

開 発 許 可 の 手 引

令 和 7 年 4 月

宮 崎 市

目 次

第1章 開発許可制度の趣旨・概要

1	開発許可制度の趣旨	1
2	開発行為における留意事項	1
3	開発許可制度の概要	1
4	許可を要しない開発行為等	3
5	開発許可の手続の概要	7
6	開発許可の基準の概要	8

第2章 定義

1	建築物の建築	9
2	特定工作物	10
3	開発行為	13
4	開発区域	15
5	公共施設	17

第3章 開発許可の手続

第1節 事前の手続

1	事前相談	18
2	事前指導	19
3	事前協議	19
4	標識の設置	21
5	隣接者・地域住民への説明	21
6	公共施設の管理者の同意等	23

第2節 開発許可申請の手続

1	開発許可申請	24
2	開発許可の特例	27
3	許可又は不許可の通知	28
4	許可等の条件	28

第3節 開発許可後の手続

1	許可標識の設置	29
2	工事着手の届出	29
3	工事中の安全管理、防災対策等	29
4	変更の許可等	30
5	建築制限等	33
6	開発行為の廃止	34
7	地位の承継	35
8	工事完了検査	37
9	工事完了公告	39

第4節 その他

1	開発行為等により設置された公共施設の管理	40
2	公共施設の用に供する土地の帰属	41
3	開発許可を受けた土地における建築等の制限	45

第4章 開発許可の基準

1	用途地域等への適合	47
2	公共の用に供する空地	48
3	排水施設	48
4	給水施設	49
5	地区計画等の内容に即した設計	49
6	公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分	50
7	土地について安全上必要な措置	50
8	開発不適地の除外	51
9	樹木の保存、表土の保全等	52
10	緩衝帯	54
11	広域的な輸送の便の考慮	55
12	申請者の資力・信用	55
13	工事施行者の能力	56
14	関係権利者の同意	57
15	設計者の資格	58

第5章 公共施設・公益的施設等の技術的基準

1	街区構成基準	60
2-1	道路	
1	道路の配置計画	61
2	道路の幅員	62
3	開発区域外の接続先道路の幅員	63
4-1	道路の構造（舗装・道路勾配）	64
4-2	（道路排水）	65
4-3	（線形）	66
4-4	（階段状道路）	67
4-5	（袋路状道路）	67
4-6	（道路の隅切り）	68
4-7	（歩道）	69
4-8	（構造物外）	70
2-2	公園、緑地又は広場	
1	公園等の設置基準	71
2	公園の配置計画	73
3	公園等の施設基準	74
2-3	消防水利	
1	消防水利の配置計画	76
2	消防水利の設置基準	76
3	消防水利の構造基準	78
4	消防水利の手続等	79
3-1	雨水排水施設	
1	雨水排水施設の計画	80
2	雨水排水施設の貯水等	82
3	雨水排水施設の構造	83

3-2	汚水排水施設	
1	汚水排水施設の計画	85
4	給水施設	85
5	公益的施設	86
6	土地について安全上必要な措置	
1	地盤について講ずる措置	87
2	擁壁の設置	88
2-1	鉄筋コンクリート等の擁壁の構造	89
2-2	練積み造の擁壁の構造	91
2-3	崖面崩壊防止施設の設置	92
3	崖面及びその他の地表面	92

第6章 市街化調整区域内における開発行為等

1	開発行為・建築行為・用途変更の許可	93
2	許可を受けて建築できる建築物等	94
3-1	市街化調整区域における建築の許可の基準	
1	市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物	95
2	市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等	96
3	公物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの	96
4	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設	97
5	農林水産物の処理等の施設	97
6	中小企業振興のための施設	98
7	既存工場と密接な関連を有する事業場	98
8	火薬庫	98
9	開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わる建築物等の建築等の目的で行う開発行為	99
10	沿道施設と火薬類製造所	100
11	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	100
12	市街化区域に隣接し又は近接する地域で条例で指定する区域内の開発行為	101
13	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開発行為	102
14	既存の権利者の開発行為	104
15	市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為	105
4	市街化調整区域において許可を受けた建築物等の制限	106

※ 本手引に記載の法令等名は、次のとおり省略しております。

法	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
政令	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
省令	都市計画法施行規則（昭和 44 年省令第 49 号）
規則	宮崎市都市計画法施行細則（平成 9 年規則第 64 号）
要綱	宮崎市開発指導要綱（平成 11 年告示第 538 号）
基準	宮崎市開発指導基準（平成 11 年告示第 538 号）
要領	宮崎市開発行為事務取扱要領（平成 11 年告示第 538 号）

【第5章 6 土地についての安全上必要な措置】に記載の法令名は、次のとおり省略しております。

法	宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
政令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）
省令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和 37 年建設省令第 3 号）

第1章 開発許可制度の趣旨・概要

1 開発許可制度の趣旨

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としてとして定められています。(法第2条)

この理念に基づいて、都市を市街化区域及び市街化調整区域に区分した都市計画区域、非線引き都市計画区域(田野地域)、準都市計画区域(清武南IC周辺)及び都市計画区域外における開発行為を許可に係らしめることによって、公共施設・公益的施設の整備等一定の水準を確保させ、良好な市街地へと誘導するとともに、市街化調整区域では一定のものを除き、開発行為を規制するようになっています。

開発許可は、開発行為の規模及び予定建築物の用途に応じて、道路・公園・排水施設・給水施設等について一定の技術基準に適合している場合に与えられますが、市街化調整区域においては、技術基準に適合していることのほか、区域区分設定の趣旨により特定の要件に該当していることが必要であり、さらに建築行為についても一定の制限がなされています。

2 開発行為における留意事項

開発行為の計画に当たっては、当該開発区域が適切な地域であるかを把握する必要があります。そのためには、次のような事項に留意し、計画の策定を行ってください。

- ア 宮崎市都市計画マスタープランなどの本市の上位計画に整合していること。
- イ 予定建築物等の用途が建築基準法による用途規制に適合していること。
- ウ 予定建築物等及び土地利用計画が周辺の自然環境、生活環境及び景観と調和の取れた内容のものであること。
- エ 災害の発生のおそれのある区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域及び優れた自然の風景や都市の環境を維持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域など開発行為を行うことが不適切な土地が区域に含まれていないこと。

3 開発許可制度の概要

(1) 開発行為の許可等

宮崎市において、開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、市長の許可を受けなければなりません。(法第29条)

ア 市街化調整区域における開発行為

市街化調整区域において、開発行為をしようとする場合は、法第33条の開発許可の基準(技術基準)のほか、立地基準に適合していなければなりません。(法第34条)

イ 都市計画区域外における開発行為

都市計画区域外において、開発区域の面積が3,000㎡以上10,000㎡未満の開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、届出が必要となります。(宮崎市都市計画区域外における開発行為に関する指導要綱)

(2) 開発許可の基準

開発許可を受けようとする場合、開発行為に関する設計が、道路・公園・排水施設等の公共施設の設置や開発区域内の土地における安全性等について、開発許可の基準（技術基準）に適合していなければなりません。（法第 33 条）

(3) 建築制限等

開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了公告があるまでの間は、原則として建築物等を建築することはできません。（法第 37 条）

(4) 建築物の建蔽率等の指定

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合、必要に応じて、建築物の建蔽率、高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることがあります。（法第 41 条）

(5) 建築等の制限

ア 開発許可を受けた土地

開発許可を受けた開発区域内において、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設をしようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。（法第 42 条）

イ 開発許可を受けた土地以外の土地

市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地において、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設をしようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。（法第 43 条）

(6) 開発許可の特例等

国又は都道府県、指定都市等が行う【開発行為】及び【市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地において、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設】は、市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなします。（法第 34 条の 2、法第 43 条第 3 項）

4 許可を要しない開発行為等

(1) 許可を要しない開発行為

次に掲げる【開発行為】については、許可を要しません。

表 1-1 許可を要しない開発行為

法第29条 各号	区 域 区 分				
	宮崎広域都市計画区域		田野 都市計画区域	清武南 準都市計画区域	都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域			
1	開発行為の規模が、1,000㎡未満で行う開発行為	—	開発行為の規模が、3,000㎡未満で行う開発行為		開発行為の規模が、10,000㎡未満で行う開発行為
2	—	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				
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	通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの 1. 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 2. 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 3. 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 4. 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 5. 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 6. 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㎡以内のものの新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの				

(2) 許可を要しない建築等

次に掲げる【市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地において、開発行為を伴わない建築物の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設】については、許可は要しません。

表 1-2 許可を要しない建築等

法第43条各号	市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地
—	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、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
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 1. 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 2. 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㎡以内であるもの 3. 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住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、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、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 4. 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

※ 法第29条第1項第3号（法第43条第1項）に規定する公益上必要な建築物は、政令第21条に定められています。

表 1-3 公益上必要な建築物

政令第21条各号	建築物
1	道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第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を構成する建築物
2	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
3	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
4	鉄道事業法第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
5	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
6	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
7	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
8	海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
9	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
10	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
11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第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
12	電気通信事業法第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
13	放送法第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
14	電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業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を設置する施設である建築物
15	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
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
17	図書館法第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
18	社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
19	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

2 0	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物
2 1	と畜場法第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
2 2	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、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第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
2 3	卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6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
2 4	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
2 5	住宅地区改良法第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
2 6	国、都道府県等、市町村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<u>以外のもの</u> 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、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法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で国土交通省令で定めるもの 1. 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの 2. 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎 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用に供する庁舎 4. 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎 ホ 宿舍
2 7	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
2 8	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
2 9	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
3 0	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
3 1	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

5 開発許可の手続の概要

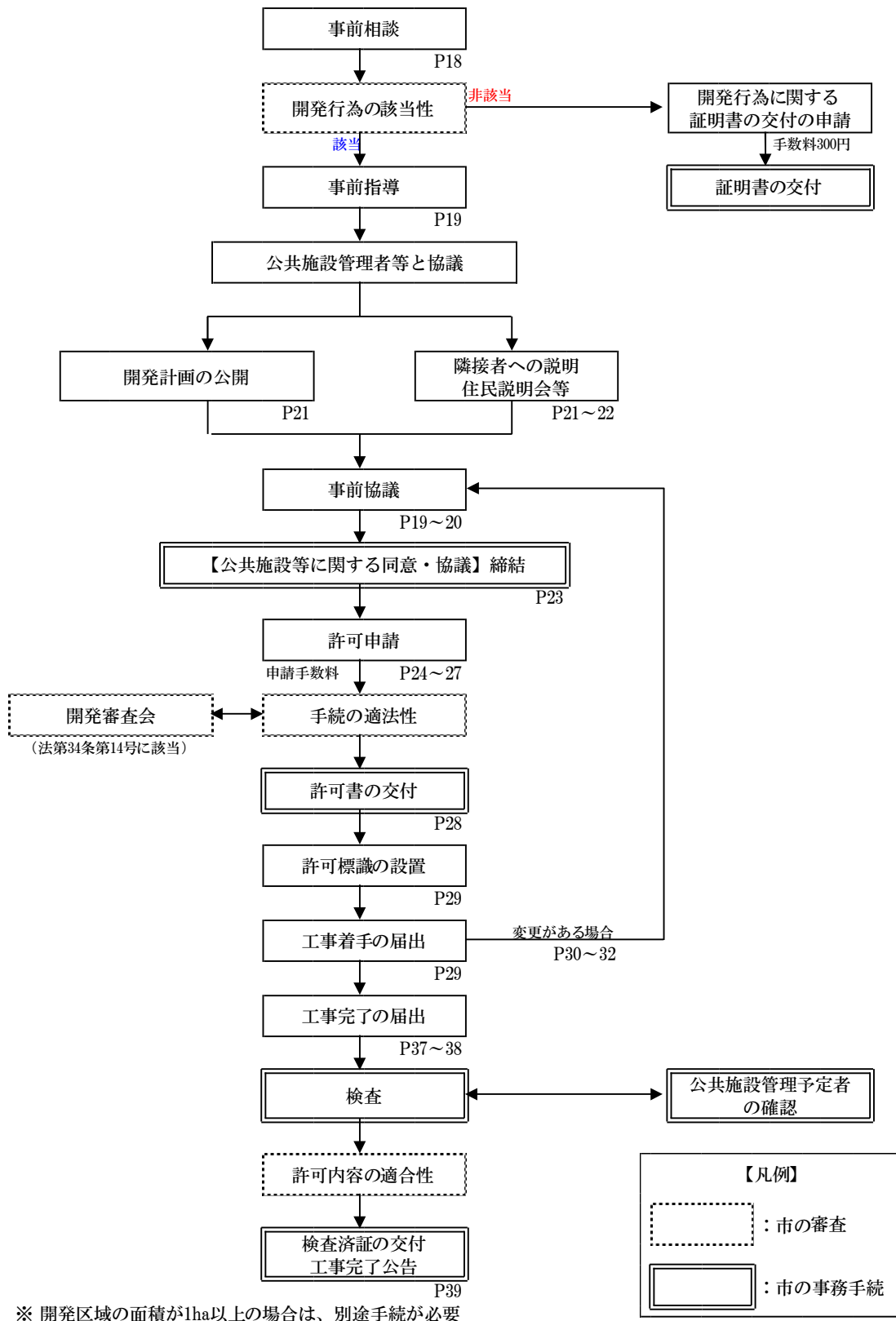


図 1-1 開発許可の手続に関するフローチャート

6 開発許可の基準の概要

開発許可の基準（いわゆる技術基準）は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせようとすることをねらいとした基準である。

表 1-4 開発許可の基準と適用の一覧

法第33条 各 号		建 築 物		第1種特定工作物		第2種特定工作物	
		自己用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用
1	予定建築物の用途	○	○	○	○	○	○
2	公共の用に供する空地	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
5	地区計画等の内容 に即した設計	○	○	○	○	○	○
6	公共公益的施設及び予定 建築物等の用途の配分	○	○	○	○	○	○
7	土地について安全上 必要な措置	○	○	○	○	○	○
8	開発不適地の除外	居住用× 業務用○	○	○	○	○	○
9	樹木の保存、表土の保全 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
10	緩衝帯 (1ha以上)	○	○	○	○	○	○
11	広域的な輸送の便の考慮 (40ha以上)	○	○	○	○	○	○
12	申請者の資力・信用	居住用△ 業務用○	居住用△ 業務用○	○	○	○	○
13	工事施行者の能力	(1ha以上)	(1ha以上)	(1ha以上)	(1ha以上)	(1ha以上)	(1ha以上)
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

【○：適用される ×：適用されない △：盛土規制法第12条許可又は第30条許可を要する場合、該当】

(1) 自己の居住の用に供する

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、行為の主体は自然人（個人）に限られます。

※ 会社が従業員宿舍の建築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築のために行う開発行為は該当しません。

(2) 自己の業務の用に供する

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を行われることであり、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のように供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当します。

※ 分譲又は賃貸のための住宅の建築又は宅地の造成のための開発行為は該当しないほか、貸事務所や貸店舗などの賃貸を目的とする建築物の建築のために行う開発行為は該当しません。

第2章 定 義

1 建築物の建築

(定義)

第4条

10 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。

(1) 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家、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します。（建築基準法第2条第1号）

(2) 建築行為

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。（同法第2条第13号）

2 特定工作物

(定義)

法第4条

- 1 1 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。

(特定工作物)

政令第1条

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。

- 一 アスファルトプラント
 - 二 クラッシャープラント
 - 三 危険物（建築基準法施行令第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、漁港漁場整備法第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法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。）
- 2 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。
- 一 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第2条第7項に規定する幼保連携型認定こ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。）
 - 二 墓園

(1) 第一種特定工作物

法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか、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として、政令第1条各号の工作物が定められています。

表2-1 第一種特定工作物

コンクリートプラント	建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)に定められている「レディー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2.5kwを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
アスファルトプラント	同法別表第2(る)項第1号(21)に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物
クラッシャープラント	同法別表第2(ぬ)項第3号(13)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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
危険物	建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物

表2-2 危険物

火薬類(玩具煙火を除く。)		火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭せん、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品
消 防 法 第 2 条 第 7 項 に 規 定 す る 危 険 物	第一類 酸化性固体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類、その他のもので政令で定めるもの(過よう素酸塩類、過よう素酸、クロム、鉛又はよう素の酸化物、亜硝酸塩類、次亜塩素酸塩類、塩素化イソシアヌル酸、ペルオキシ二硫酸塩類、ペルオキシほう酸塩類)、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性固体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、その他のもので政令で定めるもの(政令の定めなし)、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの、引火性固体
	第三類 自然発火性物質及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属(カリウム及びナトリウムを除く。)及びアルカリ土類金属、有機金属化合物(アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。)、金属の水素化物、金属のりん化合物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物、その他のもので政令で定めるもの(塩素化けい素化合物)、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	第五類 自己反応性物質	有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類、その他のもので政令で定めるもの(金属のアジ化物、硝酸グアニジン、1-アリルオキシ-2・3-エポキシプロパン、4-メチリデンオキセタン-2-オン)、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸、その他のもので政令で定めるもの(ハロゲン間化合物)、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス		

