

# 目次

第1章 開発許可制度 .....	1
第1節 開発許可制度の概要 .....	1
1 旧都市計画法 .....	2
2 開発許可制度 .....	2
3 都市計画区域 .....	3
4 準都市計画区域 .....	3
5 都市計画区域及び準都市計画区域外 .....	4
6 開発行為及び開発許可又は建築許可 .....	4
7 工事完了検査制度 .....	5
第2節 開発行為及び建築行為の定義 .....	6
1 開発行為 .....	14
2 建築行為 .....	19
3 建築物 .....	19
4 建築 .....	19
5 特定工作物 .....	19
6 都市施設 .....	20
7 敷地 .....	23
8 自己用と非自己用 .....	23
第3節 開発区域 .....	25
第4節 他法令との関係 .....	29
1 国土利用計画法 .....	29
2 環境影響評価法 .....	30
3 農業振興地域の整備に関する法律 .....	38
4 農地法 .....	40
5 森林法 .....	42
6 道路法 .....	43
7 宅地造成及び特定盛土等規制法 .....	43
8 建築基準法 .....	46
9 文化財保護法 .....	47
10 自然公園法及び福島県立自然公園条例 .....	48
11 福島県大規模土地利用事前指導要綱 .....	52
12 福島県ゴルフ場開発指導要綱 .....	52
13 開発許可以外の都市計画法上の制限 .....	52
14 その他の法令 .....	55

第5節 開発許可の事務.....	56
第2章 開発行為の許可.....	57
第1節 開発行為の許可.....	57
第2節 都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為.....	59
1 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における小規模開発行為.....	59
2 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における農林水産業用施設のための開発行為 ..	60
3 公益上必要な建築物のための開発行為.....	62
4 他法令等による開発行為.....	103
5 非常災害時の応急措置として行う開発行為.....	110
6 通常の管理行為、軽易な行為.....	111
第3節 都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為.....	115
1 法第29条第2項の趣旨.....	115
2 許可不要の開発行為.....	115
第4節 2以上の区域にわたる開発行為.....	117
1 法第29条第3項の趣旨.....	118
2 開発許可権者が異なる場合.....	124
第3章 開発許可基準.....	125
第1節 技術基準.....	125
第2節 立地基準.....	125
1 公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等.....	126
2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等.....	147
3 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等.....	149
4 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等.....	150
5 農林業等活性化基盤施設である建築物等.....	151
6 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等.....	154
7 既存の工場と密接な関連を有する建築物等.....	154
8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等.....	156
9 特殊な建築物等.....	158
10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為.....	161
11 市街化区域に近隣接する土地の区域内における開発行為.....	163
12 市街化を促進するおそれがないと認められる一定の開発行為.....	170
13 既存権利の行使のための建築物等.....	173
14 市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為.....	176
15 開発許可の特例.....	212
第3節 他法令による開発許可の特例等.....	215

1	市民農園整備促進法による特例.....	2 1 5
2	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例.....	2 1 6
3	幹線道路の沿道整備に関する法律による特例.....	2 1 7
4	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例.....	2 1 7
5	地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例 ...	2 1 8
6	地域再生法による特例 .....	2 1 8
7	優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定 .....	2 1 9
第4章	許可及び不許可 .....	2 2 0
第1節	許可及び不許可の処分.....	2 2 0
第2節	許可の条件 .....	2 2 2
第3節	建築物の制限 .....	2 2 3
第5章	建築行為の許可 .....	2 2 5
第1節	開発許可を受けた土地における建築等の制限.....	2 2 5
1	法第42条の趣旨.....	2 2 8
2	制限の効果.....	2 2 8
3	例外許可基準 .....	2 2 8
4	建築物の用途変更.....	2 2 9
5	本条第2項に規定する協議.....	2 3 1
第2節	開発許可を受けた土地以外における建築等の制限.....	2 3 2
1	法第43条の趣旨.....	2 3 7
2	許可不要の建築行為 .....	2 3 7
3	建築許可基準 .....	2 3 8
4	市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築.....	2 4 1
5	敷地拡張と増築の範囲 .....	2 4 1
6	既存宅地確認済地における建築行為 .....	2 4 1
第6章	開発行為の許可申請手続.....	2 4 3
第1節	許可申請の手続.....	2 4 3
1	許可権者 .....	2 4 6
2	許可申請書の提出先 .....	2 4 6
3	許可申請書.....	2 4 6
4	工区の設定.....	2 4 6
5	自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分.....	2 4 7
第2節	開発許可申請手数料 .....	2 4 8
1	開発許可申請手数料.....	2 4 8
2	開発登録簿の写し交付手数料 .....	2 4 8

<b>3 開発行為又は建築に関する証明手数料</b> .....	2 4 8
第3節 設計者の資格 .....	2 5 3
第7章 公共施設の管理 .....	2 5 5
第1節 公共施設の管理者との同意及び協議.....	2 5 5
<b>1 法第32条の趣旨</b> .....	2 5 5
<b>2 公共施設の管理者の同意</b> .....	2 5 5
<b>3 公共施設の管理予定者との協議</b> .....	2 5 6
<b>4 公共施設と管理者</b> .....	2 5 7
第2節 公共施設の管理及び帰属 .....	2 5 8
<b>1 法第39条及び法第40条の趣旨</b> .....	2 5 9
<b>2 代替公共施設</b> .....	2 5 9
<b>3 新設公共施設</b> .....	2 5 9
<b>4 公共施設の適正な管理及び帰属</b> .....	2 6 0
<b>5 基幹施設の費用負担</b> .....	2 6 1
第8章 開発許可を受けた後の手続等 .....	2 6 3
第1節 開発許可後の進行管理.....	2 6 3
第2節 開発行為の変更許可 .....	2 6 3
<b>1 法第35条の2の趣旨</b> .....	2 6 6
<b>2 変更許可の手続</b> .....	2 6 6
<b>3 公共施設管理予定者との協議</b> .....	2 6 6
<b>4 変更届</b> .....	2 6 6
第3節 地位の承継 .....	2 6 8
<b>1 法第44条及び第45条の趣旨</b> .....	2 6 8
<b>2 一般承継</b> .....	2 6 9
<b>3 特定承継</b> .....	2 6 9
第4節 工事完了公告前の建築制限 .....	2 7 0
<b>1 法第37条の趣旨</b> .....	2 7 0
<b>2 建築等の承認</b> .....	2 7 0
第5節 開発行為の廃止.....	2 7 2
<b>1 法第38条の趣旨</b> .....	2 7 2
<b>2 防災措置</b> .....	2 7 2
<b>3 廃止の区域</b> .....	2 7 2
第6節 完了検査.....	2 7 3
<b>1 完了検査の時期</b> .....	2 7 4

2	完了検査の内容 .....	274
3	完了公告 .....	275
第7節	開発登録簿 .....	276
1	法第46条の趣旨 .....	278
2	法第47条の趣旨 .....	278
3	開発登録簿の調製及び保管 .....	278
4	開発登録簿の内容 .....	279
5	開発登録簿の閲覧 .....	279
第9章	不服申立て .....	280
1	法第50条の趣旨 .....	283
2	不服審査手続の概要 .....	283
3	不服申立ての特例 .....	284
第10章	都市計画施設等の区域内における建築の許可 .....	285
第11章	開発審査会 .....	289
1	開発審査会の事務 .....	290
2	開発審査会の組織等 .....	290
第12章	監督処分等 .....	291
第1節	報告、勧告、援助等 .....	291
1	法第80条の趣旨 .....	291
2	報告、勧告、助言等 .....	291
第2節	監督処分等 .....	293
1	法第81条の趣旨 .....	297
2	監督処分の内容 .....	298
3	処分権者 .....	298
4	聴聞 .....	298
5	代執行 .....	304
6	公告及び公示の方法 .....	305
第3節	立入検査 .....	307
1	法第82条の趣旨 .....	307
第13章	罰則 .....	309
1	違反行為者に対する罰則 .....	310
2	雇用者等に対する罰則（両罰規定） .....	310

# 第1章 開発許可制度

## 第1節 開発許可制度の概要

### 法律

(都市計画の基本理念)

第2条 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定めるものとする。

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2～16 略 (p. 6 参照)

(都市計画区域)

第5条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2～6 略

(準都市計画区域)

第5条の2 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

2～5 略

(区域区分)

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

(1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(2) 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

#### 政令

(都市計画区域に係る町村の要件)

第2条 法第5条第1項(同条第6項において準用する場合を含む。)の政令で定める要件は、次の各号の一に掲げるものとする。

- (1) 当該町村の人口が1万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること。
- (2) 当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね10年以内に前号に該当することとなると認められること。
- (3) 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3,000以上であること。
- (4) 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- (5) 火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

#### 省令

(都市計画区域の指定にあたり勘案すべき事項)

第1条 都市計画法(以下「法」という。)第5条第1項(同条第6項において準用する場合を含む。)の国土交通省令で定める事項は、法第11条第1項各号に掲げる施設の配置及び利用とする。

## 1 旧都市計画法

わが国の都市計画は、大正8年に旧都市計画法が制定され、当初は、東京市をはじめ6大市のみに適用されましたが、順次、適用範囲が拡大されてきました。しかし、激しい都市化に伴う複雑な都市問題に十分に対処しきれなくなってきたため、昭和42年の国会に新都市計画法案が提出され、昭和43年5月17日に成立し、同年6月15日に公布されました。

## 2 開発許可制度

昭和43年に制定された都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)において、都市計画とは「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」であるとされました。

また、都市計画の基本理念は、「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である。」とされているところです。

こうした基本理念に基づいて設定された**都市計画区域**は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、「すでに市街地を形成している区域」及び「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である市街化区域と「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域とに区分されています。

開発許可制度は、このような市街化区域及び市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務

付けるなど良質な宅地水準を確保すること、このふたつの役割を果たす目的で創設されました。したがって、市街化区域及び市街化調整区域において、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をしようとする者は、あらかじめ許可を要することとし、これにより、開発行為に対して一定の水準を保たせるとともに、市街化調整区域内においては、一定のものを除き開発行為を抑制することとしております。

その後、昭和49年の法改正に伴い都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分していない未線引都市計画区域（現、非線引都市計画区域）の市町村についても開発許可制度が適用されることになり、平成12年の法改正により平成13年5月18日からは、準都市計画区域及び都市計画区域外においても、一定規模以上の開発行為については許可が必要となり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされたところです。さらに、平成18年の法改正において、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市機能を実現することが重要であるという基本認識の下に、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建設の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、平成19年11月30日からは開発許可を要するものとされたところです。

### 3 都市計画区域

都市計画区域は、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として県が指定するものです。

郡山市では、**昭和45年10月15日**にはじめて県中都市計画市街化区域及び市街化調整区域の決定を行いました。その後、昭和53年12月26日には市街化調整区域約107.0haを市街化区域に編入し、**昭和59年6月29日**には約620haを県中都市計画区域に編入し、市街化調整区域が拡大されました。

また、平成4年6月30日には行政区域境の変更等により県中都市計画区域の変更が行われましたが、平成11年8月13日及び平成13年4月10日にも市街化区域及び市街化調整区域の変更が行われ、現在に至っております。

### 4 準都市計画区域

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為及び建築行為が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域として市町村が指定するものです。

この区域内において、一定規模（開発区域の面積3,000㎡）以上の開発行為を行う場合には、一定の水準を保たせるため、許可が必要になります。（なお、郡山市において準都市計画区域の指定はありません。）

## 5 都市計画区域及び準都市計画区域外

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模（開発区域の面積 1 ha）以上の開発行為を行う場合には、一定の水準を保たせるため、許可が必要になります。（法第29条第2項、政令第22条の2）

## 6 開発行為及び開発許可又は建築許可

(1) 開発行為とは「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（法第4条第12号）」をいいます。

(2) 次の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければなりません。法第29条第1項の規定により地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域にあっては、当該指定都市等の長の許可を受けなければなりません。

ア 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・開発区域の面積が1,000㎡以上の開発行為

イ 市街化調整区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・すべての開発行為

ウ 準都市計画区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為

エ 都市計画区域及び準都市計画区域外・・・・・・・・開発区域の面積が10,000㎡以上の開発行為

※ 非線引都市計画区域にあっては、開発区域の面積が3,000㎡以上の開発行為

なお、市街化調整区域内においては、開発行為を伴わない建築行為についても、規制されています。

(3) 開発行為又は建築行為を許可する場合は、以下の許可基準及び手続きを満たす必要があります。

ア 市街化区域（非線引都市計画区域を含む。）内の開発行為は、良好な水準の市街化形成を図る見地から、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水設備等の施設を備え、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

イ 市街化調整区域内の開発行為又は建築行為は、上記の技術上の許可基準のほか、段階的、計画的な市街化を図り、無秩序な市街化を防止する見地から、市街化区域内で行うことが困難又は不適當な場合や、計画的な市街化に支障がないなどの例外的な立地上の許可基準を満たす場合に限り認められます。

ウ 準都市計画区域内の開発行為は、予定建築物の用途・規模に応じた道路・給排水設備等の施設を備え、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

エ 都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為は、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの法令に定める技術上の許可基準に適合し、かつ、申請の手続きが適法である場合に限り認められます。

開発許可制度の概要についてまとめると下表のとおりです。

## 開発許可制度の概要

処分等	市街化区域	市街化調整区域	準都市 計画区域	都市計画 区域外	非線引 都市計画区域
開発許可 が不要の もの	①1,000㎡未満 ②公益上必要な建築物 (政令第21条第26号イ、 ロ及びハに掲げるものを 除く) ③他法令等による開発行 為(都市計画事業等、公 有水面埋立事業) ④非常災害応急措置 ⑤通常の管理行為	① 農林漁業用建築物 ②左の②～⑤に同じ	①3,000㎡未満 ②市街化調整区 域に同じ	①10,000㎡未満 ②市街化調整区 域に同じ	①3,000㎡未満 ②市街化調整区 域に同じ
開発が許 可される もの	上記以外のもので用途地 域等に適合するもの	①日常生活、資源利用、 農林漁業に必要な施設 ②一定の既得権の行使 ③市街化区域では困難な 建築物	上記以外のも ので用途地域等 の指定のあるも のはこれに適合 するもの	上記以外のも ので用途地域等 の指定のあるも のはこれに適合 するもの	上記以外のも ので用途地域等 の指定のあるも のはこれに適合 するもの
許可基準	技術基準	技術基準及び立地基準	技術基準	技術基準	技術基準
建築許可 (承認) を要する もの	完了公告前の建築等	①完了公告前の建築等 ②予定建築物以外の建築 ③建築制限の例外建築 ④開発許可区域外での建築	完了公告前の建 築等	完了公告前の建 築等	①完了公告前の 建築等 ②予定建築物以 外の建築 ③建築制限の例 外建築

## 7 工事完了検査制度

開発許可制度を実質的に担保するものとして工事完了検査制度があります。

開発行為を受けた者は、当該開発区域の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市長に届出なければなりません(法第36条第1項)。

市長は、当該開発行為に関する工事の完了の届出があったときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を交付しなければなりません(法第36条第2項)。

また、市長は、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りません(法第36条第3項)。

## 第2節 開発行為及び建築行為の定義

### 法律

(定義)

第4条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第5条の2の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域計画」とは、第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「促進区域」とは、第10条の2第1項各号に掲げる区域をいう。

5 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第11条第1項各号に掲げる施設をいう。

7 この法律において「市街地開発事業」とは、第12条第1項各号に掲げる事業をいう。

8 この法律において「市街地開発事業等予定区域」とは、第12条の2第1項各号に掲げる予定区域をいう。

9 この法律において「地区計画等」とは、第12条の4第1項各号に掲げる計画をいう。

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

11 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に定めるもの（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。

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う土地の区画形質の変更をいう。

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。

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。

15 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいう。

16 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 都市計画の目標

(2) 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

(3) 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第11条第1項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

## 政令

（特定工作物）

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。

(1) アスファルトプラント

(2) クラッシャープラント

(3) 危険物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和27年法律第231号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同行第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

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1ヘクタール以上のものとする。

(1) 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項に規定する幼保連携型認定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（昭和31年法律第79号）第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

(2) 墓園

（公共施設）

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。

## 運用指針

### I-1 法第4条関係

#### I-1-1 法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲

法第4条第11項において「特定工作物」の定義がされているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

##### (1) 第一種特定工作物の範囲

法第4条第11項のコンクリートプラント、令第1条第1項第1号のアスファルトプラント及び同項第2号のクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第二（ぬ）項第3号（13の2）、（る）項第1号（21）及び同表（ぬ）項第3号（13）の用途に供する工作物が該当すること。

##### (2) 第二種特定工作物の範囲

① 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は規制の対象とはならないこと。

② 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならないこと。

#### I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

(1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、これについては、都市計画運用指針IV-3-1 2. を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。

① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。

② 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、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。

③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。

④ 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、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

⑤ 既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為（再開発型開発行為）における単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。

イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更に

ついて、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロイの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

## (2) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行いながら、「建築不可」の文言を入れることにより、目的の点において法の適用の可否が問題となる場合があるが、「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」の判断に当たっては、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて客観的に判断すべきものであり、宣伝文書中に「建築不可」の文言があっても、総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に当たると解して差し支えない。「建築目的」の判断に当たっては、次の「建築目的の判断基準」も参考になると考えられる。

### 「建築目的の判断基準」

#### 一 土地の区画割

土地が戸建て住宅等の建築に適した形状、面積に分割されていること。

#### 二 区画街路

区画街路が整備され、又はその整備が予定され、宅地としての利用が可能となっていること。

#### 三 擁壁

住宅建設を可能とする擁壁が設置され、又はその設置が予定されていること。

#### 四 販売価格

近隣の土地と比較してより宅地の価格に近いものといえること。

#### 五 利便施設

上下水道、電気供給施設等の整備がされ、若しくは近い将来整備されるような説明がなされ、又は附近に購買施設、学校その他の公益施設があり、生活上不便をきたさないような説明がなされていること。

#### 六 交通関係

交通関係が通勤等に便利であるとの説明がなされていること。

#### 七 付近の状況

付近で宅地開発、団地建設等が行われている、団地等がある、工場等の職場がある等の説明がなされていること。

#### 八 名称

対象地に住宅団地と誤認するような名称が付されていること。

## (3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意し、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(4) 風力発電機の付属施設

① 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しない。

② 法第43条の規定の適用に当たっては、風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(5) 太陽光発電設備の付属施設

① 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の付属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、都市計画法第29条の開発許可は不要である。

② なお、太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第2条第1項に定める建築物でない場合は開発許可は不要である。

(6) その他

自然公園法若しくは自然環境保全法又はこれらに基づく条例（以下「自然公園法等」という。）により指定される区域においては、一定の区域内に住宅等の建築物等が複数建設される場合であっても、開発区域の内部に確保すべき緑地を除き、自然公園法等の適用により緑地あるい

は自然地として復元、保全される区域又は将来緑地あるいは自然地として復元、保全されることが明らかな区域は「開発区域」とはみなされず、また、緑地あるいは自然地（一部が通行の用に供されている場合を含む。）以外の開発行為の行われる敷地が物理的に連続していない場合は、別々の開発行為とみなして法を適用することが望ましい。なお、この判断を行う場合、自然公園担当部局あるいは環境省各地区自然保護事務所と十分調整を図ることが望ましい。

### **建築基準法（昭和25年法律第201号）**

（用語の定義）

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (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（これらに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（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する。
- (2) 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。
- (3) 建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- (4) 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。
- (5) 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。
- (6)～(12) 略
- (13) 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (14) 大規模の修繕 建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕をいう。
- (15) 大規模の模様替 建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の模様替をいう。
- (16)～(18) 略
- (19) 都市計画 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第1項に規定する都市計画をいう。
- (20)～(34) 略
- (35) 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

(耐火建築物としなければならない特殊建築物)

第27条 略

3 次の各号のいずれかに該当する特殊建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物（別表第1 (い) 欄(6)項に掲げる用途に供するものにあつては、第2条第9号の3口に該当する準耐火建築物のうち政令で定めるものを除く。）としなければならない。

- (1) 別表第1 (い) 欄(5)項及び(6)項に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が同表(に)欄の当該各項に該当するもの
- (2) 別表第2 (と) 項第4号に規定する危険物（安全上及び防火上支障がないものとして政令で定めるものを除く。以下この号において同じ。）の貯蔵場又は処理場の用途に供するもの（貯蔵又は処理に係る危険物の数量が政令で定める限度を超えないものを除く。）

別表第2 用途地域内の建築物の制限（第27条、第48条、第68条の3関係）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらの類する用途を兼ねるもの のうち政令で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4～10 略
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの 2～3 略
(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの 2～8 略
(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	1 (ほ) 項第2号及び第3号、(へ) 項第3号から第5号まで、 (と) 項第4号並びに(り) 項第2号及び第3号に掲げるもの 2～8 略
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	1 (へ) 項第1号から第5号までに掲げるもの 2～4 略
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	1 (と) 項第3号及び第4号並びに(り) 項に掲げるもの 2～6 略
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	1 (り) 項に掲げるもの 2～6 略
(ち)	田園住居地域内に建築することができる建築物	1 (い) 項第1号から第9号までに掲げるもの 2～6 略
(り)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	1 (ぬ) 項に掲げるもの 2～3 略
(ぬ)	商業地域内に建築してはならない建築物	1 (る) 項第1号及び第2号に掲げるもの 2 略 3 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (1)～(13) 略 (13の2) 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2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの (14)～(20) 略 4 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
(る)	準工業地域内に建築してはならない建築物	1 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (1)～(20) 略 (21) 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がすを原料とする製造 (22)～(31) 略 2 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

		3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
(を)	工業地域内に建築してはならない建築物	1 (る) 項第3号に掲げるもの 2～7 略
(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	1 (を) 項に掲げるもの 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4～8 略
(か)	用途地域の指定のない区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。）内に建築してはならない建築物	略

**建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）**

（用語の定義）

第1条 この政令において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 敷地 1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。
- (2) 地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。
- (3)～(6) 略

（面積、高さ等の算定方法）

第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法（以下「法」という。）第42条第2項、第3項又は第5項の規定によつて道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。
- (2) 建築面積 建築物（地階で地盤面上1メートル以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。
- (3) 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。
- (4) 延べ面積 建築物の各階の床面積の合計による。ただし、法第52条第1項に規定する延べ面積（建築物の容積率の最低限度に関する規制に係る当該容積率の算定の基礎となる延べ面積を除く。）には、次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。イ～へ（略）
- (5) 築造面積 工作物の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が別に算定方法を定めた工作物については、その算定方法による。
- (6)～(8) 略

2～4 略

(危険物の数量)

第116条 法第27条第3項第2号の規定により政令で定める危険物の数量の限度は、次の表に定めるところによるものとする。

危険物品の種類		数 量	
		常時貯蔵する場合	製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合
火薬類 (玩具 煙火を 除く。)	火薬	20トン	10トン
	爆薬	20トン	5トン
	工業雷管及び電気雷管	300万個	50万個
	銃用雷管	1,000万個	500万個
	信号雷管	300万個	50万個
	実包	1,000万個	5万個
	空包	1,000万個	5万個
	信管及び火管	10万個	5万個
	導爆線	500キロメートル	500キロメートル
	導火線	2,500キロメートル	500キロメートル
	電気導火線	7万個	5万個
	信号炎管及び信号火箭	2トン	2トン
	煙火	2トン	2トン
その他の火薬又は爆薬を使用した火工品		当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量それぞれの限度による。	
消防法第2条第7項に規定する危険物(り)		危険物の規制に関する政令(昭和34年法律第306号)別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の10倍の数量	危険物の規制に関する政令別表第3の類別欄に掲げる類、同表の品名欄に掲げる品名及び同表の性質欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量欄に定める数量の10倍の数量
マッチ		300マッチトン	300マッチトン
可燃性ガス		700立方メートル	2万立方メートル
圧縮ガス		7,000立方メートル	20万立方メートル
液化ガス		70トン	2,000トン
この表において、可燃性ガス及び圧縮ガスの容積の数値は、温度が零度で圧力が1気圧の状態に換算した数値とする。			

2 土木工事又はその他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時に貯蔵する危険物の数量の限度及び支燃性又は不燃性の圧縮ガス又は液化ガスの数量の限度は、無制限とする。

3 第1項の表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、第1項に規定する危険物の数量の限度は、それぞれ当該各欄の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が一である場合とする。

## 1 開発行為

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ように供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

区画形質の変更とは、切土、盛土等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。

(1) 開発行為に該当するもの

ア 物理力の行使

有形力による土地そのものの改変をいうものであり、それによって建築物等の建築を目的とする場合は「区画形質の変更」に該当します。

既存の建築物又は特定工作物の敷地となっている土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、1 m以上の切土又は盛土を行う行為は、「区画形質の変更」とみなします。

#### イ 利用状況の変更

・土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等現況が宅地以外である土地を宅地とする場合は、「区画形質の変更」に該当します。

なお、ここでいう農地等とは、土地登記簿上の地目だけではなく、現況の状態も考慮して判断しますので、たとえ土地登記簿上は農地であっても、現況が、宅盤の高さ、給排水施設の設置、周辺の公共施設の設備状況、擁壁等の設置の有無、農地転用の許可の有無等から総合的に判断して事実上宅地であると認められる場合は、土地の「利用状況の変更」には該当しません。

- ・土地区画整理事業完了区域内における農地の宅地化については、開発行為に該当します。
- ・公共施設の新設や改廃は、土地利用の用途を変更する行為にあたるため、建築物の建築を目的としたものは、開発行為に該当します。

#### ウ 区画の変更

建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画を変更する行為は「区画形質の変更」に該当しますが、建築を目的とする場合であっても、「物理力の行使」も「利用状況の変更」も伴わない、既存建築物の敷地を形式的に分割又は統合により新たな建築物の敷地とする行為は、該当しません。

### (2) 開発行為に該当しないもの

#### ア 単なる分合筆

建築物等の建築を目的としない単なる土地の分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、開発行為に該当しません。

#### イ 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

建築物の建築行為とみなされる行為は、開発行為に該当しません。また、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として開発行為に該当しません。

