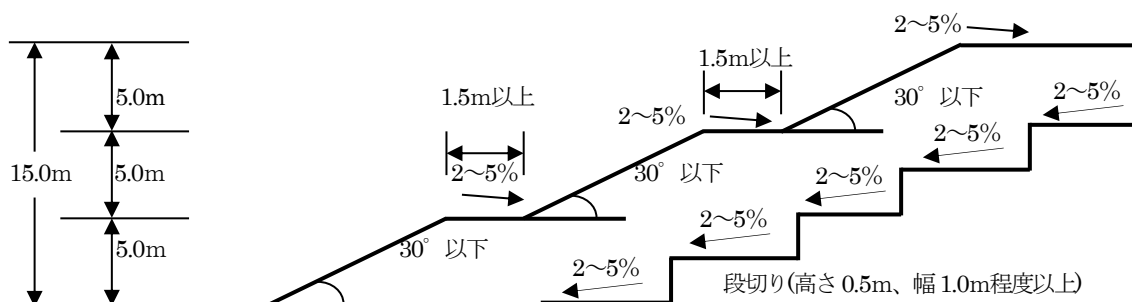
2 令第28条第5号（段切等の措置）

本号は、「盛土する前の地盤」と「盛土」が接する面での滑り防止措置に関する規定である。著しく傾斜している土地に盛土を行った場合、雨水等の地表水の浸透や地震等の震動により、新旧地盤が接する面が滑り面となった滑りが起りやすい。このため、段切り等滑りに対する安全措置を講ずるべきことを規定したものである。

その他の措置としては、雑草の除去、樹木の抜根、埋め戻しの壁体の築造等が考えられる。

3 盛土に係る設計の指針

- (1) 盛土のり面の勾配は、のり高や盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として 30 度以下とすること。
- (2) のり高が特に大きい場合（15m以上の高盛土）や、盛土が崩壊すると隣接地に重大な影響を与える場合等においては、円弧滑りに対する安全性を検討すること。
- (3) のり高が大きい場合には、のり高 5mごとに幅 1～2mの小段を設けること。
- (4) 傾斜した地盤を盛土するときは、高さ 50 cm、幅 1m程度以上で段切りを行い、排水のため、2～5%の横断勾配をとること。ただし、地盤高の差が 5m未満であり、かつ、現地盤の勾配が 15 度（約 1：4）未満の場合は、この限りでない。



- (5) 盛土によって生じる 20m 以上の長大なり面には、原則としてのり長の 1/3 以上は、擁壁工、のり枠工等の永久構造物を設置すること。
- (6) 盛土の施工にあたっては、1 回の敷均し厚さ（まき出し厚さ）をおおむね 30cm 以下に設定し、均等かつ所定の厚さ以内に敷き均すこと。
- (7) 溪流を埋立てる場合には、本線、支線を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けること。暗渠工は、樹枝上に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。
暗渠工における幹線部分の管径は 30cm 以上とし、支線の部分は 15cm 以上とすること。

【参考】盛土材料及び盛土高に対する標準のり面勾配 【道路土工 のり面工・斜面安定工指針】

盛 土 材 料	盛土高(m)	勾 配	摘 要
粒度のよい砂 (SW)、礫及び細粒分混じり礫 (GM) (GC) (GW) (GP)	5m以下	1：1.5～1：1.8	基礎地盤の支持力が十分にあり、浸水の影響のない盛土に適用する。() の統一分類は代表的なものを参考に示す。 標準のり面勾配の範囲外の場合は安定計算を行う。
	5～15m	1：1.8～1：2.0	
粒度の悪い砂 (SP)	10m以下	1：1.8～1：2.0	
岩塊（ずりを含む。）	10m以下	1：1.5～1：1.8	
	10～20m	1：1.8～1：2.0	
砂質土 (SM) (SC)、硬い粘質土、硬い粘土（洪積層の硬い粘質土、粘土、関東ロームなど）	5m以下	1：1.5～1：1.8	
	5～10m	1：1.8～1：2.0	
火山灰質粘性土 (VH ₂)	5m以下	1：1.8～1：2.0	

第5 がけ

令第28条第6号 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタル吹付けその他の措置が講ぜられていること。

本号は、開発行為によって生じたがけ面の保護に関する規定である。具体的な保護の方法については、規則第23条で規定している。

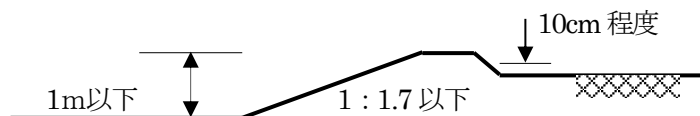
※ 「がけ」の定義：地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう（都市計画法施行規則第16条第4項の表の「造成計画平面図」の項）。

【参考】宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第1条第1項 この政令において、「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、「がけ面」とはその地表面をいう。

(注) 宅地区画を土羽仕上げとする場合

宅地区画の造成を「土羽仕上げ」とする場合は、次に拠ることが望ましい。

- ① 宅盤の高低差は1.0m以下であること。道路に面した宅盤は、家屋の位置、駐車場の出入口が確定していないので土羽で残すことはやむを得ないが、宅地間の境界部分を土羽で残すことは将来に禍根を残すので、できるだけ擁壁等を設置すること。
- ② のり面には、種子吹付等により植生を図ること。
- ③ 宅地の周囲には畦畔等を設けて宅地内の雨水がのり面を流れないようにすること。



1 擁壁を要するがけ・要しないがけ

規則第23条第1項 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をこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

(1) 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土 質	軟岩（風化の著しいものを除く。）	風化の著しい岩	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
擁壁を要しない勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する勾配の下限	80度	50度	45度

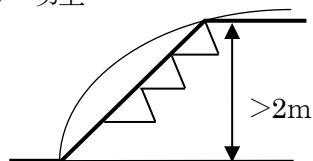
(2) 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

本項は、切土又は盛土に係る一定の高さをこえるがけについては、擁壁でおおうべきことを規定している。

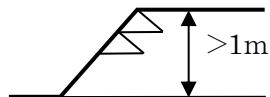
ただし書は、切土の場合における緩和規定で、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。

(1) 擁壁を要するがけ

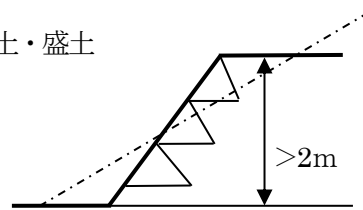
o 切土



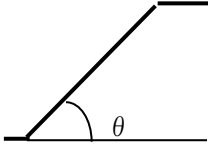
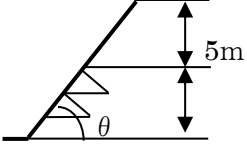
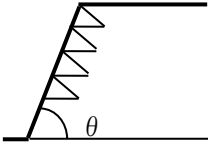
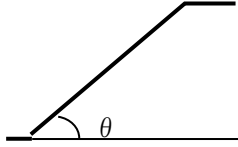
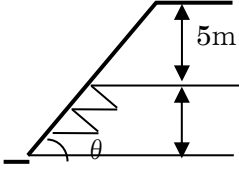
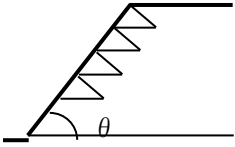
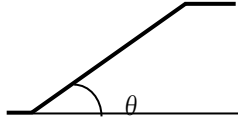
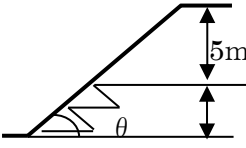
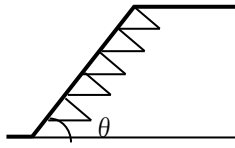
o 盛土



o 切土・盛土



(2) (1)のうち、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ

区分 土質	擁 壁 不 要	がけの上端から垂直距離 5mまでは擁壁不要	擁 壁 が 必 要
軟岩（風化の 著しいものを 除く。）	がけ面の角度が 60 度 以下のもの  $\theta \leq 60^\circ$	がけ面の角度が 60 度を超え 80 度以下のもの  $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	がけ面の角度が 80 度を超えるもの  $\theta > 80^\circ$
風化の著しい 岩	がけ面の角度が 40 度 以下のもの  $\theta \leq 40^\circ$	がけ面の角度が 40 度を超え 50 度以下のもの  $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	がけ面の角度が 50 度を超えるもの  $\theta > 50^\circ$
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	がけ面の角度が 35 度 以下のもの  $\theta \leq 35^\circ$	がけ面の角度が 35 度を超え 45 度以下のもの  $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	がけ面の角度が 45 度を超えるもの  $\theta > 45^\circ$