(2) 第二種特定工作物

法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、令第1条第2項各号の工作物が定められています。

表2-3 第二種特定工作物

ゴルフコース	-
運動・レジャー施設 (1ha以上)	野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等が挙げられます。
規模の墓園 (1ha以上)	埋葬等に関する法律によらないペット霊園も第二種特定工作物に該当します。

(3) 特定工作物の付属建築物

特定工作物について通常併設されると考えられる付属建築物がある場合には、土地利用計画全般を把握した上で一体的に開発行為の許可を要することとなります。ゴルフ場のホテル兼用のクラブハウス、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩施設やレストラン等は「付属」建築物には該当しないことから、建築物の建築を目的とするものとして開発許可を要することとなります。

※ 付属建築物には、ゴルフ場のクラブハウスや管理事務所、墓地の納骨堂や休息所等当該特定工作物の利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物が含まれ、建築物の建築を目的とするものとして開発許可を要しないこととなります。

(4) 特定工作物の用途変更

特定工作物は、その態様からして用途の変更は想定されず、建築物の場合と異なり、用途の変更に関する規制はありません。

3 開発行為

(定義)

法第4条

12 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。

「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味であります。したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為には該当しません。

(1) 区画の変更

「区画の変更」とは、道路、河川、水路等の公共施設（里道、水路を含む。）の新設又は改廃を伴う土地の利用形態としての区画を変更することをいいます。ただし、登記上の分筆や合筆による形式的な土地の分割又は統合、塀や柵の設置や除去により、単に敷地を分けたり、一つにする行為等は規制の対象となりません。

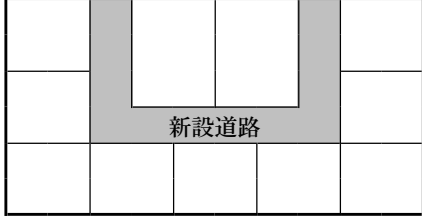
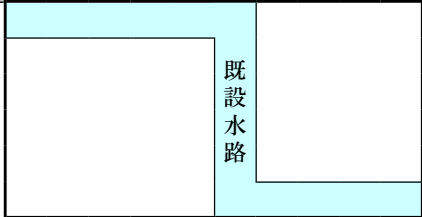
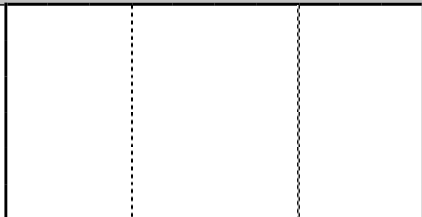
	施行前	施行後	該当判定
公共施設の新設	既設道路	既設道路	○
			
公共施設の付け替え	既設道路	既設道路	○
			
登記上の分筆や合筆による形式的な土地の分割又は統合	既設道路	既設道路	×
			

図2-1 区画の変更

(2) 形の変更

「形の変更」とは、現況地盤高から1m以上の切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいいます。建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は規制の対象となりません。

※ ただし、本市においては上記の変更規模が開発区域面積に対し、30%未満である場合は「形の変更」として取り扱っておりません。

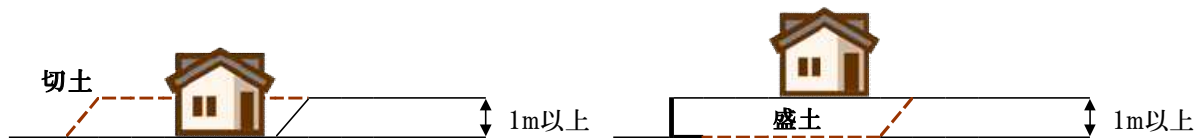


図2-2 形の変更

(3) 質の変更

「質の変更」とは、宅地以外の土地を宅地とすることをいいます。

※ ただし、本市においては「質の変更」は開発行為として取り扱っていません。

4 開発区域

(定義)

法第4条

13 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。

開発区域は、造成される土地の主たる利用目的が建築物の建築又は特定工作物の建設に係るものであって、以下の物理的性状、土地の利用目的、開発時期等から総合的に判断して、一体と認められる開発行為をする土地の区域をいいます。

(1) 物理的性状

宅地の造成に関連して切土又は盛土の行為を行う土地の区域は、開発区域に含まれます。ただし、構造物等を設置するために一次的な掘削を行う土地の区域は含まれません。

(2) 土地の利用目的

隣接する土地の利用目的が用途上不可分なもの（集合住宅の入居者専用駐輪場、店舗の専用駐車場、工場と専用資材置場等）は、一つの開発区域として判断します。

(3) 開発時期

ア 同時期に行われる開発行為

連たんした土地において同時期に行われる開発行為については、一つの開発区域となります。ただし、開発事業者が異なり、かつ、土地利用の内容に関連性がない場合は別の開発行為として取り扱います。

イ 連続して行われる開発行為

連たんした土地において行われる開発行為について施行時期が近接している場合は、一つの開発行為として取り扱います。施行時期が近接している場合とは、前の開発行為が完了した後、2年以内に次の開発行為を行う場合であり、前の開発行為の完了の時点の捉え方は次のとおりとなります。

a 前の開発行為が許可を受けた場合は、その開発行為の完了公告の日を開発行為の完了とします。

b 前の開発行為が許可を要しない場合は、他法令による完了手続がされている日や当該地に関する建築確認申請や不動産登記簿（所有権移転の経過）等から判断します。

※ ただし、同時期に行われる開発行為と同様に、開発行為の関係者が異なり、かつ、土地利用の内容に関連性がない場合は、別の開発行為として取り扱います。

【留意事項】

開発行為では、開発区域の規模により必要となる公共施設の種類や水準が異なることから、連続する開発行為が一つの開発行為として取り扱われた場合、前の開発行為で整備された公共施設の再整備（道路の拡幅等）が必要となったり、また、それができない場合には、新たな開発行為が行われなくなる（許可することができない）等の問題が発生することがあります。

このため、まとまった土地において段階的に開発行為を行う可能性がある場合は、事前に相談してください。

(4) 取付道路等

開発行為により、同時に整備される取付道路は開発区域に含まれます。ただし、開発行為に伴い、開発区域への乗入等の設置を行う既設道路部分は開発区域に含まれません。

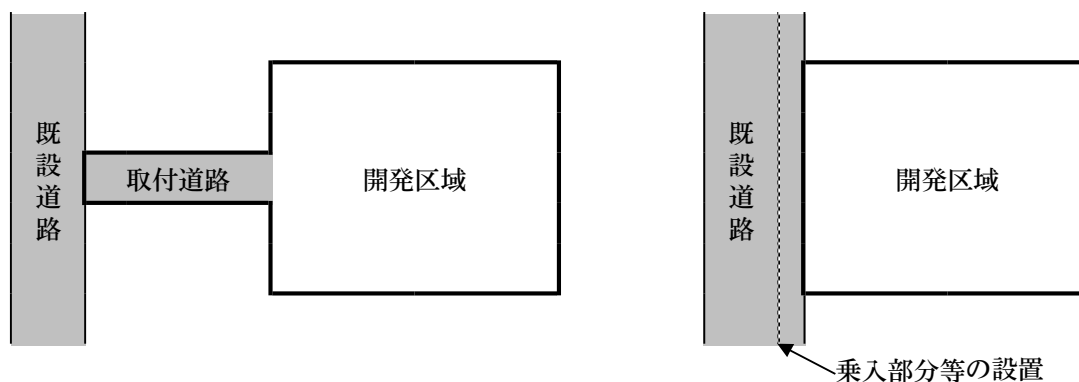


図2-3 取付道路等

(5) 連たんした土地及び一団の土地

ア 連たんした土地

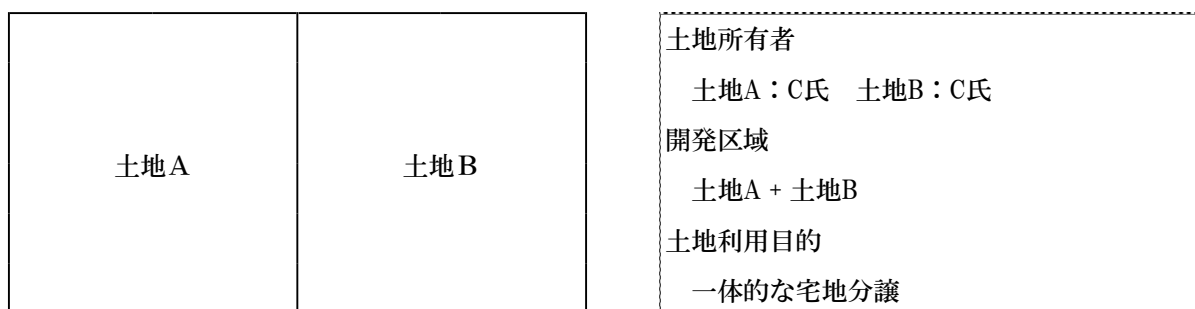


図2-4 連たんした土地

イ 一団の土地

道路建設事業が確定していない状況であれば、原則として、一団の土地における開発として取り扱う。ただし、近い将来（2年以内）に道路建設事業に着手予定である場合は、個々の開発行為として取り扱う。

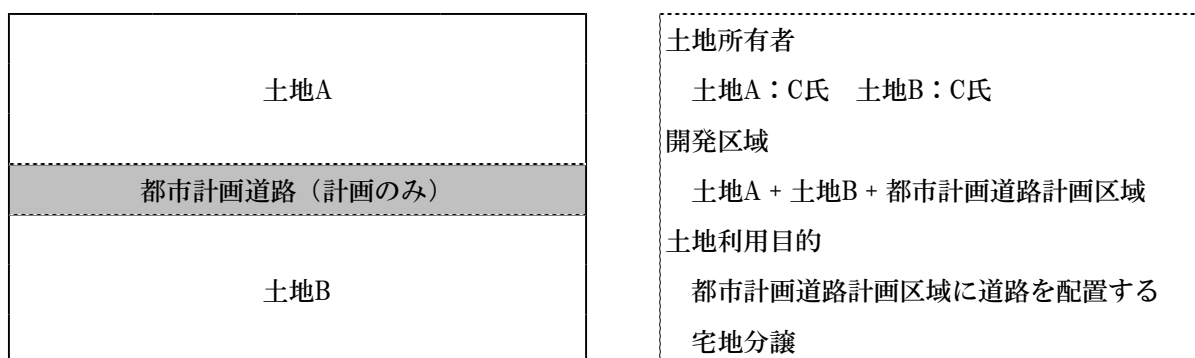


図2-5 一団の土地

5 公共施設

(定義)

法第4条

14 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。

(公共施設)

政令第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。

(1) 道路

「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項第1号）をいい、一般に解放されている土地改良区の管理する農道も含まれることとなります。

なお、本法に基づき設置された幅員4m以上の道路は、建築基準法上の道路（建築基準法第42条第1項第2号の都市計画法による道路）となるので、改めて同法による道路位置指定（同法第42条第1項第5号）を受けることを要しません。

(2) 下水道

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を指しますが、同法第10条第1項に規定する排水設備は、公共の用に供するものには含みません。

(3) 河川

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川に限らず、準用河川及び普通河川も含みます。

第3章 開発許可の手続

第1節 事前の手続

1 事前相談

(開発行為に係る相談)

要領第3項

市長は、この要領の運用に先立ち、事業者から開発行為の該当性及び立地の可否について相談を受けたときは、誠実にこれに応じるものとする。なお、開発区域の面積が1ha以上の開発行為の相談にあつては、土地利用について庁内調整を行うものとする。

開発行為を行う者（以下「事業者」という。）は、事前相談により開発行為の許可を要するか確認をしてください。

※ 庁内調整とは

平成13年の法改正による「都市計画区域外での許可制度の新設」及び平成18年の法改正による「市街化調整区域における立地基準（旧法第34条第10号イ）の廃止」に伴い、大規模な開発行為の該当性及び立地の可否については、「宮崎市土地利用調整会議設置要綱」に基づく調整会議にて判断するため、許可までに時間を要します。

2 事前指導

(事前指導)

要領第4項

- (1) 事業者は、あらかじめ、開発行為の基本的な計画について市長に事前指導の申出を行うものとする。
- (2) 前号の申出書は、様式第1号によるものとし、別表1に定める図書を添付するものとする。
- (3) 市長は、第1号の申出があった場合は、必要な指導及び助言に努めるものとする。

事前相談にて許可を要すると確認された場合、事前指導の申出を行い、それに対する回答に基づいて、関係機関と協議を行ってください。

※ なお、当該開発行為が上記回答以外の関係機関がある場合は、必ず協議を行うこと。

表3-1 開発行為事前指導申請書の添付図書

番号	図書	備考
1	開発区域位置図	S=1/25,000 以上
2	開発区域図	S=1/2,500 以上
3	現況図	S=1/2,500 以上
4	土地利用計画図	S=1/1,000 以上
5	排水施設計画平面図	S=1/500 以上
6	現況写真	
7	その他市長が必要と認める図書	

3 事前協議

(事前協議)

要領第5項

- (1) 事業者は、開発行為に関する詳細な設計について市長（消防水利に係るものにあつては消防局長、下水道施設に係るものにあつては上下水道事業管理者（以下「市長等」という。））に事前協議の申請を行うものとする。
- (2) 前号の申請書は、様式第2号によるものとし、別表2に定める図書を添付するものとする。
- (3) 第1号の申請は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第32条に規定する同意又は協議を兼ねるものとする。
- (4) 市長等及び事業者は、公共施設に関する同意・協議書（様式第3号）により、事前協議が整った旨の確認を行うものとする。
- (5) 要綱第12条第1項の規定による開発計画の公開は、開発事業計画板（様式第4号）により、第2項の規定による報告は、開発事業計画公開報告書（様式第5号）によるものとする。
- (6) 要綱第14条第2項の規定による報告は、説明会等実施報告書（様式第6号）によるものとする。
- (7) 前2号の報告は、第4号に規定する確認の前までに行うものとする。

事前協議の申請に当たっては、次の図書・図面を提出してください。

分類欄 ※印について、自己居住用の開発行為については不要です。

○印について、1ha未満の開発行為については不要です。

表3-2 開発行為事前協議申請書に必要な図書

1 書類一覧

番号	分類	書類	備考	消防	下水
1		開発行為協議申請書	要領様式第2号	○	○
2		公共施設協議事項一覧表	要領様式第10号	○	○
3		事前指導経過書	要領様式第11号		○
4		委任状	(委任する場合)		
5	※	設計説明書	規則様式第3号		
6	※	公共施設の整備計画 (1) 従前の公共施設の一覧 (2) 新設される公共施設一覧 (3) 付け替えに係る公共施設一覧	要領様式第12号		
7	○	設計者の資格に関する申告書	規則様式第5号		
8		流量計算書			○
9		構造計算書			
10		安定計算書			
11		工作物等施設的能力計算書			○
12		現況写真			
13		その他市長が必要と認める書類		○	○

2 図面一覧

番号	分類	図面	備考	消防	下水
1		開発区域位置図	S=1/25,000 以上	○	○
2		開発区域図	S=1/2,500 以上	○	○
3		現況図	S=1/2,500 以上		○
4		公図			○
5		求積図	S=1/1,000 以上		○
6		土地利用計画図	S=1/1,000 以上	○	○
7		造成計画平面図	S=1/500 以上		○
8		造成計画縦横断面図	S=1/1,000 以上		
9		排水施設計画平面図	S=1/500 以上		○
10	※	給水施設計画平面図	S=1/500 以上	○	
11	※	道路計画縦横断面図	S=1/500 以上		
12		排水施設縦横断面図	S=1/500 以上		○
13		崖の断面図	S=1/50 以上		
14		擁壁の断面、構造図	S=1/50 以上		
15		排水施設構造図	S=1/50 以上		○
16	※	道路構造図	S=1/50 以上		
17	※	公園平面図	S=1/250 以上		
18	※	公園施設構造図	S=1/50 以上		
19		工作物構造図	S=1/50 以上		
20		防災計画図	S=1/1,000 以上		
21		排水区域割平面図	S=1/1,000 以上		○
22		地下埋設物平面図	S=1/500 以上		
23		地下埋設物断面図	S=1/500 以上		
24		排水流域図	S=1/1,000 以上		○
25		公共施設の新旧対照図	S=1/500 以上		○
26		新公共施設図	S=1/500 以上		○
27		消防水利図	S=1/1,000 以上	○	
28		予定建築物平面図(住宅団地の場合は除く)	S=1/200 以上		
29		その他市長等が必要と認める図面		○	○

消防・下水欄の○について、消防は消防局長、下水は上下水道事業管理者に提出すること。

4 標識の設置

(開発計画の公開)

要綱第 12 条

事業者は、開発行為が地域における環境及び将来のまちづくりに対して影響を及ぼすことに鑑み、開発行為に関する計画（以下「開発計画」という。）を開発区域内の見やすい位置に掲示し、地域住民に対し公開するものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する公開を行ったときは、速やかにその状況を市長に報告するものとする。

5 隣接者・地域住民への説明

(隣接者への説明)