#### ウ 土地の利用目的、物理的形状からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物等に係るものでないと認められる場合。

#### エ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備がないと認められる行為。

#### オ 既存の宅地において宅地の地盤高さを変更せずに行う階段の設置や撤去、既存のがけ面を擁壁とする場合等の部分的な切土盛土を行う行為。

#### カ 土地区画整理事業が完了した区域内における、農地以外の土地を宅地とする行為で、区画整理事業において宅地化されており、1 m以上の切土又は盛土、公共施設の新設や改廃を伴わない場合。

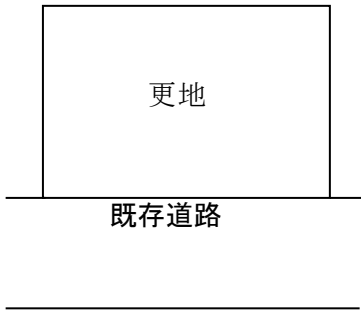
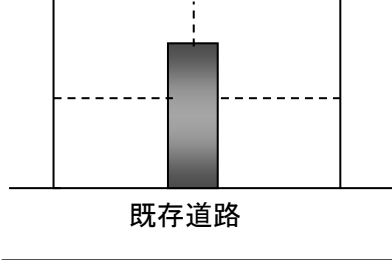
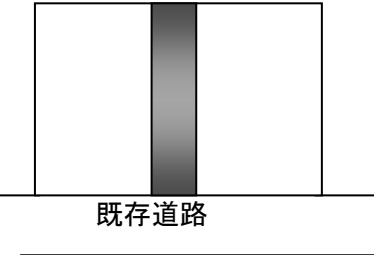
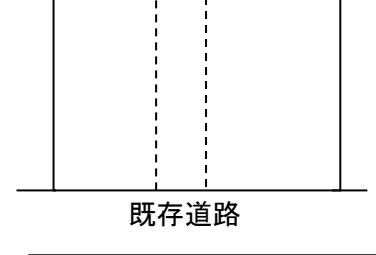
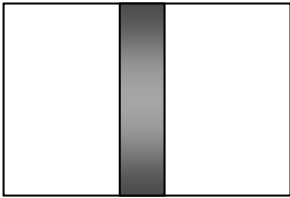

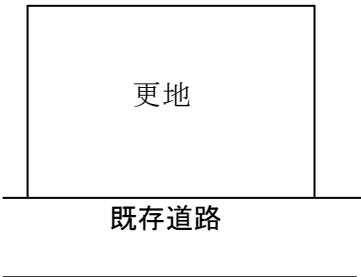
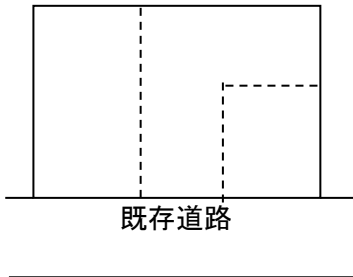
#### キ 土地区画整理事業施行中の区域内の土地を宅地とする行為で、1 m以上の切土又は盛土、公共施設の新設や改廃を伴わない場合。

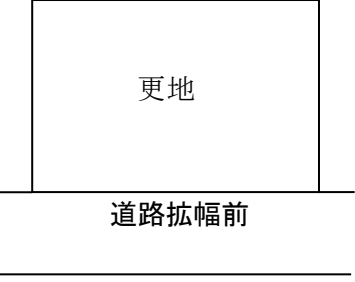
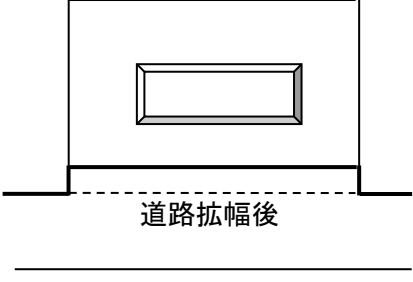
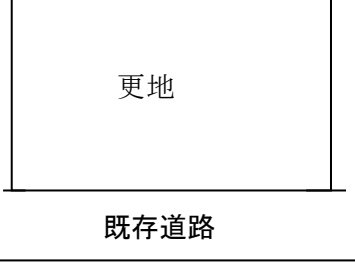
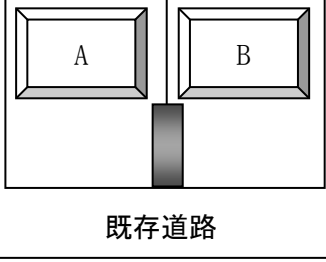
開発行為に該当・非該当（例）

（例）は主なものとなりますので、土地利用計画が開発行為に該当するか、非該当かについては、窓口で御相談下さい。

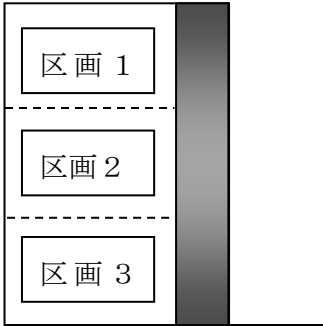
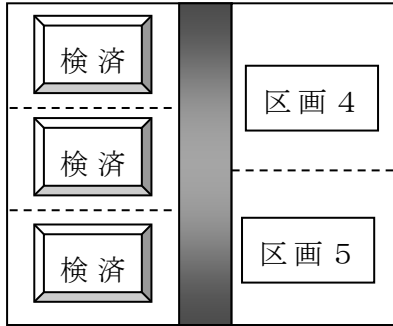
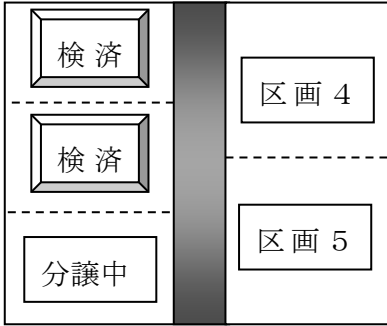
道路：

条件：市街化区域内で敷地面積が1,000㎡以上

	現 況	開発計画	判 定
① 道路等の公共施設を新設する場合			区画形質の変更に該当
② 公共施設の廃止を伴う場合			区画形質の変更に該当
③ 公共施設の付け替えを行う場合			区画形質の変更に該当
④ 建築物を目的としたものではなく、公共施設の変更を伴わない敷地の分割を行う場合			区画形質の変更に該当しない。

<p>⑤ 道路拡幅等の 公共施設の変 更が伴う場合</p>	 <p>更地</p> <p>道路拡幅前</p>	 <p>道路拡幅後</p>	<p>区画形質の変 更に該当（み なし後退のみ の場合は除 く）</p>
<p>⑥ 排水施設（雨 水、汚水）を 共同で使用す る場合</p>	<p>敷地面積 1, 200㎡</p>  <p>更地</p> <p>既存道路</p>	<p>集合住宅A, B（2区画）</p>  <p>既存道路</p> <p>雨水又は汚水処理については、 一体で利用</p>	<p>排水施設のうち 共同で使用 される部分 がある場合は、 公共施設の位 置付けが必要 なため、開発 行為に該当</p>

位置指定道路の場合の取扱い

<p>その① 位置指定道路の指定を受け宅地分譲した場合</p>	<p>敷地面積 990m<sup>2</sup></p>  <p>既存道路</p> <p>開発行為に該当しない</p>	<p>建築物の検査済証交付後、 区画4、5を分譲</p>  <p>既存道路</p> <p>区画4、5の敷地面積 各々250m<sup>2</sup></p>	<p>開発行為に該当しない。</p>
<p>その② 位置指定道路の指定を受け宅地分譲した場合</p>	<p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center;">同じケース</p>	<p>分譲地1区画を残したまま 区画4、区画5を造成し、宅地分譲する場合</p> 	<p>開発行為に該当する。 全体で開発許可が必要(区画1～区画5) 当初の分譲地が8割以上の建築物が建築されていない場合は一体として取扱う。</p>

## 2 建築行為

建築行為とは、既に造成された宅地等に建築物又は特定工作物を新築し、又は新設すること、また、建築物を改築し、又はその用途を変更することをいいます。

## 3 建築物

「建築物」とは、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（これら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、建築設備を含みます。

## 4 建築

「建築」とは、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。

(1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において、新たに建築物を建てることをいいます。

既存建築物のある敷地に、新たに用途可分の建築物を建てる場合も、敷地が区分されたものとみなし、新築として取り扱います。

また、従前の建築物と用途、規模又は構造が著しく異なる建築物を建てる場合にも、従前の建築物と同棟、別棟を問わず新築として取り扱います。

(2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。

(3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は滅失した後、引き続き同一敷地において、これと用途、規模又は構造の著しく異なるものを建てることをいいます。

(4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動（曳行移転）をいいます。

## 5 特定工作物

特定工作物は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

(1) 第一種特定工作物には、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物として以下のものが定められています。

ア コンクリート・プラント

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2））。

イ アスファルト・プラント

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（建築基準法別表第2（る）項第1項（21））。

ウ クラッシャー・プラント

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（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13））。

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令第116条第1項）

(2) 第二種特定工作物には、大規模な工作物として以下のものが定められています。

ア ゴルフコース

イ 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

野球場、サッカー場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、サーキット場等

運動・レジャー施設でない施設や、工作物でない施設は、第二種特定工作物には含まれない。

ウ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園も含む。）

第2種特定工作物は、直接的に市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内の開発行為であっても、立地基準は適用されません。

また、物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして附属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されますので、改めて当該併設建築物についての開発許可又は建築許可は必要ではありません。

## 6 都市施設

### 法律

(都市施設)

第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

(1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設

(2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地

(3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設

(4) 河川、運河その他の水路

(5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設

(6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設

(7) 市場、と畜場又は火葬場

(8) 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

(9) 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

(10) 流通業務団地

(11) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）

(12) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第

32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。)

(13) 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。)

(14) その他政令で定める施設

- 2 都市施設については、都市施設の種類、名称、位置及び区域その他政令で定める事項を定めるものとするとともに、面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。
- 3 道路、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適正かつ合理的な土地利用を図るために必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度（当該離隔距離に応じて定めるものを含む。）を定めることができる。
- 4 密集市街地整備法第30条に規定する防災都市施設に係る都市施設、都市再生特別措置法第十九条の四の規定により付議して定める都市計画に係る都市施設及び同法第五十一条第一項の規定により決定又は変更をする都市計画に係る都市施設、都市鉄道等利便増進法（平成十七年法律第四十一号）第十九条の規定により付議して定める都市計画に係る都市施設、流通業務団地、一団地の津波防災拠点市街地形成施設並びに一団地の復興拠点市街地形成施設について都市計画に定めるべき事項は、この法律に定めるもののほか、別に法律で定める。
- 5 次に掲げる都市施設については、第12条の3第1項の規定により定められる場合を除き、第1号又は第2号に掲げる都市施設にあつては国の機関又は地方公共団体のうちから、第3号に掲げる都市施設にあつては流通業務市街地の整備に関する法律第10条に規定する者のうちから、当該都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を都市計画に定めることができる。
  - (1) 区域の面積が20ヘクタール以上の一団地の住宅施設
  - (2) 一団地の官公庁施設
  - (3) 流通業務団地
- 6 前項の規定により施行予定者が定められた都市施設に関する都市計画は、これを変更して施行予定者を定めないものとするできない。

#### **政令**

（法第11条第1項第15号の政令で定める施設）

第5条 法第11条第1項第15号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

（都市施設について都市計画に定める事項）

第6条 法第11条第2項の政令で定める事項は、次の各号に掲げる施設について、それぞれ当該各号に定めるものとする。

- (1) 道路 種別及び車数の数（車線のない道路である場合を除く。）その他の構造
- (2) 駐車場 面積及び構造
- (3) 自動車ターミナル又は公園 種別及び面積
- (4) 都市高速鉄道又は法第11条第1項第4号に掲げる都市施設 構造
- (5) 空港、緑地、広場、運動場、墓園、汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場又は法第11条第1項第5号から第7号までに掲げる都市施設 面積

- (6) 下水道 排水区域
- (7) 一団の住宅施設 面積、建築物の建ぺい率の限度、建築物の容積率の限度、住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
- (8) 一団の官公庁施設 面積、建築物の建ぺい率の限度、建築物の容積率の限度並びに公共施設、公益的施設及び建築物の配置の方針

2 前項の種別及び構造の細目は、国土交通省令で定める。

(立体的な範囲を都市計画に定めることができる都市施設)

第6条の2 法第11条第3項の政令で定める都市施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 一団地の都市安全確保拠点施設
- (6) 電気通信事業の用に供する施設
- (7) 防火又は防水の施設

#### 省令

(都市施設について都市計画に定める事項)

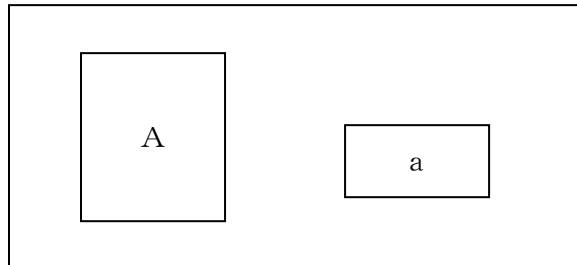
第7条 令第6条第2項の国土交通省令で定める種別及び構造の細目は、次の各号に掲げる種別及び構造について、それぞれ当該各号に掲げるものとする。

- (1) 道路の種別 自動車専用道路、幹線街路、区画街路又は特殊街路の別
- (2) 道路の構造 車線の数（特殊街路その他の車線がない道路である場合を除く。）、幅員並びに嵩上式、地下式、掘割式又は地表式の別及び地表式の区間において鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線道路と交差するときは立体交差又は平面交差の別
- (3) 駐車場の構造 地上及び地下の階層
- (4) 自動車ターミナルの種別 トラックターミナル又はバスターミナルの別
- (5) 公園の種別 街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広場公園又は特殊公園の別
- (6) 都市高速鉄道の構造 嵩上式、地下式、掘割式又は地表式の別及び地表式の構造の区間において鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線街路と交差するときは立体交差又は平面交差の別
- (7) 法第11条第1項第4号に掲げる都市施設の構造、堤防式又は掘込式の別及び単断面式又は複断面式の別

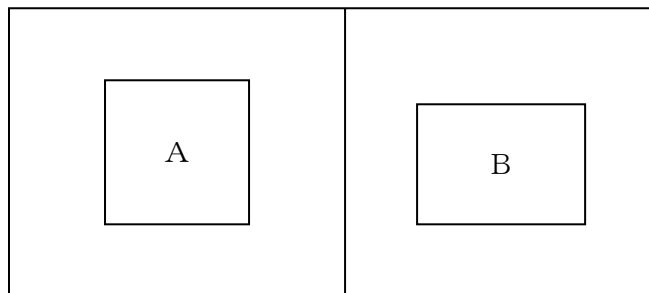
## 7 敷地

「敷地」とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

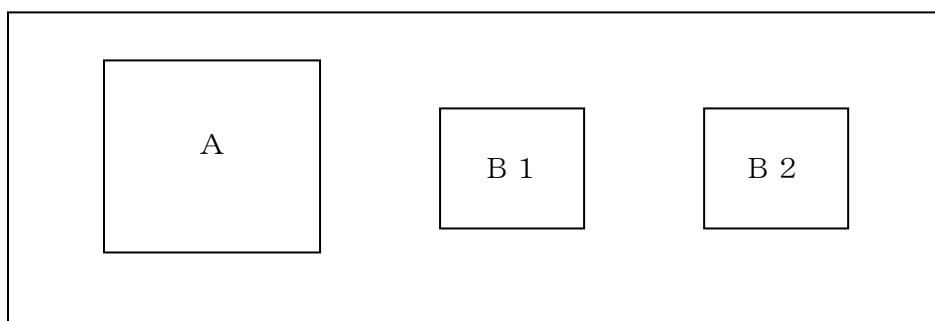
(1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。



(2) 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、各々別の敷地とみなします。



(3) 用途上可分の建築物が2以上である場合で、共通の管理機能のもとに利用される場合には、同一敷地とみなします。



## 8 自己用と非自己用

(1) 「自己用」とは開発行為もしくは建築行為を行う者が、自ら建築物または特定工作物を使用するためのものをいい、「自己の居住の用に供する住宅」及び「自己の業務の用に供する建築物等」の二種類に分類される。

① 「自己の居住の用に供する住宅」とは、自ら生活の本拠として使用する住宅のことであることから、許可申請人は自然人に限られる。したがって、次に掲げるようなものは該当しない。

- ・社宅、寮
- ・賃貸住宅
- ・分譲住宅
- ・別荘
- ・組合が組合員に譲渡することを目的とした住宅

②「自己の業務の用に供する建築物等」とは、自己の業務に係る経済活動のために、自らが継続的に使用する建築物または特定工作物のことをいう。

(2)「非自己用」とは「自己用」以外のものをいう。自己の業務に係る営業資産であっても自らが使用しない、次に掲げるような建築物が該当する。なお、自己用と非自己用が混在する場合は、全体を非自己用として取扱う。

- ・分譲住宅、賃貸住宅及び宅地分譲
- ・貸事務所及び貸店舗
- ・貸工場及び貸倉庫
- ・墓園

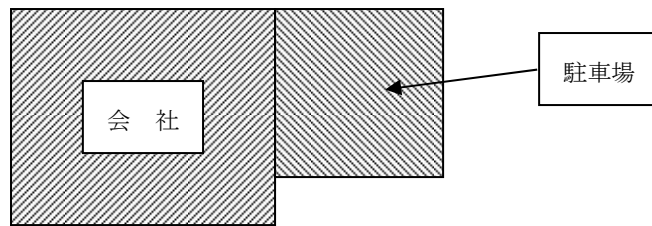
- |              |   |
|--------------|---|
| <p>●自己用</p>  | <p>○自己の居住の用に供する住宅（自己用住宅）</p> <p>○自己の業務の用に供する建築物等（自己業務用）</p> |
| <p>●非自己用</p> | <p>○上記以外の建築物等</p>   |

### 第3節 開発区域

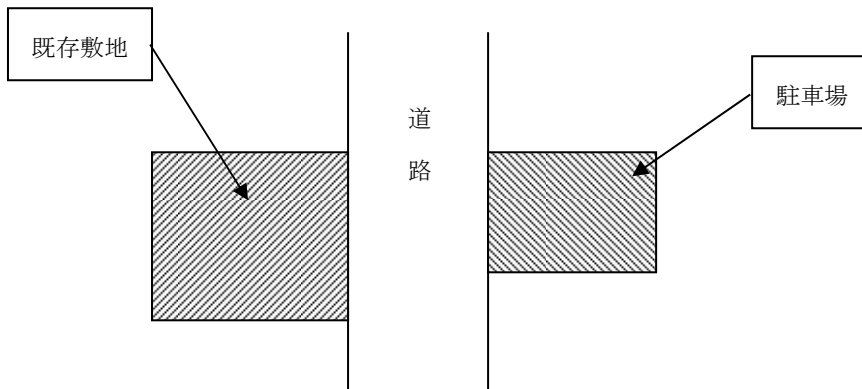
開発区域とは、開発行為を行う一団の土地の区域をいいます。

具体的には、許可基準適用の単位であり、建築制限等の規制の及ぶ範囲となります。

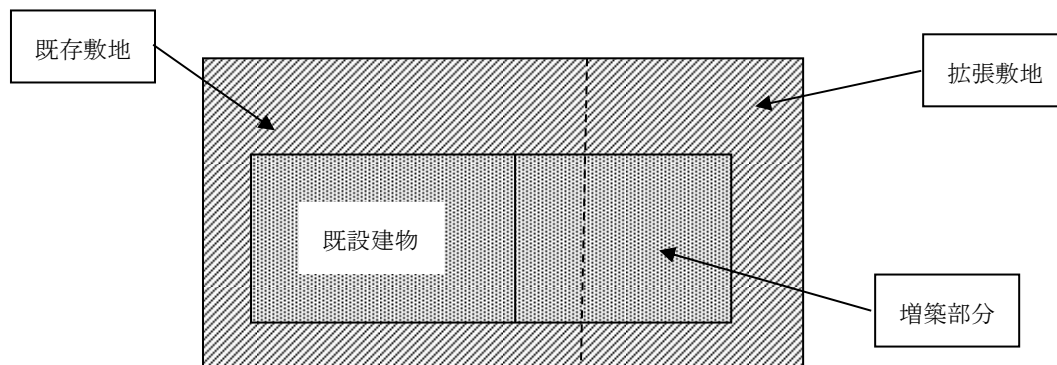
- (1) 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、庭、テニスコートなどのように建築物の敷地と一体として行う造成や一体の利用を図る土地については、開発区域に含まれ、段階的に造成する場合でも、既存の排水施設等に影響があるなど、全体で改めて技術基準に照らして判断する必要があるものについては、一体の開発区域として取り扱います。



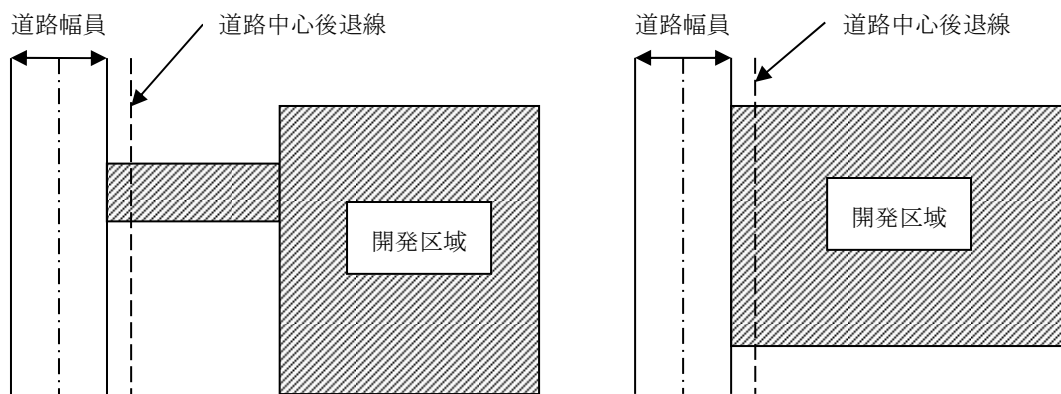
- (2) 土地利用上一体であっても、公道、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合には、それぞれ個別の区域として取り扱います。



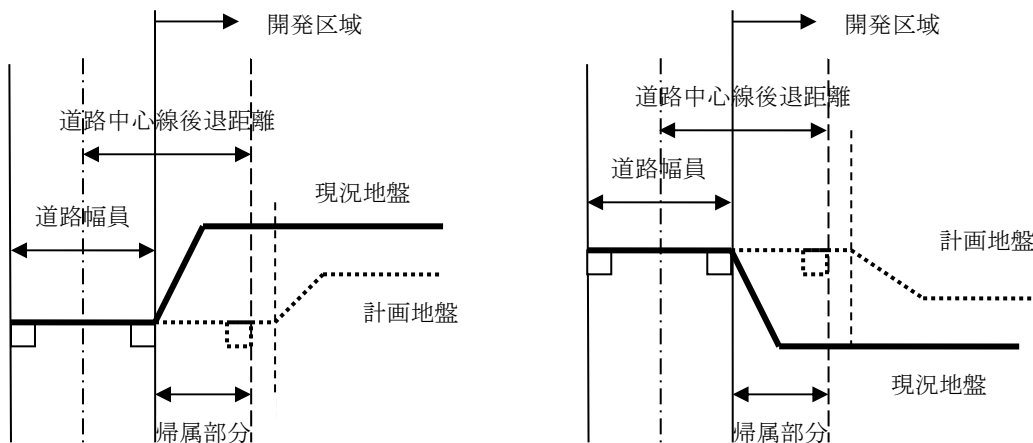
- (3) 既存敷地を拡張する場合は、既存の敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。



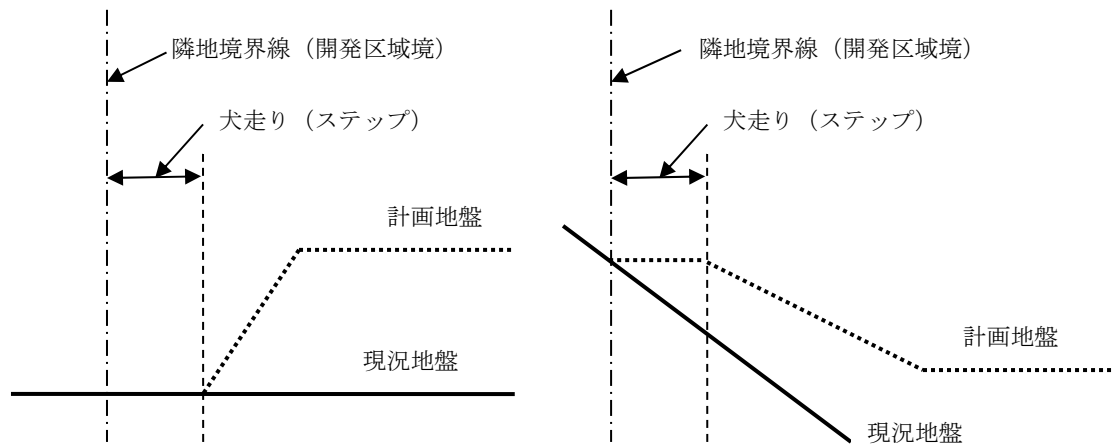
- (4) 近隣接して2つ以上の開発行為が行われる場合に、開発行為者、開発行為の目的、土地所有者及び工事施行者等を総合的に判断して、一体の開発行為と見なされる場合には、一体の開発区域として取り扱います。
- (5) すでに完了している開発行為の区域に隣接している土地において行う開発行為は、すでに完了している開発行為と一体の開発行為でないと判断されることで、新たな開発行為が認められますが、一体の開発行為であると判断される場合には、すでに完了している開発行為の区域と併せて全体で開発許可を受けることになります。なお、一体の開発行為の判断は、すでに完了している開発区域内の宅地区画数の8割以上の区画の所有権が移転していること、あるいはすでに完了している開発区域内の宅地区画数の8割以上の区画において建築物が建築完了していること、また、開発区域内の共同住宅が建築完了後、すべての居室において入居者がいることなどを総合的に判断します。
- (6) 既設道路への取付道路として新たに設置する道路、あるいは既設道路で開発区域に接する前面道路の拡幅部分については開発区域に含まれますが、それ以外の既設道路の拡幅する部分については、開発区域外として開発行為に関する工事として取り扱います。