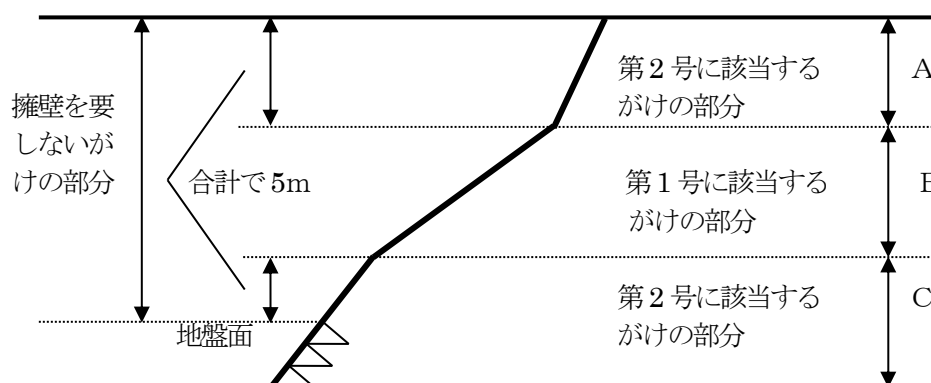
(留意点) この表に掲げる土質に該当しない土質、即ち、岩屑、腐植土（黒土）埋土その他の軟土及び「砂利、真砂土……その他これらに類するもの」に該当しない土質のがけ又はがけの部分は、切土であっても、擁壁を要しないこととされている「切土」のがけに該当しない（「宅地造成等規制法の解説」施行令第5条第1項解説より）。

【参考】土質の説明

土質区分	摘 要
軟岩	岩石を硬度によって、硬岩と軟岩に分類した場合の軟岩であって、通常堆積岩（水成岩）、変成岩の大部分がこれに該当する。この軟岩には「風化の著しいものを除く。」との条件が付けられているが、實際上、風化が著しいか著しくないかを判定することは困難であるが、軟岩には節理のあるものとか、水に溶け易いとかによって風化し易い性質のものと風化し難いものがある。風化し易い性質の軟岩は露出していると風化が進行していく。実際の判定にあたってはこのことも考慮に入れなくてはならない。従って、この軟岩（風化の著しいものを除く。）は、一般的には頁岩（泥岩又は土丹岩と呼ばれるもの）、凝灰岩（大谷石等）がこれに当るものと考えられる。
風化の著しい岩	一般的に砂岩、石灰岩等の軟岩及び地表に露出した花崗岩等の硬岩がこれにあたる。花崗岩の場合には一部は風化して砂になってしまっているが大部分が岩であるような状態のものも含む。ただし、花崗岩等の場合には軟岩ほどには風化の進行が著しくないので、現に風化しているかが判定の際の大きな要素となる。

砂利、硬質粘土	主として洪積層以前の地層の砂利（礫）を指すものである。
真砂土	花崗岩が風化して砂になったもので、全部砂になってしまったもののほか、大部分が砂になって一部岩が残るような状態のものを含む。
関東ローム	関東地方に広く分布している赤土層で、関東周辺の火山から降ってきた火山灰が地表に積もって風化したもの。
その他これらに類するもの	切土した場合がけ面の崩壊に対する安全性が砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土と同程度であること。即ち、土の粘着力及び内部摩擦角がこれらと同等程度のものをいう。

(3) 規則第23条第1項第2号の「この場合において……」以下のみなし規定の意義



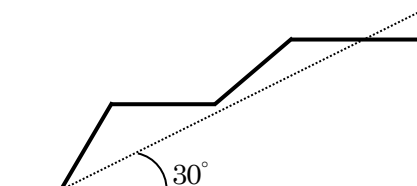
上記の図で、第2号に該当するA及びCのがけは、第1号に該当するBのがけで分離されているが、第2号の適用に当たっては、A及びCのがけは連続するものとみなされるため、その上端から5m以内の部分には、擁壁は要しないこととなる。

(4) 一体のがけとみなすもの・みなさないもの

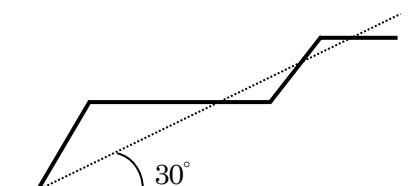
規則第23条第2項 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

がけは、その途中に、小段、道路、建築敷地等を含んで上下に分割されている場合が多く見られる。本項は、この場合における規則第23条第1項の適用（がけの範囲の取扱い）に関する規定である。

○ 一体のがけとみなされる場合



○ 一体のがけとみなされない場合



2 適用除外

規則第23条第3項 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

本項は、擁壁の設置についての第1項の規定の適用除外事由を規定している。

「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、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所といった立地条件、土地利用状況等を考慮して判断される。

「擁壁の設置に代えて講ぜられる他の措置」には、石積工、板柵工、筋工及び鋼矢板・コンクリート矢板工等が考えられる。

3 がけのがけ面保護

規則第 23 条第 4 項 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

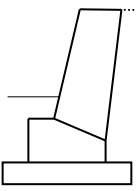
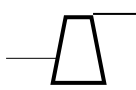
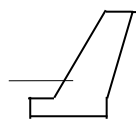
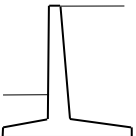
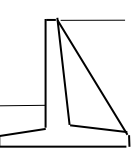
本項は、擁壁の設置義務のないがけのがけ面についても、風化、地表水による侵食から保護するための保護工を行わなければならない旨を規定している。本項に規定されている保護工以外のものとしては、芝以外の植物による緑化工、編柵工、コンクリートブロック張り工、のり枠工等が考えられる。

第6 擁壁

1 擁壁の形式

擁壁のタイプ選定に当たっては、開発区域の関係法令による指定の状況、設置箇所の地形、地質、土質、地下水等の自然条件、施工条件、周辺の状況及び擁壁の高さ等を十分に調査し、高さに応じた適切な材料及び形状のものを選定する。

各種擁壁の概要

種 類	形 状	特 徴	経 済
ブロック積擁壁		・背面の地山が締まっている、背面が良好等土圧の小さい場合に適用 ・設計法が確立されておらず、経験的に断面が決定される。 ・圧密沈下のある地盤には不適	・他の形式に比較して経済的
重力式擁壁		・基礎地盤の良い場合 ・くい基礎となる場合は不適	・高さが 4m 以上の場合は不経済
もたれ式擁壁		・基礎地盤の堅固な場合 ・山岳道路の拡幅等に有利 ・主として切土部に用いられる。	・比較的経済的
片持ばり式擁壁 (逆T型、L型)		・普通の基礎地盤以上が望ましい。 ・L型は壁面に土地境界が近接して、つま先版が設置できない場合に用いられる。	・比較的経済的 ・高さが 5～7m の場合が最も経済的
控え壁式		・基礎地盤の良くない場合に有利 ・壁高 7m 以上の場合によく用いられる。	・壁高が高い場合は経済的

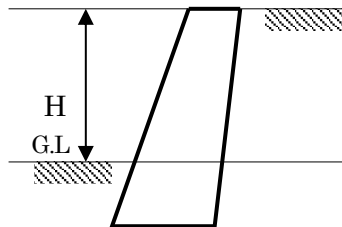
【参考】高さが2mを超える擁壁に対する「工作物の確認」

建築基準法第88条第1項 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（建築基準法施行令第138条第1項第5号で高さが2mを超える擁壁を指定）（中略）については、第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）（中略）の規定を準用する。

建築基準法第88条第4項 第1項中第6条から第7条の5まで、第18条（第1項及び第23項を除く。）及び次条に係る部分は、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項若しくは第35条第1項、都市計画法第29条第1項若しくは第2項若しくは第35条の2第1項本文、特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第57号第1項若しくは第62条第1項又は津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項若しくは第78条第1項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

【参考】擁壁の高さ等

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第1条第4項 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。



H：擁壁の高さ（地盤面下の部分は高さに算入しない。）

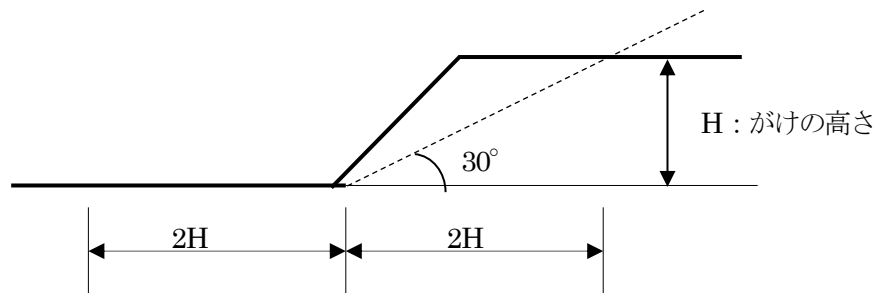
【参考】静岡県建築基準条例（がけ付近の建築物）

第10条 がけの高さ（がけの下端を通る30度の勾配の斜線をこえる部分について、がけの下端からその最高部までの高さをいう。以下同じ。）が2mをこえるがけの下端からの水平距離ががけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築する場合は、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて安全な擁壁を設けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- 1 堅固な地盤を斜面とするがけ又は特殊な構造方法若しくは工法によって保護されたがけで、安全上支障がないと認められる場合
- 2 がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造物を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とした建築物で、がけ崩れ等に対して安全であると認められる場合