要綱第 13 条

事業者は、開発区域の隣接者に対して開発計画の説明を行うものとする。

(住民説明会等)

要綱第 14 条

事業者は、地域住民の要求があれば、地域住民に対し開発計画についての説明会の開催等の方法により、その意見を聴くものとする。

- 2 事業者は、前項の説明会の開催等を行ったときは、速やかにその結果を市長に報告するものとする。
- 3 事業者は、第 1 項の説明会において地域住民から意見が出たときは、開発計画に反映させるなどの調整を図るものとする。

(1) 説明方法

周知・説明の方法については原則、説明会を実施することとしますが、開発区域がある自治会長との協議により説明方法は決定するものとします。

(2) 説明の範囲

ア 隣接者とは、次のいずれかに該当するものをいいます。

- a 開発区域に接する土地の所有者または管理者及び居住者
- b 開発区域に接する土地に存する建築物の所有者または管理者及び居住者
- c 開発区域に隣接する道路等を隔てた地域コミュニティを形成する可能性のある建築物の管理者または居住者

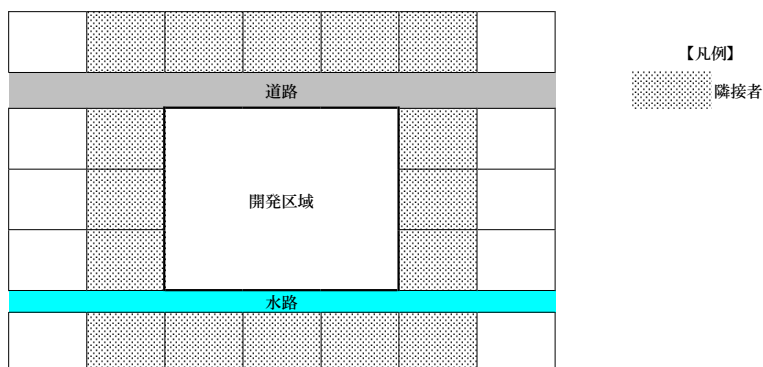


図 3-1 隣接者のイメージ

イ 地域住民とはいずれかに該当するものをいいます。

- a 開発区域の全部または一部を含む自治会などの区域内の住民
- b 開発区域と隣接する自治会などの区域内の住民

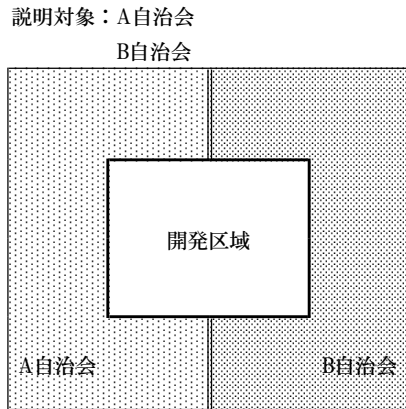


図 3-2 地域住民 a のイメージ

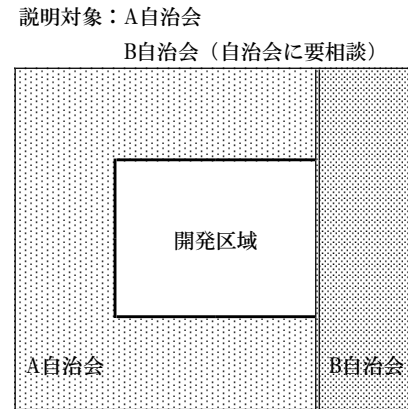


図 3-3 地域住民 b のイメージ

(3) 説明事項

説明を行う際は、次の事項について説明を行ってください。

- ア 開発区域の位置
- イ 公共施設及び公益的施設の配置や構造
- ウ 予定建築物等の用途及び構造
- エ 造成の内容
- オ 工事の施工方法や予定工事の期間
- カ 工事中の安全対策 など

※ 説明の際は、次の図面等を利用して説明を行ってください。

- ・ 開発区域位置図
- ・ 現況図
- ・ 土地利用計画図
- ・ 造成計画平面図 など

(4) 説明の報告

隣接住民・周辺住民への周知・説明を行ったときは速やかに「説明会等実施報告書」を提出してください。

6 公共施設の管理者の同意等

(公共施設の管理者の同意等)

法第 32 条

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

- 2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。
- 3 前 2 項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前 2 項の協議を行うものとする。

(開発許可の特例)

法第 34 条の 2

- 1 (略)
- 2 第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

(開発行為を行うについて協議すべき者)

政令第 23 条

開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が 40ha 未満の開発行為にあつては、第 3 号及び第 4 号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第 3 条第 5 項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第 2 条第 1 項第 9 号に規定する一般送配電事業者及び同項第 11 号の 3 に規定する配電事業者並びにガス事業法第 2 条第 6 項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

(1) 公共施設管理者の同意

開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない旨定めています。

「開発行為と関係がある公共施設」とは、開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含みます。

(2) 新たな公共施設を管理することとなる者等との協議

開発行為又は開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者等と協議しなければならない旨定めています。

開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、次の義務教育施設の設置義務者等と協議しなければなりません。

- ア 義務教育施設の設置義務者
- イ 水道事業者
- ウ 一般送配電事業者及び一般ガス導管事業者
- エ 鉄道事業者及び軌道経営者

第2節 開発許可申請の手続

1 開発許可申請

(許可申請の手続)

法第30条

前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途
- 三 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- 四 工事施行者（開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

- 2 前項の申請書には、第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第2項に規定する協議の経過を示す書面その他国土交通省令で定める図書を添付しなければならない。

(開発許可の申請書の記載事項)

省令第15条

法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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及び開発区域の面積が1ha以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為、主として住宅以外の建築物又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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第34条の号及びその理由
- 四 資金計画

(開発許可の申請)

省令第16条

法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の2の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。
- 4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、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にあつては、給水施設計画平面図は除く。

表 (略)

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者がその氏名を記載しなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

省令第17条

法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

一 開発区域位置図

二 開発区域区域図

三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類

四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類

五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあっては、その者が、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、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ことを証する書類

六 開発行為に関する工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。第31条第2項において同じ。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同法第73条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。第4項及び第31条第2項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第53条第2項に規定する基準水位をいう。第四項及び第31条第2項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図

2 前項第1号に掲げる開発区域位置図は、縮尺 1/50,000 以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。

3 第1項第2号に掲げる開発区域区域図は、縮尺 1/2,500 以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

4 第1項第6号に掲げる地形図は、縮尺 1/1,000 以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第73条第4項第1号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第73条第2項第2号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

開発許可の申請にあたっては、次の書類を提出してください。図面に関して、事前協議申請時に提出した図面を併用できる場合は、改めて提出する必要はありません。

表 3-3 開発行為許可申請書に必要な書類

番号	分類	書類		備考
1		開発行為許可申請書		別記様式第二
2	(調)	申請内容説明書（理由書）		
3	(調)	法第34条各号に該当する書面		
4	○	申請者資力信用申告書		規則様式第7号
		添付書類	法人 法人登記簿謄本、法人事業税納税証明書	
			個人 住民票、所得税納税証明書	
5	○	工事施行者工事能力申告書		規則様式第8号
		添付書類	法人 法人登記簿謄本、建設業許可済証	
			個人 建設業許可済証	
6	○	資金計画書	(1) 収支計画書	別記様式第三
			(2) 年度別資金計画	別記様式第三
7		土地の権利関係一覧表		規則様式第6号
8		開発行為施行についての土地所有者等関係権利者の同意書		規則様式第4号
9		公共施設に関する同意・協議書		
10		土地の登記簿謄本		
11		その他市長が必要と認める書類		

(調)印は、市街化区域の開発行為については不要です。

○ 印は、自己居住用の開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法の許可を要するものは除く）については不要です。また、自己業務用の開発行為のうち 1ha 未満についても不要です。

※ 設計図には、これを作成した者が氏名を記載しなければなりません。

【留意事項】

開発区域が、2 以上の市町村にまたがる場合は、それぞれの開発許可権者に申請を行う必要があります。よって、開発許可申請前までに行政界について協議及び確認を行った上で、開発許可の申請書類を作成してください。

なお、行政界に関することは、総務法制課と協議を行うこと。

2 開発許可の特例

(開発許可の特例)

法第 34 条の 2

国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第 29 条第 1 項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第 2 項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。

2 第 32 条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第 41 条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第 47 条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

国又は都道府県等が行う開発行為については、開発許可権者との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす規定となっています。

協議においても、原則として法第 33 条及び第 34 条の基準への適合が必要とされます。ただし、個々の開発行為については、特殊な行政事情がある場合等は、協議の中で、これらの事情を参酌する場合も考えられます。

なお、他の開発行為と同様に工事完了検査、完了公告があるまでの建築制限、開発行為の廃止届等の規定が適用されます。

本条に定める者のほか、国および都道府県等とみなされるものは以下のとおりです。

- (1) 独立行政法人空港周辺整備機構
- (2) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (3) 独立行政法人都市再生機構
- (4) 地方住宅供給公社（都道府県等が設置したものに限る）
- (5) 土地開発公社（都道府県等が設置したものに限る）
- (6) 日本下水道事業団

協議の申出については「第 1 節 事前の手続」の「3 事前協議」の【表 3-2 開発行為事前協議申請書に必要な図書】を参照の上、図書の提出をしてください。なお、公共施設の整備計画がある場合においては、管理予定者に対しても書類及び図面を提出してください。

3 許可又は不許可の通知

(許可又は不許可の通知)

法第 35 条

都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

法第 34 条の 2 に基づく協議が行われたときは、協議の結果について国又は都道府県等に対し、通知を行います。

4 許可等の条件

(許可の条件)

法第 79 条

この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

許可等において、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件、当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能回復・工事によって生じる災害を防止するために必要な条件を附場合があります。また、開発行為の着手の時期、完了の時期その他都市計画上必要な条件も、必要に応じて附場合があります。

なお、「不当な義務」とは都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合のことをいいます。

第3節 開発許可後の手続

1 許可標識の設置

(許可標識の設置)

規則第12条

法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、当該許可に係る行為の着手の日から完了の日まで、当該許可に係る行為を行う場所で公衆の見やすい位置に、様式第13号の標識を設置しなければならない。

当該標識の設置後、開発行為の計画に変更があった場合は、変更の手続を行った後、速やかに変更が生じた記載事項を訂正してください。

2 工事着手の届出

(工事着手の届出)

規則第11条

法第29条第1項又は第2項の許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手したときは、遅滞なく、様式第12号の届出書により、市長に届け出なければならない。

「工事着手届」には、前述の許可標識の設置状況の写真を添えて提出してください。なお、工事の着手とは、工事施工前の測量等の準備工に着手した場合も含みます。

3 工事中の安全管理、防災対策等

(1) 工事の安全管理

工事中は周辺の環境に配慮し、次の事項に留意して、適切な安全管理を行ってください。

ア 一般の交通に支障を来さないこと。

イ 土砂の流出のおそれがあるときは、沈殿池、土留施設等を設けるなどの適切な措置を講じること。

ウ 開発区域周辺の既存の排水施設や道路、宅地などに溢水、汚濁及び土砂流出などが生じないよう、仮設の排水施設を必要に応じて設置し、工事期間中は機能を損なわないよう適切な管理を行うこと。

エ 工事用機材及び土砂の搬入・搬出にあたっては、安全施設の設置、警備員の配置など適切な措置を行うこと。

オ 岩石等の掘削においては、開発区域の周辺の良好な環境に影響がないよう原則として発破以外の工法を採用して行うこと。なお、やむなく発破の使用を計画する際は、関係機関と十分に協議を行うこと。

カ 緊急時に迅速な対応ができるよう人員及び資材など必要な防災体制を整えておくこと。また、梅雨・台風時期など災害が発生しやすい時期は、必要に応じて巡視すること。

(2) 災害時の対応

開発行為に関する工事により、災害が発生したときや発生する恐れが生じたときは、応急措置を施し、速やかに報告の上、復旧計画を提出してください。

4 変更の許可等

(変更の許可等)

法第 35 条の 2

開発許可を受けた者は、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においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第 29 条第 1 項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第 2 項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第 1 項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 第 31 条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第 32 条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第 33 条、第 34 条、前条及び第 41 条の規定は第 1 項の規定による許可について、第 34 条の 2 の規定は第 1 項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第 47 条第 1 項の規定は第 1 項の規定による許可及び第 3 項の規定による届出について準用する。この場合において、第 47 条第 1 項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第 2 号から第 6 号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第 1 項又は第 3 項の場合における次条、第 37 条、第 39 条、第 40 条、第 42 条から第 45 条まで及び第 47 条第 2 項の規定の適用については、第 1 項の規定による許可又は第 3 項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

政令第 31 条

第 23 条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第 35 条の 2 第 4 項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設的设计

- 2 第 23 条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が 20ha（同条第 3 号又は第 4 号に掲げる者との協議にあつては、40ha）以上となる場合について準用する。

(変更の許可の申請書の記載事項)

省令第 28 条の 2

法第 35 条の 2 第 2 項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

省令第 28 条の 3

法第 35 条の 2 第 2 項の申請書には、法第 30 条第 2 項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第 17 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

省令第 28 条の 4

法第 35 条の 2 第 1 項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の 1/10 以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、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及び開発区域の面積が 1ha 以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(変更許可申請書)

規則第 9 条

法第 35 条の 2 第 2 項の申請書は、様式第 10 号によるものとする。

- 2 前項の申請書には、第 7 条各号に掲げる書類のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。

(開発行為に係る協議)

規則第 8 条の 2

法第 34 条の 2 第 1 項の規定による協議の申出は、協議書に第 7 条各号に掲げる書類（同条第 3 号及び第 4 号に掲げるものを除く。）を添付して行わなければならない。

(報告、勧告、援助等)

法第 80 条

国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

法第 34 条の 2 に規定する国又は都道府県等が行う開発行為の変更については、開発許可権者との協議が成立することをもって、変更許可があったものとみなします。

(1) 変更許可申請

変更許可を受けなければならない事項は次のとおりです。

表 3-4 変更許可の対象事項

番号	変更の内容
1	開発区域の位置、区域、規模及び工区
2	開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
3	開発行為に関する設計
4	工事施行者
5	自己用・非自己用、居住用・業務用の別
6	法第34条の号及びその理由（市街化調整区域において行う開発行為）
7	資金計画

開発許可を受けた開発行為を変更しようとする場合は、当初計画と変更計画が分かるようにした上で、「開発行為変更許可申請書」（規則様式第 10 号）に変更に係る図書を添付して、提出してください。審査の結果、許可の基準に適合している場合は変更許可書を交付します。

また、国又は都道府県等の法第 34 条の 2 に基づく協議を行っている場合は「開発行為変更協議申請書」を提出してください。審査の結果、基準に適合している場合は協議結果通知書を交付します。

(2) 軽微な変更の届出

開発許可の変更のうち、軽微な変更については、「開発行為変更届出書」（規則第 11 号）により届け出てください。

表 3-5 軽微な変更の届出

番号	変更の内容
1	設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更 ただし、次に該当するもの ア 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの イ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
2	工事施行者の変更 ただし、次に該当するものは、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る ア 非自己用の開発行為 イ 開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為
3	工事着手予定年月日及び工事完了予定年月日

5 建築制限等

(建築制限等)

法第 37 条

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

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(工事完了公告前の建築物の建築等の承認申請)

規則第 13 条

法第 37 条第 1 号の規定による承認の申請は、様式第 14 号の申請書に次に掲げる書類を添付して行わなければならない。

- (1) 開発区域内の土地に係る土地利用計画図
- (2) 開発区域内の土地及び建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の敷地の現況写真
- (3) 建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の配置図及び構造図
- (4) その他市長が必要と認める書類

(1) 建築等の制限解除の申請手続

工事完了公告前に建築等を行うため、法第 37 条第 1 項の承認を受けようとするときは、次の書類を提出してください。

表 3-6 承認に必要な図書

番号	書類	備考
1	開発行為に関する工事完了前の建築物の建築承認書	規則様式第14号
2	土地利用計画図	開発許可申請時のもの
3	申請地現況写真	予定箇所の状況写真
4	建築物の平面及び立面図	建築確認申請時のもの
5	建築物の配置及び構造図	建築確認申請時のもの

(2) 法第 37 条ただし書

「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次のような場合が該当します。

- ア 官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建築する場合
- イ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
- ウ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合 等

(3) 建築等の制限解除

法第 37 条ただし書に該当する場合、事業者に対し、「承認通知書」を交付します。なお、上記の規定に基づく承認を受けた場合、建築物の完了検査前までに開発行為の完了検査を受ける必要があり、開発行為の完了公告前に、当該承認に係る建築物又は特定工作物を使用することは出来ません。

6 開発行為の廃止

(開発行為の廃止) 法第 38 条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。 (開発行為に関する工事の廃止の届出) 省令第 32 条 法第 38 条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。 (登録簿の閉鎖) 省令第 37 条 都道府県知事は、法第 38 条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