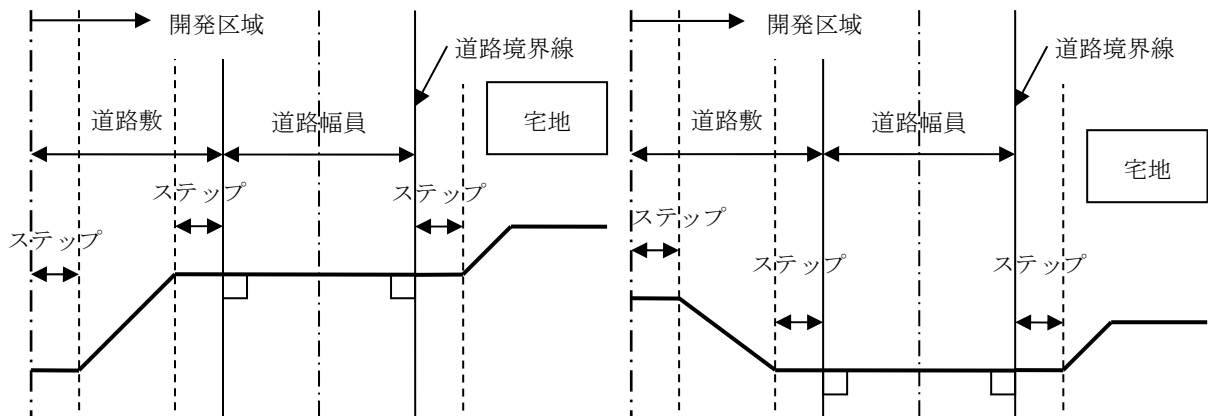
- (7) 既設道路に接して開発行為を行う場合には、既設道路境界を開発区域として取り扱います。



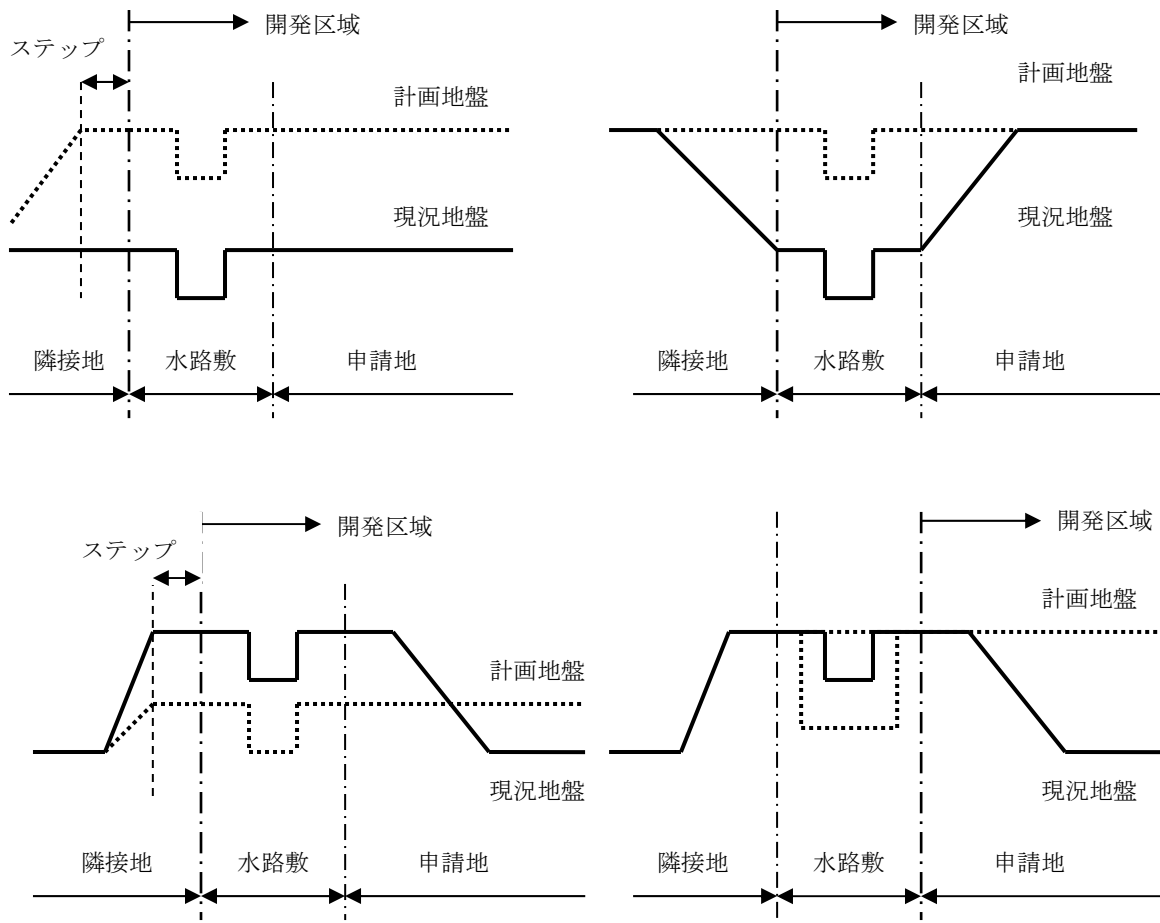
(8) 開発行為は、一般的に隣地境界線等に沿って計画しますが、隣接地が低くなる場合は、原則として、法尻から犬走り（ステップ）部分を離して造成計画をするよう指導します。また、隣接地が高くなる場合は、原則として、隣地境界線から犬走り（ステップ）部分を離して法肩とするよう指導します。犬走り（ステップ）は、30cm以上確保することとします。



(9) 開発区域境に道路を新設する場合には、道路区域境界を開発区域として取り扱います。



(10) 開発行為を行う土地に隣接している水路を盛土又は切土する場合には、水路の内側の境界を開発区域として取り扱います。



## 第4節 他法令との関係

開発許可は、都市計画上一般的に禁止している開発行為について、許可基準に合致する場合に法の禁止を解除するもので、新たに「開発する権利」を付与するものではありません。したがって、隣接する土地の所有者等の権利を侵害するなどの行為については、開発許可を受けたとしても認められません。

なお、開発行為を行うには、他の法令による規制が存するときは、都市計画法と併せてそれぞれの法令に基づく手続きを経る必要があります。

### 1 国土利用計画法

#### (1) 届出の必要な行為

国土利用計画法では、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定規模以上の土地取引について、届出制度を設けています。福島県では、契約締結後（契約日を含めて2週間以内）に届出をする『事後届出制』となっています。

#### (2) 届出が必要な面積

ア 事後届出制『監視区域及び注視区域以外の地域』

- ① 市街化区域・・・・・・・・・・2,000㎡以上
- ② 市街化調整区域・・・・・・・・・・5,000㎡以上
- ③ 都市計画区域外・・・・・・・・・・10,000㎡以上

#### (3) 担当機関

郡山市財務部公有資産マネジメント課、福島県企画調整部復興・総合計画課

### 国土利用計画法（昭和49年法律第92号）

（土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出）

第23条 土地売買等の契約を締結した場合には、当事者のうち当該土地売買等の契約により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（次項において「権利取得者」という。）は、その契約を締結した日から起算して2週間以内に、次に掲げる事項を、国土交通省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

- (1) 土地売買等の契約の当事者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
- (2) 土地売買等の契約を締結した年月日
- (3) 土地売買等の契約に係る土地の所在及び面積
- (4) 土地売買等の契約に係る土地に関する権利の種別及び内容
- (5) 土地売買等の契約による土地に関する権利の移転又は設定後における土地の利用目的
- (6) 土地売買等の契約に係る土地の土地に関する権利の移転又は設定の対価の額（対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積つた額）
- (7) 前号に掲げるもののほか、国土交通省令で定める事項

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。
- (1) 次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれの面積が次のイからハマまでに規定する面積未満の土地について土地売買等の契約を締結した場合（権利取得者が当該土地を含む一団の土地で次のイからハマまでに規定する区域に応じそれぞれの面積が次のイからハマまでに規定する面積以上のものについて土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる場合を除く。）
- イ 都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域にあつては、2,000平方メートル
- ロ 都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域（イに規定する区域を除く。）にあつては、5,000平方メートル
- ハ イ及びロに規定する区域以外の区域にあつては、10,000平方メートル
- (2) 第12条第1項の規定により指定された規制区域、第27条の3第1項の規定により指定された注視区域又は第27条の6第1項の規定により指定された監視区域に所在する土地について、土地売買等の契約を締結した場合
- (3) 前2号に定めるもののほか、民事調停法による調停に基づく場合、当事者の一方又は双方が国等である場合その他政令で定める場合
- 3 第15条第2項の規定は、第1項の規定による届出のあつた場合について準用する。
- （注視区域の指定）

第27条の3 都道府県知事は、当該都道府県知事の区域のうち、地価が一定の期間内に社会的経済的事情の変動に照らして相当な程度を超えて上昇し、又は上昇するおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当し、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる区域（第12条第1項の規定により規制区域として指定された区域又は第27条の6第1項の規定により監視区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、注視区域として指定することができる。

2～6 略

（監視区域の指定）

第27条の6 都道府県知事は、当該都道府県の区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域（第12条第1項の規定により規制区域として指定された区域を除く。）を、期間を定めて、監視区域として指定することができる。

2～6 略

## 2 環境影響評価法

### (1) 環境影響評価

政令で定める大規模な開発事業（特定の目的のために行われる一連の土地の形状の変更（これと併せて行う浚渫を含む。）並びに工作物の新設及び増改築をいう。）を行う者は、事前に当該事業の実施が環境に及ぼす影響（当該事業の実施後の土地又は工作物において行われることが予定される事業活動その他の人の活動が当該事業の目的に含まれる場合には、これらの活動に伴って生ずる影響を含む。以下単に「環境影響」という。）について環境の構成要素に係る項目ごとに調査、予測及び評価を行うとともに、これらを行う過程においてその事業に係る環境の保全のための措置を検討し、この措置が講じられた場合における環境影響を総合的に評価する必要があります。

(2) 政令で定める事業

- ア 一般廃棄物・産業廃棄物の最終処分場の設置
  - ① 第一種事業（埋立処分場所の面積30ha以上）
  - ② 第二種事業（埋立処分場所の面積25ha以上30ha未満）
- イ 公有水面等の埋立て及び干拓事業
  - ① 第一種事業（施行区域の面積50ha超）
  - ② 第二種事業（施行区域の面積40ha以上50ha以下）
- ウ 土地区画整理事業等
  - ① 第一種事業（施行区域の面積100ha以上）
  - ② 第二種事業（施行区域の面積75ha以上100ha未満）
- エ 宅地の造成事業
  - ① 第一種事業（施行区域の面積100ha以上）
  - ② 第二種事業（施行区域の面積75ha以上100ha未満）

(3) 担当機関

福島県生活環境部環境共生課

(4) 福島県環境影響評価条例

- ア 環境影響評価を行う事業
  - ① 一般廃棄物・産業廃棄物の最終処分場
    - 第一区分事業（埋立処分場所の面積5ha以上又は埋立容量25万m<sup>3</sup>以上）
  - ② 一般廃棄物・産業廃棄物の焼却施設
    - 第一区分事業（焼却能力4t/時以上）
  - ③ 公有水面等の埋立て及び干拓事業
    - 第一区分事業（施行区域の面積40ha以上）
    - 第二区分事業（施行区域の面積30ha以上40ha未満）
  - ④ 土地区画整理事業等
    - 第一区分事業（面積75ha以上）
    - 第二区分事業（面積50ha以上75ha未満）
  - ⑤ 宅地の造成事業
    - 第一区分事業（面積75ha以上）
    - 第二区分事業（面積50ha以上75ha未満）

イ 担当機関

福島県生活環境部環境共生課、郡山市環境部環境政策課

環境影響評価法（平成9年法律第81号）

（定義）

第2条 この法律において、「環境影響評価」とは、事業（特定の目的のために行われる一連の土地の形状の変更（これと併せて行うしゅんせつを含む。）並びに工作物の新設及び増改築をいう。以下同じ。）の実施が環境に及ぼす影響（当該事業の実施後の土地又は工作物において行われることが予定される事業活動その他の人の活動が当該事業の目的に含まれる場合には、これらの活動に伴って生ずる影響を含む。以下単に「環境影響」という。）について環境の構成要素に係る項目ごとに調査、予測及び評価を行うとともに、これらを行う過程においてその事業に係る環境の保全のための措置を検討し、この措置が講じられた場合における環境影響を総合的に評価することをいう。

2 この法律において「第一種事業」とは、次に掲げる要件を満たしている事業であって、規模（形状が変更される部分の土地の面積、新設される工作物の大きさその他の数値で表される事業の規模をいう。次項において同じ。）が大きく、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるものとして政令で定めるものをいう。

(1) 次に掲げる事業の種類の内いずれかに該当する一の事業であること。

イ～ホ 略

ヘ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般廃棄物の最終処分場及び同法第15条第1項に規定する産業廃棄物の最終処分場の設置並びにその構造及び規模の変更の事業

ト 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）による公有水面の埋立て及び干拓その他の水面の埋立て及び干拓の事業

チ 土地区画整理事業法（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業

リ 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業

ヌ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）第2条第5項に規定する工業団地造成事業及び近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第145号）第2条第4項に規定する工業団地造成事業

ル 新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第2条第1項に規定する新都市基盤整備事業

ヲ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項に規定する流通業務団地造成事業

ワ イからヲまでに掲げるもののほか、一の事業に係る環境影響を受ける地域の範囲が広く、その一の事業に係る環境影響評価を行う必要の程度がこれらに準ずるものとして政令で定める事業の種類

(2) 次のいずれかに該当する事業であること。

イ～ホ 略

3 この法律において「第二種事業」とは、前項各号に掲げる要件を満たしている事業であって、第一種事業に準ずる規模（その規模に係る数値の第一種事業の規模に係る数値に対する比が政令で定める数値以上であるものに限る。）を有するもののうち、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるかどうかの判定（以下単に「判定」という。）を第4条第1項各号に定める者が同条の規定により行う必要があるものとして政令で定めるものをいう。

4 この法律において「対象事業」とは、第一種事業又は第4条第3項第1号（第39条第2項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）の措置がとられた第二種事業（第4条第4項（第39条第2項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）及び第29条第2項（第40条第2項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）において準用する第4条第3項第2号の措置がとられたものを除く。）をいう。

5 この法律（この章を除く。）において「事業者」とは、対象事業を実施しようとする者（国が行う対象事業にあつては当該対象事業の実施を担当する行政機関（地方支分部局を含む。）の長、委託に係る対象事業にあつてはその委託をしようとする者）をいう。

**環境影響評価法施行令（平成9年政令第346号）**

（第一種事業）

第1条 環境影響評価法（以下「法」という。）第2条第2項の政令で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第2欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。ただし、当該事業が同表の1の項から5の項まで又は8の項から13の項までの第2欄に掲げる要件のいずれかに該当し、かつ、公有水面の埋立て又は干拓（同表の7の項の第2欄に掲げる要件に該当するもの及び同表の7の項の第3欄に掲げる要件に該当することを理由として法第4条第3項第1号の措置がとられたものに限る。以下「対象公有水面埋立て等」という。）を伴うものであるときは、対象公有水面埋立て等である部分を除くものとする。

（法第2条第2項第1号ワの政令で定める事業の種類）

第2条 法第2条第2項第1号ワの政令で定める事業の種類は、宅地の造成の事業（造成後の宅地又は当該宅地の造成と併せて整備されるべき施設が不特定かつ多数の者に供給されるものに限るものとし、同号チからヲまでに掲げるものに該当するものを除く。）とする。

（第二種事業の規模に係る数値の比）

第6条 法第2条第3項の政令で定める数値は、0.75とする。

（第二種事業）

第7条 法第2条第3項の政令で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第3欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。ただし、当該事業が同表の1の項から5の項まで又は8の項から13の項までの第3欄に掲げる要件のいずれかに該当し、かつ、対象公有水面埋立て等を伴うものであるときは、対象公有水面埋立て等である部分を除くものとする。

別表第1（第1条、第3条、第6条関係）

事業の種類	第一種事業の要件	第二種事業の要件	法律の規定
1 法第2条第2項第1号イに掲げる事業の種類	略	略	略
2 法第2条第2項第1号ロに掲げる事業の種類	略	略	略
3 法第2条第2項第1号ハに掲げる事業の種類	略	略	略
4 法第2条第2項第1号ニに掲げる事業の種類	略	略	略

げる事業の種類			
5 法第2条第2項第1号ホに掲げる事業の種類	略	略	略
6 法第2条第2項第1号へに掲げる事業の種類	イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第8条第1項に規定する一般廃棄物の最終処分場（以下「一般廃棄物最終処分場」という。）又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物の最終処分場（以下「産業廃棄物最終処分場」という。）の設置の事業（埋立処分の用に供される場所（以下「埋立処分場所」という。）の面積が30ヘクタール以上であるものに限る。）	一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物処分場の設置の事業（埋立処分場所の面積が25ヘクタール以上30ヘクタール未満であるものに限る。）	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項、第9条の3第1項又は第15条第1項
	ロ 一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物最終処分場の規模の変更の事業（埋立処分場所の面積が30ヘクタール以上増加するものに限る。）	一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物最終処分場の規模の変更の事業（埋立処分場所の面積が25ヘクタール以上30ヘクタール未満増加するものに限る。）	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第9条第1項第9条の3第8項又は第15条の2の6第1項
7 法第2条第2項第1号トに掲げる事業の種類	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立て又は干拓に係る区域（以下「埋立干拓区域」という。）の面積が50ヘクタールを超えるものに限る。）	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立干拓区域の面積が40ヘクタール以上50ヘクタール以下であるものに限る。）	事業主体が土地改良事業を行う農林水産大臣以外の者である場合につき、公有水面埋立法第2条第1項又は第42条第1項
8 法第2条第2項第1号チに掲げる事業の種類	土地区画整理事業（昭和29年法律第119号）第2条第1項に規定する土地区画整理事業である事業（都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	土地区画整理事業第2条第1項に規定する土地区画整理事業である事業（都市計画法の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	事業主体が国土交通大臣以外の者である場合につき、土地区画整理事業第4条第1項、第10条第1項、第14条第1項若しくは第3項、第39条第1項、第51条の2第1項、第51条の10第1項、第52条第1項、第55条第12項、第71条の2第1項又は第71条の3第14項
9 法第2条第2項第1号リに掲げる事業の種類	新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	新住宅市街地開発法第2条第1項に規定する新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	都市計画法第59条第1項から第4項まで又は第63条第1項
10 法第2条第2	イ 首都圏の近郊整備地帯	首都圏の近郊整備地帯及び	都市計画法第59条第1項か

項第1号ヌに掲げる事業の種類	及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）第2条第5項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	都市開発区域の整備に関する法律第2条第5項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	ら第3項まで又は第63条第1項
	ロ 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和39年法律第45号）第2条第4項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律第2条第4項に規定する工業団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	
11 法第2条第2項第1号ルに掲げる事業の種類	新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第2条第1項に規定する新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	新都市基盤整備法第2条第1項に規定する新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	都市計画法第59条第1項から第3項まで又は第63条第1項
12 法第2条第2項第1号ヲに掲げる事業の種類	流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項に規定する流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	流通業務市街地の整備に関する法律第2条第2項に規定する流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	都市計画法第59条第1項から第3項まで又は第63条第1項
13 宅地の造成の事業（第2条に規定する宅地の造成の事業に限る。以下この項において同じ。）	イ 独立行政法人都市再生機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	独立行政法人都市再生機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	
	ロ 独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が100ヘクタール以上であるものに限る。）	独立行政法人中小企業基盤整備機構が行う宅地の造成の事業（造成に係る土地の面積が75ヘクタール以上100ヘクタール未満であるものに限る。）	

### 福島県環境影響評価条例（平成10年福島県条例第64号）

（定義）

第2条 この条例において、「環境影響評価」とは、事業（特定の目的のために行われる一連の土地の形状の変更（これと併せて行うしゅんせつを含む。）並びに工作物の新設及び増改築をいう。以下同じ。）の実施が環境に及ぼす影響（当該事業の実施後の土地又は工作物において行われることが予定される事業活動その他の人の活動が当該事業の目的に含まれる場合には、これらの活動に伴って生ずる影響を含む。以下単に「環境影響」という。）について環境の構成要素に

係る項目ごとに調査、予測及び評価を行うとともに、これらを行う過程においてその事業に係る環境の保全のための措置を検討し、この措置が講じられた場合における環境影響を総合的に評価することをいう。

- 2 この条例において「第一区分事業」とは、別表に掲げる事業の種類いずれかに該当する一の事業であって、規模（形状が変更される部分の土地の面積、新設される工作物の大きさその他の数値で表される事業の規模をいう。次項において同じ。）が大きく、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるものとして規則で定めるもの（環境影響評価法（平成9年法律第81号。以下「法」という。）第2条第3項の第二種事業で法第4条第3項に規定する措置がとられていないもの及び法第2条第4項の対象事業を除く。）をいう。
- 3 この条例において「第二区分事業」とは、別表に掲げる事業の種類いずれかに該当する一の事業であって、第一区分事業に準ずる規模を有するもののうち、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがあるかどうかの判定（以下単に「判定」という。）が知事が第5条の規定により行う必要があるものとして規則で定めるもの（法第2条第3項の第二種事業で法第4条第3項に規定する措置がとられていないもの及び法第2条第4項の対象事業を除く。）をいう。
- 4 この条例において「対象事業」とは、第一区分事業又は第5条第3項第1号の措置がとられた第二区分事業（同条第4項及び第26条第2項において準用する第5条第3項第2号の措置がとられたものを除く。）をいう。
- 5 この条例（この章を除く。）において「事業者」とは、対象事業を実施しようとする者（委託に係る対象事業にあつては、その委託をしようとする者）をいう。

**福島県環境影響評価条例施行規則（平成11年福島県規則第69号）**

（第一区分事業）

第2条 条例第2条第2項の規則で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第2欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。

（第二区分事業）

第3条 条例第2条第3項の規則で定める事業は、別表第1の第1欄に掲げる事業の種類ごとにそれぞれ同表の第3欄に掲げる要件に該当する一の事業とする。

別表第1（第2条、第3条、第5条関係）

事業の種類	第一区分事業の要件	第二種事業の要件
1 条例別表第1号に掲げる事業の種類	略	略
2 条例別表第2号に掲げる事業の種類	略	略
3 条例別表第3号に掲げる事業の種類	略	略
4 条例別表第4号に掲げる事業の種類	略	略
5 条例別表第5号に掲げる	略	略

事業の種類		
6 条例別表第6号に掲げる事業の種類	ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項に規定する一般廃棄物の最終処分場（以下「一般廃棄物最終処分場」という。）又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物の最終処分場（以下「産業廃棄物最終処分場」という。）の設置の事業（埋立処分の用に供される場所（以下「埋立処分場所」という。）の面積が5ヘクタール以上又は埋立容量が25万立方メートル以上であるものに限る。）	
	イ 一般廃棄物最終処分場又は産業廃棄物最終処分場の規模の変更の事業（埋立処分場所の面積が5ヘクタール以上又は埋立容量が25万立方メートル以上増加するものに限る。）	
	ウ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条第1項に規定するごみ処理施設であって焼却により処理するもの（以下「ごみ焼却施設」という。）又は同法第15条第1項の産業廃棄物処理施設であって焼却により処理するもの（以下「産業廃棄物焼却施設」の処理能力が4トン以上であるごみ焼却施設又は産業廃棄物焼却施設を設けるものに限る。）	
	エ ごみ焼却施設又は産業廃棄物焼却施設の規模の変更の事業（1時間当たりの処理能力が4トン以上増加するものに限る。）	
7 条例別表第7号に掲げる事業の種類	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立て又は干拓に係る区域（以下「埋立干拓区域」という。）の面積が40ヘクタール以上であるものに限る。）	公有水面埋立法による公有水面の埋立て又は干拓の事業（埋立干拓区域の面積が30ヘクタール以上40ヘクタール未満であるものに限る。）
8 条例別表第8号に掲げる事業の種類	土地区画整理法第2条第1項の土地区画整理事業である事業（都市計画法の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	土地区画整理法第2条第1項の土地区画整理事業である事業（都市計画法の規定により都市計画に定められ、かつ、施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
9 条例別表第9号に掲げる事業の種類	新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第2条第1項の新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	新住宅市街地開発法第2条第1項の新住宅市街地開発事業である事業（施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
10 条例別表第10号に掲げる事業の種類	新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第2条第1項の新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	新都市基盤整備法第2条第1項の新都市基盤整備事業である事業（施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
11 条例別表第11号に掲げる事業の種類	流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第2条第2項の流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	流通業務市街地の整備に関する法律第2条第2項の流通業務団地造成事業である事業（施行区域の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）

12 条例別表第12号に掲げる事業の種類	工場又は事業場（製造業（物品の加工修理業を含む。）、電気供給業、ガス供給業又は熱供給業の用に供するものに限る。以下「工場等」という。）の用に供するための敷地及びこれに隣接し、緑地、道路その他の施設の用に供するための敷地として計画的に取得され、又は造成される一団の土地（以下「工業団地等」という。）の造成の事業（工業団地等の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	工業団地等の造成の事業（工業団地等の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
13 条例別表第13号に掲げる事業の種類	建物の用に供するための敷地及びこれに隣接し、緑地、道路その他の施設の用に供するための敷地として計画的に取得され、又は造成される一団の土地（以下「宅地」という。）の造成の事業（宅地の面積が75ヘクタール以上であるものに限る。）	宅地の造成の事業（宅地の面積が50ヘクタール以上75ヘクタール未満であるものに限る。）
14 条例別表第14号に掲げる事業の種類	略	略
15 条例別表第15号に掲げる事業の種類	略	略
16 条例別表第16号に掲げる事業の種類	略	略
17 条例別表第17号に掲げる事業の種類	略	略

備考 15の項の事業の種類にあつては、技術指針で定めるところにより選定される工場等の新設の事業について必要な環境影響評価の項目について、環境影響評価法（平成9年法律第81号）又は条例の規定に基づき環境影響評価が行われた工業団地等又は宅地に、その環境影響評価に従って建設されるもの（環境への負荷が増加しない変更又は環境への負荷の増加が軽微である変更のみを行って建設されるものを含む。）であると知事が認めるものを除く。

### 3 農業振興地域の整備に関する法律

#### (1) 農用地区域からの除外（農業振興地域整備計画の変更）

農用地区域内の土地を農用地等以外の用途に供しようとする場合には、農用地区域からの除外を行う必要があります。

農業振興地域の区域内にある農業振興地域について、おおむね5年ごとに、農業振興地域整備計画に関する基礎調査を行うこととなります。

#### (2) 担当機関

郡山市農商工部農業政策課、福島県農林水産部農業担い手課、福島県県中農林事務所企画部指導調整課

## 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）

（市町村の定める農業振興地域整備計画）

第8条 都道府県知事の指定した一の農業振興地域の区域の全部又は一部がその区域内にある市町村は、政令で定めるところにより、その区域内にある農業振興地域について農業振興地域整備計画を定めなければならない。

2 農業振興地域整備計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 農用地等として利用すべき土地の区域（以下「農用地区域」という。）及びその区域内にある土地の農業上の用途区分

(2) 農業生産の基盤の整備及び開発に関する事項

(2)の2 農用地等の保全に関する事項

(3) 農業経営の規模の拡大及び農用地等又は農用地等とすることが適当な土地の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進のためのこれらの土地に関する権利の取得の円滑化その他農業上の利用の調整（農業者が自主的な努力により相互に協力して行う調整を含む。）に関する事項