【解説】本条は、がけ崩れ又は土砂の流出等から人命、財産を守るため、がけに近接する危険な敷地に建築物を建築する場合には、がけの形状、土質等に応じて安全な擁壁を設置することを義務付けたものであり、がけの安全対策を計画する場合に重要なことは、その土の性質や、地層の勾配、出水、植生の状況等を十分に把握することである。

対象となるがけは水平面からの勾配が30度を超え、かつ、高さが2mを超えるものであり、規制の対象範囲は下図のがけの法面下端から、がけの高さの2倍以内の範囲としている。



擁壁を設置する場合には法第88条及び建築基準法施行令第142条の規定が適用され、「安全な擁壁」かどうかの具体的判断基準としては、宅地造成等規制法施行令の技術的基準及び宅地防災マニュアル等が参考になる。

なお、宅地造成等規制法施行令第15条の認定がされているものは、上記基準を満足している。

ただし書は、第1号はがけ自体が安全な場合であり、第2号はがけ崩れに対して安全な措置を講じた場合の緩和である。

具体例として次のようなものが考えられる。

第1号について

ア 「堅固な地盤」とは

- a 自然がけで、がけの調査の結果、宅地造成等規制法施行令第5条第1項ただし書（「都市計画法施行規則第23条第1項ただし書」も同一に規定）に該当し、湧水、浮き石等が認められず風化のおそれがないことを確認したもの。
- b 切土により生じたがけで、がけの調査の結果、宅地造成等規制法施行令第5条第1項ただし書に該当し、かつ、同令第12条の規定（「都市計画法施行規則第23条第4項」も同一に規定）による石張り、芝張り、モルタルの吹付け等の保護をしたもの。
- c 土質試験等に基づき地盤の安定計算等により、がけの安全を確認したもの。

イ 「特殊な構造方法若しくは工法で保護されたがけ」とは

- a がけ面が擁壁以外の特殊な工法で、宅地造成等規制法施行令第15条の認定等を受けたもので保護され、技術的に安全性が確認できるもの。
- b がけ上又はのり面に建築する場合で建築物の構造等ががけ面に影響を及ぼさないよう設計されているもの。例えば、建築物の基礎が深く定着され、建築物の荷重等ががけに影響を及ぼさない場合、又はがけ崩れの影響を受けないように設計されているもの。

第2号について

ウ 「がけ崩れに対して安全」とは、

- a がけ下に建築する場合で、建築物の基礎及び主体構造部の全部又は一部を鉄筋コンクリート造等とした建築物で、がけ崩れの被害を受けるおそれのある部分に開口部がないなど、がけが崩れた場合であっても崩壊せず安全であると認められるもの。
- b 昭和57年10月26日付都市住宅部建築課長通知「災害危険区域内における建築制限解除基準の運用について」の基準に該当するもの。

2 設計方針

規則第27条は、令第29条の規定に基づき、令第23条第1項の規定により設置擁壁の構造及び能力に関しての技術的細目を定めている。

(1) 構造計算及び実験の原則

規則第27条第1項 第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

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。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

本号は、擁壁の安全を害する破壊、転倒、すべり及び沈下が生じないことを構造計算及び実験等によって確かめることを義務づけている。その詳細については、宅地造成及び特定盛土等規制法等を参考とすること。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

（鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造）

第9条第2項 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。

1 土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。

2 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの $\frac{2}{3}$ 以下であることを確かめること。

3 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の $\frac{2}{3}$ 以下であることを確かめること。

4 土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。

(2) 計算方法

一般的な計算方法は下記のとおり。

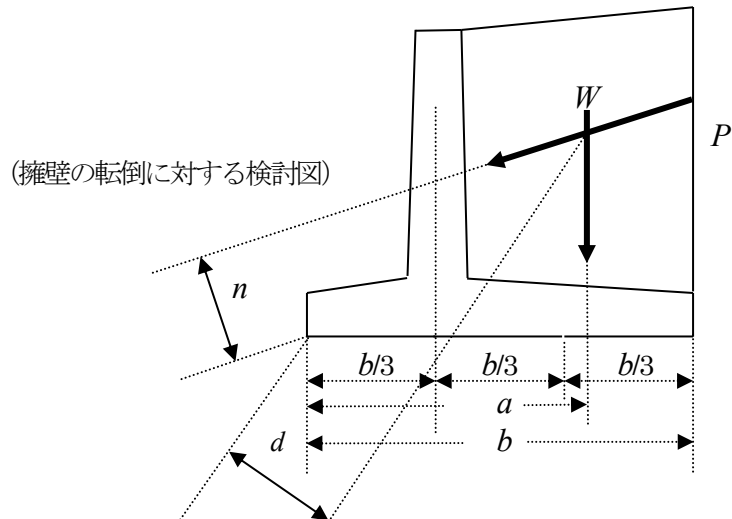
ア 転倒に対する安定性

転倒に対する安全率 F_s は、次式を満足しなければならない。

$$F_s = \frac{Mr}{Mo} \geq 1.5 \quad F_s : \text{安全率}$$

Mr : 転倒に抵抗しようとするモーメント ($Mr = W \times a$)

Mo : 転倒させようとするモーメント ($Mo = P \times n$)



なお、設計においては、 F_s の値の規定とともに、合力の作用位置又は偏心距離 e は次式を満足すること。

$$\frac{b}{3} \leq d \leq \frac{2b}{3} \quad \text{又は} \quad |e| \leq \frac{b}{6}$$

d : 底版の前端から作用線が底版を切る点（合力の作用点あ）までの距離

e : 偏心距離

b : 底版幅

イ 滑動に対する安定性

滑動に対する安全率 F_s は、次式を満足しなければならない。

$$F_s = \frac{RH}{PH} \geq 1.5$$

F_s : 安全率

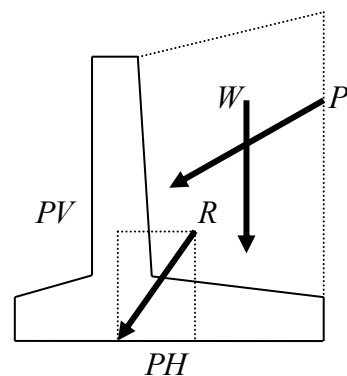
RH : 滑動に対する抵抗力

PH : 水平力

ただし、 $RH = \mu \cdot PV$

μ : 摩擦係数

PV = 鉛直力（自重＋土圧の鉛直成分）



擁壁の滑動に対する検討図

粘着力については、その長期変動を含めた適正な値の評価が困難であることから、原則として C （粘着力） $= 0 \text{ t/m}^2$ と考え、 μ （摩擦係数）にその影響を含めたものとして取り扱うこと。

ウ 基礎地盤の支持力に対する安定性

地盤に生ずる応力度 q_1 、 q_2 が、その地盤の許容応力度 qa を超えてはならない。

$$qa \geq q_1 \text{ 又は } q_2$$

$$q_1, q_2 = \frac{PV}{b} \left(1 \pm \frac{6e}{b} \right)$$

$$e = \frac{b}{2} - \frac{M}{PV}$$

PV：鉛直力

qa：地盤の許容応力度

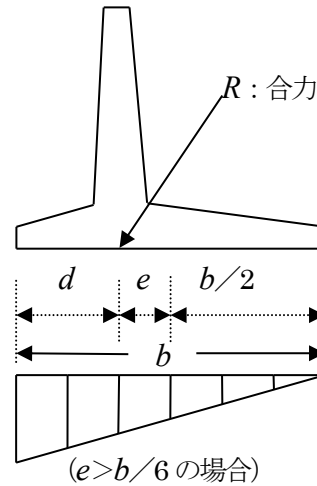
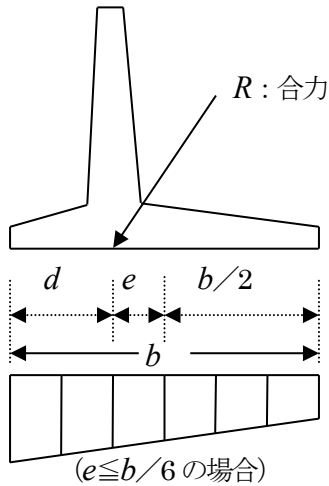
e：偏心距離

q₁：擁壁の底面前部で生じる応力度

b：底幅

q₂：擁壁の底面後部で生じる応力度

M：回転モーメント



擁壁底面の地盤反力

3 設計条件

設計にあたって用いる鉄筋・コンクリート等の許容応力度及び各種の土質係数等は、宅地造成及び特定盛土等規制法、建築基準法及び道路土工指針等に拠ること。

宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

第9条第3項 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。

- 1 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第2の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。