開発行為に関する工事を廃止するときは、工事の進捗状況に応じて災害を防止する為の措置を講じた上で、次の図書を提出してください。

表 3-7 届出に必要な書類

番号	書類	備考
1	開発行為に関する工事の廃止届出書	別記様式第八
2	開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置について記載した書類	任意様式
3	廃止時における工事の状況を示す図書 (防災措置等が確認できるもの)	下記参照

番号 3 については開発許可時の土地利用計画図を利用して作成し、廃止に伴う防災措置等を既に行っている場合においては、実施位置が確認できるような図面を作成してください。

7 地位の承継

(1) 一般継承の届出

(許可に基づく地位の承継)

法第 44 条

開発許可又は前条第 1 項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

(許可に基づく地位の承継の届出)

規則第 18 条

法第 44 条の規定により被承継人が有していた地位を承継した者は、様式第 18 号の届出書に当該地位を承継したことを証する書類を添付して、市長に届け出なければならない。

開発許可を受けた者の相続人その他一般承継人は、被承継人が有していた当該開発行為に基づく地位を承継するため、地位を承継した場合は、遅延なく次の図書を提出してください。

表 3-8 届出に必要な書類

番号	書類	備考
1	地位継承届出書	規則様式第18号
2	戸籍謄本や法人の登記事項証明書などの地位を承継したことを証する書面	

(1) 一般継承の届出

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。

「許可に基づく地位」とは、開発許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項をいいます。

ア 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能

イ 公共施設の管理者の同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能

ウ 土地の所有者等との工事につき同意を得ているという地位

エ 工事の届出義務、工事廃止の届出義務 など

また、一般承継人が開発行為を行う意思がないときは、法第 38 条に規定する開発行為に関する工事の廃止届出をしなければなりません。

(2) 特定承継の承認申請

(許可に基づく地位の承継)

法第45条

開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

(許可に基づく地位の承継の承認の申請)

規則第19条

法第45条の承認の申請は、様式第19号の申請書に土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類を添付して行わなければならない。

「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者のことをいいます。特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位の承継をすることができます。

法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする場合は、次の書類を提出してください。審査の結果、開発許可権者による承認を受けたときは、前条と同様の許可に基づく地位を承継することとなります。

表3-9 申請に必要な書類

番号	書類	備考
1	開発許可に基づく地位承継承認申請書	規則様式第19号
2	開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書面	
3	資力信用申告書 (自己居住用の開発行為又は開発区域の面積が1ha未満の自己業務用の開発行為は不要)	規則様式第7号
4	その他必要な書類 (必要に応じて添付すること)	資金計画書 開発行為施行同意書 印鑑証明書 など

【留意事項】

市街化調整区域において法第34条第9号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為についてはその性格上、法第45条による承認はできません。

なお、本条は法第29条の許可と異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継は対象とされていません。

8 工事完了検査

(工事完了の検査)

法第36条

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

(工事完了検査)

要領第8項

- (1) 都市計画法施行規則（昭和44年省令第49号）第29条第1項の届出書は、別表3に定める図書を添付するものとする。
- (2) 別表3の工事写真は、別に定める「工事写真撮影要領」に基づき、管理を行うものとする。
- (3) 事業者は、法第36条第2項の検査において市長等から指摘事項があつた場合は、速やかに是正措置を講じ、市長等にこれらの内容を記録した受検結果記録簿（様式第7号）を提出するものとする。

(1) 工事完了の届出

工事完了の届出は、次のいずれかに該当する場合に届け出てください。

- ア 開発区域の全部の工事を完了したとき
- イ 開発区域を工区に分けて許可を受けたとき、それぞれの工区の全部の工事を完了したとき
- ウ 公共施設の工事を完了したとき

(2) ア又はイの場合

次の書類を提出し、完了検査を受けてください。

表3-10 届出に必要な図書

番号	図書	備考
1	工事完了届出書	別記様式第四
2	工事写真	工事写真撮影要領に基づく
3	確定測量図	S=1/500 以上
4	公共施設帰属登記書類届出書	要領様式第8号
5	登記原因証明情報兼登記承諾書	日付は記入しないこと
6	位置図	S=1/2,500 以上
7	公図（合成字図が望ましい）	作成年月日、作成者氏名を記入の上捺印
8	土地の登記事項証明書	抵当権等を抹消すること
9	印鑑証明	土地の所有者
10	資格証明書	法人の場合
11	土地実地調査書	地目変更を要する場合

原則、公共施設管理者の確認後に開発許可に関する完了検査を行います。

(3) ウの場合

次の図書を提出し、完了検査を受けてください。

表3-11 届出に必要な図書

番号	図書	備考
1	公共施設工事完了届出書	別記様式第五
2	工事写真	工事写真撮影要領に基づく
3	確定測量図	S=1/500 以上
4	公共施設帰属登記書類届出書	要領様式第8号
5	登記原因証明情報兼登記承諾書	日付は記入しないこと
6	位置図	S=1/2,500 以上
7	公図（合成字図が望ましい）	作成年月日、作成者氏名を記入の上捺印
8	土地の登記事項証明書	抵当権等を抹消すること
9	印鑑証明	土地の所有者
10	資格証明書	法人の場合
11	土地実地調査書	地目変更を要する場合

公共施設管理者と日程調整を行った上で確認を実施してください。

(4) 工事の完了検査の内容

「開発許可の内容」には、許可に附された条件を含むことはもちろんのこと、当該工事が当該開発許可内容に適合していないときは、検査済証の交付と工事完了公告を行えないため、当該宅地についても建築は禁止されたままとなり（法第37条）、工事完了に伴う各種の法律効果（法第39条、法第40条等）も生じないこととなります。そのような事態を未然に防止する為に完了検査の届出時点で法第40条の公共施設の用に供する土地の帰属に必要な書類を提出していただきます。

(5) 検査済証の交付

検査の結果、工事が開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付します。

9 工事完了公告

(工事完了の検査)

法第 36 条

1～2 (略)

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為（同条第 4 項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第 53 条第 2 項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

(工事完了公告)

省令第 31 条

法第 36 条第 3 項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第 73 条第 1 項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第 4 項第 1 号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

工事完了公告は、宮崎市役所 本庁舎 正面玄関掲示板に掲示して行います。

第4節 その他

1 開発行為等により設置された公共施設の管理

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

法第39条

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

(共通)

要綱第5条

1 (略)

- 2 法第36条第3項の公告の日の翌日から市の管理に属するまでの間において、法第32条第2項の協議により公共施設の管理者について別段の定めをした場合であって当該公共施設に関する構造等の変更をしようとするときは、あらかじめ、市長等と協議し、その同意を得ることとする。

開発許可を受けて施行する開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、法第36条第3項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として宮崎市に引き継がれます。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議において別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属することになります。

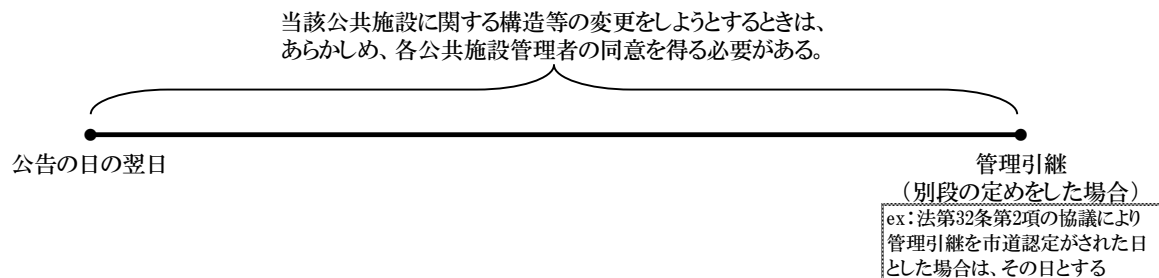


図3-4 要綱第5条第2項のイメージ

2 公共施設の用に供する土地の帰属

(公共施設の用に供する土地の帰属)

法第 40 条

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

- 2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第 2 条第 9 項第 1 号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。
- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第 32 条第 2 項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第 36 条第 3 項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等)

政令第 32 条

法第 40 条第 3 項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員 12m 以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

政令第 33 条

法第 40 条第 3 項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第 36 条第 3 項の規定による公告の日から起算して 3 月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

(費用の負担の協議に関する書類)

省令第 33 条

令第 33 条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第 36 条第 3 項に規定する公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第 36 条第 3 項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及びその積算の基礎

本条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の用に供する土地の帰属等について規定したものです。

(1) 土地の交換

第1項は、従前の公共施設を廃止してそれに代わる新たな公共施設を設置する場合の土地の交換についての規定です。

ア 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地や建築物等と同様に開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものでありますが、法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが法第36条第3項の公告の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理上便宜であると考えられるので、国有財産法及び地方公共団体の財産の処分に関する法令について特例を定めた規定となっています。

イ 「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。

ウ 本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてのみ適用されます。その敷地が民有である場合を除外したのは、公共施設の用に供する土地は、原則として、国又は地方公共団体が所有することが望ましく、本項の交換の規定を適用し、当然に民有地とすることは望ましくないとの考え方によるものです。

エ 従前の公共施設の用に供していた土地は、「当該開発許可を受けた者に帰属する」こととなります。従前の公共施設の用に供する土地が新たに設置される公共施設の用に供する土地の従前の所有者に帰属することとしなかったのは、開発許可を受けた者が開発行為又は開発行為に関する工事が施工される土地の全部の所有者であることが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属することとした方が事務処理上便宜であるとの考えからです。なお、この帰属についても、不動産登記法による登記が必要となります。

(2) 土地の帰属

第2項は、第1項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属することを定めて、前条の規定と併せて公共施設に関する権利関係の簡明化を図っています。

(3) 公共施設の帰属管理手続・瑕疵の補修

(公共施設の帰属管理手続)

要領第9項

- (1) 事業者は、法第32条第2項に規定する協議において新たな公共施設の用に供する土地の帰属にあつては、市長に公共施設帰属登記書類届出書（様式第8号）を提出するものとする。
- (2) 事業者は、当該公共施設の用に供する土地に所有権以外の権利があるときは、これらの権利を抹消するものとする。
- (3) 事業者は、法第32条第2項に規定する協議において市長等が新たな公共施設を管理するにあつては、法第36条第3項の公告の日の翌日以降において、市長等に公共施設管理引継書（様式第9号）を提出するものとする。
- (4) 前号の公共施設管理引継書には、別表4に定める図書を添付するものとする。

(瑕疵の補修)

要領第10項

事業者は、法第32条第2項に規定する協議において市長等が管理することとなった公共施設に瑕疵があったときは、帰属の日から2年間を経過するまでの間において自らの負担により補修するものとする。

表3-12 引継書に必要な図書

1 共通事項

- ア 字図は、作成年月日、作成者氏名を記入の上捺印のこと
- イ 確定測量図は、公共座標による
- ウ 確定測量図には、引照点、境界杭、又は協会プレート的位置を記入すること
- エ 提出図面は、兼用可能なものは兼用してよい

2 各管理に必要な図書

番号	図書	備考	道路	公園	消防	排水
1	公共施設管理引継書	要領様式第9号	○	○	○	○
2	開発区域位置図	S=1/2,500 以上	○	○	○	○
3	公図		○	○	○	○
4	確定測量図	S=1/500 以上	○	○	○	○
5	土地利用計画図	S=1/1,000 以上	○	○	○	○
6	排水施設計画平面図	S=1/500 以上	○			○
7	給水施設計画平面図	S=1/500 以上			○	
8	排水施設縦横断面図	S=1/500 以上				○
9	排水施設構造図	S=1/50 以上				○
10	道路構造図	S=1/50 以上	○			
11	公園平面図	S=1/250 以上		○		
12	公園施設構造図	S=1/50 以上		○		
13	排水区域割平面図	S=1/1,000 以上				○
14	地下埋設物平面図	S=1/500 以上	○	○		
15	地下埋設物断面図	S=1/500 以上	○	○		
16	排水流域図	S=1/1,000 以上				○
17	消防水利図	S=1/1,000 以上			○	
18	植樹樹構造図		○			
19	流量計算書					○
20	データ（CD-R等）	上記提出する図書		○		

(4) 開発行為で整備される公共施設の帰属・管理の取扱い

表3-13 帰属・管理区分

関係課		住居系開発			工業系開発		備考
		自己用	非自己用		自己用	非自己用	
開発道路 (道路維持課)	土地	事業者用地	宮崎市帰属	土地	事業者用地	宮崎市帰属	・不特定多数が使用する場合は宮崎市の帰属・管理を原則とする。 ・市道の要件・認定基準に合わない場合は事業者管理とする。 ・工業系開発で事業者管理とする場合は管理協定書により、第三者への転売阻止と施設担保を確保
	施設	事業者管理 (管理協定書の締結)	宮崎市管理	施設	事業者管理 (管理協定書の締結)	宮崎市管理	
調整池 (土木課)	土地		宮崎市帰属	土地	事業者用地	宮崎市帰属	・不特定多数が使用する場合は宮崎市の帰属・管理を原則とする。 ・工業系開発で事業者管理とする場合は管理組合設立や管理協定書により、第三者への転売阻止と施設担保を確保する。
	施設		宮崎市管理	施設	事業者管理 (管理協定書の締結)	事業者管理 (管理組合の設立・管理協定書の締結)	
公園・広場 (公園緑地課)	土地		宮崎市帰属	土地	事業者用地	宮崎市帰属	・不特定多数が使用する場合は宮崎市の帰属・管理を原則とする。 ・工業系開発で事業者管理とする場合は管理組合設立や管理協定書により、第三者への転売阻止と施設担保を確保する。
	施設		宮崎市管理	施設	事業者管理 (管理協定書の締結)	事業者管理 (管理組合の設立・管理協定書の締結)	

※ なお、上記以外で管理予定者が事業者となる施設については、協議が必要になります。

3 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第 42 条

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 36 条第 3 項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(予定建築物等以外の建築等の許可の申請)

規則第 15 条

法第 42 条第 1 項ただし書の規定による許可の申請は、様式第 17 号の申請書に前条各号に掲げる書類を添付して行わなければならない。

(予定建築物以外の建築等に係る協議)

規則第 15 条の 2

法第 42 条第 2 項の規定による協議の申出は、協議書に第 14 条各号に掲げる書類を添付して行わなければならない。

(1) 趣旨

開発許可の申請に際しては、予定建築物等について、その用途が申請書に記載され、当該予定建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設等の規模が規定されています。また、市街化調整区域においては、法第 34 条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととなっています。

したがって、当該開発区域内に予定建築物以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果が著しく失われてしまうことになるので、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途変更について制限が設けられています。

(2) 対象区域

本条による制限は、用途地域、特別用途地域、特別用途制限地域又は港湾法第 39 条第 1 項の区分が定められた地域以外の区域について適用されます。

(3) 規制を受ける者

本条の規制は開発許可を受けた者に限らず、開発許可区域内で新築、改築又は用途変更を行うおうとする者に適用されます。

- (4) 開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可する場合等の基準

法第 42 条第 1 項ただし書の許可又は第 2 項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準とします。

① 市街化調整区域の場合

ア 許可申請に係る建築物が法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号又は法第 34 の 2 第 1 項に規定する建築物である場合

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

ウ 許可申請に係る建築物が法第 34 条第 1 号から第 12 号までに規定する建築物でその用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、3 号及び 4 号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

② 非線引都市計化区域であつて用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域の場合

ア 許可申請に係る建築物が法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物である場合

イ 建築物の用途と法第 33 条第 1 項第 2 号、第 3 号及び第 4 号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第 41 条第 1 項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第 48 条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

なお、第 2 項に規定する国とみなされる者は次のとおりです。

ア 国立大学法人

イ 独立行政法人空港周辺整備機構

ウ 独立行政法人国立高等専門学校機構

エ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

オ 独立行政法人都市再生機構

カ 独立行政法人緑資源機構

第4章 開発許可の基準

1 用途地域等への適合

(開発許可の基準)

法第33条

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、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。

一 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、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、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、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（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（同法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）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14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14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ものであるときは、その用途がこれに適合しているべきであるとする規定です。

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、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨です。

2 公共の用に供する空地

(開発許可の基準)

法第 33 条

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為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

本号は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準が定められています。開発許可段階で想定される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利便施設を確保しようとする趣旨の規定です。

3 排水施設

(開発許可の基準)

法第 33 条

三 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、その排出によつ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

本号は、排水施設についての基準を定めたものです。本号を適用するについて必要な技術的細目は、政令 26 条並びに省令第 22 条第 1 項及び第 26 条に規定されています。

4 給水施設

(開発許可の基準)

法第 33 条

四 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。

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す。開発区域内に新たに水道を敷設する場合であつて、これ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、これらの法令による認可等を行う権限を有する者からの認可等を受ける見通しがあることをもって基準に適合していると判断します。

5 地区計画等の内容に即した設計

(開発許可の基準)

法第 33 条

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホ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 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第 9 条第 4 項第 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

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

本号は、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容に即して定められているべき旨の規定です。

なお、地区計画等については、都市計画課と協議を行うこと。

6 公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分

(開発許可の基準)

法第33条

六 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。

政令第27条

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、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。