(4) 農業の近代化のための施設の整備に関する事項

(4)の2 農業を担うべき者の育成及び確保のための施設の整備に関する事項

(5) 農業従事者の安定的な就業の促進に関する事項で、農業経営の規模の拡大及び農用地等又は農用地等とすることが適当な土地の農業上の効率的かつ総合的な利用の促進と相まって推進するもの

(6) 農業構造の改善を図ることを目的とする主として農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設の整備に関する事項

3～4 略

（都道府県の定める農業振興地域整備計画）

第9条 都道府県は、政令で定めるところにより、前条第2項第2号から第6号までに掲げる事項での受益の範囲が広域にわたるものその他当該都道府県における農業振興地域を通ずる広域の見地から定めることが相当であるものを内容とする農業振興地域整備計画を定めることができる。

2 都道府県は、前項の規定により農業振興地域整備計画を定めようとするときは、関係市町村の同意を得なければならない。

（農業振興地域整備計画に関する基礎調査）

第12条の2 第8条第1項の市町村は、その区域内にある農業振興地域について、おおむね5年ごとに、農業振興地域整備計画に関する基礎調査として、農林水産省令で定めるところにより、農用地等の面積、土地利用、農業就業人口の規模、人口規模、農業生産その他農林水産省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

2 都道府県知事は、必要があるときは、市町村に対し、前項の規定による基礎調査の結果について必要な報告を求めることができる。

（農業振興地域整備計画の変更）

第13条 都道府県又は市町村は、農業振興地域整備基本方針の変更若しくは農業振興地域の区域の変更により、前条第1項の規定による基礎調査の結果により又は経済事情の変動その他情勢の推移により必要が生じたときは、政令で定めるところにより、遅滞なく、農業振興地域整備計画を

変更しなければならない。市町村の定めた農業振興地域整備計画が第9条第1項の規定による農業振興地域整備計画の決定により変更を必要とするに至ったときも、同様とする。

2～4 略

#### 4 農地法

(1) 許可又は届出の必要な行為

ア 農地を農地以外の用途に転用する場合

イ 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のものにするため、所有権の移転又は賃貸借権等の権利を設定する場合

(2) 許可又は届出が必要な区域

ア 市街化区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・「届出」

イ 市街化区域以外・・・・・・・・・・・・・・・・・・「許可」

なお、面積により許可権者が異なりますが、4ha以下は郡山市の許可、4haを超える場合には農林水産大臣の許可が必要となり、事前審査を要することになります。

(3) 開発許可との関連

市街化調整区域において農地転用をする場合は、開発許可と農地転用許可との調整を要しますので、あらかじめ相互に連絡し、可及的すみやかに調整を図るものとし、同時に申請、許可することとなります（開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書（昭和44年10月21日農林省・建設省））。

(4) 担当機関

郡山市農業委員会、福島県農林水産部農業担い手課、福島県県中農林事務所企画部指導調整課、東北農政局農村振興部農村計画課

#### 農地法（昭和27年法律第229号）

（農地の転用の制限）

第4条 農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事（農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に関する施策実施状況を考慮して農林水産大臣が指定する市町村（以下「指定市町村」という。）の区域内にあっては、指定市町村の長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 次条第1項の許可に係る農地をその許可に係る目的に供する場合

(2) 国又は都道府県等（都道府県又は指定市町村をいう。以下同じ。）が道路、農業用排水施設その他の地域振興上又は農業振興上の必要性が高いと認められる施設であって農林水産省令で定めるものの用に供するため、農地を農地以外のものにする場合

(3) 農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があつた農用地利用集積計画の定める

ところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該農用地利用集積計画に定める利用目的に供する場合

(4) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1

項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

(5) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第五条第一項の規定により作成された活性化計画（同条第四項各号に掲げる事項が記載されたものに限る。）に従つて農地を同条第二項第二号に規定する活性化事業の用に供する場合又は同法第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第5条第10項の権利に係る農地を当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に供する場合

(6) 土地収用法その他の法律によつて収用し、又は使用した農地をその収用又は使用に係る目的に供する場合

(7) 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の市街化区域と定められた区域（同法第23条第1項の規定による協議を要する場合にあつては、当該協議が調つたものに限る。）をいう。）内にある農地を、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地以外のものにする場合

(8) その他農林水産省令で定める場合

2～11 略

（農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限）

第5条 農地を農地以外のものにするため又は採草放牧地を採草放牧地以外のもの（農地を除く。次項及び第4項において同じ。）にするため、これらの土地について第3条第1項本文に掲げる権利を設定し、又は移転する場合には、当事者が都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 国又は都道府県が、前条第1項第2号の農林水産省令で定める施設の用に供するため、これらの権利を取得する場合

(2) 農地又は採草放牧地を農地中間管理事業の推進に関する法律第18条第7項の規定による公告があつた農用地利用集積等促進計画に定める利用目的に供するため当該農用地利用集積等促進計画の定めるところによつて同条第1項の権利が設定され、又は移転される場合

(3) 農地又は採草放牧地を特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第2条第3項第3号の権利が設定され、又は移転される場合

(4) 農地又は採草放牧地を農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画に定める利用目的に供するため当該所有権移転等促進計画の定めるところによつて同法第五条第10項の権利が設定され、又は移転される場合

(5) 土地収用法その他の法律によつて農地若しくは採草放牧地又はこれらに関する権利が収用され、又は使用される場合

(6) 前条第1項第7号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、政令で定めるところによりあらかじめ農業委員会に届け出て、農地又は採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

(7) その他農林水産省令で定める場合

2～5 略

## 5 森林法

(1) 許可又は届出の必要な行為

保安林、保安施設地区の区域及び海岸保全区域内の森林を除く、地域森林計画の対象になっている民有林において開発行為を行おうとする場合

(2) 許可又は届出が必要な面積

ア 1ha以下・・・「伐採届」

イ 1ha超（専ら道路の新設又は改築を目的とする開発にあつては道路の幅員が3m超）  
・・・「許可」

(3) 開発許可との関連

開発許可と林地開発許可との調整を要しますので、可及的すみやかに調整を図り、同時に許可することとなります（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に関する覚書（昭和48年2月24日建設省都計発第19号））。

(4) 担当機関

郡山市農商工部農林基盤整備課、福島県農林水産部森林保全課、福島県農中農林事務所森林林業部森林土木課

### 森林法（昭和26年法律第249号）

（開発行為の許可）

第10条の2 地域森林計画の対象となつてゐる民有林（第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林並びに第41条の規定により指定された保安施設地区の区域内及び海岸法（昭和31年法律第101号）第3条の規定により指定された海岸保全区域内の森林を除く。）において開発行為（土石又は樹根の採掘、開墾その他の土地の形質を変更する行為で、森林の土地の自然的条件、その行為の態様等を勘案して政令で定める規模をこえるものをいう。以下同じ。）をしようとする者は、農林水産省令で定める手続に従い、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 国又は地方公共団体が行なう場合

(2) 火災、風水害その他の非常災害のために必要な応急措置として行なう場合

(3) 森林の土地の保全に著しい支障を及ぼすおそれが少なく、かつ、公益性が高いと認められる事業で農林水産省令で定めるものの施行として行なう場合

2～6 略

## 森林法施行令（昭和26年農林水産省令第276号）

（開発行為の規模）

第2条の3 法第10条の2第1項の政令で定める規模は、次の各号に掲げる行為の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- 一 専ら道路の新設又は改築を目的とする行為 当該行為に係る土地の面積一ヘクタールで、かつ、道路（路肩部分及び屈曲部又は待避所として必要な拡幅部分を除く。）の幅員三メートル
- 二 太陽光発電設備の設置を目的とする行為 当該行為に係る土地の面積〇・五ヘクタール
- 三 前二号に掲げる行為以外の行為 当該行為に係る土地の面積一ヘクタール

## 6 道路法

(1) 承認の必要な行為

道路管理者以外の者が、自らの費用で道路に関する工事を行う場合

- ア 法面の埋立て又は切取り
- イ 新規道路の取付け工事
- ウ 車両の乗り入れ、商品の積み下ろしのための歩道の切下げ又はガードレールの撤去

(2) 担当機関

郡山市建設構想部道路保全課、福島県土木部道路管理課、福島県県中建設事務所総務部行政課、国土交通省郡山国道事務所郡山維持出張所

## 道路法（昭和27年法律第180号）

（道路管理者以外の者の行う工事）

第24条 道路管理者以外の者は、第12条、第13条第3項、第17条第4項若しくは第6項から第8項まで、第19条から第22条の2まで、第48条の19第1項又は第48条の22第1項の規定による場合のほか、道路に関する工事の設計及び実施計画について道路管理者の承認を受けて道路に関する工事又は道路の維持を行うことができる。ただし、道路の維持で政令で定める軽易なものについては、道路管理者の承認を受けることを要しない。

## 道路法施行令（昭和27年政令第479号）

（道路管理者以外の者の行う軽易な道路の維持）

第3条 法第24条但書に規定する道路の維持で政令で定める軽易なものは、道路の損傷を防止するために必要な砂利又は土砂の局部的補充その他道路の構造に影響を与えない道路の維持とする。

## 7 宅地造成及び特定盛土等規制法

(1) 許可が必要な行為

ア 宅地造成等工事規制区域内において、宅地造成等に関する工事を行う場合

- ① 盛土をした土地の部分に高さ1mを超えるがけを生ずる場合
- ② 切土をした土地の部分に高さ2mを超えるがけを生じる場合
- ③ 盛土と切土を同時に行い高さ2mを超えるがけを生じる場合
- ④ 盛土で高さが2mを超えるもの
- ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超える場合

- ⑥ 土石の堆積で最大時に堆積する高さが2 mを超えかつ面積が300㎡を超えるもの
- ⑦ 土石の堆積で最大時に堆積する面積が500㎡を超えるもの
- イ 特定盛土等規制区域において、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を行う場合
  - ① 盛土をした土地の部分に高さ2 mを超えるがけを生ずる場合
  - ② 切土をした土地の部分に高さ5 mを超えるがけを生じる場合
  - ③ 盛土と切土を同時に行い高さ5 mを超えるがけを生じる場合
  - ④ 盛土で高さが5 mを超えるもの
  - ⑤ 盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超える場合
  - ⑥ 土石の堆積で最大時に堆積する高さが5 mを超えかつ面積が1,500㎡を超えるもの
  - ⑦ 土石の堆積で最大時に堆積する面積が3,000㎡を超えるもの
- (2) 許可が必要な区域（令和6年4月現在、郡山市内に規制区域はなし）
- (3) 担当機関  
郡山市開発建築法務課

### 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地 農地、採草放牧地及び森林（以下この条、第二十一条第四項及び第四十条第四項において「農地等」という。）並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられている土地以外の土地をいう。
- (2) 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするために行なう盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるものをいう。
- (3) 特定盛土等 宅地又は農地等において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれが大きいものとして政令で定めるものをいう。
- (4) 土石の堆積 宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間の経過後に当該土石を除却するものに限る。）をいう。
- (5) 災害 崖崩れ又は土砂の流出による災害をいう。
- (6) 設計 その者の責任において、設計図書（宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に関する工事を実施するために必要な図面（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。第五十五条第二項において同じ。）を作成することをいう。
- (7) 工事主 宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (8) 工事施行者 宅地造成、特定盛土等若しくは土石の堆積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する者をいう。
- (9) 造成宅地 宅地造成又は特定盛土等（宅地において行うものに限る。）に関する工事が施行された宅地をいう。

(宅地造成等に関する工事の許可)

第12条 宅地造成等工事規制区域内において行なわれる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、宅地造成等に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りではない。

2～4 略

(特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の許可)

第30条 特定盛土等規制区域内において行なわれる特定盛土等又は土石の堆積（大規模な崖崩れ又は土砂の流出を生じさせるおそれ大きいものとして政令で定める規模のものに限る。以下この条から第三十九条まで及び第五十五条第一項第二号において同じ。）に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、特定盛土等又は土石の堆積に伴う災害の発生のおそれがないと認められるものとして政令で定める工事については、この限りでない。

2～5 略

#### **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）**

(宅地造成及び特定盛土等)

第3条 法第2条第2号及び第3号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが1メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (2) 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前2号に該当する盛土又は切土を除く。）
- (4) 第1号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが2メートルを超えるもの
- (5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が500平方メートルを超えるもの

(土石の堆積)

第4条 法第2条第4号の政令で定める土石の堆積は、次に掲げるものとする。

(1) **高さが二メートルを超える土石の堆積**(2) 前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が500平方メートルを超えるもの

(中間検査を要する宅地造成又は特定盛土等の規模)

第23条 法第18条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、次に掲げるものとする。

- (1) 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが2メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (2) 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが5メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- (3) 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが5メ

ートルを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（前2号に該当する盛土又は切土を除く。）

(4) 第1号又は前号に該当しない盛土であつて、高さが5メートルを超えるもの

(5) 前各号のいずれにも該当しない盛土又は切土であつて、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000平方メートルを超えるもの

（定期の報告を要する宅地造成等の規模）

第25条 法第19条第1項の政令で定める規模の宅地造成又は特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。

2 法第19条第1項の政令で定める規模の土石の堆積は、次に掲げるものとする。

(1) 高さが5メートルを超える土石の堆積であつて、当該土石の堆積を行う土地の面積が1,500平方メートルを超えるもの

(2) 前号に該当しない土石の堆積であつて、当該土石を行う土地の面積が3,000平方メートルを超えるもの

（許可を要する特定盛土等又は土石の堆積の規模）

第28条 法第30条第1項の政令で定める規模の特定盛土等は、第23条各号に掲げるものとする。

2 法第30条第1項の政令で定める規模の土石の堆積は、第25条第2項各号に掲げるものとする。

## 8 建築基準法

(1) 建築確認

ア 特殊建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替

イ 大規模建築物の建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替

ウ ア及びイ以外の建築物の建築

(2) 建築確認が必要な区域

ア 上記アは市内全域

イ 上記イは市内全域

ウ 上記ウは都市計画区域、準都市計画区域又は知事が指定した区域内

(3) 担当機関

特定行政庁（郡山市都市構想部開発建築法務課）、指定検査機関（一般財団法人ふくしま建築住宅センター等）、福島県土木部建築指導課、福島県県中建設事務所建築住宅部建築住宅課

(4) 開発許可との関連

建築確認申請の際には、都市計画法に適合することを確認するため、開発行為に関する検査済証又は都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第60条に規定する証明書を添付することとなります。

## 建築基準法（昭和25年法律第201号）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第6条 建築主は、第1号若しくは第2号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号又は第2号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第3号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事（以下「建築主事等」という。）の確認（建築副主事の確認にあつては、大規模建築物以外の建築物に係るものに限る。以下この項において同じ。）を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第1号若しくは第2号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号又は第2号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第3号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- (1) 別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超えるもの
- (2) 前号に掲げる建築物を除くほか、二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超える建築物
- (3) 前二号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

2～9 略

## 9 文化財保護法

(1) 許可又は届出の必要な行為

ア 許可

- ① 重要文化財の現状に何らかの変更を及ぼす行為、又はその保存に影響を及ぼす行為
- ② 史跡名勝記念物の現状に何らかの変更を及ぼす行為、又はその保存に影響を及ぼす行為

イ 届出

- ① 重要有形民俗文化財の現状に何らかの変更を及ぼす行為
- ② 周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとする場合

(2) 許可又は届出の必要な区域

ア 周知の文化財及び埋蔵文化財包蔵地とされていた地区

イ 分布調査等により新たに確認された文化財及び埋蔵文化財の所在する地域

ウ 保存に影響を与える行為については、周辺部まで対象とする場合がある。

(3) 担当機関

郡山市文化振興課、福島県教育庁文化財課、福島県県中教育事務所社会教育課

**文化財保護法（昭和25年法律第214号）**

（現状変更等の制限）

第43条 重要文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状の変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

2～6 略

（重要有形民俗文化財の保護）

第81条 重要有形民俗文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとする者は、現状を変更し、又は保有に影響を及ぼす行為をしようとする日の20日前までに、文部科学省令の定めるところにより、文化庁長官にその旨を届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。

2 重要有形民俗文化財の保護上必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項の届出に係る重要有形民俗文化財の現状変更または保存に影響を及ぼす行為又は輸出に関し必要な事項を指示することができる。

（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）

第93条 土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で、貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という。）を発掘しようとする場合には、前条第1項の規定を準用する。この場合において、同項中「30日前」とあるのは、「60日前」と読み替えるものとする。

2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項で準用する前条第1項の届出に係る発掘に関し、当該発掘前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他の必要な事項を指示することができる。

（現状変更等の制限及び原状回復の命令）

第125条 史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、文化庁長官の許可を受けなければならない。ただし、現状変更については維持の措置又は非常災害のために必要な応急措置を執る場合、保存に影響を及ぼす行為については影響の軽微である場合は、この限りでない。

2～7 略

**10 自然公園法及び福島県立自然公園条例**

(1) 許可又は届出の必要な行為

国立公園、国定公園、県立自然公園内において、工作物の新築・改築・増築、木材の伐採、土地の開墾・土地の形状の変更等を行おうとする場合

(2) 手続きの必要な区域

ア 特別地域・・・・・・・・・・「許可」

イ 普通地域・・・・・・・・・・「届出」

(3) 担当機関

福島県生活環境部自然保護課、福島県県中地方振興局県民環境部県民生活課

### 自然公園法（昭和32年法律第161号）

（特別地域）

第20条 環境大臣は国立公園について、都道府県知事は国定公園について、当該公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域（海面を除く。）内に、特別地域を指定することができる。

2 第5条第3項及び第4項の規定は、特別地域の指定及び指定の解除並びにその区域の変更について準用する。この場合において、同条第3項中「環境大臣」とあるのは「環境大臣又は都道府県知事」と、「官報」とあるのは「それぞれ官報又は都道府県知事の公報」と読み替えるものとする。

3 特別地域（特別保護地区を除く。以下この条において同じ。）内においては、次の各号に掲げる行為は、国立公園にあつては環境大臣の、国定公園にあつては都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為又は3号に掲げる行為で森林及び保全を図るための整備を行うものは、この限りでない。

(1) 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。

(2) 木竹を伐採すること。

(3) 環境大臣が指定する区域内において木竹を損傷すること。

(4) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること。

(5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。

(6) 環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺一キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。

(7) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。

(8) 屋外において土石その他の環境大臣が指定する物を集積し、又は貯蔵すること。

(9) 水面を埋め立て、又は干拓すること。

(10) 土地を開墾しその他土地の形状を変更すること。

(11) 高山植物その他の植物で環境大臣が指定するものを採取し、又は損傷すること。

(12) 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。

(13) 山岳に生息する動物その他の動物で環境大臣が指定するものを捕獲し、若しくは殺傷し、又は指定動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。

(14) 環境大臣が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして環境大臣が指定するものを放つこと

(当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。)

(15) 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。

(16) 湿原その他これに類する地域のうち環境大臣が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。

(17) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち環境大臣が指定する区域において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。

(18) 前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で政令で定めるもの

#### 4～9 略

(普通地域)

第33条 国立公園又は国定公園の区域のうち特別地域及び海中公園地区に含まれない区域(以下「普通地域」という。)内において、次の掲げる行為をしようとする者は、国立公園にあつては環境大臣に対し、国定公園にあつては都道府県知事に対し、環境省令で定めるところにより、行為の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を届け出なければならない。ただし、第1号、第3号、第5号及び第7号に掲げる行為で海面内において漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものをしようとする者は、この限りでない。

(1) その規模が環境省令で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること(改築又は増築後において、その規模が環境省令で定める基準を超えるものとなる場合における改築又は増築を含む。)

(2) 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。

(3) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。

(4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。

(5) 鉱物を掘採し、又は土石を採取すること(海面内においては、海中公園地区の周辺1キロメートルの当該海中公園地区に接続する海面内においてする場合に限る。)

(6) 土地の形状を変更すること。

(7) 海底の形状を変更すること(海中公園地区の周辺1キロメートルの当該海中公園地区に接続する海面内においてする場合に限る。)

#### 2～7 略

### **福島県立自然公園条例(昭和33年福島県条例第23号)**

(特別地域)

第21条 知事は、県立自然公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて、その区域内に、特別地域を指定することができる。

2 第5条第2項及び第3項の規定は、特別地域の指定及び指定の解除並びにその区域の変更について準用する。

3 特別地域内においては、次に掲げる行為は、知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行う行為は又は第3号に掲げる行為で森林の整備及び保全を図るために行うものは、この限りでない。

- (1) 工作物を新築し、改築し、又は増築すること。
- (2) 木竹を伐採すること。
- (3) 知事が指定する区域内において木竹を損傷すること。
- (4) 鉱物を掘採し、又は土石を採掘すること。
- (5) 河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (6) 知事が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺1キロメートルの区域内において当該湖沼若しくは湿原又はこれらに流水が流入する水域若しくは水路に汚水又は廃水を排水設備を設けて排出すること。
- (7) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (8) 屋外において土石その他の知事が指定するものを集積し、又は貯蔵すること。
- (9) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (10) 土地を開墾し、その他土地の形状を変更すること。
- (11) 高山植物その他これに類する植物で知事が指定するものを採取し、又は損傷すること。
- (12) 知事が指定する区域内において当該区域が本来の生育地でない植物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして知事が指定するものを植栽し、又は当該植物の種子をまくこと。
- (13) 山岳に生息する動物その他の動物で知事が指定するもの(以下この号において「指定動物」という。)を捕獲し、若しくは殺傷し、又は指定動物の卵を採取し、若しくは損傷すること。
- (14) 知事が指定する区域内において当該区域が本来の生息地でない動物で、当該区域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるものとして知事が指定するものを放つこと(当該指定する動物が家畜である場合における当該家畜である動物の放牧を含む。)
- (15) 屋根、壁面、塀、橋、鉄塔、送水管その他これらに類するものの色彩を変更すること。
- (16) 湿原その他これに類する地域のうち知事が指定する区域内へ当該区域ごとに指定する期間内に立ち入ること。
- (17) 道路、広場、田、畑、牧場及び宅地以外の地域のうち知事が指定する区域内において車馬若しくは動力船を使用し、又は航空機を着陸させること。
- (18) 前各号に掲げるもののほか、特別地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為で規則で定めるもの

4～7 略

(普通地域)

第31条 県立自然公園の区域のうち特別地域に含まれない区域(以下「普通地域」という。)内において、次に掲げる行為をしようとする者は、知事に対し、規則で定めるところにより、行為の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他規則で定める事項を届け出なければならない。ただし、第1号及び第3号に掲げる行為で海面内において漁具の設置その他漁業を行うために必要とされるものをしようとする者は、この限りでない。

- (1) その規模が規則で定める基準を超える工作物を新築し、改築し、又は増築すること（改築又は増築後において、その規模が規則で定める基準をこえるものとなる場合における改築又は増築を含む。）
- (2) 特別地域内の河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること。
- (3) 広告物その他これに類する物を掲出し、若しくは設置し、又は広告その他これに類するものを工作物等に表示すること。
- (4) 水面を埋め立て、又は干拓すること。
- (5) 鉱物を掘採し、又は土石を採掘すること（海面内においてする場合を除く。）。
- (6) 土地の形状を変更すること。

2～7 略

## 11 福島県大規模土地利用事前指導要綱

- (1) 手続きの必要な行為
  - ① 5 ha以上の開発行為（除外事業等あり）
  - ② 開発区域内に農地法第4条又は第5条の規定に基づく農地転用許可を要する4 haを超える農地を含む開発行為
- (2) 担当機関  
福島県企画調整部復興・総合計画課、福島県県中地方振興局企画商工部地域づくり・商工労働課

## 12 福島県ゴルフ場開発指導要綱

- (1) 手続きの必要な行為  
ホール数が9以上のゴルフ場開発事業を行おうとする場合
- (2) 担当機関  
福島県企画調整部復興・総合計画課、福島県県中地方振興局企画商工部地域づくり・商工労働課

## 13 開発許可以外の都市計画法上の制限

- (1) 市街地開発事業予定区域の区域又は施行予定者の定めのある都市計画施設の区域内における建築等の制限（法52条の2）  
当該区域内において土地の形質の変更又は建築行為等を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。  
担当機関：郡山市都市構想部都市政策課
- (2) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業施行区域内における建築等の制限  
当該区域内において建築物の建築を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。  
なお、開発区域内に都市計画施設の区域が含まれている場合には、土地利用計画を当該都市計画に適合させることが適当です。（法53条）  
担当機関：郡山市都市構想部都市政策課

(3) 都市計画事業地内における建築等の制限（法57条の3）

都市計画事業の認可等の告示の後には、当該事業地内において当該事業の施行に障害のおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、その他工作物の建設又は重量が5 tを超える物件の設置若しくは堆積を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。

担当機関：福島県土木部都市計画課、都市計画事業施行者

(4) 風致地区内における建築等の制限（法58条）

風致地区内において、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為を行おうとするときは、許可を受けなければなりません。

担当機関：郡山市都市構想部開発建築法務課

**法律**

（建築等の制限）

第52条の2 市街地開発事業予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行ない、又は建築物の建築その他工作物の建設を行なおうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 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) 非常災害のため必要な応急措置として行なう行為

(3) 都市計画事業の施行として行なう行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事等との協議が成立することをもって、前項の規定による許可があったものとみなす。

3 第1項の規定は、市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画についての第20条第1項の規定による告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

（建築の許可）

第53条 略（p. 270参照）

（建築等の制限）

第57条の3 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内における土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設については、第52条の2第1項及び第2項の規定を準用する。

2 前項の規定は、第65条第1項に規定する告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

（建築等の制限）

第58条 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

2 第51条の規定は、前項の規定に基づく条例の規定による処分に対する不服について準用する。

(建築等の制限)

第65条 第62条第1項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第63条第2項において準用する第62条第1項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行なおうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

2 都道府県知事等は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可を与えようとするときは、あらかじめ、施行者の意見をきかなければならない。

3 第52条の2第2項の規定は、第1項の規定による許可について準用する。

#### 政令

(市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

第36条の8 法第52条の2第1項第1号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

(1) 工作物で仮設のもの建設

(2) 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う工作物の建設又は土地の形質の変更

(3) 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（階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。）の建築又は既存の建築物の敷地内において行う当該建築物に附属する工作物の建設

(4) 現に農林漁業を営む者が農林漁業を営むために行う土地の形質の変更

(5) 既存の建築物又は工作物の管理のための必要な土地の形質の変更

(都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為)