別表第2 (第9条関係)

土 質	単位体積重量 (1 m ³ につき)	土圧係数
砂利又は砂	1.8t	0.35
砂質土	1.7t	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	1.6t	0.50

- 2 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令 (昭和25年政令第338号) 第90条 (表1を除く。)、第91条、第93条及び第94条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
- 3 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第3の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

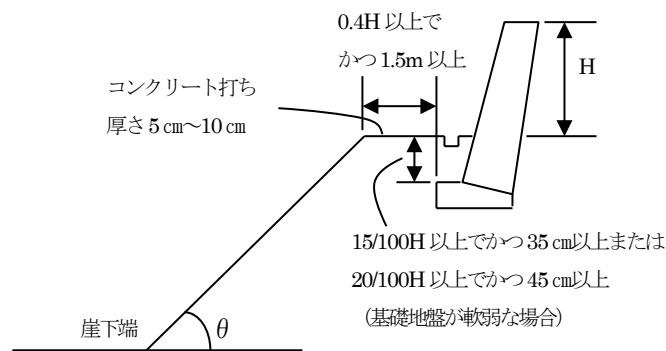
別表第3 (第9条関係)

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5

砂質土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも 15 cm までの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

a かけや擁壁に近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する。設置する場合の一般的注意事項を下記に示す。

(7) 斜面上に擁壁を設置する場合には、図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの $0.4H$ 以上で、かつ 1.5m 以上だけ土質に応じて勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化侵食のおそれのない状態にすること。

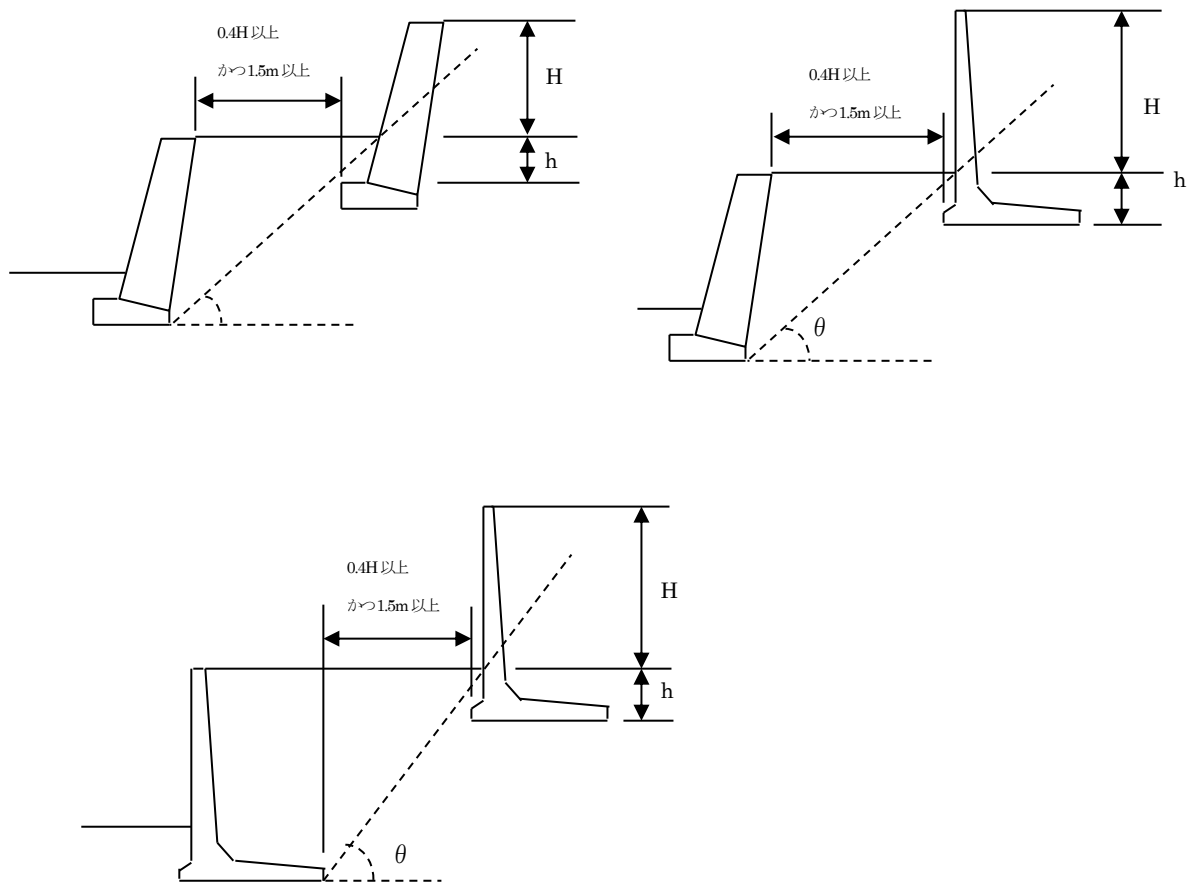


土質別角度

背面土質	角度(θ)
軟岩（風化の著しいものを除く）	60°
風化の著しい岩	40°
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°
盛土または腐食土	25°

(4) 図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を $0.4H$ 以上、かつ 1.5m 以上離さなければならない。

○ 上部・下部擁壁を近接して設置する場合



第 93 条の表に示す値を使用することができる。

建築基準法施行令

(地盤及び基礎ぐい)

第 93 条 地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力は、国土交通大臣が定める方法によって、地盤調査を行い、その結果に基づいて定めなければならない。ただし、次の表に掲げる地盤の許容応力度については、地盤の種類に応じて、それぞれ次の表の数値によることができる。

国土交通大臣の定め：平成 13 年国土交通省告示第 1113 号

地盤	長期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 kN/m^2)	短期に生ずる力に対する許容応力度 (単位 kN/m^2)
岩盤	1,000	長期に生ずる力に対する許容応力度のそれぞれの数値の 2 倍とする。
固結した砂	500	
土丹盤	300	
密実な礫層 ^{れき}	300	
密実な砂質地盤	200	

砂質地盤（地震時に液状化のおそれのないものに限る。）	50
硬い粘土質地盤	100
粘土質地盤	20
硬いローム層	100
ローム層	50

(1) 摩擦係数

擁壁底版と基礎地盤との摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合には、 $\mu = \tan \phi$ （基礎地盤の内部摩擦角）とする。ただし、基礎地盤が土の場合、 $\tan \phi$ の値が0.6を超えないものとする。

なお、土質試験がなされていない場合には、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第9条第3項第3号ただし書に規定する別表第3の数値を用いることができる。

4 石積工の構造

石積工の構造は、原則として宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第10条の規定によるものとする。

ただし、道路、河川等の公共施設で周辺が将来とも宅地化することがないと認められる場合は、「ブロック積（石積）擁壁の構造基準（静岡県土木部・都市住宅部）」に準拠してもよい。

5 構造細目

規則第27条第2項 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（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の8の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

本項は、高さ2mを超える擁壁について建築基準法施行令の規定の準用を規定したものである。本項は、規則第23条第1項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろん、これによらないで設けられる任意擁壁を含め、高さ2mを超える擁壁に適用となる。

(1) 水抜き

規則第27条第1項第2号 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っては、この限りでない。

本号は、集中豪雨時における擁壁の倒壊が水圧の増大に起因することが多いことから、その防止のため、擁壁の背面土中に浸透した雨水、地下水等を有効に排出することができる水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮されるよう透水層を設けることを規定している。水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂等が水により流れ出さないよう適切な大きさの碎石、栗石等をおく必要がある。

第9節 開発不適地の除外

法第33条第1項第8号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

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

第33条第1項第8号は、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、その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域（令第23条の2：急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域）内の土地を含んではならないことを規定している。

これらの区域については、それぞれの規制法により必要な危険防止措置が定められているが、開発許可制度においても、このような区域における市街化の進展を抑制しようとする趣旨である。

従って、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域又は急傾斜地崩壊危険区域内での開発行為は原則として許可しないものである。しかし、第33条第1項第8号ただし書において、「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」は例外的に許可し得るものとされていることから、当該各規制法の所管部局と十分協議・調整の上、各規制法においても許可等が可能であり、かつ、災害を防止するための措置が十分取られている場合（敷地の安全性が確保されるものに限り、建築物により災害防止対策を講ずるものを除く。）は、弾力的に対処するものとする。