本号は、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す。本号を適用するについて必要な技術的細目は、政令第27条に規定されており、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、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設などの公益的施設の配置及び規模を考慮することとなっております。

7 土地について安全上必要な措置

(開発許可の基準)

法第33条

七 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。

宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合すること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合すること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

本号は、宅地の安全性についての規定です。一定の場合は他の法律に規定する基準への適合が求められ、開発許可を受けた工事は当該法律で規定されている許可手続は不要となります。

8 開発不適地の除外

(開発許可の基準)

法第 33 条

八 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、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第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という。）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的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。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第 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、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第 29 条の 7 及び第 29 条の 9 第 3 号において同じ。）とする。

本号は、原則として開発区域内に災害危険区域等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的の土地を含んではならないことを規定したものです。開発不適地についてはそれぞれの規制法によって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そうした区域において市街化を進展させる行為を抑止しようというのが本号の趣旨です。

表 4-1 開発不適地

災害危険区域	建築基準法第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項

9 樹木の保存、表土の保全等

(開発許可の基準)

法第 33 条

九 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上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

政令第 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。

政令第 28 条の 2

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 9 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。

- 一 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。
- 二 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 m² 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、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

(樹木の集団の規模)

省令第 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 m² とする。

本号は、樹木の保存、表土の保全等についての規定です。基準の適用範囲については政令第 23 条の 3、技術的細目については政令第 28 条の 2 及び省令第 23 条の 2 に規定されています。

(1) 樹木の保存

ア 政令第 28 条の 2 第 1 号

- a 「集団」とは、一団の樹木の樹林地で樹木が 10 m² 当たりおおむね 1 本以上の割合で存する場合を目途とします。
- b 「健全な樹木」に該当するか否かについては、次の基準により判断します。
 - (a) 枯れていないこと
 - (b) 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと
 - (c) 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること
- c 「保存の措置」とは、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を指します。

イ 政令第 28 条の 2 第 1 号ただし書

保存対象樹木の保存措置を講じないことがやむを得ないと認められるのは次のような場合です。

- a 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
- b 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木がある場合
- c 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合
- d その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

(2) 表土の保存

ア 政令第 28 条の 2 第 2 号

- a 「表土」とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいい、保存方法には次のような方法があります。

(a) 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います（厚さ 20～40cm 程度）。

(b) 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覆うことをいいます。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。

(c) 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいいます。

※ ただし、(b)、(c)に掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものです。

10 緩衝帯

(開発許可の基準)

法第33条

十 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。

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

政令第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。

政令第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。

(緩衝帯の幅員)

省令第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。

本号は、緩衝帯についての規定であり、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保全の立場に立った規制を行うものです。

(1) 騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緩衝帯

- a 「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、区域外から発生するものを含まません
- b 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」を指し、第一種特定工作物もこれに該当します。

(2) 適用範囲及び技術的細目

表4-1 緩衝帯の幅員

開発区域の面積 S	緩衝帯の幅員
1.0ha ≤ S < 1.5ha	4m
1.5ha ≤ S < 5.0ha	5m
5.0ha ≤ S < 15.0ha	10m
15.0ha ≤ S < 25.0ha	15m
25.0ha ≤ S	20m

1 1 広域的な輸送の便の考慮

(開発許可の基準)

法第 33 条

十一 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。

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

政令第 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許可要件とする規定です。40ha 以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、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になります。

1 2 申請者の資力・信用

(開発許可の基準)

法第 33 条

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 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。

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

政令第 24 条の 2

法第 33 条第 1 項第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ha とする。

本号は、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを許可要件とする規定です。申請者に事業計画どおりに事業を完遂するための資金的能力があるか否か及び過去の事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して事業を遂行していくことができるか否かを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとする趣旨です。

1 3 工事施行者の能力

(開発許可の基準)

法第 33 条

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第 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、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

政令第 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。

本号は、工事施行者の能力に関する規定です。開発行為に係る工事中の災害により、人命、家屋、公共施設等に回復困難な被害をもたらすことを未然に防ぐ観点からは、工事施行者の能力判定は重要であるとの趣旨です。

1 4 関係権利者の同意

(開発許可の基準)

法第 33 条

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

(開発行為の許可申請に当たっての準備)

要領第 6 項

(1) 事業者は、開発行為をしようとする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の妨げとなり得る権利を有する全ての者に当該施行について同意を得るよう努めるものとする。

本号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為の妨げとなる権利を有する者の同意についての規定です。

(1) 妨げとなる権利を有する者

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

工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

(2) 全ての同意を得ていること

宅地造成及び特定盛土等規制法第 15 条第 2 項により、都市計画法第 1 項又は第 2 項の許可を受けたときは、当該宅地造成又は特定盛土等に関する工事については、許可を受けたものとみなす規定となっています。また、許可に際しては同法第 12 条第 2 項第 4 号により、全ての同意を得ている必要があることから、「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、権利を有するすべての者の同意を得るよう要領にて定めたものです。

15 設計者の資格

(設計者の資格)

法第31条

前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

省令第18条

法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

省令第19条

法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
 - 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
 - ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
 - チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
- 二 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

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

表 4-3 設計者の資格

開発区域の面積	資格	実務の経験年数
1.0ha以上20.0ha未満	大学卒業 【正規の土木、建築、都市計画又は造園】	2年以上
	短期大学 【正規の土木、建築、都市計画又は造園】	3年以上
	短期大学若しくは高等専門学校又は専門学校 【正規の土木、建築、都市計画又は造園】	4年以上
	高等学校若しくは中等教育学校又は中等学校 【正規の土木、建築、都市計画又は造園】	7年以上
	国土交通大臣が定める部門の合格者 【技術士法による第二次試験】	2年以上
	一級建築士 【建築士法】	2年以上
	大臣認定講習の修了者 【登録講習機関が行う講習】	7年以上 かつ 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者
20ha以上	上記のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。	

「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した」者とは、通常、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指します。

「造園に関する課程を修めて卒業した」者とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を習得して卒業した者を指します。

第5章 公共施設・公益的施設等の技術的基準

1 街区構成基準

(1) 街区構成

街区構成は次表を標準とし、住宅街区の一面地の形状は短辺と長辺の割合が1：1.5程度の矩形を標準として計画してください。また、住宅街区の場合は直接、法面、崖等に面しないこと。

表5-1 街区の構成

(単位：m)			
	住 宅 街 区	商 業 街 区	工 業 街 区
長 辺	80 ～ 120	80 ～ 110	120 ～ 200
短 辺	30 ～ 50	30 ～ 50	-

(2) 宅地区画規模

市街化区域又は田野都市計画区域（用途地域）においては、戸建住宅の一区画の面積は165㎡以上として計画してください。

また、市街化調整区域、田野都市計画区域（用途白地地域）、清武南準都市計画区域又は都市計画区域外においては、戸建住宅の一区画の面積は、原則として200㎡以上とし、地形等によりやむを得ない場合は、その画地に限り165㎡以上とすることができます。

2-1 道路

1 道路の配置計画

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第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。

- 一 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。
- 三 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。

基準Ⅱ 道路基準

1 道路計画

- (1) 開発区域内の道路計画は、開発区域の面積、交通施設計画及び居住者の安全を勘案して次に掲げる道路を適切に配置すること。
 - ① 幹線道路
開発区域内の骨格道路となるもので、区域外からの交通を区域内に導入し、又は区域内相互を連絡する道路
 - ② 主要区画道路
幹線道路からの交通を街区に導入し、又は街区相互を連絡する道路
 - ③ 一般区画道路
開発区域内の区画構成の基本となり、画地の交通の用に供する道路
 - ④ 歩行者専用道路及び自転車専用道路（以下「歩行者専用道路等」という。）
専ら歩行者、自転車の通行の用に供する道路
- (2) 住宅団地における一般区画道路や歩行者専用道路等は、各住戸へアプローチするための細街路であり、避難上及び生活車両の通行上支障のないよう計画し、良好な住環境の創出についても配慮すること。
- (3) 幹線道路と一般区画道路等の局地的な交通を処理する道路を直結することは、幹線道路の安全性、円滑性及び地域の生活環境の保全の点からも好ましいものではないので、適当な間隔で連結すること。

道路の計画に当たっては、道路管理者、交通管理者及び都市計画課（都市計画道路がある場合）と協議をした上で、設計してください。

2 道路の幅員

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第 25 条

二 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つて、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。

(道路の幅員)

省令第 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 1000 m²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。

基準Ⅱ 道路基準

2 開発区域内の道路の幅員

(1) 開発区域内の道路幅員は、開発区域の規模、予定建築物等の用途並びにその敷地規模に応じて次表に掲げる幅員以上を原則とする。

予定建築物	開発規模 道路区分	0.1ha 未満	0.1ha 以上 5.0ha 未満	5.0ha 以上 10.0ha 未満	10.0ha 未満 20.0ha 未満	20.0 ha 以上
	幹 線 道 路					
住 宅	主要区画道路	6m 以上		9m 以上		
	一般区画道路	6m 以上				
そ の 他	幹 線 道 路			12m 以上		
	主要区画道路	9m 以上				
	一般区画道路	6m 以上		9m 以上		

(2) 道路幅員は、道路敷の幅員ではなく、有効幅員とする。

有効幅員は次図のとおりです。

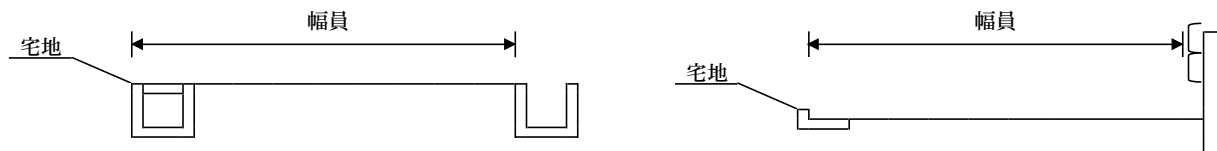


図 5-1 有効幅員

3 開発区域外の接続先道路の幅員

(令第 25 条第 2 号ただし書の国土交通省令で定める道路)

省令第 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。

- 一 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。
- 二 幅員が 4m 以上であること。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第 25 条

- 四 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。

基準Ⅱ 道路基準

3 開発区域外の接続先道路の幅員

- (1) 開発区域内の主要な道路は、開発区域の規模、予定建築物の用途により次表に掲げる幅員以上の区域外の道路（原則として公道）に接続させることを原則とする。

予定建築物	5.0ha 未満	5.0ha 以上 20.0ha 未満	20.0 ha 以上
住 宅	6.5m 以上	9.0m 以上	12.0m 以上
そ の 他	9.0m 以上	12m 以上	

- (2) 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 25 条第 4 号の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とは、次のいずれかに該当する幅員以上の道路をいう。この場合、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限るものとするが、適用に当たっては、個別に協議すること。

建築基準法第42条第1項		0.5ha 未満	0.5ha 以上 5.0ha 未満
第1号	道路法による道路	4.0m 以上	5.0m 以上
第2号	都市計画法等による道路		6.0m 以上
第3号	既存道路		
第5号	位置指定道路		6.0m 以上

接続先道路の幅員は、接続部分のみではなく、幹線道路までの道路の幅員が規定以上あることを確認してください。

4－1 道路の構造（舗装・道路勾配）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

一 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。

三 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。

基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（1）舗装

① 車道は、原則としてアスファルト舗装とし、その構成は管理予定者と協議の上決定すること。また、必要に応じてCBR試験を行うこと。

② 縦断勾配が6%以上の道路は、滑り止め舗装等の安全措置を講じること。

（2）道路勾配

① 横断勾配は、1.5%～2.0%とする。

② 縦断勾配は小さい値が望ましいが、平坦部を長区間にわたって設置するのは路面排水上問があるため、ごく小さい値（0.3%～0.5%程度）の勾配を付けるのが望ましい。

道路勾配は、次表のとおりです。

表5-2 道路勾配

	勾配	備考
縦断勾配	9%以下 (12%以下)	6%以上の場合、滑り止め舗装等の安全措置を講じること。
横断勾配	1.5～2.0%	

※（）は、小区間の場合に限る

4-2 道路の構造（道路排水）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

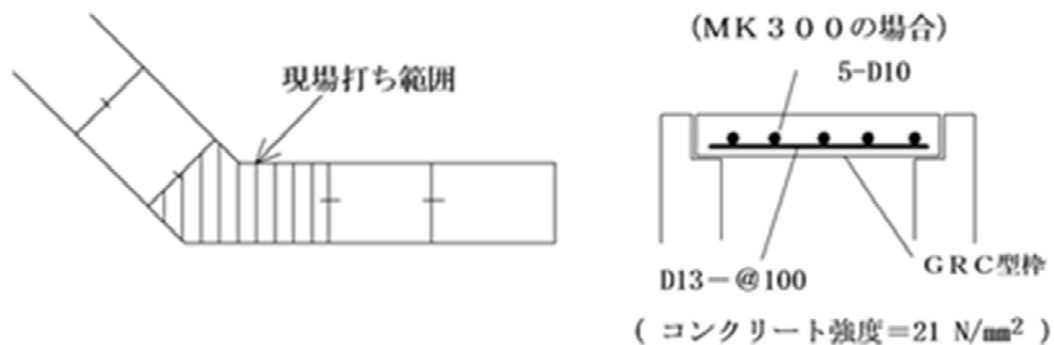
二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（4）道路排水

- ① 側溝勾配、構造等は、「道路土工排水工指針」（社団法人日本道路協会発行）等を遵守し、また、管理予定者と協議して設計すること。
- ② 蓋については、コンクリート蓋とし、10m 以内に一箇所のダクトイル鋳鉄製グレーチング蓋を設置すること。蓋を現場打ちする場合は、4m 以内に一箇所のダクトイル鋳鉄製グレーチング蓋を設置することとし、その長さは1m 以上とする。
- ③ 管理予定者が宮崎市となる道路のダクトイル鋳鉄製グレーチング蓋には、市のマークを入れること。
- ④ 柵については、会合箇所、側溝断面の変化点について必ず設置し、構造等については、管理予定者と協議すること。
- ⑤ コーナ部で使用するコンクリート蓋の縁がかりが小さくなる場合は、隣接する蓋と併せて現場打ちとすること。



4-3 道路の構造（線 形）

基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（3）線 形

- ① 平面及び縦断線形については、道路構造令（昭和45年政令第320号。以下「構造令」という。）によるものとし、管理予定者と協議の上決定すること。
- ② 平面曲線半径は、構造令で次表のように決められているが、できるだけ「最小曲線半径の望ましい値」程度を最小値として設計すること。

設計速度 (km/hr)	最小曲線半径 (m)	最小曲線半径 の特例値 (m)	最小曲線半径 の望ましい値 (m)
60	150	120	200
50	100	80	150
40	60	50	100
30	30	-	65
20	15	-	30

- ③ 車道の縦断勾配が変移する箇所には、縦断曲線を挿入すること。この場合の各値は構造令によると次表のように決められている。

設計速度 (km/hr)	最小縦断 曲線長 (m)	最小縦断曲線半径 (m)		縦断曲線半径の望ましい値 (m)	
		凸形曲線	凹形曲線	凸形曲線	凹形曲線
60	50	1,400	1,000	2,000	1,500
50	40	800	700	1,200	1,000
40	35	450	450	700	700
30	25	250	250	400	400
20	20	100	100	200	200

※ 縦断曲線長は規定値の1.5～2倍程度の長さが望ましい。

4-4 道路の構造（階段状道路）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

四 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。

基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（5）階段状道路

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第24条第4号ただし書の支障がないと認められる場合は、次に掲げる要件の全てに適合している場合とする。

- ① 階段上端に車止めを設けること。
- ② 階段は直高3m毎に奥行き1.5mの踊り場を設けること。
- ③ 手摺等の安全施設を設けること。
- ④ 階段の蹴上げは15.0cm以下、踏面は30.0cm以上とすること。

4-5 道路の構造（袋路状道路）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

五 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。

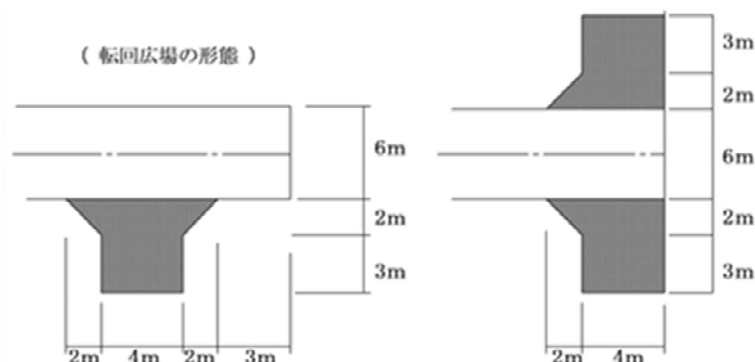
基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（6）袋路状道路

省令第24条第5号ただし書の支障がないと認められる場合は、次に掲げる要件の全てに適合している場合とする。

- ① 道路幅員が6m以上で、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。
- ② 当該道路の終端に自動車の転回広場があり、その幅員が6m以上のもの。