第36条の9 法第52条の2第1項第3号の都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為として

政令で定めるものは、国、都道府県若しくは市町村又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設（法第11条第1項第8号、第9号又は第11号に掲げるものを除く。）に関する都市計画に適合して行う行為とする。

(施行予定者が定められている都市計画施設の区域内における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為)

第38条の2 法第57条の3第1項において準用する法第52条の2第1項第1号の政令で定める行為は、第36条の8各号に掲げる行為とする。

(都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為)

第38条の3 法第57条の3第1項において準用する法第52条の2第1項第3号の都市計画事業の施行として行う行為に準じる行為として政令で定めるものは、第36条の9に規定する行為とする。

(設置又は堆積の制限を受ける物件)

第40条 法第65条第1項の政令で定める移動の容易でない物件は、その重量が5トンを超える物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。）とする。

## 14 その他の法令

店舗、工場等の建築を目的とする開発行為については、都市計画法上は適合する用途であっても、これらの用途を継続的に行うために必要な資格等を有しない限り、建築物があってもこれらの業を開始できないことにもなりかねません。

このため、建築物の用途が資格等を必要とする場合には、資格等を取得しているか、又は取得の見込みを確認することも必要です。

<例>

給油所：揮発油販売業者 揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和51年法律第88号）

理容所：理容師 理容師法（昭和22年法律第234号）

美容所：美容師 美容師法（昭和32年法律第63号）

クリーニング所：クリーニング師 クリーニング業法（昭和25年法律第207号）

施術所：あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師 あん摩マッサージ指圧師、はり師、  
きゅう師等に関する法律（昭和22年法律第217号）

施術所：柔道整復師 柔道整復師法（昭和45年法律第19号）

飲食店：食品衛生責任者 食品衛生法

## 第5節 開発許可の事務

### 法律

(開発行為の許可)

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（昭和22年法律第67号）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、この限りではない。

### 地方自治法（昭和22年法律第67号）

(中核市の権能)

第252条の22 政令で指定する人口20万人以上の市（以下「中核市」という。）は、第252条の19第1項の規定により指定都市が処理することができる事務のうち、都道府県がその区域にわたり一体的に処理することが中核市が処理することに比して効率的な事務その他の中核市において処理することが適当でない事務以外の事務で政令で定めるものを、政令で定めるところにより、処理することができる。

2 中核市がその事務を処理するに当たつて、法律又はこれに基づく政令の定めるところにより都道府県知事の改善、停止、制限、禁止その他これらに類する指示その他の命令を受けるものとされている事項で政令で定めるものについては、政令の定めるところにより、これらの指示その他の命令に関する法令の規定を適用せず、又は都道府県知事の指示その他の命令に代えて、各大臣の指示その他の命令を受けるものとする。

福島県においては、中核市である郡山市及びいわき市、福島市、また、会津若松市、白河市、須賀川市、喜多方市、二本松市、伊達市、田村市、相馬市及び南相馬市の区域についてはそれぞれの市長が、それ以外の区域については知事が許可権者となります。

また、知事の許可権限の一部は各建設事務所に委任されており、各申請書等の提出先は開発区域の所在する市町村になります。（ただし、法第34条第13号に基づく届出書、法第37条第1号の規定に基づく承認申請書、第47条第5項の規定に基づく交付申請者、規則第60条の規定に基づく交付申請者は、直接、各建設事務所へ提出することになります。）

## 第2章 開発行為の許可

### 第1節 開発行為の許可

#### 法律

(開発行為の許可)

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（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は法第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、この限りではない。

(1)～(11) 略

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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。

(1)～(2) 略

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

#### 省令

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第60条 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限り。）にあつては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港湾局長とする。）に求めることができる。

法第29条の趣旨は、開発行為をしようとする者は、あらかじめ、許可権者の許可を受けなければならないことを定めたものです。

(1) 都市計画区域内及び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法第29条第1項に定めるところにより、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為をしようとする者は法第29条第2項に定めるところにより、あらかじめ、許可権者の許可を受けな

ればなりません。

- (2) 市街化区域若しくは市街化調整区域又は準都市計画区域の設定の際、これらの区域内において現に行われている開発行為（物理的に工事の着手がなされている場合）については、本条の許可を受けることを要しませんが、市街化調整区域内においては、当該開発区域に含まれる土地に建築物を建築する場合は、別途法第43条の規定による建築行為等の規制が及ぶこととなります。
- (3) 本条の許可は開発行為についての許可ですから、建築基準法の確認を要する事項については別途建築基準法による手続きを要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することとなり、これに対応して規則第60条の規定により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交付を受けることができることとされています。
- (4) 法第79条の規定により本法の規定による許可、承認等には都市計画上必要な条件を付すことができることとされ、本条の許可に工事施行中の防災措置、開発行為の適正な執行を確保するため必要な事項並びに当該開発行為を廃止する際に必要な公共施設の機能回復、災害防止のための必要な事項等を具体的に条件として付すこととしています。
- (5) 本条の許可は、一般的な禁止を特定の場合を解除するものであり、排他的に新たな権利を設定するわけではないので、同一区域内での開発行為について重複して許可を出すことも可能ですが、実際に開発行為を行い得るかは土地所有者等との関係で定まることとなります。また、開発行為に伴い必要となる個別法の手続についても当然別途必要となります。

## 第2節 都市計画区域又は準都市計画区域内の開発行為

法第29条第1項では、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行おうとする者は、あらかじめ許可権者の許可を受けなければなりません。法第29条第1項ただし書の規定により、次に掲げる開発行為については、例外的に許可を要しません。

### 1 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における小規模開発行為

#### 法律

(開発行為の許可)

#### 第29条 略

(1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

#### 政令

(許可を要しない開発行為の規模)

第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）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。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300㎡以上 3,000㎡未満

本号は、市街化区域内、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で行われる小規模な開発行為を適用除外としたものです。

具体的には都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第19条で、市街化区域内においては1,000㎡未満の開発行為を、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は3,000㎡未満の開発行為を、適用除外としています。

なお、全体として一団の土地を、複数に分けて、単体としては規模要件から適用除外となる開発行為を行う場合であっても、当該複数の開発行為が土地利用上も、時間的にも同一性があると認められるときは、一体の開発行為として許可を要することとなります。

また、1,000㎡以上の土地であっても、前述のように、「土地の区画形質の変更」にあたらぬ場合には、許可の必要がありません。この場合、建築確認の際に都市計画法施行規則第60条の規定に適合していることを証する書面（いわゆる『60条証明書』）が必要になり、証明書の取得には以下の書類を添付して申請が必要になります。

[添付書類]

- ア 土地登記簿謄本
- イ 公図の写し

- ウ 土地利用計画図、配置図、平面図、立面図、求積図
- エ 現況地盤と計画地盤を明記した断面図（1 m以上の切土又は盛土が発生しないことが分かるもの）
- オ 建築物が建築されていたことが分かる建築謄本や航空写真等（地目が宅地でない場合）
- カ 建築計画概要書
- キ 案内図

なお、市街化区域内において過去に検査済証を受領した土地については、電子メールでも事前審査を行っております。開発許可時の番号及び新たな造成等無いことを確認の上、添付書類の各データを開発建築法務課のアドレスに送付ください。審査完了後、持参以外の方法で申請を希望する場合は事前協議の際に併せてお問い合わせください。

また、開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合は、同条第3項に規定されています。

## 2 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における農林水産業用施設のための開発行為

### 法律

（開発行為の許可）

#### 第29条 略

(2) 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

### 政令

（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）

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。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、<sup>ふ</sup>卵育<sup>すう</sup>雛施設、<sup>ま</sup>搾乳施設、<sup>ま</sup>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
- (2) <sup>たい</sup>堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- (3) 家畜診療の用に供する建築物
- (4) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- (5) 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

### 運用指針

#### I-2-2 第1項第2号関係

(1) 令第20条の運用については、次に定めるところを基準とすることが望ましい。

- ① 第1号の「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」には、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・

わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等が該当する。

② 第2号の「その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物」には、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等が該当する。

③ 第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類A－農業、B－林業、狩猟業、C－漁業、水産養殖業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しない。

(2) 「農業、林業又は漁業を営む者」とは、(1)③の基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において、次に従い判断することが望ましい。

① 被傭者を含む。

② 兼業者を含む。

③ 臨時的と認められる者は含まない。

④ 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要する。

⑤ 世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

本号は、市街化調整区域内、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で農林漁業に従事する者が、当該区域内で行う業務や居住の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為を適用除外としたものです。（市街化区域で行う当該開発行為は許可不要となります。）

「農林漁業」とは、日本標準産業分類の大分類A農業、林業及びB漁業の範囲に含まれるものをいいます。なお、季節的なものでも該当しますが、生業でないものは該当しません。

「農林漁業を営む者」とは、当該市街化調整区域において、上記の範囲に属する業務に従事する者をいい、兼業者、被傭者を含みますが、臨時的従業者は含まれません。なお、農地所有適格法人等の法人は含みますが、これらの法人が居住用建築物の建築主体になることはできません。

業務の用に供する建築物については、政令に例示的に列挙されていますが、当該建築物が直接農業、林業又は漁業の用に供されるものでなければなりません。なお、当該建築物の立地については、当該建築物を必要とする耕作地に近いものであること。

また、建築確認の際に下記の書類が必要になります。

[添付書類]

ア 郡山市農業委員会発行の耕作証明書（申請者を含む）

（建築主要件：郡山市の市街化調整区域で1,000㎡以上の農地耕作、年間60日以上 of 農業従事。なお、新規就農の場合は耕作面積の要件が異なります。）

イ 住民票（居住予定家族全員）

ウ 土地家屋名寄帳又は資産のない証明書（居住予定家族全員）

- エ 土地登記簿謄本（建築敷地とする区域内すべての筆）
- オ 公図の写し（建築敷地及び接する土地）
- カ 建築に係る図面（配置図、平面図、立面図等）
- キ 宅地替えの場合は、既存建築物取壊し等念書（実印押印、印鑑証明書添付）
- ク その他必要と思われる書類

※ア～オについては、3ヶ月以内のもの

※ア 申請者は、自らその耕作の業務を経営する農業従事者とする。

耕作証明書については、市街化調整区域内の農地を耕作している場合で、必要となる耕作面積については、市街化調整区域内の農地1,000㎡以上が条件となる。

詳しくは郡山市農業委員会事務局へお問合せください。

### 3 公益上必要な建築物のための開発行為

#### 法律

（開発行為の許可）

#### 第29条 略

- (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性かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障の無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

#### 政令

（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）

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

- (1) 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）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（昭和61年法律第92号）第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正10年法律第76号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- (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（路線を定めて定期的に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- (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（昭和31年法律101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- (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（平成17年法律第100号）第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- (12) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- (13) 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- (14) 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又は  
ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- (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（昭和33年法律第84号）第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- (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（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- (18) 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- (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（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- (20) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- (21) と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- (22) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- (23) 卸売市場法（昭和46年法律第35号）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

- (24) 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
- (25) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- (26) 国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
  - ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
  - ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
  - ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
  - ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- (27) 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（平成11年法律第176号）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
- (28) 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（平成16年法律第155号）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
- (29) 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（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物
- (30) 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（平成14年法律第161号）第18条第1項第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
- (31) 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構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（平成14年法律第145号）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（昭和55年法律第71号）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

## **運用指針**

### I-2-3 第1項第3号関係

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適性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無いものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

なお、ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物のうち同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを設置する施設である建築物に係る開発行為については、令第21条第14号により許可が必要であることに留意するとともに、ガス工作物はガスの供給区域周辺に立地するなど立地の必然性が認められることが多いものと考えられ、開発区域周辺の市街化を促進することも想定されないことから、

市街化調整区域に立地する場合にあっては、原則として法第34条第14号に該当するものとして審査の対象として差し支えない。

また、国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設をいう。以下同じ。）及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舍に係る開発行為の取り扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可（協議）を要するものは、

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

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

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

## **道路法（昭和27年法律第180号）**

（この法律の目的）

第1条 この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もって交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この法律において「道路」とは、一般交通の用に供する道で次条各号に掲げるものをいい、トンネル、橋、渡船施設、道路用エレベーター等道路と一体となつてその効用を全うする施設又は工作物及び道路の附属物で当該道路に附属して設けられているものを含むものとする。

2 この法律において「道路の附属物」とは、道路の構造の保全、安全かつ円滑な道路の交通の確保その他道路の管理上必要な施設又は工作物で、次に掲げるものをいう。

- (1) 道路上のさく又は駒止
- (2) 道路上の並木又は街灯で第18条第1項に規定する道路管理者の設けるもの
- (3) 道路標識、道路元標又は里程標
- (4) 道路情報管理施設（道路上の道路情報提供装置、車両監視装置、気象観測装置、緊急連絡施設その他これらに類するものをいう。）
- (5) 自動運行補助施設（電子的方法、磁気的方法その他の知覚によつて認識することができない方法により道路運送車両法（昭和二十六年法律第百八十五号）第41条第1項第20号に掲げる自動運行装置を備えている自動車の自動的な運行を補助するための施設その他これに類するもの

をいう。以下同じ。)で道路上に又は道路の路面下に第十八条第一項に規定する道路管理者が設けるもの

(6) 道路に接する道路の維持又は修繕に用いる機械、器具又は材料の常置場

(7) 自動車駐車場又は自転車駐車場で道路上に、又は道路に接して第18条第1項に規定する道路管理者が設けるもの

(8) 特定車両停留施設(旅客の乗降又は貨物の積卸しによる道路における交通の混雑を緩和することを目的として、専ら道路運送法(昭和26年法律第183号)による一般乗合旅客自動車運送事業若しくは一般乗用旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)による一般貨物自動車運送事業の用に供する自動車その他の国土交通省令で定める車両(以下「特定車両」という。)を同時に2両以上停留させる施設で道路に接して第18条第1項に規定する道路管理者が設けるものをいう。以下同じ。)

(9) 共同溝の整備等に関する特別措置法(昭和38年法律第81号)第3条第1項の規定による共同溝整備道路又は電線共同溝の整備等に関する特別措置法(平成7年法律第39号)第4条第2項に規定する電線共同溝整備道路に第18条第1項に規定する道路管理者の設ける共同溝又は電線共同溝

(10) 前各号に掲げるものを除くほか、政令で定めるもの

### 3～5 略

(道路の種類)

第3条 道路の種類は、左に掲げるものとする。

- 1 高速自動車国道
- 2 一般国道
- 3 都道府県道
- 4 市町村道

## **道路運送法(昭和26年法律第183号)**

(目的)

第1条 この法律は、貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)と相まつて、道路運送事業の運営を適正かつ合理的なものとし、並びに道路運送の分野における利用者の需要の多様化及び高度化に的確に対応したサービスの円滑かつ確実な提供を促進することにより、輸送の安全を確保し、道路運送の利用者の利益の保護及びその利便の増進を図るとともに、道路運送の総合的な発展を図り、もつて公共の福祉を増進することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律で、「道路運送事業」とは、旅客自動車運送事業、貨物自動車運送事業及び自動車道事業をいう。

2 この法律で「自動車運送事業」とは、旅客自動車運送事業及び貨物自動車運送事業をいう。

3 この法律で「旅客自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車を使用して旅客を運送する事業であつて、次条に掲げるものをいう。

4 この法律で「貨物自動車運送事業」とは、貨物自動車運送事業法による貨物自動車運送事業をいう。

5 この法律で「自動車道事業」とは、一般自動車道を専ら自動車の交通の用に供する事業をいう。

6 この法律で「自動車」とは、道路運送車両法(昭和26年法律第185号)による自動車をいう。

7 この法律で「道路」とは、道路法(昭和27年法律第180号)による道路及びその他の一般交通の用に供する場所並びに自動車道をいう。

8 この法律で「自動車道」とは、専ら自動車の交通の用に供することを目的として設けられた道で道路法による道路以外のものをいい、「一般自動車道」とは、専用自動車道以外の自動車道をいい、「専用自動車道」とは、自動車運送事業者（自動車運送事業を営業者をいう。以下同じ。）が専らその事業用自動車（自動車運送事業者がその自動車運送事業の用に供する自動車をいう。以下同じ。）の交通の用に供することを目的として設けた道をいう。

（種類）

第3条 旅客自動車運送事業の種類は、次に掲げるものとする。

(1) 一般旅客自動車運送事業（特定旅客自動車運送事業以外の旅客自動車運送事業）

イ 一般乗合旅客自動車運送事業（乗合旅客を運送する一般旅客自動車運送事業）

ロ 一般貸切旅客自動車運送事業（一個の契約により国土交通省令で定める乗車定員以上の自動車を貸し切つて旅客を運送する一般旅客自動車運送事業）

ハ 一般乗用旅客自動車運送事業（ロの国土交通省令で定める乗車定員未満の自動車を貸し切つて旅客を運送する一般旅客自動車運送事業）

(2) 特定旅客自動車運送事業（特定の者の需要に応じ、一定の範囲の旅客を運送する旅客自動車運送事業）

（一般旅客自動車運送事業の許可）

第4条 一般旅客自動車運送事業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

2 一般旅客自動車運送事業の許可は、一般旅客自動車運送事業の種別（前条第1号イからハまでに掲げる一般旅客自動車運送事業の別をいう。以下同じ。）について行う。

#### **河川法（昭和39年法律第167号）**

（目的）

第1条 この法律は、河川について、洪水、高潮等による災害の発生が防止され、河川が適正に利用され、流水の正常な機能が維持され、及び河川環境の整備と保全がされるようにこれを総合的に管理することにより、国土の保全と開発に寄与し、もつて公共の安全を保持し、かつ、公共の福祉を増進することを目的とする。

（河川及び河川管理施設）

第3条 この法律において「河川」とは、一級河川及び二級河川をいい、これらの河川に係る河川管理施設を含むものとする。

2 この法律において「河川管理施設」とは、ダム、堰、水門、堤防、護岸、床止め、樹林帯（堤防又はダム貯水池に沿つて設置された国土交通省令で定める帯状の樹林で堤防又はダム貯水池の治水上又は利水上の機能を維持し、又は増進する効用を有するものをいう。）その他河川の流水によつて生ずる公利を増進し、又は公害を除却し、若しくは軽減する効用を有する施設をいう。ただし、河川管理者以外の者が設置した施設については、当該施設を河川管理施設とすることについて河川管理者が権原に基づき当該施設を管理する者の同意を得たものに限る。

#### **都市公園法（昭和31年法律第79号）**

（目的）

第1条 この法律は、都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「都市公園」とは、次に掲げる公園又は緑地で、その設置者である地方公共団体又は国が当該公園又は緑地に設ける公園施設を含むものとする。

(1) 都市計画施設（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。次号において同じ。）である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が同条第2項に規定する都市計画区域内において設置する公園又は緑地

(2) 次に掲げる公園又は緑地で国が設置するもの

イ 一の都府県の区域を超えるような広域の見地から設置する都市計画施設である公園又は緑地（ロに該当するものを除く。）

ロ 国家的な記念事業として、又は我が国固有の優れた文化的資産の保存及び活用を図るため閣議の決定を経て設置する都市計画施設である公園又は緑地

2 この法律において「公園施設」とは、都市公園の効用を全うするため当該都市公園に設けられる次の各号に掲げる施設をいう。

(1) 園路及び広場

(2) 植栽、花壇、噴水その他の修景施設で政令で定めるもの

(3) 休憩所、ベンチその他の休養施設で政令で定めるもの

(4) ぶらんこ、すべり台、砂場その他の遊戯施設で政令で定めるもの

(5) 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設で政令で定めるもの

(6) 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設で政令で定めるもの

(7) 売店、駐車場、便所その他の便益施設で政令で定めるもの

(8) 門、さく、管理事務所その他の管理施設で政令で定めるもの

(9) 前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設で政令で定めるもの

3 次の各号に掲げるものは、第一項の規定にかかわらず、都市公園に含まれないものとする。

1 自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）の規定により決定された国立公園又は国定公園に関する公園計画に基いて設けられる施設（以下「国立公園又は国定公園の施設」とい

う。)たる公園又は緑地

- 2 自然公園法 の規定により国立公園又は国定公園の区域内に指定される集団施設地区たる公園又は緑地  
(都市公園の設置)

第2条の2 都市公園は、次条の規定によりその管理をすることとなる者が、当該都市公園の供用を開始するに当たり都市公園の区域その他政令で定める事項を公告することにより設置されるものとする。

(都市公園の管理)

第2条の3 都市公園の管理は、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が行う。

(公園管理者以外の者の公園施設の設置等)

第5条 第2条の3の規定により都市公園を管理する者(以下「公園管理者」という。)以外の者は、都市公園に公園施設を設け、又は公園施設を管理しようとするときは、条例(国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令)で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

2 公園管理者は、公園管理者以外の者が設ける公園施設が次の各号のいずれかに該当する場合に限り、前項の許可をすることができる。

- 1 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難であると認められるもの
- 2 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの

3 略

## **鉄道事業法(昭和61年法律第92号)**

(目的)

第1条 この法律は、鉄道事業等の運営を適正かつ合理的なものとすることにより、輸送の安全を確保し、鉄道等の利用者の利益を保護するとともに、鉄道事業等の健全な発達を図り、もつて公共の福祉を増進することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「鉄道事業」とは、第一種鉄道事業、第二種鉄道事業及び第三種鉄道事業をいう。

2 この法律において「第一種鉄道事業」とは、他人の需要に応じ、鉄道(軌道法(大正10年法律第76号)による軌道及び同法が準用される軌道に準ずべきものを除く。以下同じ。)による旅客又は貨物の運送を行う事業であつて、第二種鉄道事業以外のものをいう。

3 この法律において「第二種鉄道事業」とは、他人の需要に応じ、自らが敷設する鉄道線路(他人が敷設した鉄道線路であつて譲渡を受けたものを含む。)以外の鉄道線路を使用して鉄道による旅客又は貨物の運送を行う事業をいう。

4 この法律において「第三種鉄道事業」とは、鉄道線路を第一種鉄道事業を経営する者に譲渡する目的をもつて敷設する事業及び鉄道線路を敷設して当該鉄道線路を第二種鉄道事業を経営する者に専ら使用させる事業をいう。

5 この法律において「索道事業」とは、他人の需要に応じ、索道による旅客又は貨物の運送を行う事業をいう。

6 この法律において「専用鉄道」とは、専ら自己の用に供するため設置する鉄道であつて、その鉄道線路が鉄道事業の用に供される鉄道線路に接続するものをいう。

(許可)

第3条 鉄道事業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

2 鉄道事業の許可は、路線及び鉄道事業の種別（前条第1項の鉄道事業の種別をいう。以下同じ。）について行う。

3 第一種鉄道事業及び第二種鉄道事業の許可は、業務の範囲を旅客運送又は貨物運送に限定して行うことができる。

4 一時的な需要のための鉄道事業の許可は、期間を限定して行うことができる。

#### **軌道法（大正10年法律第76号）**

(本条の対象)

第1条 本法ハ一般交通ノ用ニ供スル為敷設スル軌道ニ之ヲ適用ス

2 一般交通ノ用ニ供セサル軌道ニ関スル規定ハ国土交通省令ヲ以テ之ヲ定ム  
(軌道に準ずるもの)

第31条 本法ハ一般交通ノ用ニ供スル軌道ニ準スヘキモノニ之ヲ準用ス

2 前項ノ軌道ニ準スヘキモノハ国土交通省令ヲ以テ之ヲ定ム

#### **石油パイプライン事業法（昭和47年法律第105号）**

(目的)

第1条 この法律は、石油パイプラインの設置及び石油パイプライン事業の運営を適正ならしめ、並びにその事業の用に供する施設についての保安に関し必要な規制を行なうことにより、合理的かつ安全な石油の輸送の実現を図るとともに公共の安全を確保し、もって石油の安定的かつ低廉な供給の確保に寄与することを目的とする。

(石油パイプライン事業の許可)

第5条 石油パイプライン事業を営もうとする者は、主務省令で定める石油パイプラインの系統ごとに、主務大臣の許可を受けなければならない。

2 前項の許可を受けようとする者は、次の事項を記載した申請書を主務大臣に提出しなければならない。

(1) 氏名又は名称及び住所並びに法人にあつてはその代表者の氏名

(2) 石油パイプラインに属する導管及びその他の工作物並びにこれらの附属設備であつて、石油パイプライン事業の用に供するもの（以下「事業用施設」という。）に関する次の事項

イ 主務省令で定める導管にあつては、その設置の場所、延長及び内径並びに導管内の圧力

ロ 主務省令で定めるタンクにあつては、その設置の場所及び容量

ハ 主務省令で定める圧送機にあつては、その設置の場所及び能力別の数

(3) 事業用施設により輸送する石油の種類及び石油輸送能力

(4) 事業用施設についての保安を確保するために必要な主務省令で定める事項

(5) 事業用施設についての工事の要否その他の主務省令で定める事項

3～6 略

#### **貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）**

(目的)

第1条 この法律は、貨物自動車運送事業の運営を適正かつ合理的なものとするとともに、貨物自動車運送に関するこの法律及びこの法律に基づく措置の遵守等を図るための民間団体等による自主的な活動を促進することにより、輸送の安全を確保するとともに、貨物自動車運送事業の健全な発展を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「貨物自動車運送事業」とは、一般貨物自動車運送事業、特定貨物自動車運送事業及び貨物軽自動車運送事業をいう。

2 この法律において「一般貨物自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車を除く。次項及び第7項において同じ。）を使用して貨物を運送する事業であつて、特定貨物自動車運送事業以外のものをいう。

3 この法律において「特定貨物自動車運送事業」とは、特定の者の需要に応じ、有償で、自動車を使用して貨物を運送する事業をいう。

4 この法律において「貨物軽自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車に限る。）を使用して貨物を運送する事業をいう。

5 この法律で「自動車」とは、道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第2条第2項の自動車をいう。

6 この法律において「特別積合せ貨物運送」とは、一般貨物自動車運送事業として行う運送のうち、営業所その他の事業場（以下この項、第4条第2項及び第6条第4号において単に「事業場」という。）において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該地の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであつて、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行うものをいう。

7 この法律において「貨物自動車利用運送」とは、一般貨物自動車運送事業又は特定貨物自動車運送事業を経営する者が他の一般貨物自動車運送事業又は特定貨物自動車運送事業を経営する者の行う運送（自動車を使用して行う貨物の運送に係るものに限る。）を利用してする貨物の運送をいう。

8 略

(一般貨物自動車運送事業の許可)

第3条 一般貨物自動車運送事業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

### **自動車ターミナル法（平成34年法律第136号）**

(目的)