第10節 環境への配慮義務

※開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

I-5-8 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）

- (1) 法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保に必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者の設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。
- (2) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。
- (3) 開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって内側に配置されていけばよいものと考えられる。
- (4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組みを申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

第1 樹木の保存・表土の保全（昭和49年改正法で追加・昭和50年4月1日施行）

1 設計の基本

法第33条第1項第9号 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保に必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

（参考）第2号イからニ

- 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

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

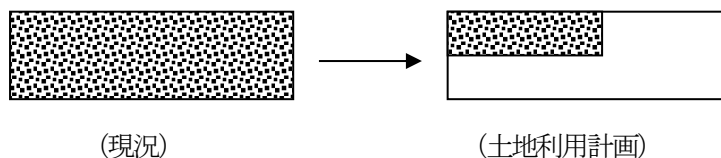
法第33条第9号は、1ha以上の開発行為について、樹木の保存・表土の保全等に規定することにより、自然環境の保護を図り、もって、良好な都市環境を確保しようとするものである。

2 樹木の保存

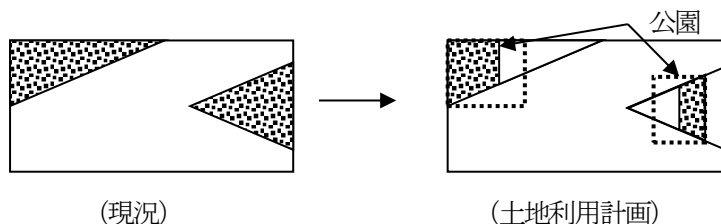
令第28条の2第1号 高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

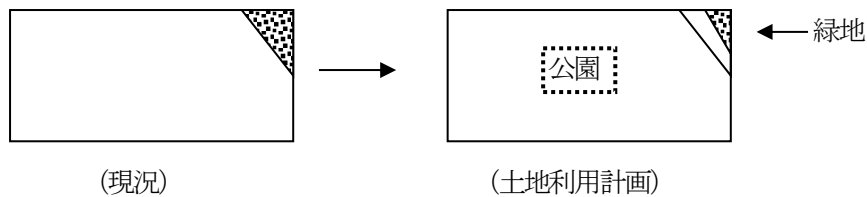
規則第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5mで、かつ、面積が300㎡とする。

- (1) 健全な樹木：枯れていないこと。
病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
主要な枝が折れていない等樹容が損なわれていないこと。
- (2) 樹木の集団：一団の樹林地で、おおむね10㎡当り樹木が1本以上の割合で存する場合を目安とする。
- (3) 保存の措置
 - ア 保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、地域内での移植又は植樹ではないこと。
 - イ 保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下を含め、切土又は盛土を行わないこと。
- (4) 保存措置を講じなくてもやむを得ないと認められる場合
やむを得ないと認められる場合は、次のような場合であるが、このような場合にも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。
 - ア 開発区域全域にわたって保存対象樹木が存する場合
公園、緑地等として土地利用計画が定められている土地の部分の樹木は保存措置を講ずる必要があるが、それ以外の対象樹木については、保存措置を講じなくてもやむを得ない。



- イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹林が存する場合原則的に樹木の濃い土地の部分の公園、緑地等として活用し、保存措置を講ずる。それ以外の対象樹木については、保存措置を講じなくてもやむを得ない。
なお、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適当となる場合（開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）にも、保存措置を講じなくてもやむを得ない場合がある。





ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある一方、他に、公園等として活用できる保存対象樹木の存する土地がある場合

この場合、南下り斜面については、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、この部分を公園等として活用しなくてもやむを得ないものと認められる。

エ その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

3 表土の保全

令第28条の2第2号 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1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌改良等の措置が講ぜられていること。

- (1) 表土：通常、植物の生育にかけがえのない有機物を含む表層土壌のこと。
- (2) 高さが1m以上の切土又は盛土を行う面積が1,000㎡以上
面積は、開発区域内で1m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計を用いること。
- (3) 表土の保存方法
 - ア 表土の復元…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、必要な部分に復元することをいう。厚さは20～40cm程度とする。
 - イ 客土…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おおうことをいう。この場合、他地域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事等で不要となる表土を用いること。
 - ウ 土壌の改良…土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。
 - エ その他必要な措置…表土の復元、客土等の措置を講じてもなお植物の生育を確保することが困難である土質の場合には、その他必要な措置を講ずる必要がある。
- (4) 表土を保全する部分
 - ア 表土を保全する部分
高さが1m以上の切土又は盛土を行う部分であり、植栽の可能性のないところは除外
公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等
 - イ 除外される部分
道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等

第2 緩衝帯（昭和49年改正法で追加・昭和50年4月1日施行）

法第33条第1項第10号 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

（参考）第2号イからニ

- 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

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

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

規則第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

1 法第33条第1項第10号の趣旨

本号は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から、環境の保全の立場から規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害のすべてを防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発許可の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものであり、開発行為の段階で、騒音、振動等に対する公害対策のための余地を残しておくことが本号のねらいである。

2 騒音、振動等

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、騒音、振動の他にばい煙、臭気が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風による環境の悪化は含まれない。

3 騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等

「騒音、振動等をもたらすおそれのある予定建築物等」とは、一般的には、「工場」を指す。これは、工場では通常動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからである。第一種特定工作物は、当然該当する。

工場、第一種特定工作物以外の予定建築物等にあつても、騒音、振動等をもたらすおそれのあるものは、これに該当するものであること。

4 緩衝帯の幅員

開発行為の規模	幅 員
1ha 以上 1.5ha 未満	4m以上
1.5 ～ 5	5m
5 ～ 15	10m
15 ～ 25	15m
25 ha 以上	20m

- 工場立地法との関係（国の指針 Ⅲ－5－5 第9号、第10号関係（環境への配慮義務））
- (1) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある、開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい（立地公害部局との調整が必要）。
- (2) 開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、概ね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそって内側に配置されていればよいものと考えられる。

工場立地法

第4条第1項 経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。

- 1 製造業等の業種の区分に応じ、生産施設（略）、緑地（植栽その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。）及び環境施設（緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。）のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項

第6条第1項 製造業等に係る工場又は事業場（略）であって、一の団地内における敷地面積又は建築物の建築面積の合計が政令で定める規模（敷地面積9,000㎡、建築面積の合計3,000㎡）以上であるもの（以下「特定工場」という。）の新設（敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。以下同じ。）をしようとする者は、（略）、次の事項を当該特定工場の設置の場所を管轄する都道府県知事（略）に届け出なければならない。（略）

- ⑤ 特定工場における生産施設、緑地及び環境施設の面積（以下略）

工場立地法施行規則

第3条 法第4条第1項第1号の緑地は、次の各号に掲げる土地又は施設（略）とする。

- 1 樹木が生育する区画された土地又は建築物屋上等緑化施設であって、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの
- 2 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る。）で表面が被われている土地又は建築物屋上等緑化施設

第4条 法第4条第1項第1号の緑地以外の主務省令で定める環境施設は、次の各号に掲げる土地又は施設であって工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するように管理がなされるものとする。

- 1 次に掲げる施設の用に供する区画された土地（緑地と重複する部分を除く。）

- イ 噴水、水流、池その他の修景施設
- ロ 屋外運動場
- ハ 広場
- (以下略)

工場立地に関する準則（国）

第2条 規則第3条各号に掲げる緑地（以下「緑地」という。）の面積の敷地面積に対する割合（略）は、100分の20以上の割合とする。（略）

第3条 緑地及び規則第4条の緑地以外の環境施設（以下「環境施設」という。）の面積の敷地面積に対する割合は、100分の25以上の割合とする。

第4条 環境施設の配置は、製造業等に係る工場又は事業場（以下「工場等」という。）の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合（以下「環境施設面積率」という。）が100分の15以上になるものを当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺の地域の土地の利用状況等を勘案してその地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。ただし、工場立地法(略)第4条の2第1項の規定に基づき地域準則が定められた場合（略）であつて、これらの準則に規定する環境施設面積率が100分の15未満である場合には、当該面積率に相当する分の環境施設を当該工場等の敷地の周辺部に、当該工場等の周辺の地域の土地の利用状況等を勘案してその地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。

富士宮市工場立地に関する準則を定める条例

第1条 この条例は、工場立地法（略）第4条の2第2項の規定に基づき、法第4条第1項の規定により公表された準則に代えて適用すべき準則を定めるものとする。

第3条 法第4条の2第2項に規定する区域並びに当該区域における緑地及び環境施設のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合は、次の表に定めるとおりとする。