4－6 道路の構造（道路のすみ切り）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

六 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。

基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（9）道路の隅切り

開発区域内の道路が同一平面で交差、接続あるいは屈曲（区域外道路との交差、接続、屈曲も含む。）する部分は、次表を参考に適切な隅切り部を設けること。

（単位：m）

道路区分及び道路幅員		主要幹線道路	幹線道路	主要区画道路	一般区画道路	
		20m 以上	12m ～18m	9m	4m ～ 6m	
主要幹線道路	20m 以上	12.0	※ 上段：交差角90度の場合 中段： " 60度の場合 下段： " 120度の場合			
		15.0				
		8.0				
幹線道路	12m ～ 18m	10.0				
		12.0				
		8.0				
主要区画道路	9m	5.0				
		6.0				
		4.0				
一般区画道路	4m ～ 6m	3.0				
		4.0				
		2.0				

※ 上記数字は、隅切り長さを示す。

4-7 道路の構造（歩道）

（道路に関する技術的細目）

省令第24条

令第29条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

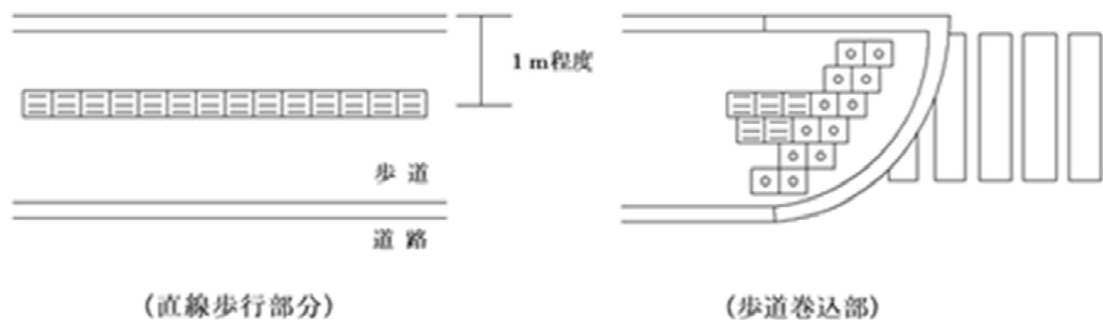
基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（7） 歩道

- ① 幅員 9m 以上の道路は歩車道を分離することとなっているが、少なくとも片側に 2m 以上の歩道及び両側に 0.5m の路肩を設置すること。また、歩道に並木、その他路上施設を設ける場合は管理予定者と協議の上、別途それに要する寸法を加算すること。
- ② 歩道と車道は、原則として縁石で分離されていること。縁石のタイプの選定に当たっては、管理予定者と協議し、決定すること。
- ③ 車椅子の乗り入れ等について十分配慮されたものであること。また、点字ブロック等を設置すること。

（点字ブロックの敷設例）



- ④ 横断勾配は 2% とする。
- ⑤ 歩道切り下げの必要な箇所の構造及び舗装については管理予定者と協議すること。

4－8 道路の構造（構造物外）

基準Ⅱ 道路基準

4 道路の構造

（8）道路構造物

- ① 道路が次に掲げるいずれかに該当する場合は、防護柵を設けること。
 - ア 法面又は崖の上にある場合
 - イ 池、河川、水路、鉄道等に隣接している場合
 - ウ 道路が屈曲している部分で、車両が路外に逸脱するおそれがある場合
 - エ 歩行者の安全確保を必要とする場合
- ② 開発行為に関して設けられる橋梁は、管理予定者と協議し設計すること。
- ③ 法第32条第2項の協議段階で、他の機関から設置要望があった道路構造物については、設置に努めること。

（10）道路境界

市帰属となる道路については、確定測量に基づいて変化点毎に境界プレート等を設置すること。

（11）その他

- ① 電力柱又は電話柱の建柱場所は、規定の道路幅員外の用地を確保して建柱すること。
- ② 公道と接続する交差点においては、警察と協議の上、右左折レーンを設置するなど、必要な処置を講じること。
- ③ 見通しの悪い箇所については管理予定者と協議の上、カーブミラーを設置すること。
- ④ 道路付属物については、管理予定者と協議の上、設置すること。

法令及び基準に定めがないものは、道路管理者と協議して決定してください。

2-2 公園、緑地又は広場

1 公園等の設置基準

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第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。

六 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。

七 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。

(公園等の設置基準)

省令第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。

一 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。

二 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1000㎡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1000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

(公園)

要綱第6条

2 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条第6号ただし書の特に必要なないと認められる場合は、開発区域の周辺に存する公園（以下「既存公園」という。）が次のいずれにも該当する場合とする。

(1) 当該既存公園が都市計画において定められた住区基幹公園であり、現に供用されていること。

(2) 既存公園の面積がおおむね2,000㎡以上であること。

(3) 既存公園の中心から半径250m以内におおむね90%以上の開発区域が含まれていること。

(4) 開発区域内から既設公園に安全かつ容易に利用できる状態であること。

基準Ⅲ 公園等基準

1 公園等の構成及び配置

(1) 法に基づく公園、緑地又は広場（以下本項において「公園等」という。）の面積は有効面積（以下本項において「公園等面積」という。）とする。

(2) 公園等面積には、急な斜面地、狭小不整備な未利用地及び造成のために生ずる法面、道路、河川、宅地その他明らかに公園等以外の目的を持つ土地並びに施設の構成部分とみなされる土地を含まないこと。

- (3) 公園等の位置、規模、形状、施設等の詳細については、その都度管理予定者と協議し、決定するものとする。
- (4) 公園等の敷地が塵芥、へどろ、岩石等著しく不適当と思われる土質の場合又は軟弱地盤の場合は、良質土と入れ替えて造成すること。
- (5) 開発区域内に樹林地（現況山林又は地目山林をいう。）を含む場合は、原則として当該樹林地面積の20%以上を緑（樹林、草地及び水面をいう。）として保全すること。
- (6) 山林開発（開発区域内の樹林地面積が開発区域面積の50%以上を占めるものをいう。）にあつては、宅地内緑化に関する基準を定めた地区計画を定めることとし、その他の開発にあつては、必要に応じて定めるよう努めること。

2 公園設置基準

(1) 規 模

- ① 0.5ha 未満の開発行為において新たに公園を設置する場合、必要な防災、避難活動などに利用できるものとして次表の公園面積を確保するものとする。

開発規模	公園面積
0.3ha 以上 0.4ha 未満	120㎡ 以上
0.4ha 以上 0.5ha 未満	150㎡ 以上

- ② 5ha 以上の開発行為において新たに公園を設置する場合、健全な樹木の集団を取り込むなど、緑の保全と創出について配慮するものとし、原則として次表の公園面積を確保すること。ただし、山林開発以外のものにあつては法に基づく地区計画、建築基準法に基づく建築協定又は都市緑地法（昭和48年法律第72号）に基づく緑地協定のいずれかで宅地内緑化を図ることで、開発区域面積に対する公園面積の割合を3%以上にすることができるものとする。

開発規模	公園面積
5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の4%以上
20ha 以上 50ha 未満	開発区域面積の5%以上
50ha 以上	開発区域面積の6%以上

公園の全体面積及び1箇所当たりの最低面積は、次表の通りです。

表5-3 公園の面積等

	0.3以上 0.4ha未満	0.4ha以上 0.5ha未満	0.5ha以上 5ha未満	5ha以上 20ha未満	20ha以上 50ha未満	50ha以上
全体面積	120㎡以上	150㎡以上	開発区域面積 の3%以上	開発区域面積 の4%以上	開発区域面積 の5%以上	開発区域面積 の6%以上
最低面積 1箇所当たり	120㎡以上	150㎡以上	開発区域面積 の3%以上	300㎡以上	300㎡以上	300㎡以上
備 考	-	-	-	1000㎡以上の公園 が1箇所以上必要	1000㎡以上の公園 が2箇所以上必要	1000㎡以上の公園 が2箇所以上必要

2 公園の配置計画

基準Ⅲ 公園等基準

2 公園設置基準

(2) 位置

- ① 0.3ha 以上 5.0ha 未満の開発行為における公園は1箇所とし、開発区域の中心に配置すること。
- ② 5.0ha 以上の開発行為において公園を1箇所設ける場合にあっては、開発区域の中心に配置することとし、2箇所以上の場合は管理予定者と協議するものとする。
- ③ 公園が市道に接する距離は、公園の外周の1/6以上とすること。
- ④ 公園は、高層住宅等の影とならないよう配置すること。
- ⑤ 公園内には、車の乗り入れができないように設計すること。
- ⑥ 公園が主要区画道路以上の道路に接しているときは、当該道路の公園側に歩道が設置されていること。
- ⑦ 公園の規模が街区公園以上の場合、宅地に隣接しないこと。
- ⑧ 公園は、低湿地、高圧送電線塔等その利用に障害及び危険となる場所並びに高低差の著しい場所は避けるものとする。

(3) 形状

正方形を標準とし、三角形等の利用効率の悪い形状としないこと。

(4) 占用物件

電柱等の占用物は、設置しないこと。ただし、やむを得ず敷地内に防火水槽を設置する場合には、土被りを1.0m以上確保すること。

3 公園等の施設基準

(公園に関する技術的細目)

省令第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。

- 一 面積が1000㎡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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 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。

(公園)

要綱第6条

事業者は、新たな公園を設置する場合、原則として、自らの負担において公園施設を設置するものとする。

基準Ⅲ 公園等基準

3 公園施設基準

公園内の施設は、公園利用者全ての人の安全性及び利便性の確保を第一に考慮し、以下の基準によること。並びに、宮崎市福祉のまちづくり条例に基づく整備基準に適合すること。

(1) 管理施設

① 出入口

- ア 原則として2箇所以上とすること。
- イ 幅2.0m以上で、原則として道路との段差が生じない構造とすること。やむを得ず段差が生じる場合には勾配を5%以下ですりつけること。
- ウ 可動式車止めを設置し、間隔は有効90cm以上120cm未満とすること。
- エ 門柱を設置し、公園名を入れること。(公園名は、管理予定者と協議し決定すること。)
- オ コンクリート舗装(厚さ10cm、長さ1.5m以上)等で被覆すること。
- カ 側溝には、コンクリート製の蓋を掛けること。

② 外 柵

- ア 外周りには、公園区域内に外柵を設置すること。
- イ 高さは1.0mを標準とし、転落防止に資する場合は1.2m以上とする。
- ウ 品質は樹脂静電気粉体塗装製品等とし、管理予定者と協議すること。
- エ 基礎はコンクリートブロックを標準とする。

③ 照 明

公園内に設置する配線は地下埋設とし、土被りを0.6m以上確保すること。

(2) 園路広場施設

- ア 公園敷地全体の表土を深さ15cm以上の良質土に入れ替え、小石等を除去し、転圧整地した上で全面張り芝とすること。
- イ 主要園路を設ける場合にあっては、舗装等の仕上げは雨に濡れても滑りにくいものとする。

(3) 排水施設

- ア 表流水は、できる限り園内において浸透処理させること。
- イ 雨水が園内へ流入しないようにすること。
- ウ 雨水その他の地表水を排除するため、側溝、管渠、雨水枡等を適宜設置し、流末は原則として公共排水施設へ接続すること。また、必要に応じて暗渠排水等で処理すること。

(4) 修景施設

ア 植栽は、公園面積に応じ上木 (3.0m 以上)、中木 (1.0m 以上 3.0m 未満) 並びに下木 (1.0m 未満) を配置し、成長に必要な客土、土壌改良及び施肥を行い、上木並びに中木は、各々に合った支柱により養生を行うこと。

イ 植栽については、樹種の選定、樹木量、植え付け、支柱方法等を管理予定者と協議の上決定すること。

ウ 樹木には樹名板を設置することとし、規格、材質等については管理予定者と協議すること。

(5) 便益施設

① 水飲み場

ア 障害者兼用のものとする。

イ 排水は開渠とし、蓋を掛けること。

ウ 盗水防止栓とする。

エ 水道の給水管を布設し、メーターを設置すること。なお位置については、出入り、植栽等の支障にならないところとする。

② 便 所

水洗とし、規模、構造等については管理予定者と協議すること。

(6) 休養施設

ア 休憩所は、耐久性のあるものとする。

イ ベンチは、固定式とする。

(7) 遊戯施設

ア 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（平成 26 年 7 月 11 日国土交通省通知）及び遊具の安全に関する規準（一般社団法人日本公園施設業協会）を満たしたものとする。

イ インクルーシブ遊具等、社会情勢に応じた遊具の導入についても検討すること。

(8) 境界杭又は境界プレート

現地の境界及び折れ点には、境界杭（コンクリート製）又は境界プレートを設置し、公園区域を明示すること。

(9) 遊具、休養、便益施設等は、次表を標準とする。なお、500 m²未満の公園には給水管を配置し、メーターボックスを設けておくこと。ただし、メーターは設置しないこと。

公園面積	遊具	ベンチ	便所・水飲み場・LED灯
200m ² 未満	ブランコ すべり台など	2基	-
200m ² 以上 500m ² 未満		2～3基	
500m ² 以上 1,000m ² 未満		4～6基	水飲み場・LED灯 (メーター及びメーターボックス設置)
1,000m ² 以上	ブランコ すべり台 その他の遊具	6基以上	便所・水飲み場・LED灯 (メーター及びメーターボックス設置)

(10) その他

ア 鉄骨等の基礎構造は、地際の設置部分をコンクリート等で盛り上げ、腐食防止構造とすること。

イ 遊具は、遊戯中のけが等を未然に防止するための安全対策を十分に行うこと。

ウ 各施設の詳細については、その都度管理予定者と協議の上決定すること。

2-3 消防水利

1 消防水利の配置計画

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第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。

八 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。

2 消防水利の設置基準

基準Ⅴ 消防水利基準

1 消防水利設置基準

消防水利の設置は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）によるほか、次の各号に定めるところによるものとする。

- (1) 開発区域内の消防水利が消火栓のみに偏る場合は、消火栓5基以内につき1基の割合で、防火水槽を設置すること。この場合において、防火水槽の位置に重複する消火栓は、設置しないことができる。
- (2) 防火水槽は、開発区域全体を勘案し、1地区に偏ることのないよう設置するとともに、2基以上の防火水槽を設置する場合においては、それらの間隔がおおむね500m以内となること。
- (3) 前各号により、防火水槽を設置する場合は、次に掲げる事項に適合すること。
 - ① 維持管理上、安全な位置に設置することとし、地下埋設式とすること。
 - ② 設置場所は、原則として独自の用地を確保すること。
 - ③ 開発区域内に公園が設置される場合は、防火水槽用地は、公園用地と一体的土地利用もできるものとする。
- (4) 事業者は、消火栓を設置する場合は公道上（開発により築造される道路も含む。）に設置すること。ただし、開発規模、地形、建築物の位置等によって公道上に設置することが適当でない場合は、この限りでない。
- (5) 消防水利の設置において、当該開発行為と既に開発許可申請された開発行為とが同一地域を形成する場合で、申請者等が同一のものであるときは、これらの開発行為は同一のものとみなす。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）は次のとおりです。

消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）

第1条 この基準は、市町村の消防に必要な水利について定めるものとする。

第2条 この基準において、消防水利とは、消防法第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第21条第1項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

2 前項の消防水利を例示すれば、次のとおりとする。

- 一 消火栓
- 二 私設消火栓
- 三 防火水槽
- 四 プール

- 五 河川、溝等
- 六 濠、池等
- 七 海、湖
- 八 井戸
- 九 下水道

(消防水利の給水能力)

第3条 消防水利は、常時貯水量が40m³以上又は取水可能水量毎分1m³以上で、かつ、連続40分以上の給水能力を有するものでなければならない。

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

3 前項の規定にかかわらず、解析及び実測により、取水可能量が毎分1m³以上であると認められるときは、管の直径を75mm以上とすることができる。この場合において、消火栓の位置その他の消防水利の状況を勘案し、地域の実情に応じた消火活動に必要な水量の供給に支障のないように留意しなければならない。

4 私設消火栓の水源は、5個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第1項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

(消防水利の配置)

第4条 消防水利は、市街地（消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1項に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の整備指針第2条第2号に規定する準市街地をいう。以下本条において以下同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下となるように設けなければならない。

2 市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物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。

3 前2項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

(消防水利の特例)

第5条 消防水利が、指定水量（第3条第1項に定める数量をいう。）の10倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に5台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から140m以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

(消防水利の構造)

第6条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- 一 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- 二 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- 三 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- 四 吸管投入孔のある場合は、その一边が0.6m以上又は直径0.6m以上であること。

(消防水利の管理)

第7条 消防水利は、常時使用しうるように管理されていなければならない。

別表（第4条関係）

用途地域 \ 平均風速	年間平均風速が 4m/s 未満のもの	年間平均風速が 4m/s 以上のもの
近隣商業地域 商業地域 工業地域 公共専用地域	100m	80m
その他の用途地域及び用途地 域の定められていない地域	120m	100m