第1条 この法律は、自動車ターミナル事業の適正な運営を確保すること等により、自動車運送事業者及び自動車ターミナルを利用する公衆の利便の増進を図り、もつて自動車運送の健全な発達に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律で「自動車運送事業」とは、一般乗合旅客自動車運送事業及び一般貨物自動車運送事業をいい、「自動車運送事業者」とは、自動車運送事業を営む者をいう。

2 この法律で「一般乗合旅客自動車運送事業」とは、道路運送法（昭和26年法律第183号）第3条第1号イの一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）をいい、「一般乗合旅客自動車運送事業者」とは、一般乗合旅客自動車運送事業を営む者をいう。

3 この法律で「一般貨物自動車運送事業」とは、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）をいう。

4 この法律で「自動車ターミナル」とは、旅客の乗降又は貨物の積卸しのため、自動車運送事業の事業用自動車を同時に2両以上停留させることを目的として設置した施設であつて、道路の路面その他一般交通の用に供する場所を停留場所として使用するもの以外のものをいう。

- 5 この法律で「一般自動車ターミナル」とは、自動車運送事業者が当該自動車運送事業の用に供することを目的として設置した自動車ターミナル以外の自動車ターミナルをいう。
- 6 この法律で「バスターミナル」とは、一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する自動車ターミナルをいい、「トラックターミナル」とは、一般貨物自動車運送事業の用に供する自動車ターミナルをいう。
- 7 この法律で「専用バスターミナル」とは、一般乗合旅客自動車運送事業者が当該一般乗合旅客自動車運送事業の用に供することを目的として設置したバスターミナルをいう。
- 8 この法律で「自動車ターミナル事業」とは、一般自動車ターミナルを自動車運送事業の用に供する事業をいう。

(事業の認可)

第3条 自動車ターミナル事業を經營しようとする者は、一般自動車ターミナルごとに、かつ、次に定める事業の種類ごとに国土交通大臣の許可を受けなければならない。ただし、一般自動車ターミナルを無償で供用するものについては、この限りでない。

- (1) バスターミナル事業（バスターミナルである一般自動車ターミナルを一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する自動車ターミナル事業）
- (2) トラックターミナル事業（トラックターミナルである一般自動車ターミナルを一般貨物自動車運送事業の用に供する自動車ターミナル事業）

### **港湾法（昭和25年法律第218号）**

(目的)

第1条 この法律は、交通の発展及び国土の適正な利用と均衡ある発展に資するため、環境の保全に配慮しつつ、港湾の秩序ある整備と適正な運営を図るとともに、航路を開発し、及び保全することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律で「港湾管理者」とは、第2章第1節の規定により設立された港湾局又は第33条の規定による地方公共団体をいう。

- 2 この法律で「国際戦略港湾」とは、長距離の国際海上コンテナ運送に係る国際海上貨物輸送網の拠点となり、かつ、当該国際海上貨物輸送網と国内海上貨物輸送網とを結節する機能が高い港湾であつて、その国際競争力の強化を重点的に図ることが必要な港湾として政令で定めるものをいい、「国際拠点港湾」とは、国際戦略港湾以外の港湾であつて、国際海上貨物輸送網の拠点となる港湾として政令で定めるものをいい、「重要港湾」とは、国際戦略港湾及び国際拠点港湾以外の港湾であつて、海上輸送網の拠点となる港湾その他の国の利害に重大な関係を有する港湾として政令で定めるものをいい、「地方港湾」とは、国際戦略港湾、国際拠点港湾及び重要港湾以外の港湾をいう。
- 3 この法律で「港湾区域」とは、第4条第4項又は第8項（これらの規定を第9条第2項及び第33条第2項において準用する場合を含む。）の規定による同意又は届出があつた水域をいう。
- 4 この法律で「臨港地区」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第2章の規定により臨港地区として定められた地区又は第38条の規定により港湾管理者が定めた地区をいう。
- 5 この法律で「港湾施設」とは、港湾区域及び臨港地区内における第1号から第11号までに掲げる施設並びに港湾の利用又は管理に必要な第12号から第14号までに掲げる施設をいう。
  - (1) 水域施設 航路、泊地及び船だまり
  - (2) 外郭施設 防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、こう門、護岸、堤防、突堤及び胸壁

- (3) 係留施設 岸壁、係船浮標、係船くい、棧橋、浮棧橋、物揚場及び船揚場
  - (4) 臨港交通施設 道路、駐車場、橋梁、鉄道、軌道、運河及びヘリポート
  - (5) 航行補助施設 航路標識並びに船舶の入出港のための信号施設、照明施設及び港務通信施設
  - (6) 荷さばき施設 固定式荷役機械、軌道走行式荷役機械、荷さばき地及び上屋
  - (7) 旅客施設 旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所及び宿泊所
  - (8) 保管施設 倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場及び貯油施設
  - (8)の2 船舶役務用施設 船舶のための給水施設及び動力源の供給の用に供する施設（第13号に掲げる施設を除く。）、船舶修理施設並びに船舶保管施設
  - (9) 港湾公害防止施設 汚濁水の浄化のための導水施設、公害防止用緩衝地帯その他の港湾における公害の防止のための施設
  - (9)の2 廃棄物処理施設 廃棄物埋立護岸、廃棄物受入施設、廃棄物焼却施設、廃棄物破碎施設、廃油処理施設その他の廃棄物の処理のための施設（第13号に掲げる施設を除く。）
  - (9)の3 港湾環境整備施設 海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設
  - (10) 港湾厚生施設 船舶乗組員及び港湾における労働者の休泊所、診療所その他の福利厚生施設
  - (10)の2 港湾管理施設 港湾管理事務所、港湾管理用資材倉庫その他の港湾の管理のための施設（第14条に掲げる施設を除く。）
  - (11) 港湾施設用地 前各号の施設の敷地
  - (12) 移動式施設 移動式荷役機械及び移動式旅客乗降用施設
  - (13) 港湾役務提供用移動施設 船舶の離着岸を補助するための船舶、船舶のための給水、給油及び給炭の用に供する船舶及び車両並びに廃棄物の処理の用に供する船舶及び車両
  - (14) 港湾管理用移動施設 清掃船、通船その他の港湾の管理のための移動施設
- 6 前項第1号から第11号までに掲げる施設で、港湾地区及び臨港地区内にないものについても、国土交通大臣が港湾管理者の申請によつて認定したものは、港湾施設とみなす。

7～10 略

### **漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和25年法律第137号）**

（目的）

第1条 この法律は、水産業の健全な発展及びこれによる水産物の供給の安定を図るため、環境との調和に配慮しつつ、漁港漁場整備事業を総合的かつ計画的に推進し、及び漁港の維持管理を適正にし、もつて国民生活の安定及び国民経済の発展に寄与し、あわせて豊かで住みよい漁村の振興に資することを目的とする。

（漁港の意義）

第2条 この法律で「漁港」とは、天然又は人工の漁業根拠地となる水域及び陸域並びに施設の総合体であつて、第6条第1項から第4項までの規定により指定されたものをいう。

（漁港施設の意義）

第3条 この法律で「漁港施設」とは、次に掲げる施設であつて、漁港の区域内にあるものをいう。

(1) 基本施設

イ 外郭施設 防波堤、防砂堤、防潮堤、導流堤、水門、閘門、護岸、堤防、突堤及び胸壁

ロ 係留施設 岸壁、物揚場、係船浮標、係船くい、棧橋、浮棧橋及び船揚場

ハ 水域施設 航路及び漁具管理水域

(2) 機能施設

イ 輸送施設 鉄道、道路、駐車場、橋、運河及びヘリポート

ロ 航行補助施設 航路標識並びに漁船の入出港のための信号施設及び照明施設

ハ 漁港施設用地 各種漁港施設の敷地

ニ 漁船漁具保全施設 漁船保管施設、漁船修理場及び漁具保管修理施設

ホ 補給施設 漁船のための給水、給氷、燃料供給及び給電施設

ヘ 増殖及び養殖用施設 水産種苗生産施設、養殖用餌料保管調製施設、養殖用作業施設、陸上養殖施設及び廃棄物処理施設

ト 漁獲物の処理、保蔵、加工及び販売施設 荷さばき所、荷役機械、配送用作業施設、畜養施設、水産倉庫、野積場、製氷、冷凍及び冷蔵施設、加工場、仲卸施設並びに直売所

チ 漁業用通信施設 陸上無線電信、陸上無線電話及び気象信号所

リ 漁港厚生施設 漁港関係者の宿泊所、浴場、診療所その他の福利厚生施設

ヌ 漁港管理施設 管理事務所、漁港管理用資材倉庫、船舶保管施設その他の漁港の管理のための施設

ル 漁港浄化施設 公害の防止のための導水施設その他の浄化施設

ヲ 廃油処理施設 漁船内において生じた廃油の処理のための施設

ワ 廃船処理施設 漁船の破砕その他の処理のための施設

カ 漁港環境整備施設 広場、植栽、休憩所、避難施設、避難経路、防災情報提供施設その他の漁港の環境の整備のための施設

**海岸法（昭和31年法律第101号）**

(目的)

第1条 この法律は、津波、高潮、波浪その他海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するとともに、海岸環境の整備と保全及び公衆の海岸の適正な利用を図り、もつて国土の保全に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「海岸保全施設」とは、第3条の規定により指定される海岸保全区域内にある堤防、突堤、護岸、胸壁、離岸堤、砂浜（海岸管理者が、消波等の海岸を防護する機能を維持するために設けたもので、主務省令で定めるところにより指定したものに限る。）その他海水の浸入又は海水による浸食を防止するための施設（堤防又は胸壁にあつては、津波、高潮等により海水が当該施設を越えて侵入した場合にこれによる被害を軽減するため、当該施設と一体的に設置された根固工又は樹林（樹林にあつては、海岸管理者が設けたもので、主務省令で定めるところにより指定したものに限る。）を含む。）をいう。

2 この法律において「公共海岸」とは、国又は地方公共団体が所有する公共の用に供されている海岸の土地（他の法令の規定により施設の管理を行う者がその権原に基づき管理する土地として主務省令で定めるものを除き、地方公共団体が所有する公共の用に供されている海岸の土地にあ

つては、都道府県知事が主務省令で定めるところにより指定し、公示した土地に限る。)及びこれと一体として管理を行う必要があるものとして都道府県知事が指定し、公示した低潮線までの水面をいい、「一般公共海岸区域」とは、公共海岸の区域のうち第3条の規定により指定される海岸保全区域以外の区域をいう。

- 3 この法律において「海岸管理者」とは、第3条の規定により指定される海岸保全区域及び一般公共海岸区域（以下「海岸保全区域等」という。）について第5条第1項から第4項まで及び第37条の2第1項並びに第37条の3第1項から第3項までの規定によりその管理を行うべき者をいう。

(海岸保全区域の指定)

第3条 都道府県知事は、海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため海岸保全施設の設置その他第2章に規定する管理を行う必要があると認めるときは、防護すべき海岸に係る一定の区域を海岸保全区域として指定することができる。ただし、河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川の河川区域、砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された土地又は森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第25条の2第1項若しくは第2項の規定による保安林（同法第25条の2第1項後段又は第2項後段において準用する同法第25条第2項の規定による保安林を除く。以下次項において「保安林」という。）若しくは同法第41条の規定による保安施設地区（以下次項において「保安施設地区」という。）については、指定することができない。

- 2 都道府県知事は、前項のただし書の規定にかかわらず、海岸の防護上特別の必要があると認められるときは、保安林又は保安施設地区の全部又は一部を、農林水産大臣（森林法第25条の2の規定により都道府県知事が指定した保安林については、当該保安林を指定した都道府県知事）に協議して、海岸保全区域として指定することができる。

### 3～5 略

(海岸保全区域における行為の制限)

第8条 海岸保全区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、主務省令で定めるところにより、海岸管理者の許可を受けなければならない。ただし、政令で定める行為については、この限りでない。

- (1) 土石（砂を含む。以下同じ。）を採取すること。
- (2) 水面又は公共海岸の土地以外の土地において、他の施設等を新設し、又は改築すること。
- (3) 土地の掘削、盛土、切土その他政令で定める行為をすること。

- 2 前条第2項の規定は、前項の許可について準用する。

(海岸管理者以外の者の施行する工事)

第13条 海岸管理者以外の者が海岸保全施設に関する工事を施行しようとするときは、あらかじめ当該海岸保全施設に関する工事の設計及び実施計画について海岸管理者の承認を受けなければならない。ただし、第6条第1項の規定による場合は、この限りでない。

### 2 略

## 航空法（昭和27年法律第231号）

（この法律の目的）

第1条 この法律は、国際民間航空条約の規定並びに同条約の附属書として採択された標準、方式及び手続に準拠して、航空機の航行の安全及び航空機の航行に起因する障害の防止を図るための方法を定め、航空機を運行して営む事業の適正かつ合理的な運営を確保して輸送の安全を確保するとともにその利用者の利便の増進を図り、並びに航空の脱炭素化を推進するための措置を講じ、あわせて無人航空機の飛行における遵守事項等を定めてその飛行の安全の確保を図ることにより、航空の発達を図り、もつて公共の福祉を増進することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「航空機」とは、人が乗つて航空の用に供することができる飛行機、回転翼航空機、滑空機、飛行船その他政令で定める機器をいう。

2～4 略

5 この法律において「航空保安施設」とは、電波、灯光、色彩又は形象により航空機の航行を援助するための施設で、国土交通省令で定めるものをいう。

6～22 略

（空港等又は航空保安施設の設置）

第38条 国土交通大臣以外の者は、飛行場又は政令で定める航空保安施設を設置しようとするときは、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

2～4 略

## 気象業務法（昭和27年法律第165号）

（目的）

第1条 この法律は、気象業務に関する基本的制度を定めることによつて、気象業務の健全な発展を図り、もつて災害の予防、交通の安全の確保、産業の興隆等公共の福祉の増進に寄与するとともに、気象業務に関する国際的協力を行うことを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「気象」とは、大気（電離層を除く。）の諸現象をいう。

2 この法律において「地象」とは、地震及び火山現象並びに気象に密接に関連する地面及び地中の諸現象をいう。

3 この法律において「水象」とは、気象又は地震に密接に関連する陸水及び海洋の諸現象をいう。

4 この法律において「気象業務」とは、次に掲げる業務をいう。

(1) 気象、地象、地動及び水象の観測並びにその成果の収集及び発表

(2) 気象、地象（地震にあつては、発生した断層運動による地震動（以下単に「地震動」という。）に限る。）及び水象の予報及び警報

(3) 気象、地象及び水象に関する情報の収集及び発表

(4) 地球磁気及び地球電気の常時観測並びにその成果の収集及び発表

(5) 前各号の事項に関する統計の作成及び調査並びに統計及び調査の成果の発表

(6) 前各号の業務を行うに必要な研究

(7) 前各号の業務を行うに必要な附帯業務

5 この法律において「観測」とは、自然科学的方法による現象の観測及び測定をいう。

6 この法律において「予報」とは、観測の成果に基く現象の予想の発表をいう。

7 この法律において「警報」とは、重大な災害の起こるおそれのある旨を警告して行う予報をいう。

8 この法律において「気象測器」とは、気象、地象及び水象の観測に用いる器具、器械及び装置をいう。

#### **日本郵便株式会社法（平成17年法律第100号）**

（会社の目的）

第1条 日本郵便株式会社（以下「会社」という。）は、郵便の業務、銀行窓口業務及び保険窓口業務並びに郵便局を活用して行う地域住民の利便の増進に資する業務を営むことを目的とする株式会社とする。

（業務の範囲）

第4条 会社は、その目的を達成するため、次に掲げる業務を営むものとする。

- (1) 郵便法（昭和2022年法律第165号）の規定により行う郵便の業務
- (2) ～ (7) 略

#### **郵便法（平成22年法律第165号）**

（この法律の目的）

第1条 この法律は、郵便の役務をなるべく安い料金で、あまねく、公平に提供することによって、公共の福祉を増進することを目的とする。

（郵便の実施）

第2条 郵便の業務は、この法律の定めるところにより、日本郵便株式会社（以下「会社」という。）が行う。

#### **電気通信事業法（昭和59年法律第86号）**

（目的）

第1条 この法律は、電気通信事業の公共性にかんがみ、その運営を適正かつ合理的なものとするとともに、その公正な競争を促進することにより、電気通信役務の円滑な提供を確保するとともにその利用者の利益を保護し、もって電気通信の健全な発達及び国民の利便の確保を図り、公共の福祉を増進することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 電気通信 有線、無線その他の電磁的方式により、符号、音響又は影像を送り、伝え、又は受けることをいう。
- (2) 電気通信設備 電気通信を行うための機械、器具、線路その他の電氣的設備をいう。
- (3) 電気通信役務 電気通信設備を用いて他人の通信を媒介し、その他電気通信設備を他人の通信の用に供することをいう。
- (4) 電気通信事業 電気通信役務を他人の需要に応じるために提供する事業（放送法（昭和25年法律第132号）第118条第1項に規定する放送局設備供給役務に係る事業を除く。）をいう。

(5) 電気通信事業者 電気通信事業を営むことについて、第9条の登録を受けた者及び第16条第1項の規定による届出をした者をいう。

(6) 電気通信業務 電気通信事業者の行う電気通信役務の提供の業務をいう。

(事業の認定)

第117条 電気通信回線設備を設置して電気通信役務を提供する電気通信事業を営む電気通信事業者又は当該電気通信事業を営もうとする者は、次節の規定の適用を受けようとする場合には、申請により、その電気通信事業の全部又は一部について、総務大臣の認定を受けることができる。

2 前項の認定を受けようとする者は、総務省令で定めるところにより、次の事項を記載した申請書を総務大臣に提出しなければならない。

1 氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

2 申請に係る電気通信事業の業務区域

3 申請に係る電気通信事業の用に供する電気通信設備の概要

3 前項の申請書には、事業計画書その他総務省令で定める書類を添付しなければならない。

(事業の開始の義務)

第120条 第117条第1項の認定を受けた者（以下「認定電気通信事業者」という。）は、総務大臣が指定する期間内に、その認定に係る電気通信事業（以下「認定電気通信事業」という。）を開始しなければならない。

2～4 略

## **放送法（昭和25年法律第132号）**

(目的)

第1条 この法律は、次に掲げる原則に従つて、放送を公共の福祉に適合するように規律し、その健全な発達を図ることを目的とする。

(1) 放送が国民に最大限に普及されて、その効用をもたらすことを保障すること。

(2) 放送の不偏不党、真実及び自律を保障することによつて、放送による表現の自由を確保すること。

(3) 放送に携わる者の職責を明らかにすることによつて、放送が健全な民主主義の発達に資するようにすること。

(定義)

第2条 この法律及びこの法律に基づく命令の規定の解釈に関しては、次の定義に従うものとする。

(1) 「放送」とは、公衆によつて直接受信されることを目的とする電機通信（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第1号に規定する電気通信をいう。）の送信（他人の電気通信設備（同条第2号に規定する電気通信設備をいう。以下同じ。）を用いて行われるものを含む。）をいう。

(2) 「基幹放送」とは、電波法（昭和25年法律第131号）の規定により放送をする無線局に専ら又は優先的に割り当てられるものとされた周波数の電波を使用する放送をいう。

(3) ～(32) 略

## **電気事業法（昭和39年法律第170号）**

(目的)

第1条 この法律は、電気事業の運営を適正かつ合理的ならしめることによつて、電気の利用者の利益を保護し、及び電気事業の健全な発達を図るとともに、電気工作物の工事、維持及び運用を規制することによつて、公共の安全を確保し、及び環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 小売供給 一般の需要に応じ電気を供給する事業をいう。
- (2) 小売電気事業 小売供給を行う事業（一般送配電事業、特定送配電事業及び発電事業に該当する部分を除く。）をいう。
- (3) 小売電気事業者 小売電気事業を営むことについて次条の登録を受けた者をいう。
- (4) 振替供給 他の者から受電した者が、同時に、その受電した場所以外の場所において、当該他の者に、その受電した電気の量に相当する量の電気を供給することをいう。
- (5) 接続供給 次に掲げるものをいう。
  - イ 小売供給を行う事業を営む他の者から受電した者が、同時に、その受電した場所以外の場所において、当該他の者に対して、当該他の者のその小売供給を行う事業の用に供するための電気の量に相当する量の電気を供給すること。
  - ロ 電気事業の用に供する発電用の電気工作物以外の発電用の電気工作物（以下このロにおいて「非電気事業用電気工作物」という。）を維持し、及び運用する他の者から当該非電気事業用電気工作物（当該他の者と経済産業省令で定める密接な関係を有する者が維持し、及び運用する非電気事業用電気工作物を含む。）の発電に係る電気を受電した者が、同時に、その受電した場所以外の場所において、当該他の者に対して、当該他の者があらかじめ申し出た量の電気を供給すること（当該他の者又は当該他の者と経済産業省令で定める密接な関係を有する者の需要に応ずるものに限る。）。
- (6) 託送供給 振替供給及び接続供給をいう。
- (7) 電力量調整供給 次のイ又はロに掲げる者に該当する他の者から、当該イ又はロに定める電気を受電した者が、同時に、その受電した場所において、当該他の者に対して、当該他の者があらかじめ申し出た量の電気を供給することをいう。
  - イ 発電用の電気工作物を維持し、及び運用する者 当該発電用の電気工作物の発電に係る電気
  - ロ 特定卸供給（小売供給を行う事業を営む者に対する当該小売供給を行う事業の用に供するための電気の供給であつて、電気事業の効率的な運営を確保するため特に必要なものとして経済産業省令で定める要件に該当するものをいう。以下このロにおいて同じ。）を行う事業を営む者 特定卸供給に係る電気（イに掲げる者にあつては、イに定める電気を除く。）
- (8) 一般送配電事業 自らが維持し、及び運用する送電用及び配電用の電気工作物によりその供給区域において託送供給及び電力調整供給を行う事業（発電事業に該当する部分を除く。）をいい、当該送電用及び配電用の電気工作物により次に掲げる小売供給を行う事業（発電事業に該当する部分を除く。）を含むものとする。
  - イ その供給区域（離島（その区域内において自らが維持し、及び運用する電線路が自らが維持し、及び運用する主要な電線路と電氣的に接続されていない離島として経済産業省令で定めるに限る。ロ及び第二十一条第三項第一号において単に「離島」という。）を除く。）にお

- ける一般の需要（小売電気事業者又は登録特定送配電事業者（第二十七条の十九第一項に規定する登録特定送配電事業者をいう。）から小売供給を受けているものを除く。ロにおいて同じ。）に应ずる電気の供給を保障するための電気の供給（次項第二号、第十七条及び第二十条において「最終保障供給」という。）
- ロ その供給区域内に離島がある場合において、当該離島における一般の需要に应ずる電気の供給を保障するための電気の供給（以下「離島供給」という。）
- (9) 一般送配電事業者 一般送配電事業を営むことについて第三条の許可を受けた者をいう。
- (10) 送電事業 自らが維持し、及び運用する送電用の電気工作物により一般送配電事業者に振替供給を行う事業（一般送配電事業に該当する部分を除く。）であつて、その事業の用に供する送電用の電気工作物が経済産業省令で定める要件に該当するものをいう。
- (11) 送電事業者 送電事業を営むことについて第二十七条の四の許可を受けた者をいう。
- (11)の2 配電事業 自らが維持し、及び運用する配電用の電気工作物によりその供給区域において託送供給及び電力量調整供給を行う事業（一般送配電事業及び発電事業に該当する部分を除く。）であつて、その事業の用に供する配電用の電気工作物が経済産業省令で定める要件に該当するものをいう。
- (11)の3 配電事業者 配電事業を営むことについて第二十七条の十二の二の許可を受けた者をいう。
- (12) 特定送配電事業 自らが維持し、及び運用する送電用及び配電用の電気工作物により特定の供給地点において小売供給又は小売電気事業若しくは一般送配電事業を営む他の者にその小売電気事業若しくは一般送配電事業の用に供するための電気に係る託送供給を行う事業（発電事業に該当する部分を除く。）をいう。
- (13) 特定送配電事業者 特定送配電事業を営むことについて第二十七条の十三第一項の規定による届出をした者をいう。
- (14) 発電事業 自らが維持し、及び運用する発電用の電気工作物を用いて小売電気事業、一般送配電事業又は特定送配電事業の用に供するための電気を発電する事業であつて、その事業の用に供する発電用の電気工作物が経済産業省令で定める要件に該当するものをいう。
- (15) 発電事業者 発電事業を営むことについて第二十七条の二十七第一項の規定による届出をした者をいう。
- (15)の2 特定卸供給 発電等用電気工作物を維持し、及び運用する他の者に対して発電又は放電を指示する方法その他の経済産業省令で定める方法により電気の供給能力を有する者（発電事業者を除く。）から集約した電気を、小売電気事業、一般送配電事業、配電事業又は特定送配電事業の用に供するための電気として供給することをいう。
- (15)の3 特定卸供給事業 特定卸供給を行う事業であつて、その供給能力が経済産業省令で定める要件に該当するものをいう。
- (15)の4 特定卸供給事業者 特定卸供給事業を営むことについて第二十七条の三十第一項の規定による届出をした者をいう。
- (16) 電気事業 小売電気事業、一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業をいう。
- (17) 電気事業者 小売電気事業者、一般送配電事業者、送電事業者、特定送配電事業者及び発電事業者をいう。
- (18) 電気工作物 発電、蓄電、変電、送電若しくは配電又は電気の使用のために設置する機

械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物（船舶、車両又は航空機に設置されるものその他の政令で定めるものを除く。）をいう。

## 2～4 略

（事業の許可）

第3条 一般送配電事業者を営もうとする者は、経済産業大臣の許可を受けなければならない。

第38条 この法律において「一般用電気工作物」とは、次に掲げる電気工作物であつて、構内（これに準ずる区域を含む。以下同じ。）に設置するものをいう。ただし、小規模発電設備（低圧（経済産業省令で定める電圧以下の電圧をいう。第一号において同じ。）の電気に係る発電用の電気工作物であつて、経済産業省令で定めるものをいう。以下同じ。）以外の発電用の電気工作物と同一の構内に設置するもの又は爆発性若しくは引火性の物が存在するため電気工作物による事故が発生するおそれが多い場所として、経済産業省令で定めるものに設置するものを除く。

(1) 電気を使用するための電気工作物であつて、低圧受電電線路（当該電気工作物を設置する場所と同一の構内において低圧の電気を他の者から受電し、又は他の者に受電させるための電線路をいう。次号ロ及び第三項第一号ロにおいて同じ。）以外の電線路によりその構内以外の場所にある電気工作物と電氣的に接続されていないもの