区 域	緑 地 の 面 積 の 敷 地 面 積 に 対 す る 割 合	環 境 施 設 の 面 積 の 敷 地 面 積 に 対 す る 割 合
都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の準工業地域（以下「第2種区域」という。）	100分の10以上	100分の15以上
都市計画法第8条第1項第1号の工業地域及び工業専用地域（以下「第3種区域」という。）	100分の 5以上	100分の10以上
都市計画法第8条第1項第1号の用途地域の定めのない地域（市街化調整区域）（以下「第4種区域」という。）	100分の 5以上	100分の10以上

① 環境施設の面積比率

緑地面積及び環境施設（緑地＋緑地以外の環境施設）面積は、敷地面積に対して用途区域毎に規定した面積率を満たすように設定しなければならない。

ア 準工業地域 緑地面積率 10%、環境施設面積率 15%

イ 工業地域、工業専用地域、市街化調整区域 緑地面積率 5%、環境施設面積率 10%

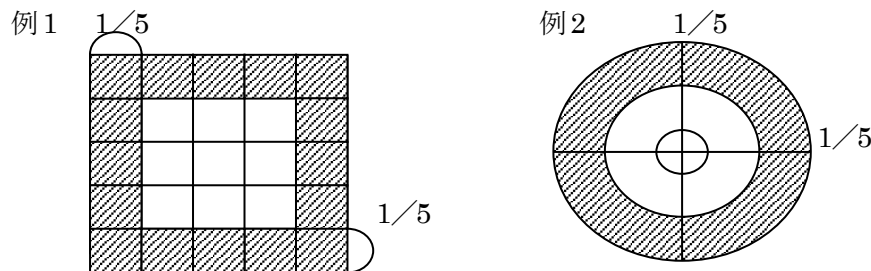
ウ 上記以外の用途地域 緑地面積率 20%、環境施設面積率 25%

② 環境施設の配置

環境施設の配置は、工場等の環境施設のうちその面積の敷地面積に対する割合が15%以上となるものを当該工場等の敷地の周辺部に、また、富士宮市工場立地に関する準則を定める条例

により環境施設面積率が 100 分の 15 未満である場合には、当該面積率に相当する分の環境施設を当該工場等の敷地の周辺部に当該工場等の周辺の地域の土地の利用状況等を勘案してその地域の生活環境の保持に最も寄与するように行うものとする。

「敷地周辺部」とは、敷地の境界線から対面する境界線までの距離の 5 分の 1 程度の距離だけ内側に入った点を結んだ線と境界線との間に形成される部分をいう。



③ 緑地以外の環境施設

緑地以外の環境施設とは、規則第 4 条に規定する区画された土地をいい、具体的にはオープンスペースとして確保されているか、美観等の面で公園的な形態に整備されているかどうかを判断の基準となる。

ア 修景施設：噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、日陰たな等の施設をいう。

イ 屋外運動施設：野球場、陸上競技場、蹴球場、庭球場、バスケットボール場、バレーボール場、水泳プール、スケート場、すもう場等で屋外にあるもの（これらに付属する観覧席、更衣所、シャワーその他の工作物を含む。）をいう。

ウ 広場：単なる空地、玄関前の車まわりのような場所ではなく、休息、散歩、キャッチボール、バレーボール程度の簡単な運動、集会等総合的な利用に供する明確に区画されたオープンスペースで公園的に整備されているものをいう。

エ 駐車場、原材料等置場、体育館、クラブハウス等は含まれない。

オ 雨水等の流出水を一時貯流するための調整池は、美観等の面で公園的な形態を整えているものであれば、緑地以外の環境施設としている。

○ 森林法第 10 条の 2 の規定に基づく林地開発許可との関係

林地開発許可に係る緩衝帯の設置に関する基準との調整を要する。

5 緩衝帯の構造

(1) 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置するものである。その構造については、開発行為の段階では騒音源、振動源等を先行的に把握できないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りるものとされている。

しかし、可能な限り緑化等を指導するものとし、特に、富士宮市土地利用事業の適正化に関する指導要綱に基づく審査、市街化調整区域における開発行為であって静岡県開発審査会の議を経て許可しようとするものにあつては、緩衝帯部分を緑化することを原則とする。

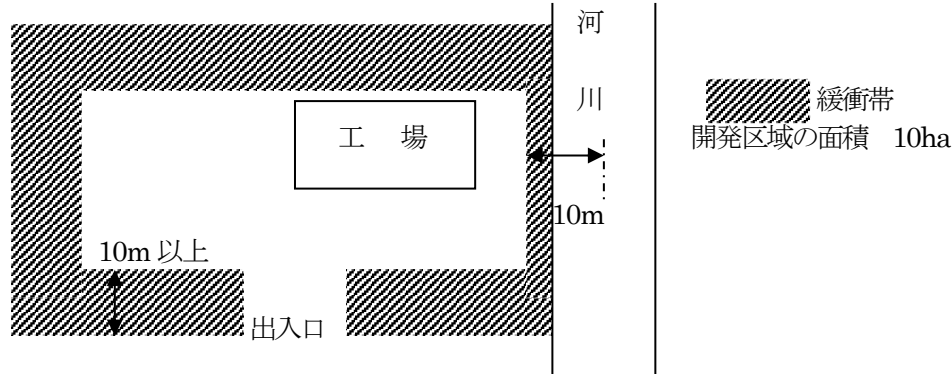
(2) 緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石、又はコンクリート杭等を設置して、その区域を明らかにする必要がある。

6 建築等の禁止

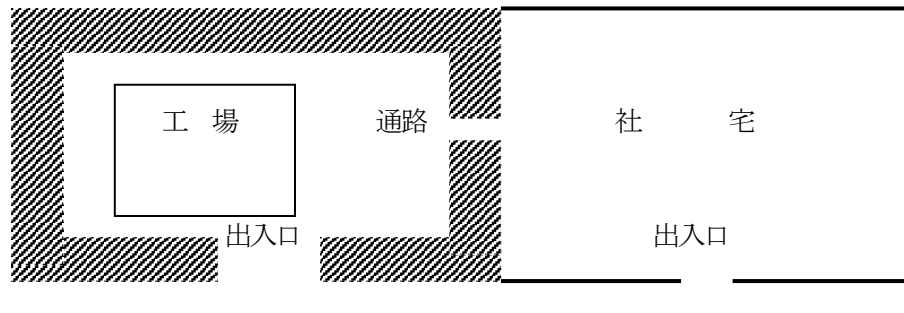
緩衝帯については、守衛所を除き、建築物、駐車場等を設置しないこと。

7 緩衝帯の設置条件等の緩和

- (1) 令第28条の3ただし書では、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（その他、池、沼、海、植樹された大規模な街路、のり面）が存する場合には、緩衝帯の設置条件を緩和される旨規定している。
- (2) 将来にわたり緩衝効果を発揮できることが担保されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限り、規制を緩和するものとする。
- (3) これらについては、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るものとする。



8 開発区域内の2以上の用途が混在する場合：用途を分割して緩衝帯を設置



9 第二種特定工作物の緩衝帯（質疑応答）

1ha以上の騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある開発行為について、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、緩衝帯を配置することとされているが、法施行令第28条の3ただし書は、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができることとしている。

ゴルフ場等の第二種特定工作物等は、全体的に空地的、緑地的、平面的土地利用であり、法施行規則第23条の3に定める幅員相当の緑地等が開発区域内で配置されるものについては、騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがあるものとは考え難く、当該緑地等とは別に緩衝帯を設ける必要はないものと考えられる。

10 既存工場Aに隣接して増設敷地Bを増設する場合の取扱い

- (1) 開発区域をA+Bとするか、Bのみとするかは、工場の一体性の有無により判断する。
- (2) 開発区域をA+Bとする場合は、緩衝帯の幅員に係る開発行為の規模はA+B
- (3) 開発区域をA+Bとする場合、既存工場敷地内の既設の緩衝帯が基準の幅員に満たないときは、既存工場敷地については可能な限り基準の幅員を確保するように努めるものとするが、弾力的に運用すること。

第11節 輸送の便

法第33条第1項第11号 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

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

本号は、広域的な輸送の便の考慮を規定している。

40ha以上の開発行為については、道路、鉄道等による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となる。

（大規模集客施設に係る留意点）

- ① 来客車両による道路渋滞の発生の防止
 - ・適正な規模の駐車台数の確保
 - ・円滑な入場と入場待ち車両の開発区域内での処理
 - ・関係する周辺道路の整備（拡幅・十分な長さの右左折帯の設置・歩道の設置等）
- ② 鉄道駅からのシャトルバス等の運行
- ③ パークアンドライドの推進