4 消防水利の手続等

基準Ⅴ 消防水利基準

2 消防水利設置の免除等

開発区域内において、消防水利が十分であると消防局長が認めたときは、上記の基準にかかわらず、消防水利の設置を免除又は緩和することができる。

3 中間検査の手続

中間検査は、防火水槽にあつては、配筋工事が完了した時点とする。

3-1 雨水排水施設

1 雨水排水施設の計画

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第26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3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。

- 一 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。

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

省令第22条

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。

基準IV-1 雨水排水施設基準

1 排水施設の計画

- (1) 公共下水道事業の処理区域内における排水施設の管渠の勾配及び断面積は、10年に1回の確率で想定される降雨強度値に気候変動を考慮した降雨量変化倍率1.1を乗じた降雨強度値以上の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なければならない。

- 1 計画雨水量は、一般に下記の式を標準とします。

$$Q = \frac{1}{360} C \cdot I \cdot A \quad (\text{合理式})$$

Q: 計画雨水量(m³/sec) I: 降雨強度(mm/hr)
C: 流出係数 A: 排水面積(ha)

$$I = \frac{a}{t + b} \cdot 1.1 \quad (\text{タルボット式})$$

a: (定数) b: (定数)
t: 流下時間(min)

※ 河川改修工事については、別途河川管理者と協議すること。

$$t = t_1 + t_2$$

t₁: 流入時間(min) t₂: 流下時間(min)

$$t_2 = \frac{L}{60V}$$

L: 管路の延長(m)
V: 管渠の流速(m)

$$C = \frac{\sum_{i=1}^m C_i \cdot A_i}{\sum_{i=1}^m A_i}$$

C: 平均流出係数 C_i: 地形の流出係数
A_i: 地形の面積 m: 地形の種類の数

流入時間 (t₁)

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	枝線	7~10分
平均	7分		

※ 流出係数は、下記に示す値を標準とする。なお、土地利用形態が単一でない場合は、形態の加重平均で算出する。

工種別基礎流出係数 (C)

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.90	間地	0.20
道路	0.85	芝樹木の多い公園	0.21
その他の不透面	0.80	勾配の緩やかな山地	0.30
水面	1.00	勾配の急な山地	0.50

用途別総合流出係数 (C)

用途別	流出係数
敷地内の間地が非常に少ない商業地や類似の住宅地	0.80
不透面の野外作業所などの間地を若干もつ工場地域や、庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や1戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多くもつ高級住宅地域や畑地などが割合に残る郊外地域	0.35
ゴルフ場等、裸地がなく大部分が芝地の地域	0.5以上

2 管渠断面の決定

- (1) 管渠の断面積は、円形管にあつては満流、コンクリート三面張（部分的な BOX 等の横断暗渠を含む。）にあつてはその断面の 80%以下で計画流量を流しうる断面とする
- (2) 管渠流量の計算は、次式（マニング式）を標準とする。

$$Q = A \cdot V \quad V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2}$$

Q: 流量 (m³/sec)

A: 流水の断面積 (m²)

V: 流速 (m/sec)

R = A/P

R: 径深 (m)

n: 粗度係数

P: 流水の潤辺長 (m)

I: 勾配

粗度係数 (n)

硬質塩化ビニル管	0.010
鉄筋コンクリートヒューム管などの2次製品	0.013
現場打ちコンクリート	0.015
石積等2面張	0.025
石積2面積 + 現場打ち底盤コンクリート	0.020

- (3) 排水施設の管渠における設計速度は一般に下流に行くに従い漸増させ、勾配は下流に行くに従い次第に緩くなるようにし、次表を標準とする。

排水施設	最小流速	最大流速
雨水管渠	0.8m/sec	3.0m/sec

2 雨水排水施設の貯留等

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第 26 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 3 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。

- 二 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。

基準Ⅳ - 1 雨水排水施設基準

1 排水施設の計画

(3) 雨水の地下浸透施設の設置

開発区域の地形及び地質の状況に応じて、雨水の流出抑制に加え、地下水涵養、河川低水流量の保全等のための地下浸透施設を積極的に取り入れるよう努めること。なお、設置に当たっては、「宅地開発に伴い設置される浸透施設等設置技術指針」（平成 10 年建設省建設経済局宅地課民間宅地指導室発行）を参照すること。

8 洪水調節(整)池等

- (1) 開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為で、雨水を既存の河川、水路、ため池等（以下「河川等」という。）に放流しようとする場合は、当該河川等の管理者と協議し調整池等の適当な施設を設けるものとする。また、1ha 未満の開発行為についても排水能力に応じて当該河川等の管理者と協議すること。
- (2) 調整池の技術的基準は、「防災調節池等技術基準（案）」（公益社団法人日本河川協会発行）に基づくものとする。

3 雨水排水施設の構造

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

政令第26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3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。

三 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、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

(排水施設に関する技術的細目)

省令第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。

一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

二 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、漏水を最少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してすることができる。

三 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。

四 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つては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの)であること。

五 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

六 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つては、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。

七 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つては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつ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。

基準Ⅳ-1 雨水排水施設基準

3 管渠の種類と断面形状

(1) 雨水管については、遠心力鉄筋コンクリート管又はボックスカルバートとするが、その他の製品を使用するときは、管理予定者と別途協議すること。

(2) 本管の最小管径は、雨水管渠及び合流管渠にあつては250mmとする。

(3) 開渠の最小断面は300mm以上とし、道路側溝については、落蓋式構造を原則とする。

4 管渠の埋設位置及び深さ

(1) 雨水の管渠排水施設は、道路その他の公共用地の維持管理に支障のない場所に設置すること。宅地内に設ける場合は、管渠排水施設の維持管理に支障のない場所に設置すること。

(2) 最小土被りは、0.8m以上を原則とし、下水道計画がある区域についてはその計画を勘案して布設すること。

- (3) 公共用地に管渠等の排水施設を埋設する場合は、その埋設の位置、深さ等について管理予定者と協議すること。また、管渠が河底を横断する場合は、その埋設の位置及び深さ並びに構造について河川管理者と協議すること。

5 管渠の基礎工、管渠の接合

- (1) 管渠の基礎は、管渠の種類、土質等に応じて次の各号を考慮して定める。

- ① 鉄筋コンクリート管等には、条件に応じてまくら胴木、砂、砂利、梯子胴木、コンクリート等の基礎を設ける。
- ② 硬質塩化ビニール等は、原則として自由支承の砂基礎とし、条件に応じ梯子胴木、布基礎等を設ける。

- (2) 管渠の接合については、次のとおりとする。

- ① 管渠の管径が変化する場合又は2本の管渠の合流する場合の接合方法は、原則として水面接合又は管頂接合とする。
- ② 地表勾配が急な場合は、管径の変化の有無にかかわらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とする。
- ③ 2本の管渠が合流する場合の中心交角は、原則として60度以下とし、曲線をもって合流する場合の曲線半径は、内径の5倍以上とする。

6 マンホールの設置

- (1) 暗渠構造の排水施設には、マンホールを次の各号により、設置すること。

- ① マンホールは、管渠の起点箇所、方向、勾配、管渠径等の変化する箇所、段差の生ずる箇所、管渠の会合する箇所及び維持管理の上で必要な箇所に必ず設ける。
- ② 管渠の直線部のマンホール最大間隔は、管渠径によって次表を標準とする。

管渠径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔 (m)	75	100	150	200

- ③ 地表勾配が急な場所等で段差が0.6m以上生じたときは、流下量に応じた副管付きマンホールを設けるものとし、副管の径は、次表の値とする。

本管内径 (mm)	150	200	250 ~ 400	450
副管径 (mm)	100	150	200	250

- ④ マンホール蓋はダクタイル鋳鉄製、足掛け金具はダクタイル鋳鉄製樹脂巻とし、マンホールの市章の有無については管理予定者の指示によること。
- ⑤ マンホール側塊は、市において承認したものを使用する。
- ⑥ マンホールの形状別用途については、次表によるものとするが、支障がないと認められる場合には、指示による塩化ビニール樹脂製マンホールの使用を認めることがある。

呼び方	形状寸法	用途
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点及び内径500mm以下の管の中間点並びに内径400mm以下の管の会合点
2号マンホール	内径120cm 円形	内径800mm以下の管の中間点及び内径500mm以下の管の会合点
3号マンホール	内径150cm 円形	内径1,100mm以下の管の中間点及び内径700mm以下の管の会合点
4号マンホール	内径180cm 円形	内径1,200mm以下の管の中間点及び内径800mm以下の管の会合点
5号マンホール	内径220cm 円形	内径1,500mm以下の管の中間点及び内径1,100mm以下の管の会合点

7 排水施設の配置及び構造

(1) 雨水枡

道路内の雨水枡の設置位置は、歩車道の区分のある場合はその境界に、区分のない場合は道路と民有地の境界付近に設けるものとし、路面雨水の集まる道路隅切り外角には必ず設けるものとする。宅地内の雨水枡については、浸透枡の設置に努めること。

(2) 取付管

- ① 材質は、硬質塩化ビニール管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものとする。
- ② 布設方向は、本管に対して直角かつ直線的に布設し、取付部は本管に対して 60 度又は 90 度とする。
- ③ 取付管の勾配は 10%以上とし、位置は本管の中心線から上方に取り付けるものとする。
- ④ 雨水の取付管の管径は 200mm 以上とする。ただし、本管が 250mm 以下の場合は、取付管の管径は 150mm とする。
- ⑤ 本管へ取付管を接続する場合は、支管を用い、又は本管に枝付管を用いるものとする。

3-2 汚水排水施設

1 汚水排水施設の計画

基準Ⅳ-2 汚水排水施設基準

1 汚水排水施設

汚水排水施設を設置する場合、下水道施設計画・設計指針と解説（公益社団法人日本下水道協会）に基づくものとする。

2 汚水処理施設

- (1) 汚水処理施設を設置する場合、下水道施設計画・設計指針と解説に基づく施設とすること。
- (2) 処理された放流水の水質は、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）に基づく水質基準及び関係法令に適合すること。

4 給水施設

政令第 29 条

第 25 条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第 33 条第 1 項第 2 号から第 4 号まで及び第 7 号（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。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

省令による定めなし

宮崎市開発地給水指導要綱に基づき、水道整備課と事前協議を行い、同要綱第 5 条第 1 項のによる協議書を提出してください。

5 公益的施設

基準VI 公益的施設基準

1 公益的施設設置基準

法第 33 条第 1 項第 6 号の公益的施設の配分は次表を標準とする。次表に示す開発規模未満のものについても必要と思われるものは設置に努めること。

近隣住区数			1	2	4
構成単位	隣保区	分区	近隣住区	地区	
戸数（戸）	50 ～ 150	500 ～ 1,000	2,000 ～ 2,500	4,000 ～ 5,000	8,000 ～ 10,000
人口（人）	200 ～ 600	2,000 ～ 4,000	7,000 ～ 10,000	14,000 ～ 20,000	28,000 ～ 40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所 託児所			社会福祉施設
保健		診療所 （巡回）	診療所 （各科）		病院 保健所
保安	防火水槽 （消火栓）	警察派出所 （巡回）	巡査駐在所 消防派出所		警察署 消防署
集会施設	集会室	集会場		公民館	
通信施設		ポスト 公衆電話	郵便局		
商業施設		日用品店舗		専門店 スーパーマーケット	
サービス施設				銀行	

2 集会施設用地等設置基準

集会施設用地又は集会室の規模は次表を標準とする。

計画戸数	集会所用地 敷地面積（㎡）	集会室 床面積（㎡）
50　～　69	100	30　～　70
70　～　99	140	
100　～　149	180	
150　～　299	260	50　～　100
300　～　499		70　～　150
500　～　599	400	
600　～　999		
1,000　～　1,499	720	150　～　300
1,500　～　1,999	1,040	
2,000　～　2,499	1,200	
2,500　～	1,600	

6 土地について安全上必要な措置

1 地盤について講ずる措置

(地盤について講ずる措置に関する技術的基準)

政令第7条

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次に掲げる措置を講ずること。

イ 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こと。

ロ 盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。

ハ イ及びロに掲げるもののほか、必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置その他の措置を講ずること。

二 著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、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、段切りその他の措置を講ずること。

2 前項に定めるもののほか、法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の地盤について講ずる措置に関するものは、次に掲げるものとする。

一 盛土又は切土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。）をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く当該土地の地盤面には、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、勾配を付すること。

二 山間部における河川の流水が継続して存する土地その他の宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが特に大きいものとして主務省令で定める土地において高さが15mを超える盛土をする場合においては、盛土をした後の土地の地盤について、土質試験その他の調査又は試験に基づく地盤の安定計算を行うことによりその安定が保持されるものであることを確かめること。

三 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、地滑り抑止ぐい等の設置、土の置換えその他の措置を講ずること。

(宅地造成又は特定盛土等に伴い災害が生ずるおそれが特に大きい土地)

省令第12条

令第7条第2項第2号（令第18条及び第30条第1項において準用する場合を含む。）の主務省令で定める土地は、次に掲げるものとする。

一 山間部における、河川の流水が継続して存する土地

二 山間部における、地形、草木の生茂の状況その他の状況が前号の土地に類する状況を呈している土地

三 前2号の土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域にあつて、雨水その他の地表水が集中し、又は地下水が湧出するおそれが大きい土地

2 擁壁の設置

(擁壁の設置に関する技術的基準)

政令第8条

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

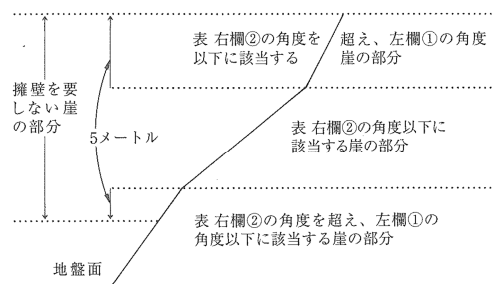
- 一 盛土又は切土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。
 - イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面
 - (1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの
 - (2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5m以内の部分に限る。）

のり面の土質	のり高	
	崖の上端からの垂直距離	
	① $H \leq 5m$	② $H \geq 5m$
軟岩 (風化の著しいものは除く。)	80度以下(約1:0.2)	60度以下(約1:0.6)
風化の著しい岩	50度以下(約1:0.9)	40度以下(約1:1.2)
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	45度以下(約1:1.0)	35度以下(約1:1.5)

- ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定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崖面

ハ 第14条第1号の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面

- 二 前号の擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。
- 2 前項第1号イ(1)に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分がある場合における同号イ(2)の規定の適用については、同号イ(1)に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。



(宅地造成又は特定盛土等に伴い災害が生ずるおそれが特に大きい土地)

省令第12条

令第7条第2項第2号（令第18条及び第30条第1項において準用する場合を含む。）の主務省令で定める土地は、次に掲げるものとする。

- 一 山間部における、河川の流水が継続して存する土地
- 二 山間部における、地形、草木の生茂の状況その他の状況が前号の土地に類する状況を呈している土地
- 三 前二号の土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域にあつて、雨水その他の地表水が集中し、又は地下水が湧出するおそれが大きい土地

2-1 鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

政令第9条

前条第一項第二号の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確認したものでなければならない。

- 一 土圧、水圧及び自重（以下この条及び第十四条第二号ロにおいて「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
 - 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
 - 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
 - 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 2 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。
- 一 土圧等によつ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。
 - 二 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3分の2以下であることを確かめること。
 - 三 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3分の2以下であることを確かめること。
 - 四 土圧等によつ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、土圧等によつ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。
- 3 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。
- 一 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。

土質	単位体積重量 kN/m ³	土圧係数
砂利又は砂	18	0.35
砂質土	17	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16	0.50

- 二 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

建築基準法施行令第90・91条

種類	圧縮	引張り	
		せん断補強以外 に用いる場合	せん断補強 に用いる場合
丸鋼	$F/1.5 \leq 155$	$F/1.5 \leq 155$	$F/1.5 \leq 195$
異形鉄筋 $\phi 28\text{mm}$ 以下	$F/1.5 \leq 215$	$F/1.5 \leq 215$	$F/1.5 \leq 195$
異形鉄筋 $\phi 28\text{mm}$ 超え	$F/1.5 \leq 195$	$F/1.5 \leq 195$	$F/1.5 \leq 195$
溶接金網 $\phi 4\text{mm}$ 以上	-	$F/1.5$	$F/1.5$
コンクリート	$F/3$	$F/30 \leq 21$	$F/30 \leq 21$

建築基準法施行令第93条

地盤	長期応力に対する 許容応力度
岩盤	1,000
固結した砂	500
土丹盤	300
密実な礫層	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
強い粘土質地盤	100
粘土質地盤	20
強いローム層	100
ローム層	50

三 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。

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15cm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

2-2 練積み造の擁壁の構造

(練積み造の擁壁の構造)

政令第10条

第8条第1項第2号の間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第1条第4項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第4において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第4に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは40cm以上、その他のものであるときは70cm以上であること。