(2) 小規模発電設備であつて、次のいずれにも該当するもの

イ 出力が経済産業省令で定める出力未満のものであること。

ロ 低圧受電電線路以外の電線路によりその構内以外の場所にある電気工作物と電氣的に接続されていないものであること。

(3) 前2号に掲げるものに準ずるものとして経済産業省令で定めるもの

2 この法律において「事業用電気工作物」とは、一般用電気工作物以外の電気工作物をいう。

3 この法律において「小規模事業用電気工作物」とは、事業用電気工作物のうち、次に掲げる電気工作物であつて、構内に設置するものをいう。ただし、第一項ただし書に規定するものを除く。

(1) 小規模発電設備であつて、次のいずれにも該当するもの

イ 出力が第一項第二号イの経済産業省令で定める出力以上のものであること。

ロ 低圧受電電線路以外の電線路によりその構内以外の場所にある電気工作物と電氣的に接続されていないものであること。

(2) 前号に掲げるものに準ずるものとして経済産業省令で定めるもの

4 この法律において「自家用電気工作物」とは、次に掲げる事業の用に供する電気工作物及び一般用電気工作物以外の電気工作物をいう。

(1) 一般送配電事業

(2) 送電事業

(3) 配電事業

(4) 特定送配電事業(5) 発電事業であつて、その事業の用に供する発電等用電気工作物が主務省令で定める要件に該当するもの

## **ガス事業法（昭和29年法律第51号）**

（目的）

第1条 この法律は、ガス事業の運営を調整することによつて、ガスの使用者の利益を保護し、及びガス事業の健全な発達を図るとともに、ガス工作物の工事、維持及び運用並びにガス用品の製造及び販売を規制することによつて、公共の安全を確保し、あわせて公害の防止を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「小売供給」とは、一般の需要に応じ導管によりガスを供給すること（政令で定める簡易なガス発生設備（以下「特定ガス発生設備」という。）においてガスを発生させ、導管によりこれを供給するものにあつては、一の団地内におけるガスの供給地点の数が七十以上のものに限る。）をいう。

2 この法律において「ガス小売事業」とは、小売供給を行う事業（一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業に該当する部分を除く。）をいう。

3～12 略

13 この法律において「ガス工作物」とは、ガスの供給のために施設するガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧器、導管、受電設備その他の工作物及びこれらの附属設備であつて、ガス事業の用に供するものをいう。

(事業の登録)

第3条 ガス小売事業を営もうとする者は、経済産業大臣の登録を受けなければならない。

### **水道法（昭和32年法律第177号）**

(この法律の目的)

第1条 この法律は、水道の布設及び管理を適正かつ合理的ならしめるとともに、水道の基盤を強化することによつて、清浄にして豊富低廉な水の供給を図り、もつて公衆衛生の向上と生活環境の改善とに寄与することを目的とする。

第2条 略

(用語の定義)

第3条 この法律において「水道」とは、導管及びその他の工作物により、水を人の飲用に適する水として供給する施設の総体をいう。ただし、臨時に施設されたものを除く。

2 この法律において「水道事業」とは、一般の需要に応じて、水道により水を供給する事業をいう。ただし、給水人口が100人以下である水道によるものを除く。

3 この法律において「簡易水道事業」とは、給水人口が5,000人以下である水道により、水を供給する水道事業をいう。

4 この法律において「水道用水供給事業」とは、水道により、水道事業者に対してその用水を供給する事業をいう。ただし、水道事業者又は専用水道の設置者が他の水道事業者に分水する場合を除く。

5 この法律において「水道事業者」とは、第6条第1項の規定による認可を受けて水道事業を営業者をいい、「水道用水供給事業者」とは、第26条の規定による認可を受けて水道用水供給事業を営業者をいう。

6 この法律において「専用水道」とは、寄宿舍、社宅、療養所等における自家用の水道その他水道事業の用に供する水道以外の水道であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。ただし、他の水道から供給を受ける水のみを水源とし、かつ、その水道施設のうち地中又は地表に施設されている部分の規模が政令で定める基準以下である水道を除く。

(1) 100人を超える者にその居住に必要な水を供給するもの

(2) その水道施設の一日最大給水量（1日に給水することができる最大の水量をいう。以下同じ。）が政令で定める基準を超えるもの。

- 7 この法律において「簡易専用水道」とは、水道事業の用に供する水道及び専用水道以外の水道であつて、水道事業の用に供する水道から供給を受ける水のみを水源とするものをいう。ただし、その用に供する施設の規模が政令で定める基準以下のものを除く。
- 8 この法律において「水道施設」とは、水道のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設及び配水施設（専用水道にあつては、給水の施設を含むものとし、建築物に設けられたものを除く。以下同じ。）であつて、当該水道事業者、水道用水供給事業者又は専用水道の設置者の管理に属するものをいう。
- 9 この法律において「給水装置」とは、需要者に水を供給するために水道事業者の施設した配水管から分岐して設けられた給水管及びこれに直結する給水用具をいう。
- 10 この法律において「水道の布設工事」とは、水道施設の新設又は政令で定めるその増設若しくは改造の工事をいう。
- 11 この法律において「給水装置工事」とは、給水装置の設置又は変更の工事をいう。
- 12 この法律において「治水区域」、「給水人口」及び「給水量」とは、それぞれ事業計画において定める給水区域、給水人口及び給水量をいう。

（事業の認可及び経営主体）

第6条 水道事業を經營しようとする者は、厚生労働大臣の認可を受けなければならない。

- 2 水道事業は、原則として市町村が經營するものとし、市町村以外の者は、給水しようとする区域をその区域に含む市町村の同意を得た場合に限り、水道事業を經營することができるものとする。

## **工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）**

（目的）

第1条 この法律は、工業用水道事業の運営を適正かつ合理的ならしめることによつて、工業用水の豊富低廉な供給を図り、もつて工業の健全な発達に寄与することを目的とする。

（定義）

- 第2条 この法律において「工業」とは、製造業（物品の加工修理業を含む。）、電気供給業、ガス供給業及び熱供給業をいう。
- 2 この法律において「工業用水」とは、工業の用に供する水（水力発電の用に供するもの及び人の飲用に適する水として供給するものを除く。）をいう。
- 3 この法律において「工業用水道」とは、導管により工業用水を供給する施設であつて、その供給をする者の管理に属するものの総体をいう。
- 4 この法律において「工業用水道事業」とは、一般の需要に応じ工業用水道により工業用水を供給する事業をいう。
- 5 この法律において「工業用水道事業者」とは、工業用水道事業を営むことについて次条第1項の規定による届出をし、又は同条第2項の許可を受けた者をいう。
- 6 この法律において「工業用水道施設」とは、工業用水道事業者の工業用水道に属する施設をいう。

(事業の届出及び許可)

第3条 地方公共団体は、工業用水道事業を営もうとするときは、その工業用水道施設の設置の工事の開始の日の60日前までに、その旨を経済産業大臣に届け出なければならない。

2 地方公共団体以外の者は、工業用水道事業を営もうとするときは、経済産業大臣の許可を受けなければならない。

### 下水道法（昭和33年法律第79号）

(この法律の目的)

第1条 この法律は、流域別下水道整備総合計画の策定に関する事項並びに公共下水道、流域下水道及び都市下水路の設置その他の管理の基準等を定めて、下水道の整備を図り、もつて都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて公共用水域の水質の保全に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 下水 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。

(2) 下水道 下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設その他の施設の総体をいう。

(3) 公共下水道 次のいずれかに該当する下水道をいう。

イ 主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のもの

ロ 主として市街地における雨水のみを排除するために地方公共団体が管理する下水道で、河川その他の公共の水域若しくは海域に当該雨水を放流するもの又は流域下水道に接続するもの

(4) 流域下水道 次のいずれかに該当する下水道をいう。

イ 専ら地方公共団体が管理する下水道により排除される下水を受けて、これを排除し、及び処理するために地方公共団体が管理する下水道で、2以上の市町村の区域における下水を排除するものであり、かつ、終末処理場を有するもの

ロ 公共下水道（終末処理場を有するもの又は前号ロに該当するものに限る。）により排除される雨水のみを受けて、

これを河川その他の公共の水域又は海域に放流するために地方公共団体が管理する下水道で、2以上の市町村の区域における雨水を排除するものであり、かつ、当該雨水の流量を調節するための施設を有するもの

(5) 都市下水路 主として市街地における下水を排除するために地方公共団体が管理している下水道（公共下水道及び流域下水道を除く。）で、その規模が政令で定める規模以上のものであり、かつ、当該地方公共団体が第27条の規定により指定したものをいう。

(6) 終末処理場 下水を最終的に処理して河川その他の公共の水域又は海域に放流するために下

水道の施設として設けられる処理施設及びこれを補完する施設をいう。

(7) 排水区域 公共下水道により下水を排除することができる地域で、第9条第1項の規定により公示された区域をいう。

(8) 処理区域 排水区域のうち排除された下水を終末処理場により処理することができる地域で、第9条第2項において準用する同条第1項の規定により公示された区域をいう。

(9) 浸水被害 排水区域において、一時的に大量の降雨が生じた場合において排水施設に当該雨水を排除できないこと又は排水施設から河川その他の公共の水域若しくは海域に当該雨水を排除できないことによる浸水により、国民の生命、身体又は財産に被害を生ずることをいう。

(管理)

第3条 公共下水道の設置、改築、修繕、維持その他の管理は、市町村が行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、都道府県は、2以上の市町村が受益し、かつ、関係市町村のみでは設置することが困難であると認められる場合においては、関係市町村と協議して、当該公共下水道の設置、改築、修繕、維持その他の管理を行うことができる。この場合において、関係市町村が協議に応じようとするときは、あらかじめその議会の議決を経なければならない。

(行為の制限等)

第24条 次に掲げる行為（政令で定める軽微な行為を除く。）をしようとする者は、条例で定めるところにより、公共下水道管理者の許可を受けなければならない。許可を受けた事項の変更（条例で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときも、同様とする。

(1) 公共下水道の排水施設の開渠である構造の部分に固着し、若しくは突出し、又はこれを横断し、若しくは縦断して施設又は工作物その他の物件を設けること（第10条第1項の規定により排水設備を当該部分に固着して設ける場合を除く。）

(2) 公共下水道の排水施設の開渠である構造の部分の地下に施設又は工作物その他の物件を設けること。

(3) 公共下水道の排水施設の暗渠である構造の部分に固着して排水施設を設けること（第10条第1項の規定により排水設備を設ける場合を除く。）。

2～3 略

(管理)

第25条の22 流域下水道の設置、改築、修繕、維持その他の管理は、都道府県が行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市町村は、都道府県と協議して、流域下水道の設置、改築、修繕、維持その他の管理を行うことができる。

(他の施設等の設置の制限)

第25条の29 流域下水道管理者は、次に掲げる場合を除き、何人に対しても、流域下水道の施設にいかなる施設又は工作物その他の物件も設けさせてはならない。

1～4 略

(管理)

第26条 都市下水路の設置、改築、修繕、維持その他の管理は、市町村が行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、都道府県は、2以上の市町村が受益し、かつ、関係市町村のみでは管理することが困難であると認められる場合においては、関係市町村と協議して、当該都市下水路の設置、改築、修繕、維持その他の管理を行うことができる。この場合において、関係市町

村が協議に応じようとするときは、あらかじめその議会の議決を経なければならない。

(行為の制限等)

第29条 次に掲げる行為（政令で定める軽微な行為を除く。）をしようとする者は、条例で定めるところにより、都市下水道管理者の許可を受けなければならない。許可を受けた事項の変更（条例で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときも、同様とする。

(1) 都市下水道に固着し、若しくは突出し、又はこれを横断し、若しくは縦断して施設又は工作物その他の物件を設けること。

(2) 都市下水道の地下に施設又は工作物その他の物件を設けること。

2～3 略

#### **図書館法（昭和25年法律第118号）**

(この法律の目的)

第1条 この法律は、社会教育法（昭和24年法律第207号）の精神に基き、図書館の設置及び運営に関して必要な事項を定め、その健全な発達を図り、もつて国民の教育と文化の発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「図書館」とは、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保有して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するもの（学校に附属する図書館又は図書室を除く。）をいう。

2 前項の図書館のうち、地方公共団体の設置する図書館を公立図書館といい、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人の設置する図書館を私立図書館という。

#### **博物館法（昭和26年法律第285号）**

(この法律の目的)

第1条 この法律は、社会教育法（昭和24年法律第207号）及び文化芸術基本法（平成十三年法律第百四十八号）の精神に基づき、博物館の設置及び運営に関して必要な事項を定め、その健全な発達を図り、もつて国民の教育、学術及び文化の発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「博物館」とは、歴史、芸術、民俗、産業、自然科学等に関する資料を収集し、保管（育成を含む。以下同じ。）し、展示して教育的配慮の下に一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資するために必要な事業を行い、併せてこれら

の資料に関する調査研究をすることを目的とする機関（社会教育法による公民館及び図書館法（昭和25年法律第118号）による図書館を除く。）のうち、次章の規定による登録を受けたものをいう。

- 2 この法律において「公立博物館」とは、地方公共団体又は地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する地方独立行政法人をいう。以下同じ。）の設置する博物館をいう。
- 3 この法律において「私立博物館」とは、博物館のうち、公立博物館以外のものをいう。
- 4 この法律において「博物館資料」とは、博物館が収集し、保管し、又は展示する資料（電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られた記録をいう。）を含む。）をいう。

（登録）

第10条 博物館を設置しようとする者は、当該博物館について、当該博物館の所在する都道府県の教育委員会（当該博物館（都道府県が設置するものを除く。）が指定都市（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市をいう。以下この条及び第

二十九条において同じ。）の区域内に所在する場合にあつては、当該指定都市の教育委員会。同条を除き、以下同じ。）に備える博物館登録原簿に登録を受けるものとする。

#### **社会教育法（昭和24年法律第207号）**

（目的）

第20条 公民館は、市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もつて住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

（公民館の設置者）

第21条 公民館は、市町村が設置する。

- 2 前項の場合を除く外、公民館は、公民館設置の目的をもつて一般社団法人若しくは一般財団法人（この章以下「法人」という。）でなければ設置することができない。
- 3 公民館の事業の運営上必要があるときは、公民館に分館を設けることができる。

#### **職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）**

（目的）

第1条 この法律は、労働施策の総合的な推進並びに労働者の雇用の安定及び職業生活の充実等に関する法律（昭和四十一年法律第百三十二号）（昭和41年法律第132号）と相まって、職業訓練及び職業能力検定の内容の充実強化及びその実施の円滑化のための施策並びに労働者が自ら職業に関する教育訓練又は職業能力検定を受ける機会を確保するための施策等を総合的かつ計画的に講ずることにより、職業に必要な労働者の能力を開発し、及び向上させることを促進し、もつて、職業の安定と労働者の地位の向上を図るとともに、経済及び社会の発展に寄与することを目的とする。

（国及び都道府県の行う職業訓練等）

第15条の7 国及び都道府県は、労働者が段階的かつ体系的に職業に必要な技能及びこれに関する知識を習得することができるように、次の各号に掲げる施設を第16条に定めるところにより設置して、当該施設の区分に応じ当該各号に規定する職業訓練を行うものとする。ただし、当該職業訓練のうち主として知識を習得するために行われるもので厚生労働省令で（都道府県にあつては、当該職業訓練のうち厚生労働省令で定める要件を参酌して条例で定めるもの）定めるものについては、当該施設以外の施設においても適切と認められる方法により行うことができる。

- (1) 職業能力開発校（普通職業訓練（次号に規定する高度職業訓練以外の職業訓練をいう。以下同じ。）で長期間及び短期間の訓練課程のものを行うための施設をいう。以下同じ。）
  - (2) 職業能力開発短期大学校（高度職業訓練（労働者に対し、職業に必要な高度の技能及びこれに関する知識を習得させるための職業訓練をいう。以下同じ。）で長期間及び短期間の訓練課程（次号の厚生労働省令で定める長時間の訓練課程を除く。）のものを行うための施設をいう。以下同じ。）
  - (3) 職業能力開発大学校（高度職業訓練で前号に規定する長期間及び短期間の訓練課程のもの並びに高度職業訓練で専門的かつ応用的な職業能力を開発し、及び向上させるためのものとして厚生労働省令で定める長期間の訓練課程のものを行うための施設をいう。以下同じ。）
  - (4) 職業能力開発促進センター（普通職業訓練又は高度職業訓練のうち短期間の訓練課程のものを行うための施設をいう。以下同じ。）
  - (5) 障害者職業能力開発校（前各号に掲げる施設において職業訓練を受けることが困難な身体又は精神に障害がある者等に対して行うその能力に適応した普通職業訓練又は高度職業訓練を行うための施設をいう。以下同じ。）
- 2 国及び都道府県が設置する前項各号に掲げる施設は、当該各号に規定する職業訓練を行うほか、事業主、労働者その他の関係者に対し、第15条の2第1項第3号、第4号及び第6号から第8号までに掲げる援助を行うように努めなければならない。
  - 3 国及び都道府県（第16条第2項の規定により地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下「指定都市」という。)が職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター又は障害者職業能力開発校(次項及び第十六条第二項において「職業能力開発短期大学校等」という。)を設置する場合には、当該市町村を含む。以下この項において同じ。)が第1項各号に掲げる施設を設置して職業訓練を行う場合には、その設置する同項各号に掲げる施設（以下「公共職業能力開発施設」という。）内において行うほか、国にあっては職業を転換しようとする労働者等に対して迅速かつ効果的な職業訓練を都道府県にあっては厚生労働省令で定める要件を参酌して条例で定める職業訓練を実施するため必要があるときは、職業能力の開発及び向上について適切と認められる他の施設により行われる教育訓練を当該公共職業能力開発施設で行う職業訓練とみなし、当該教育訓練を受けさせることによつて行うことができる。
  - 4 公共職業能力開発施設は、第一項各号に規定する職業訓練及び第二項に規定する援助（市町村が設置する職業能力開発校に係るものを除く。）を行うほか、次に掲げる業務を行うことができる。
    - (1) 開発途上にある海外の地域において事業を行う者に当該地域において雇用されている者の訓練を担当する者になろうとする者又は現に当該訓練を担当している者に対して、必要な技能及びこれに関する知識を習得させるための訓練を行うこと。
    - (2) 前号に掲げるもののほか、職業訓練その他この法律の規定による職業能力の開発及び向上に関し必要な業務で厚生労働省令で定めるものを行うこと。（公共職業能力開発施設）

第16条 国は、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター及び障害者職業能力開発校を設置し、都道府県は、職業能力開発校を設置する。

- 2 前項に定めるもののほか、都道府県及び指定都市は職業能力開発短期大学校等を、市町村は職業能力開発校を設置することができる。

3～5 略

第27条 職業能力開発総合大学校は、公共職業訓練その他の職業訓練の円滑な実施その他職業能力の開発及び向上の促進に資するため、公共職業訓練及び認定職業訓練（以下「準則訓練」という。）において訓練を担当する者（以下「職業訓練指導員」という。）になろうとする者又は職業訓練指導員に対し、必要な技能及びこれに関する知識を付与することによつて、職業訓練指導員を養成し、又はその能力の向上に資するための訓練（以下「指導員訓練」という。）、職業訓練のうち準則訓練の実施の円滑化に資するものとして厚生労働省令で定めるもの並びに職業能力の開発及び向上に関する調査及び研究を総合的に行うものとする。

2～5 略

#### **墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）**

第1条 この法律は、墓地、納骨堂又は火葬場の管理及び埋葬等が、国民の宗教的感情に適合し、且つ公衆衛生その他公共の福祉の見地から、支障なく行われることを目的とする。

第2条 この法律で「埋葬」とは、死体（妊娠4箇月以上の死胎を含む。以下同じ。）を土中に葬ることをいう。

2 この法律で「火葬」とは、死体を葬るために、これを焼くことをいう。

3 この法律で「改葬」とは、埋葬した死体を他の墳墓に移し、又は埋蔵し、若しくは収蔵した焼骨を、他の墳墓又は納骨堂に移すことをいう。

4 この法律で「墳墓」とは、死体を埋葬し、又は焼骨を埋蔵する施設をいう。

5 この法律で「墓地」とは、墳墓を設けるために、墓地として都道府県知事（市又は特別区にあっては、市長又は区長。以下同じ。）の許可を受けた区域をいう。

6 この法律で「納骨堂」とは、他人の委託をうけて焼骨を収蔵するために、納骨堂として都道府県知事の許可を受けた施設をいう。

7 この法律で「火葬場」とは、火葬を行うために、火葬場として都道府県知事の許可をうけた施設をいう。

第10条 墓地、納骨堂又は火葬場を営もうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 前項の規定により設けた墓地の区域又は納骨堂若しくは火葬場の施設を変更し、又は墓地、納骨堂若しくは火葬場を廃止しようとする者も、同様とする。

#### **と畜場法（昭和28年法律第114号）**

（この法律の目的）

第1条 この法律は、と畜場の経営及び食用に供するために行う獣畜の処理の適正の確保のために公衆衛生の見地から必要な規制その他の措置を講じ、もって国民の健康の保護を図ることを目的とする。

第2条 略

（定義）

第3条 この法律で「獣畜」とは、牛、馬、豚、めん羊及び山羊をいう。

2 この法律で「と畜場」とは、食用に供する目的で獣畜をとさつし、又は解体するために設置された施設をいう。

3 この法律で「一般と畜場」とは、通例として生後1年以上の牛若しくは馬又は1日に10頭をこえる獣畜をとさつし、又は解体する規模を有すると畜場をいう。

- 4 この法律で「簡易と畜場」とは、一般と畜場以外のと畜場をいう。
- 5 この法律で「と畜業者」とは、獣畜のとさつ又は解体の業を営む者をいう。  
(と畜場の設置の許可)

第4条 一般と畜場又は簡易と畜場は、都道府県知事（保健所を設置する市にあつては、市長。以下同じ。）の許可を受けなければ、設置してはならない。

2～3 略

#### **化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）**

第1条 この法律で「獣畜」とは、牛、馬、豚、めん羊及び山羊をいう。

2 この法律で「化製場」とは、獣畜の肉、皮、骨、臓器等を原料として皮革、油脂、にかわ、肥料、飼料その他の物を製造するために設けられた施設で、化製場として都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあつては、市長又は区長。以下同じ。）の許可を受けたものをいう。

3 この法律で「死亡獣畜取扱場」とは、死亡獣畜を解体し、埋却し、又は廃却するために設けられた施設又は区域で、死亡獣畜取扱場として都道府県知事の許可を受けたものをいう。

第3条 化製場又は死亡獣畜取扱場を設けようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 略

#### **廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）**

(目的)

第1条 この法律は、廃棄物の排出を抑制し、及び廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理をし、並びに生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによつて汚染された物を除く。）をいう。

2 この法律において「一般廃棄物」とは、産業廃棄物以外の廃棄物をいう。

3 この法律において「特別管理一般廃棄物」とは、一般廃棄物のうち、爆発性、毒性、感染性その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある性状を有するものとして政令で定めるものをいう。

4 この法律において「産業廃棄物」とは、次に掲げる廃棄物をいう。

(1) 事業活動に伴つて生じた廃棄物のうち、燃え殻、汚泥、廃油、廃酸アルカリ、廃プラスチック類その他政令で定める廃棄物

(2) 輸入された廃棄物（前号に掲げる廃棄物、船舶及び航空機の航行に伴い生ずる廃棄物（政令で定めるものに限る。第15条の4の5第1項において「航行廃棄物」という。）並びに本邦に入国する者が携帯する廃棄物（政令で定める者に限る。同項において「携帯廃棄物」という。）を除く。）

5 この法律において「特別管理産業廃棄物」とは、産業廃棄物のうち、爆発性、毒性、感染性その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある性状を有するものとして政令で定めるものをいう。

6 この法律において「電子情報処理組織」とは、第十三条の二第一項に規定する情報処理センターの使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）と、第十二条の三第一項に規定する事業者、同条第三項に規定する運搬受託者及び同条第四項に規定する処分受託者の使用に係る

入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。

(一般廃棄物処理施設の許可)

第8条 一般廃棄物処理施設（ごみ処理施設で政令で定めるもの（以下単に「ごみ処理施設」という。）、し尿処理施設（浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽を除く。以下同じ。）及び一般廃棄物の最終処分場で政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者（第6条の2第1項の規定により一般廃棄物を処分するために一般廃棄物処理施設を設置しようとする市町村を除く。）は、当該一般廃棄物処理施設を設置しようとする地を管轄する都道府県知事の許可を受けなければならない。

2～6 略

#### **廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）**

(一般廃棄物処理施設)

第5条 法第8条第1項の政令で定めるごみ処理施設は、1日当たりの処理能力が5トン以上（焼却施設にあつては、1時間当りの処理能力が200キログラム以上又は火格子面積が2平方メートル以上）のごみ処理施設とする。

2 略

#### **浄化槽法（昭和58年法律第43号）**

(目的)

第1条 この法律は、浄化槽の設置、保守点検、清掃及び製造について規制するとともに、浄化槽工事業者の登録制度及び浄化槽清掃業の許可制度を整備し、浄化槽設備士及び浄化槽管理士の資格を定めること等により、公共用水域等の水質の保全等の観点から浄化槽によるし尿及び雑排水の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び公衆衛生の向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 浄化槽 便所と連結してし尿及びこれと併せて雑排水（工場廃水、雨水その他の特殊な排水を除く。以下同じ。）を処理し、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第6号に規定する終末処理場を有する公共下水道（以下「終末処理下水道」という。）以外に放流するための設備又は施設であつて、同法に規定する公共下水道及び流域下水道並びに廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第6条第1項の規定により定められた計画に従つて市町村が設置したし尿処理施設以外のものをいう。

(1)の2～(12) 略

(設置等の届出、勧告及び変更命令)

第5条 浄化槽を設置し、又はその構造若しくは規模の変更（国土交通省令・環境省令で定める軽微な変更を除く。第7条第1項において同じ。）をしようとする者は、国土交通省令・環境省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあつては、市長又は区長とする。第5項、第7条第1項、第5章、第48条第4項及び第57条を除き、以下同じ。）及び当該都道府県知事を経由して特定行政庁に届け出なければならない。ただし、当該浄化槽に関し、建築基準法第6条第1項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による建築主事の確認を申請すべきとき、又は同法第18条第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定により建築主事に通知すべきときは、この限りでない。