第12節 申請者の資力・信用

法第33条第1項第12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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

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

本号は、申請者に事業計画のとおり当該事業を遂行するための資力的能力があること、及び、過去の事業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することができることを確認し、その事業が中断されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものである。

資力及び信用は、一般的には開発行為の規模等に応じて、資金調達能力に対する不安、過去に誠実に事業を遂行しなかった前歴等を基準として判断されるが、少なくとも、事業中断の場合においても、変更を加えた公共施設の機能回復や災害防止のための措置を講じるために必要な資力・信用は必要と考えられる。

開発許可申請者が宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業法に基づく監督処分が行われたこと（同法第70条の公告等）は、本号の参考になる。

（注）宅地分譲に係る開発行為の許可申請者は、一括して、当該分譲地を宅地建物取引業者に売却する場合を除き、宅地建物取引業者でなければならない。

○ 資力・信用を判断するための許可申請書の添付書類

- ① 資金計画書（規則第15条第4号・第16条第5項（別記様式第三））
- ② 法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（個人の場合は身分証明書及び住民票）
- ③ 前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書（その1及びその3）
- ④ 直前事業年度の貸借対照表及び損益計算書
- ⑤ 資金計画に係る自己資金・借入金に対する預金残高証明書・融資証明書
- ⑥ 宅地分譲の場合：宅地建物取引業の免許の写し（許可申請者が一括して宅地建物取引業者に売却する場合を除く。）
- ⑦ 申請者の資力信用に関する申告書（富士宮市開発許可等事務処理要領第2）
- ⑧ 反社会的勢力排除に関する誓約書（都市計画法第33条第1項第12号の規定の運用について（技術的助言）令和5年6月19日付け国都計第44号 都市計画課長通知により必要に応じて添付）

※ 更生会社の場合（行政実例）

通常、会社更生法による更生会社が確実に許可事項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の「資力・信用」の有無の判断にあたっては、裁判所による更生計画（注：当該事業の遂行が含まれたものであること。）の認可があったことをその基準とすることも考えられる。

なお、当該認可前に当該更生会社に開発許可を与える場合には、更生計画の認可の見込みを含めて事業遂行可能性を勘案するとともに開発許可を与えた後においても都市計画法第80条の規定による報告等を逐次求めることとされたい。

※開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

I－5－9 第12号関係（申請者の資力・信用要件）

本号の規定による申請者の資力及び信用の有無の判断は、資金計画、過去の事業実績等を勘案して行うこととし、特に資金計画については、処分収入を過当に見積っていないかどうかに留意することが望ましい。

本号の規定に基づき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、又は能力があるかを審査する書類については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ら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ら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、納税証明書に統一することとし、当該開発行為が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外その他の書類の要求は行わないことが望ましい。

【参考様式】反社会的勢力排除に関する誓約書

富士宮市長 様

反社会的勢力排除に関する誓約書

私は、下記の事項について誓約をいたします。

記

当機関は、次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号）に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）を利用しないことを誓約する。

- イ) 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
- ロ) 法人であって、その役員のうちにイ) に該当する者があるもの。
- ハ) 暴力団員等がその事業活動を支配するもの。

年 月 日

住 所：

氏 名：

代表者：

印

第13節 工事施行者の能力

法第33条第1項第13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（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

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

工事施行者（許可申請者が施行する場合を含む。）は、開発行為に関するすべての工事を完成させるために必要な能力を有しなければならない。工事中の開発区域の内外の災害の防止、工事の難易度の高い斜面地や軟弱地盤地での適切な造成の確保、宅地分譲については譲受人の信頼の保持のためにも、工事施行者の能力判定は重要である。

- 工事施行者の能力を判断するための許可申請書の添付書類
 - ① 法人の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（個人の場合は履歴書）
 - ② 建設業許可証明書（当該開発行為に関する工事の請負が可能であること。）
 - ③ 前年度の法人税又は所得税に係る納税証明書（その1及びその3）
 - ④ 工事施行者の能力に関する申告書（富士宮市開発許可等事務処理要領第2）

※ 擁壁崩壊による死傷事故に伴い宅地造成等規制法違反で告発している事例（行政事例）

申請に係る工事施行者について、宅地造成等規制法違反是正措置の状況、災害発生に至る直接、間接の要因に対応する工事施工方法、業務執行体制等の改善状況、発生災害に対する責任の明確化の実情、当該造成主体の他地域における造成等の実態等を総合的に勘案し、その工事施工能力を判断することとされたい。

※開発許可制度運用指針（令和5年12月28日付け国都計第133号国土交通省都市局長通知）

I-5-10 第13号関係（工事施工者の能力）

本号の規定による工事施行者の能力の有無は、当該工事の難易度、過去の事業実績等を勘案して行うことが望ましい。

また、本号の規定に基づき工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があるか否かを審査する書類については、法人の登記事項証明書、事業経歴書、建設業の有効な許可があることを示す資料（国土交通省が提供する「建設業者・宅建業者等企業情報検索システム」を活用した資料等）に統一することとし、当該工事が適正に遂行されるものであるか否かの判断が非常に難しい場合以外にその他の書類の要求は行わないとすることが望ましい。

第14節 妨げとなる権利者の同意

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相当数の同意を得ていること。

添付書類 ① 公図写し（許可申請書提出日から3月以内のものに限る。）

（作成者は記名押印の上、作成年月日を記載すること。）

- ② 土地及び建物の登記事項証明書（全部事項証明書に限る。）（許可申請書提出日から3月以内のものに限る。）
- ③ 権利者一覧表
- ④ 同意書（印鑑証明付きの実印を押捺したもの）
- ⑤ 印鑑証明書
- ⑥ 登記上の住所と現住所が異なる場合：同一人であることが確認できる住民票（数度の転居により住民票で確認できない場合は戸籍附票）等
- ⑦ 登記上の権利者が死亡したが相続が終了していない場合：相続権を有する全ての者が確認できる戸籍謄本（相続が終了している場合は、相続登記の上、当該相続人の同意書を添付）

（留意点）1 同意書及び印鑑証明書の有効期間：特に制限しない。

理由：多数の権利者が関わる大規模開発の場合、有効期間を設けると、再度、同意書及び印鑑証明書が必要となることが予測され、事業者には過大の負担となるため。

しかし、土地及び建物登記事項証明書については、権利者の死亡や抵当権の設定等新たな権利者の出現を確認するため、申請書提出時から3月以内のものに限定した。

2 土地売買契約書の写し又は土地賃貸借契約書写しと同意書との関係

土地売買契約書の写し又は土地賃貸借契約書写しは、原本確認及び印鑑証明書によりその成立が証明された場合は、「土地所有者」の同意に代えることができる。しかし、抵当権者等の同意に代えることは、一般的には、できない。

第1 土地の範囲：「開発行為をしようとする土地」とは、開発区域内の土地

「開発行為に関する工事をしようとする土地」とは、開発行為に関連して、開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合があり、当該工事をしようとする土地

第2 権利の客体：土地及びその土地にある建築物その他の工作物

第3 権利の主体：土地：所有権・地上権・永小作権・地役権・留置権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・仮登記担保権・買戻権等を有する者のほか、保全処分の対象となっている土地については保全処分をした者

工作物：所有権・留置権・先取特権・質権・抵当権・賃借権・仮登記担保権・買戻権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者

第4 相当数の同意の意義

「相当数の同意」とは、「開発行為をしようとする土地」及び「開発行為に関する工事をしようとする土地」のそれぞれについて、

- ① 権利を有するすべての者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、
- ② 所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている場合であって、さらに、
- ③ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指すものである。

(注) 共有の土地又は賃借権があるときは、その共有物ごとに一つの土地所有者又は借地権者として、民法第 252 条（共有物の管理）第 251 条（共有物の変更）の規定に基づき判断することになる。

$$\text{①の式} \quad \frac{\text{同意権利者総数}}{\text{権利者総数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\text{②の式} \quad \frac{\text{同意所有者総数}}{\text{所有者総数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\text{及び} \quad \frac{\text{同意借地権者総数}}{\text{借地権者総数}} \geq \frac{2}{3}$$

$$\text{③の式} \quad \frac{\text{同意者所有の総地積} + \text{同意借地権者に係る総地積}}{\text{土地の総地積} + \text{借地権に係る総地積}} \geq \frac{2}{3}$$

「相当数の同意」としたのは、許可が得られるかが不明の段階で、全員の同意を要件とすることは、許可申請者に過大な経済的危険負担を負わしめるおそれがあるからである。

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、開発許可を受けたからといって、当該開発者は何等私法上の権限を取得するものではなく、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ない（参考：同意していない者に対しては、法第 37 条の開発許可後、完了公告前の建築制限の規定を非適用）。