	土質	勾配	高さ	下端部分の厚さ
第一種	岩、岩屑、砂利又は砂利混じり砂	70度を超え	2m以下	40cm以上
		75度以下	2mを超え3m以下	50cm以上
		65度を超え	2m以下	40cm以上
		70度以下	2mを超え3m以下	45cm以上
			3mを超え4m以下	50cm以上
		65度以下	3m以下	40cm以上
第二種	真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	70度を超え	2m以下	50cm以上
		75度以下	2mを超え3m以下	70cm以上
		65度を超え	2m以下	45cm以上
		70度以下	2mを超え3m以下	60cm以上
			3mを超え4m以下	75cm以上
		65度以下	2m以下	40cm以上
第三種	その他の土質	70度を超え	2m以下	85cm以上
		75度以下	2mを超え3m以下	90cm以上
		65度を超え	2m以下	75cm以上
		70度以下	2mを超え3m以下	85cm以上
			3mを超え4m以下	105cm以上
		65度以下	2m以下	70cm以上
			2mを超え3m以下	80cm以上
			3mを超え4m以下	95cm以上
			4mを超え5m以下	120cm以下

- 二 石材その他の組積材は、控え長さを30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。
- 三 前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。
- 四 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第四上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの100分の15（その値が35cmに満たないときは、35cm）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの100分の20（その値が45cmに満たないときは、45cm）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。

2-3 崖面崩壊防止施設の設定

(崖面崩壊防止施設の設定に関する技術的基準)

政令第14条

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面崩壊防止施設の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 盛土又は切土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。以下この号において同じ。）をした土地の部分に生ずる崖面に第8条第1項第1号（ハに係る部分を除く。）の規定により擁壁を設置することとした場合に、当該盛土又は切土をした後の地盤の変動、当該地盤の内部への地下水の浸入その他の当該擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なうものとして主務省令で定める事象が生ずるおそれが特に大きいと認められるときは、当該擁壁に代えて、崖面崩壊防止施設を設置し、これらの崖面を覆うこと。
- 二 前号の崖面崩壊防止施設は、次のいずれにも該当するものでなければならない。
 - イ 前号に規定する事象が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造であること。
 - ロ 土圧等によつて損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。
 - ハ その裏面に浸入する地下水を有効に排除することができる構造であること。

(擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象)

省令第31条

令第14条第1号（令第18条及び第30条第1項において準用する場合を含む。）の主務省令で定める事象は、次に掲げるものとする。

- 一 盛土又は切土をした後の地盤の変動
- 二 盛土又は切土をした後の地盤の内部への地下水の浸入
- 三 前二号に掲げるもののほか、擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なう事象

(崖面崩壊防止施設)

省令第11条

令第6条の主務省令で定める施設は、鋼製の骨組みに栗石その他の資材が充填された構造の施設その他これに類する施設とする。

3 崖面及びその他の地表面

(崖面及びその他の地表面について講ずる措置に関する技術的基準)

政令第15条

法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち崖面について講ずる措置に関するものは、盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。

- 2 法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち盛土又は切土をした後の土地の地表面（崖面であるもの及び次に掲げる地表面であるものを除く。）について講ずる措置に関するものは、当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずることとする。
 - 一 第7条第2項第1号の規定による措置が講じられた土地の地表面
 - 二 道路の路面の部分その他当該措置の必要がないことが明らかな地表面

第6章 市街化調整区域内における開発行為等

1 開発行為・建築行為・用途変更の許可（法第34条、第42条、第43条）

（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その申請の手續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。

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

法第43条

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してはならない。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。

市街化調整区域では開発行為だけでなく、建築行為を行う場合、建築の用途の変更を行う場合は、市長の許可を受けなければなりません。なお、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）」であることから、市街化調整区域内で建築することができる建築物及び第一種特定工作物（以下「建築物等」という。）は、次のとおりです。

（1）許可不要で建築できるもの（P3・4参照）

- ア 法第29条第1項第1号から第11号に掲げる建築物等
- イ 法第43条第1項第1号から第5号に掲げる建築物等

（2）許可を受けて建築できるもの

開発許可・建築許可を受けて建築ができるものは、次のとおりです。

- ア 法第34条第1号から13号又は政令第36条第1項第3号イからニに掲げる建築物等
- イ 開発審査会の議を経て許可される建築物等（法第34条第14号、政令第36条第1項第3号ホ）

2 許可を受けて建築できる建築物等

次に掲げる建築物等は、市街化調整区域内において許可を受けて建築できる建築物等になります。

表 6-1 許可を受けて建築できる建築物等

法第34条 各 号	建築物等
1	市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物
	市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等
2	鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの
3	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設
4	農林水産物の処理等の施設
6	中小企業振興のための施設
7	既存工場と密接な関連を有する事業場
8	火薬庫
8の2	開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わる建築物等の建築等の目的で行う開発行為
9	沿道施設と火薬類製造所
1 0	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
1 1	市街化区域に隣接し、又は近接する地域で条例で指定する区域内の開発行為
1 2	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開発行為
1 3	既存の権利者の開発行為
1 4	市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

3-1 市街化調整区域における建築の許可の基準

1 市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物

(立地基準)

法第34条

- 一 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

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

政令第29条の5

法第34条第1号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

(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公益上必要な建築物)

政令第21条

二十六

- 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、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法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

- (1) 公益上必要な建築物である社会福祉施設、医療施設、学校は、無秩序な市街化の促進を引き起こさないものとして開発許可が不要とされていたが、近年のモータリゼーションの進展に伴う生活圏の広域化等を背景として、周辺の土地利用に関わりなく、あるいは広域から集客する大規模なものが無秩序に立地される事態が多数出現してきたことから、「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。以下「平成18年改正法」という。)において、許可制により立地の適否を判断することとされたものである。
- (2) 本号に該当する施設は、当該開発区域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施設であり、周辺に一定の集落等が形成されている場所に規模の小さいものが立地される、地域に密着した生活関連施設としての公共公益施設である。

2 市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等

(立地基準)

法第 34 条

- 一 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に必要な物品の販売、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

(開発行為の許可)

法第 29 条

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法第 252 条の 19 第 1 項の指定都市又は同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十一 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

- (1) 市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小規模な店舗等は、当該地域住民が健全な日常生活を営むうえで容認すべき必要性があるため許可の対象とされたものである。
- (2) 主たるサービスの対象が当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者であること。したがって、著しく規模の大きい店舗等は認められない。
- (3) これらの店舗等については、法第 29 条第 1 項第 11 号（政令第 22 条第 6 号）又は法第 43 条第 1 項第 5 号（政令第 35 条第 3 号）に該当するものは許可不要の場合もある。（ただし、物品の販売等でない美容院等のサービス業は除く。）

3 鉱物資源、観光資源、その他の資源の利用上必要なもの

(立地基準)

法第 34 条

- 二 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

市街化調整区域に存する資源を有効に利用するために、特別の必要があると認められるものについて許可し得ることとされている。

4 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の施設

(立地基準)

法第34条

- 三 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

温度、湿度、空気等に関する特別の自然的条件に支配される事業（例えば醸造業）についてはそのような特別の自然的条件を一種の広義の資源として認めようとしたものである。

5 農林水産物の処理等の施設

(立地基準)

法第34条

- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二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

(開発行為の許可)

法第29条

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

(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)

政令第20条

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

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、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
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

市街化調整区域においては、農林漁業等の第一次産業が継続して営まれるという観点から、これらに関連する建築物の建築行為を許可の対象としたものである。

6 中小企業振興のための施設

(立地基準)

法第 34 条

六 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つて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

中小企業の振興をはかるため、県が国又は中小企業総合事業団と一体となつて助成を行う中小企業の共同化又は集団化の事業のために行うものについては、当然に国、県等から土地に関して都市計画上の配慮がなされるものとして許可し得ることとされている。

7 既存工場と密接な関連を有する事業場

(立地基準)

法第 34 条

七 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

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため、市街化調整区域内において建築すること等が必要なものの用に供する開発行為等について許可の対象とされたものである。

8 火薬庫

(立地基準)

法第 34 条

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

(危険物等の範囲)

政令第 29 条の 6

法第 34 条第 8 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法第 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。

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当し（政令第 29 条の 5）、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けていること、その態様からして、市街化区域で行うことは、保安距離の確保からみて困難であるため、市街化調整区域で行うことが立地的にやむを得ないとされている。

9 開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わる建築物等の建築等の目的で行う開発行為

(立地基準)

法第 34 条

八の二 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

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第 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。

(開発許可の基準)

法第 33 条

八 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、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第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という。）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。

(開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第 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、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第 29 条の 7 及び第 29 条の 9 第 3 号において同じ。）とする。

市街化調整区域における開発や建築において、開発行為を行うのに適当でない区域（政令第 29 条の 7 で定める区域を言う。以下同じ。）が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、建築物等の開発行為を行うのに適当でない区域以外での建替えを許可の対象とするものである。

10 沿道施設と火薬類製造所

(立地基準)

法第34条

九 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

(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建築物等)

政令第29条の8

法第34条第9号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

建築物のうちには、その用途からして特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することにより、その機能を果たす建築物等については、市街化調整区域内で許可し得ることとしたものである。

11 地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物

(立地基準)

法第34条

十 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

法第12条の5第2項に規定する「地区整備計画」又は集落地域整備法第5条第3項に規定する「集落地区整備計画」の定められている区域内において、当該計画に適合する建築物等を建築する開発行為は許可できるとされている。

1 2 市街化区域に隣接し、又は近接する地域で条例で指定する区域内の開発行為

(立地基準)

法第 34 条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 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

(法第 34 条第 11 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

政令第 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。

- 一 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- 六 水防法第 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
- 七 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

(都市計画基準)

政令第 8 条

- 二
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、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条例で定めるものに該当しないものについては許可できることとされている。

1 3 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開発行為

(立地基準)

法第 34 条

十二 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

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と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、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について許可し得ることとしたものである。

条例第 3 条各号

(分家住宅)

- 1 申請地に係る区域区分日前から宮崎市に生活の本拠を有する世帯に属し、又は属していた者が自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為であって、当該申請地が当該区域区分日前から既存集落（自然的社会的条件から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地域及びその周辺の地域であって、市長が定めるものをいう。以下同じ。）又はその周辺に当該世帯において所有する土地であるもの

(既存集落内の分家住宅)

- 2 既存集落又はその周辺に相当期間生活の本拠を有する世帯に属し、又は属していた者が自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為であって、申請地が当該既存集落に属するもの

(収用事業の施行に伴う建築)

- 3 土地収用法第 3 条に規定する収用対象事業の施行により建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除去しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途及び規模の建築物又は第一種特定工作物を建築し、又は建設する目的で行う開発行為

(社寺、仏閣及び納骨堂等)

- 4 市街化調整区域を中心とした地域社会において、住民の日常生活における宗教的行為に関連した施設を建築する目的で行う開発行為

(研究施設)

- 5 市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設を建築する目的で行う開発行為

(事業所の従業員住宅・寮等)

- 6 市街化調整区域に存する事業所の業務に従事する者の住宅、寮等で当該事業所の存する土地に建築することがやむを得ないと認められる建築物を建築する目的で行う開発行為

(土地区画整理事業の施行された土地の区域における建築物等)

- 7 土地区画整理事業の施行された土地の区域内に建築物を建築する目的で行う開発行為

(自己用住宅)

- 8 申請地に係る区域区分日前から所有している土地に自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

(既存集落内の自己用住宅)

- 9 既存集落又はその周辺に相当期間生活の本拠を有する者が、当該既存集落に存する土地に自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

(地区集会所等)

- 10 地区集会所その他の自治会等の自治組織により管理運営される建築物を建築する目的で行う開発行為

(既存建築物の建替え等)

- 11 申請地に係る区域区分日前から存する建築物及び法第3章第1節に規定する許可を受けて建築された建築物の建替え等の目的で行う開発行為

(災害危険区域等に存する建築物の移転)

- 12 災害危険区域等に存する建築物又は第一種特定工作物を移転するため建築し、又は建設する目的で行う開発行為

(区域区分日前から宅地である土地における建築)

- 13 申請地がおおむね50以上の建築物の連たんしている地域内に存する土地であって、当該申請地に係る区域区分日前から宅地である土地において建築物（建築基準法別表第2（に）項に掲げる用途の建築物以外の建築物に限る。）を建築する目的で行う開発行為

(市街化調整区域決定に伴う経過的措置)

- 14 申請地に係る区域区分日前に宅地の分譲を目的とした宅地造成が完成していた土地において住宅を建築する目的で行う開発行為

(既存の権利の未届に係る特別措置)

- 15 法第34条第13号に規定する者（土地を有していた者に限る。）で、やむを得ない理由により同号の規定による届出を行うことができなかったものが自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

(既存の権利の未行使に係る救済措置)

- 16 法第34条第13号の規定による届出を行った者で、やむを得ない理由により当該届出に係る開発許可の申請を行うことができなかったものが自己の居住の用に供する住宅を建築する目的で行う開発行為

(既存の権利の行使により建築された建築物の所有権移転後の建替え等)

- 17 法第34条第13号の規定に該当することによる開発許可を受けて建築された建築物がやむを得ない理由により譲渡された場合において、当該建築物を譲り受けた者が相当期間経過した後に当該建築物の建替え等の目的で行う開発行為

(市街化調整区域に居住する者等が営む小規模な事業所等)

- 18 市街化調整区域に生活の本拠を有する者等が、自己の生計を維持するために事業を営むことがやむを得ないと認められる場合に必要となる事業所等を建築する目的で行う開発行為

(露天の資材置場等に最低限度必要な管理施設等)

- 19 市街化調整区域において、露天の資材置場等に利用する土地の適正な管理を行うために最低限度必要な施設を建築する目的で行う開発行為

(都市計画法に基づく許可等により建築された住宅の用途変更)

- 20 都市計画法に基づく許可等を受けて建築された後、相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない事情による用途変更の目的で行う開発行為

1 4 既存の権利者の開発行為

(立地基準)

法第 34 条

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

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

政令第 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。

(既存の権利者の届出事項)

省令第 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、第一号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 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）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 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
- 四 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

区域区分日に、当該市街化調整区域に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の所有権等を有していた者に対し、経過的に許可し得ることとした規定である。

15 市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

(立地基準)

法第34条

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

第14号は、第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、開発審査会の議を経て、許可し得ることとしているものである。

本市においては、第14号に該当するものであるかについての判断基準として、宮崎市開発審査会付議基準を設け、各基準に掲げる要件を満たす建築物等については、開発審査会の議を経て、承認が得られた場合は、開発許可を行っています。

※ 開発審査会は、法第78条に基づき都市計画法の開発許可制度執行の附属機関として、都道府県及び指定市等に置かれるもので、宮崎市においては、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生及び行政の各分野に関しすぐれた経験と知識を有した者7名をもって組織されています。

表6-2 宮崎市開発審査会付議基準

各 号	付議基準
1	運動・レジャー等の施設を構成する建築物
2	既存集落内に居住する者が営む小規模な事業所等（削除）
3	地域振興のための技術先端型工場等
4	物流結節点等周辺における流通業務施設
5	介護保険法が適用される有料老人ホーム
6	介護保険法が適用される介護老人保健施設
7	都市計画法に基づく許可等により建築等が行われた後、相当期間適正に利用された建築物等のやむを得ない事情による用途変更
8	露天の土地利用のために最低限必要な管理施設（削除）
9	産業廃棄物の中間処理施設及び最終処分場に設けられる管理施設等
その他	

4 市街化調整区域において許可を受けた建築物等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第 42 条

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 36 条第 3 項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第 43 条

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してはならない。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 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 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
- 五 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。

- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

(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)

法第 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 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 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、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

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 29 条の 9 各号に掲げる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

2 第 26 条、第 28 条及び第 29 条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

(立地基準)

法第 34 条

十二 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相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

市街化調整区域において、開発許可を受けた開発区域又はそれ以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第 29 条第 1 項と同様の趣旨から制限を行おうとする規定です。

(1) 既存建築物の新築、増築、改築

市街化調整区域内に存する建築物及び第一種特定工作物の増築、改築又は増設を行う場合、新たな開発行為を伴わない場合であっても許可が必要となります。ただし、増築、改築を行う場合で、改築後の延べ面積の合計が従前の建築物等の延べ面積の合計の 1.5 倍以内であり、従前の建築物等と構造及び用途がほぼ同一の場合等は、許可を要しないことがありますので、事前に相談してください。

(2) 建築物等の使用目的の変更（建築物等の用途変更）

開発許可に際して道路や排水施設などの技術基準が、予定建築物の用途等に応じて定められているため、後に開発区域内に予定建築物以外の建築物等が立地することになると、開発許可に際して行われた公共施設等の効果が十分に期待できないおそれがあります。また、周辺環境に影響をおよぼすような建築物等の立地が考えられるため、原則として許可後の用途の変更を認めないこととなっており、用途の変更を行う場合、新たな開発行為を伴わない場合であっても許可が必要となります。なお、建築基準法で用いる建築物の「用途」と都市計画法で用いる「用途」とは必ずしも同一ではありません。

例えば、許可に際して、「A という特定の者の専用住宅」として限定的に許可された建築物を他の B という者が同様に専用住宅として使用することになった場合はには都市計画法上の「用途の変更」に該当しますが、建築基準法上の「用途変更」には該当しません。