【本市の運用】

① 原則として、すべての権利者の同意を得よう求めることとしている。

② 理由：

(イ) 開発許可を得たからといって、同意を与えていない地権者等の権利は何ら侵害されることはないが、開発許可を受けた者が都市計画法上の法的地位が、同意を与えていない土地の所有者等に対抗し得るかのように主張等することによるトラブルの発生を回避するため。

(イ) すべての同意を得られないまま許可を受けたものの、残りの同意を得られず、工事が中断すること等による問題を回避するため。

第5 妨げとなる権利の意義

※ 鉱業権と妨げとなる権利（行政実例）

鉱業権は、鉱区において、登録を受けた鉱物及びこれと同種の鉱床中に存する他の鉱物を掘採し、及び取得する権利（物件とみなされる。）であるが、鉱業権者は現実に当該鉱物の掘削・取得をする場合には、改めて当該鉱物の存する部分の土地について、所有権その他の権利を取得する必要がある。従って、鉱業権が設定されているという事実のみをもって「妨げとなる権利」が存すると判断できない。

※ 位置指定道路の廃止（行政実例）

① 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による「位置指定道路」を廃止して開発行為を行おうとする場合、当該位置指定道路の使用について地役権等の権利を有する場合を除き、当該位置指定道路に沿接するにすぎない開発区域外の土地及びその土地にある建築物に関して権利を有する者の同意は要しない。

② 位置指定道路に沿接する開発区域外の土地が当該道路の廃止により建築基準法第 43 条に抵触することとなる場合、同法第 45 条の規定に基づきその廃止が禁止又は制限されるとしても、都市計画法上当然開発許可ができないと解すべきではないが、建築基準法第 45 条の趣旨に鑑み、当該開発許可に際しては、建築基準法担当部局と調整を図ることが適当である。

※ 停止条件付通行地役権と妨げとなる権利

（停止条件付）地役権は、「妨げとなる権利」に原則として該当するが、通行地役権の行使の妨げとならない内容で行われる開発行為（例えば、通行地役権が設定されている土地の区域に道路を

確保する内容で設計が定められている開発行為)に係る開発区域内の通行地役権については、該当しないと解される。

第6 「妨げとなる権利者の同意」と「道路等公共施設の用に供する土地の帰属」の関係

※ 公共施設の帰属・管理（行政実例抄）

1 法第33条第1項第14号

工事完了公告後道路として市町村に帰属することとされている土地の所有者が行った法第33条第1項第14号に規定する権利者の同意は、単に開発行為を行うことの同意であり、所有権移転の同意まで含まない。ただし、権利者の同意書に所有権を移転することについて明確に記載しており、かつ、市町村に対して所有権を移転することを内容とする「第三者のためにする契約」と解し得る記載があるときは、土地所有者が市町村に所有権移転義務を負う場合もあり得る。

2 法第32条

法第32条により開発者と市町村との間で将来の公共施設の管理・帰属について協議が成立し、他方、法第33条第1項第14号にいう土地所有者と開発者との間においても開発行為を行うことの同意及び所有権移転の承諾を行っている場合であっても、土地所有者は開発者に対し開発行為をすることの同意及び所有権の承諾を行っているものであり、市町村とは直接的なつながりはない。従って、市町村から直接土地所有者に所有権移転を請求することはできない。

3 法第36条

法第36条に規定する工事完了検査は、開発行為に関する工事が許可の内容に適合しているかどうか、いわば物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係についての確認まで含まれない。

4 法第39条（開発行為により設置された道路の所有権者が市町村への所有権移転をこばんでいる場合の当該道路の管理権）

法第39条による管理権は、道路法その他の公物管理法に基づく場合の管理権と異なり、その実質は、所有権等の権原に基づく管理権と同様である。従って、公物管理法に基づき管理権を取得した場合を除き市町村が管理権を行使するに当たっては、原則として、当該公共施設の用に供する土地の所有権等を取得していることが前提となる。

なお、土地所有者の権利行使については、工事施工の同意を与えている等には一定の限界があるものと考えられる。

5 法第40条（法第40条第2項の規定に基づく公共の用に供する土地の帰属）

市町村と開発者の間における所有権移転については、登記がなされない限り民法第177条にいう第三者に対抗できない。

第7 開発許可後権利者の同意が取り消された場合の取扱い（質疑応答抄・下線部変更）

妨げとなる権利者の相当数の同意を許可要件とした趣旨は、許可した開発行為が目的に沿ってできるだけ円滑に施行されることを許可段階で担保しようとするものである。しかし、許可後の民事的な権利変動は予想されるところであり、同意が取消された場合も許可等は要さないこととして取り扱って差し支えない。

なお、同意の取消しにより、当該土地については権原を有しないことから工事着手・続行が不可能となるが、許可権者としては、事業者から当該工事が可能か否かについて法第80条の規定に基づく報告等を徴する等により判断し、場合によっては、廃止届（法第38条）の提出等を指導することが適当と考えられる。

※ 開発許可制度運用指針（令和 5 年 12 月 28 日付け国都計第 133 号国土交通省都市局長通知）
I－5－11 第 14 号関係（関係者権利の同意）

本号において、開発許可基準として「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」が必要とされているが、運用に当たっては、下記事項に留意することが望ましい。

- (1) 「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、地上権、抵当権等当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者であること。なお、開発に伴う係争が生じる蓋然性が高いと認められる場合で、その未然防止の観点から、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等と調整を行わせることが望ましいと判断される場合においては、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とは別に説明、調整を行うよう申請者に対し指導を行うことが望ましいが、同意書の添付までは義務付けないよう適切な運用に努めること。
- (2) 「相当数の同意」については、開発行為の事前協議の開始の段階において、開発区域内の関係権利者の同意を「相当数」を大幅に上回り求めることは、開発者に対し過大な負担となる可能性が高いので、事前協議と並行して関係権利者の同意の取得を求めるよう弾力的な運用に努めること。
- (3) 「相当数の同意を得ていること」に該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、概ね、①同項同号に規定する権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、②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と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すものであること。
- (4) 同意書に添付する本人確認資料については、同意者の意志確認上必要な書類ではあるが、添付するものは同意書作成時のもので足り、同意書の真意、権原に疑義がある等特別な理由がない限り、新規のものへの取り直しを要求することは適当ではないこと。

※ 国の通知（都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号の規定に係る開発許可制度のマンションの建替えに関する適切な運用について（技術的助言））

マンション等の区分所有建物の建替えについては、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 62 条又は第 70 条の規定に基づき、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数（但し、同法第 70 条の規定に基づく一括建替え決議の場合には、各団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者の 3 分の 2 以上の者であって議決権の合計の 3 分の 2 以上の議決権を有する者が賛成した場合でなければならない。）で、建替え決議又は一括建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）をすることができる。

さらに、建替え決議が成立した場合においては、区分所有法第 63 条第 4 項（一括建替え決議にあつては、区分所有法第 70 条第 4 項において準用する同法第 63 条第 4 項。以下同じ。）の規定に基づき、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者等に対して等価で区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができる。この売渡請求権はいわゆる形成権とされており、売渡し請求の意思表示が相手方に到達すると直ちに時価による売買契約が成立したものとされる。

これによって、建替え決議が成立し、売渡し請求が行われた場合は、少数の反対があり、いまだ反対者に権利の公示方法としての登記が残存しているとしても、売渡請求権行使者は反対者の区分所有権及び敷地利用権を取得することとなり、建替え参加者（建替え決議に賛成した各区分所有者、建替

え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者をいう。以下同じ。)のみが区分所有者であるという状態が形成される。その上で、区分所有法第 64 条（一括建替え決議にあつては、区分所有法第 70 条第 4 項において準用する同法第 64 条）の規定に基づき、建替え参加者の間に、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意が成立したものとされることにより、建替えが実現されることとなる。

このため、都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号の運用にあつては、区分所有法第 63 条第 4 項の規定に基づく売渡し請求を受けている者について、当該売渡し請求に係る建築物の建築を目的とする開発行為における区分所有権及び敷地利用権に関する同意の取得は必要としないことに留意されたい。

なお、都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号において「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」と規定しているが、ここで関係権利者の相当数の同意で足りることとしているのは、開発行為の枢要な部分において実施されることが確実であると認められれば許可の判断にあたつては十分であると認められるからである。また、同号については、相当数の同意を得ていることと規定されており、開発許可制度運用指針Ⅰ－5－11においても、関係権利者の相当数の同意について、3分の2以上の同意があれば「相当数の同意を得ていること」に該当すると解しており、関係権利者の全員の同意を求めることは、法の要求するところではないことを踏まえ、法の趣旨に反する運用が行われることのないよう、適正な事務の執行に努められたい。