2～5 略

### 卸売市場法（昭和46年法律第35号）

（目的）

第1条 この法律は、卸売市場が食品等の流通（食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律（平成三年法律第五十九号）第二条第二項に規定する食品等の流通をいう。）において生鮮食料品等の公正な取引の場として重要な役割を果たしていることに鑑み、卸売市場に関し、農林水産大臣が策定する基本方針について定めるとともに、農林水産大臣及び都道府県知事によるその認定に関する措置その他の措置を講じ、その適正かつ健全な運営を確保することにより、生鮮食料品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図り、もつて国民生活の安定に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「生鮮食料品等」とは、野菜、果実、魚類、肉類等の生鮮食料品その他一般消費者が日常生活の用に供する食料品及び花きその他一般消費者の日常生活と密接な関係を有する農畜水産物で政令で定めるものをいう。

2 この法律において「卸売市場」とは、生鮮食料品等の卸売のために開設される市場であつて、卸売場、自動車駐車場その他の生鮮食料品等の取引及び荷さばきに必要な施設を設けて継続して開場されるものをいう。

3 この法律において「開設者」とは、卸売市場を開設する者をいう。

4 この法律において「卸売業者」とは、卸売市場に出荷される生鮮食料品等について、その出荷者から卸売のための販売の委託を受け、又は買い受けて、当該卸売市場において卸売をする業務を行う者をいう。

5 この法律において「仲卸業者」とは、卸売市場において卸売を受けた生鮮食料品等を当該卸売市場内の店舗において販売する者をいう。

（中央卸売市場の認定）

第4条 卸売市場（その施設の規模が一定の規模以上であることその他の農林水産省令で定める基準に該当するものに限る。）であつて、[第五項各号](#)に掲げる要件に適合しているものは、農林水産大臣の認定を受けて、中央卸売市場と称することができる。

2～7 略

### 自然公園法（昭和32年法律第161号）

（目的）

第1条 この法律は、優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 自然公園 国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園をいう。

(2) 国立公園 わが国の風景を代表するに足りる傑出した自然の風景地（海中の景観地を含む。次章第6節及び第74条を除き、以下同じ。）であつて、環境大臣が第5条第1項の規定により指定するものをいう。

(3) 国定公園 国立公園に準じるすぐれた自然の風景地であつて、環境大臣が第5条第2項の規定により指定するものをいう。

- (4) 都道府県立自然公園 すぐれた自然の風景地であつて、都道府県が第72条の規定により指定するものをいう。
- (5) 公園計画 国立公園又は国定公園の保護又は利用のための規制又は施設に関する計画をいう。
- (6) 公園事業 公園計画に基いて執行する事業であつて、国立公園又は国定公園の保護又は利用のための施設で政令で定めるものに関するものをいう。
- (7) 生態系維持回復事業 公園計画に基づいて行う事業であつて、国立公園又は国定公園における生態系の維持又は回復を図るものをいう。

(指定)

第5条 国立公園は、環境大臣が、関係都道府県及び中央環境審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴き、区域を定めて指定する。

2 国定公園は、環境大臣が、関係都道府県の申出により、審議会の意見を聴き、区域を定めて指定する。

3～4 略

(公園計画)

第7条 国立公園に関する公園計画は、環境大臣が、関係都道府県及び審議会の意見を聴いて決定する。

2 国立公園に関する公園事業は、環境大臣が、関係都道府県の申出により、審議会の意見を聴いて決定する。

3 公園計画は、国立公園又は国定公園ごとに、当該公園内の自然の風景地の保護とその適正な利用を図るための規制に関する事項、公園事業に関する事項その他必要な事項について定めるものとする。

4 環境大臣は、必要があると認めるときは、公園計画において、質の高い自然体験活動の促進に関する基本的な事項を定めることができる。

5 環境大臣は、公園計画を決定したときは、その概要を官報で公示し、かつ、その公園計画を一般の閲覧に供しなければならない。

(指定)

第72条 都道府県は、条例の定めるところにより、区域を定めて都道府県立自然公園を指定することができる。

### **住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）**

(目的)

第1条 この法律は、不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項について規定することにより、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進し、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「住宅地区改良事業」とは、この法律で定めるところに従つて行なわれる改良地区の整備及び改良住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

2 この法律において「施行者」とは、住宅地区改良事業を施行する者をいう。

3 この法律において「改良地区」とは、第4条の規定により指定された土地の区域をいう。

4 この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

- 5 不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は、政令で定める。
- 6 この法律において「改良住宅」とは、第17条の規定により施行者が建設する住宅及びその附帯施設をいう。
- 7 この法律において「地区施設」とは、児童遊園、共同浴場、集会所、共同作業場その他改良地区内に建設される住宅の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設で政令で定めるものをいう。
- 8 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場その他公共の用に供する施設で政令で定めるものをいう。

(施行者)

第3条 住宅地区改良事業は、市町村が施行する。

- 2 都道府県は、市町村が住宅地区改良事業を施行することが困難な場合その他特別の事情がある場合においては、住宅地区改良事業を施行することができる。

(改良住宅の建設)

第17条 施行者は、改良地区の指定の日において、改良地区内に居住する者で、住宅地区改良事業の施行に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められるものの世帯の数に相当する戸数の住宅を建設しなければならない。

2～4 略

### **国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）**

(目的)

第1条 この法律は、国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の名称、目的、業務の範囲等に関する事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「原子炉」とは、原子力基本法（昭和30年法律第186号）第3条第4号に規定する原子炉をいう。

- 2 この法律において「核燃料物質」とは、原子力基本法第3条第2号に規定する核燃料物質をいう。
- 3 この法律において「使用済燃料」とは、原子炉に燃料として使用した核燃料物質をいう。
- 4 この法律において「核燃料サイクル」とは、使用済燃料を再度原子炉に燃料として使用することにより核燃料物質を有効に利用するために必要な一連の行為の体系をいう。
- 5 この法律において「高速増殖炉」とは、原子炉のうち、その原子核分裂の連鎖反応が主として高速中性子により行われるものであって、核燃料物質のうち政令で定めるものの当該連鎖反応に伴い生成する量のその消滅する量に対する比率が一を超えるものをいう。
- 6 この法律において「核燃料物質の再処理」とは、使用済燃料から核燃料物質その他の有用物質を分離するために、使用済燃料を科学的方法により処理することをいう。
- 7 この法律において「高レベル放射性廃棄物」とは、使用済燃料から核燃料物質その他の有用物質を分離した後に残存する物（固形化したものを含む。）をいう。

(名称)

第3条 この法律及び独立行政法人通則法（平成11年法律第103号。以下「通則法」という。）の定めるところにより設立される通則法第2条第1項に規定する独立行政法人の名称は、国立研究開発法人日本原子力研究開発機構とする。

(機構の目的)

第4条 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構（以下「機構」という。）は、原子力法第2条

に規定する基本方針に基づき、原子力に関する基礎的研究及び応用の研究並びに核燃料サイクルを確立するための高速増殖炉及びこれに必要な核燃料物質の開発並びに核燃料物質の再処理に関する技術及び高レベル放射性廃棄物の処分等に関する技術の開発を総合的、計画的かつ効率的に行うとともに、これらの成果の普及等を行い、もって人類社会の福祉及び国民生活の水準向上に資する原子力の研究、開発及び利用の促進に寄与することを目的とする。

(業務の範囲)

第17条 機構は、第4条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- (1) 原子力に関する基礎的研究を行うこと。
  - (2) 原子力に関する応用の研究を行うこと。
  - (3) 核燃料サイクルを技術的に確立するために必要な業務で次に掲げるものを行うこと。
    - イ 高速増殖炉の開発（実証炉を建設することにより行うものを除く。）及びこれに必要な研究
    - ロ イに掲げる業務に必要な核燃料物質の開発及びこれに必要な研究
    - ハ 核燃料物質の再処理に関する技術の開発及びこれに必要な研究
    - ニ ハに掲げる業務に伴い発生する高レベル放射性廃棄物の処理及び処分に関する技術の開発及びこれに必要な研究
  - (4) 前三号に掲げる業務に係る成果を普及し、及びその活用を促進すること。
  - (5) 放射性廃棄物の処分に関する業務で次に掲げるもの（特定放射性廃棄物の最終処分に関する法律（平成12年法律第117号）第56条第1項及び第2項に規定する原子力発電環境整備機構の業務に属するものを除く。）を行うこと。
    - イ 機構の業務に伴い発生した放射性廃棄物（附則第2条第1項及び第3条第1項の規定により機構が承継した放射性廃棄物（以下「承継放射性廃棄物」という。）を含む。）及び機構以外の者から処分の委託を受けた放射性廃棄物（実用発電用原子炉（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律（昭和32年法律第166号）第43条の4第1項に規定する実用発電用原子炉をいう。第28条第1項第4号ロにおいて同じ。）及びその附属施設並びに原子力発電と密接な関連を有する施設で政令で定めるものから発生したものを除く。）の埋設の方法による最終的な処分（以下「埋設処分」という。）
    - ロ 埋設処分を行うための施設（以下「埋設施設」という。）の建設及び改良、維持その他の管理並びに埋設処分を終了した後の埋設施設の閉鎖及び閉鎖後の埋設施設が所在した区域の管理
  - (6) 機構の施設及び設備を科学技術に関する研究及び開発並びに原子力の開発及び利用を行う者の利用に供すること。
  - (7) 原子力に関する研究者及び技術者を養成し、及びその資質の向上を図ること。
  - (8) 原子力に関する情報を収集し、整理し、及び提供すること。
  - (9) 第1号から第3号までに掲げる業務として行うもののほか、関係行政機関又は地方公共団体の長が必要と認めて依頼した場合に、原子力に関する試験及び研究、調査、分析又は鑑定を行うこと。
  - (10) 前各号の業務に附帯する業務を行うこと。
- 2 機構は、前項の業務のほか、特定先端大型研究施設の共用の促進に関する法律（平成6年法律第78号）第5条第2項に規定する業務を行う。
- 3 機構は、前2項の業務のほか、前2項の業務の遂行に支障のない範囲内で、国、地方公共団体その他政令で定める者の委託を受けて、これらの者の核原料物質（原子力基本法第3条第3号に規定する核原料物質をいう。）、核燃料物質又は放射性廃棄物を貯蔵し、又は処理する業務を行うことができる。

## **独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）**

（目的）

第1条 この法律は、独立行政法人水資源機構の名称、目的、業務の範囲等に関する事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「水資源開発基本計画」とは、水資源開発促進法（昭和36年法律第217号）の規定による水資源開発基本計画をいう。

2 この法律において「水資源開発施設」とは、独立行政法人水資源機構（以下「機構」という。）による第12条第1項第1号の業務の実施により生じる施設及び水資源開発公団による附則

第6条の規定による廃止前の水資源開発公団法（昭和36年法律第218号。以下「旧水公団法」という。）第18条第1項第1号の業務の実施により生じた施設で附則第2条第1項の規定により機構が承継したものをいう。

3～7 略

（名称）

第3条 この法律及び独立行政法人通則法（平成11年法律第103号。以下「通則法」という。）の定めるところにより設立される通則法第2条第1項に規定する独立行政法人の名称は、独立行政法人水資源機構とする。

（機構の目的）

第4条 機構は、水資源開発基本計画に基づく水資源の開発又は利用のための施設の改築等及び水資源開発施設等の管理等を行うことにより、産業の発展及び人口の集中に伴い用水を必要とする地域に対する水の安定的な供給の確保を図ることを目的とする。

第12条 機構は、第4条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(1) 水資源開発基本計画に基づいて、次に掲げる施設（当該施設のうち発電に係る部分を除く。以下この号において同じ。）の新築（イに掲げる施設の新築にあつては、水の供給量を増大させないものに限る。）又は改築を行なうこと。

イ ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路その他の水資源の開発又は利用のための施設

ロ イに掲げる施設と密接な関連を有する施設

(2) 次に掲げる施設の操作、維持、修繕その他の管理（ハに掲げる施設の管理にあつては、委託に基づくものに限る。）を行うこと。

イ 水資源開発施設

ロ 愛知豊川用水施設

ハ 水資源開発促進法第3条第1項に規定する水資源開発水系（以下この号及び第19条の2第1項において「水資源開発水系」という。）における水資源の開発又は利用のための施設であつて、イ又はロに掲げる施設と一体的な管理を行うことが当該水資源開発水系における水資源の利用の合理化に資すると認められるもの

(3) 第19条の2第1項に規定する特定河川工事を行うこと。

(4) 前各号の業務に附帯する業務を行うこと。

2 略

## **国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年12月13日法律第161号）**

（目的）

第1条 この法律は、国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の名称、目的、業務の範囲等に関する

る事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「宇宙科学」とは、宇宙理学及び宇宙工学の学理及びその応用をいう。

2 この法律において「基盤的研究開発」とは、研究及び開発（以下「研究開発」という。）であつて次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 科学技術に関する共通的な研究開発

(2) 科学技術に関する研究開発であつて、国の試験研究機関又は研究開発を行う独立行政法人（独立行政法人通則法（平成11年法律第103号。以下「通則法」という。）第2条第1項に規定する独立行政法人をいう。以下同じ。）に重複して設置することが多額の経費を要するため適当でないと認められる施設及び設備を必要とするもの

(3) 科学技術に関する研究開発であつて、多数部門の協力を要する総合的なもの

3 この法律において「人工衛星等」とは、人工衛星（地球を回る軌道の外に打ち上げられる飛しょう体及び天体上に置かれる人工の物体を含む。）及びその打上げ用ロケットをいう。

(名称)

第3条 この法律及び通則法の定めるところにより設立される独立行政法人の名称は、国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構とする。

(機構の目的)

第4条 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構（以下「機構」という。）は、大学との共同等による宇宙科学に関する学術研究、宇宙科学技術（宇宙に関する科学技術をいう。以下同じ。）に関する基礎研究及び宇宙に関する基盤的研究開発並びに人工衛星等の開発、打上げ、追跡及び運用並びにこれらに関連する業務を、宇宙基本法（平成20年法律第43号）第2条の宇宙の平和的利用に関する基本理念にのっとり、総合的かつ計画的に行うとともに、航空科学技術に関する基礎研究及び航空に関する基盤的研究開発並びにこれらに関連する業務を総合的に行うことにより、大学等における学術研究の発展、宇宙科学技術及び航空科学技術の水準の向上並びに宇宙の開発及び利用の促進を図ることを目的とする。

(業務の範囲等)

第18条 機構は、第4条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(1) 大学との共同その他の方法による宇宙科学に関する学術研究を行うこと。

(2) 宇宙科学技術及び航空科学技術に関する基礎研究並びに宇宙及び航空に関する基盤的研究開発を行うこと。

(3) 人工衛星等の開発並びにこれに必要な施設及び設備の開発を行うこと。

(4) 人工衛星等の打上げ、追跡及び運用並びにこれらに必要な方法、施設及び設備の開発を行うこと。

(5)～(1210) 略

2 略

## 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（平成19年法律第36号）

(目的)

第1条 この法律は、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の名称、目的、業務の範囲等に関する事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「非化石エネルギー」とは、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号。以下「非化石エネルギー法」という。）第2条に規定する

非化石エネルギーをいう。

2 この法律において「エネルギー使用合理化」とは、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49号）第2条第1項に規定するエネルギーの使用の合理化をいう。

（名称）

第3条 この法律及び独立行政法人通則法（平成11年法律第103号。以下「通則法」という。）の定めるところにより設立される通則法第2条第1項に規定する独立行政法人の名称は、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構とする。

（機構の目的）

第4条 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構（以下「機構」という。）は、非化石エネルギー、可燃性天然ガス及び石炭に関する技術及びエネルギー使用合理化のための技術並びに鉱工業の技術に関し、民間の能力を活用して行う研究開発（研究及び開発をいう。以下同じ。）、民間において行われる研究開発の促進、これらの技術の利用の促進等の業務を国際的に協調しつつ総合的に行うことにより、産業技術の向上及びその企業化の促進を図り、もって内外の経済的社会的環境に応じたエネルギーの安定的かつ効率的な供給の確保並びに経済及び産業の発展に資することを目的とする。

2 略

（業務の範囲）

第15条 機構は、第4条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(1) 次に掲げる技術（原子力に係るものを除く。）であって、民間の能力を活用することによりその開発の効果的な実施を図ることができるものであり、かつ、その企業化の促進を図ることが国民経済上特に必要なものの開発を行うこと。

イ 非化石エネルギー法第2条第1号から第3号までに掲げる非化石エネルギーを発電に利用し、若しくは同条第4号に掲げる非化石エネルギーを発生させる技術又はこれらの技術に係る電気を利用するための技術

ロ 非化石エネルギーを製造し、若しくは発生させ、又は利用するための技術（イに掲げるものを除く。）

ハ 可燃性天然ガス及び石炭を利用するための技術（可燃性天然ガス及び石炭を発電に利用するに当たりこれらから発生する電気の量を著しく増加させるための技術その他の可燃性天然ガス及び石炭の利用の高度化のためのものに限る。）

ニ エネルギー使用合理化のための技術

(2)～(15) 略

## **非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）**

（目的）

第1条 この法律は、非化石エネルギーを利用することが、内外の経済的社会的環境に応じたエネルギーの安定的かつ適切な供給の確保及びエネルギーの使用に係る環境への負荷の低減を図る上で重要となつていることにかんがみ、非化石エネルギーの開発及び導入を総合的に進めるために必要な措置を講ずることとし、もつて国民経済の健全な発展と国民生活の安定に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「非化石エネルギー」とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 化石燃料（原油、石油ガス、可燃性天然ガス及び石炭並びにこれらから製造される燃料（その製造に伴い副次的に得られるものであつて燃焼の用に供されるものを含む。）であつて経済産業省令で定めるものをいう。以下同じ。）以外の物であつて、燃焼の用に供されるもの
- (2) 化石燃料を熱源とする熱以外の熱（前号に掲げる物の燃焼によるもの及び電気を変換して得られるものを除く。）
- (3) 化石燃料を熱源とする熱を変換して得られる動力（以下「化石石油に係る動力」という。）以外の動力（熱又は電気を変換して得られるものを除く。）
- (4) 化石燃料に係る動力を変換して得られる電気以外の電気（動力を変換して得られるものを除く。）

（国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務）

第11条 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構は、非化石エネルギーの開発及び導入を促進するため、次の業務を行う。

- (1)～(2) 略
- (3) 地熱を発電に利用するために必要な調査を行うこと。
- (4) 略

本号は、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に係る開発行為を適用除外としたものです。

本号に該当する施設については、令第21条各号に掲げる施設が該当します。

平成18年の都市計画法改正により、令第21条第26号においては、国、都道府県、市町村等が直接その事務又は事務の用に供する建築物（同号イからホに掲げられるものを除く）が該当します。例えば、体育館、研修センター等不特定多数の利用に供するために市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する施設は該当しますが、市町村が建設し、運営する自転車競技場（昭和23年法律第209号）に規定する競輪場及び公営住宅法（昭和26年法律第193号）に規定する公営住宅は該当しません。

また、これらの施設に相当する工作物は、特定工作物の範囲から除外されています。

なお、本号及び次号に該当して適用除外となる開発行為についても、当該建築物について用途地域の定めのある地域においては用途制限があるなど、都市計画上の判断を行わないとする趣旨ではなく、宅地造成にあつては一定水準を維持することが望ましいこと等から、用途地域の指定のない地域で当該開発行為を計画する場合は、許可権者との事前協議を要することとしています。

法第29条第1項第3号に該当する開発行為

法令	号	公益施設	具 体 例	根拠法令	行政実例等
法第29条	3	駅舎その他の鉄道	駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、保線係員詰所 ----- ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法 軌道法	
		図書館	×町内会等設置の図書館	図書館法	
		公民館	×町内会等設置の地区集会所	社会教育法 主体市町村	法第34条第14号に該当する。
		変電所	電力会社の設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法	
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所、便所、ゴミ置場  ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	
	4	鉄道事業法の索道及び軌道法の軌道又は無軌道電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン事業法の事業施設	石油運輸施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業、貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業用施設（特別積合せ運送事業に限る）、自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所 ×一般貸切旅客 ----- ×一般貨物運送事業用施設（特別積合せ運送事業を除く。）	道路運送法  貨物自動車運送事業法	
			一般路線自動車ターミナル管理事務所	自動車ターミナル法	
	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船のり、労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法 漁港漁場整備法	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は侵食防止施設（堤防、突堤） 管理施設	海岸法	
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場、利用者の利便施設、公共用航空保全施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法 国土交通大臣の設置許可	
10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	气象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法		

令第21条	11	郵便事業施設	郵便局、郵政省との委託契約による郵便業務用施設 ×住宅併用の郵便局	日本郵便株式会社法	住宅併用の郵便局は法第34条第1号に該当する。
	12	電気通信回線施設	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所	電気通信事業法	
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	電気事業のための発電所、蓄電、変電、送電、配電所	電気事業法 経済産業大臣の許可	
		ガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、整圧設備 ×事務所、サービスステーション	ガス事業法	
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、送水、配水施設でその者が管理する施設 ×事務所	水道法 許可を受けた水道事業者	
		工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法 経済産業大臣の許可	
		下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法	
		博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
	18	社会教育法の公民館	市町村等が設立する公民館	社会教育法	
	19	職業能力開発促進法の公共職業訓練施設	国、地方公共団体が設置する職業能力開発校、職業能力開発促進センター、職業能力開発大学校、障害者職業能力開発校など ×事業内職業訓練所（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法	
20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり） ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律		
21	と畜場法のと畜場、化製場等に関する法律の化製場及び死亡獣畜取扱場	と殺解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律		

令 第 21 条	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	同一敷地に一般産業廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。 可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場	卸売市場法	
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法	
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。
	26	国、都道府県等市町村及び市町村が加わっている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター ×公営競輪場、公営住宅	地方自治法	体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物は該当する。自転車競技法による競輪場は該当しない。
	27	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の原子力に関する研究施設及び核燃料サイクル研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	28	独立行政法人水資源機構の施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法	
	29	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の研究、開発施設	人口衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
30	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の技術開発施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法		

×は、該当しない例です。

## 4 他法令等による開発行為

### 法律

(開発行為の許可)

#### 第29条 略

- (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（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、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
- (施行者)

第59条 都市計画事業は、市町村が、都道府県知事（第1号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通省大臣）の認可を受けて施行する。

- 2 都道府県は、市町村が施行することが困難又は不適當な場合その他特別な事情がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。
- 3 国の機関は、国土交通大臣の承認を受けて、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができる。
- 4 国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けているとき、その他特別な事業がある場合においては、都道府県知事の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。
- 5 都道府県知事は、前項の認可をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の長の意見をきかなければならない。
- 6 国土交通大臣又は都道府県知事は、第1項から第4項までの規定による認可又は承認をしようとする場合において、当該都市計画事業が、用排水施設その他農用地の保全若しくは利用上必要な公共の用に供する施設を廃止し、若しくは変更するものであるとき、又はこれらの施設の管理、新設若しくは改良に係る土地改良事業計画に影響を及ぼすおそれがあるものであるときは、当該都市計画事業について、当該施設を管理する者又は当該土地改良事業計画による事業を行う者の意見をきかなければならない。ただし、政令で定める軽易なものについては、この限りでない。
- 7 施行予定者が定められている都市計画に係る都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業は、その定められている者でなければ、施行することができない。

### 政令

(用排水施設等を管理する者又は土地改良事業計画による事業を行う者の意見を聴かなくてよい都市計画事業の認可又は承認)

第39条 法第59条第6項ただし書（法第63条第2項において準用する場合を含む。）の政令で定める軽易なものは、用排水施設その他農用地の保全又は利用上必要な公共の用に供する施設の本来の機能を阻害せず、又は増進することとなることが明らかなものとする。

## 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）

### （土地区画整理事業の施行）

第3条 宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。

2 宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

3 宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする株式会社で次に掲げる要件のすべてに該当するものは、当該所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

(1) 土地区画整理事業の施行を主たる目的とするものであること。

(2) 公開会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第5号に規定する公開会社をいう。）でないこと。

(3) 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。

(4) 前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有する借地権の目的となつているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となつている宅地の総地積との合計の三分の二以上であること。この場合において、これらの者が宅地の共有者又は共同借地権者であるときは、当該宅地又は借地権の目的となつている宅地の地積に当該者が有する所有権又は借地権の共有持分の割合を乗じて得た面積を、当該宅地又は借地権の目的となつている宅地について当該者が有する宅地又は借地権の目的となつている宅地の地積とみなす。

4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

5 略

### （施行の認可）

第4条 土地区画整理事業を第3条第1項の規定により施行しようとする者は、1人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、その土地区画整理事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、土地区画整理事業を施行しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

2 第3条第1項に規定する者が施行区域の土地について施行する土地区画整理事業については、前項に規定する認可をもつて都市計画法第59条第4項に規定する認可とみなす。ただし、同法第79条、第80条第1項、第81条第1項及び第89条第1項の規定の適用については、この限りでない。

(施行の認可の基準等)

第9条 都道府県知事は、第4条第1項に規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号の一に該当する事実があると認めるとき、及び次項の規定に該当するとき以外は、その認可をしなければならない。

(1)～(4) 略

2 都道府県知事は、都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第4条第1項に規定する認可をしてはならない。

3～5 略

(設立の認可)

第14条 第3条第2項に規定する土地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立しようとする者は、7人以上共同して、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合を設立しようとする者がその申請をするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

2 組合を設立しようとする者は、事業計画の決定に先立つて組合を設立する必要があると認める場合においては、前項の規定にかかわらず、7人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けることができる。この場合においては、前項後段の規定を準用する。

3 前項の規定により設立された組合は、都道府県知事の認可を受けて、事業計画を定めるものとする。この場合において、組合がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

4 組合が施行区域の土地について施行する土地区画整理事業については、第1項又は前項に規定する認可をもつて都市計画法第59条第4項に規定する認可とみなす。第4条第2項ただし書の規定は、この場合に準用する。

(設立の認可の基準等及び組合の成立)

第21条 都道府県知事は、第14条第1項から第3項までに規定する認可の申請があつた場合においては、次の各号（同項に規定する認可の申請にあつては、第3号を除く。）の一に該当する事実があると認めるとき以外は、その認可をしなければならない。

(1)～(4) 略

2 前項の規定にかかわらず、都道府県知事は、都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域が施行区域に編入されている場合においては、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号の一に該当すると認めるときでなければ、第14条第1項又は第2項に規定する認可をしてはならない。

3～7 略

## 都市再開発法（昭和44年法律第38号）

### （市街地再開発事業の施行）

第2条の2 次に掲げる区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

(1)～(4) 略

2 市街地再開発組合は、第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

3 次に掲げる要件のすべてに該当する株式会社は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行することができる。

(1)～(4) 略

4 地方公共団体は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行することができる。

5 独立行政法人都市再生機構は、国土交通大臣が次に掲げる事業を施行する必要があると認めるときは、市街地再開発事業の施行区域内の土地について当該事業を施行することができる。

(1)～(2) 略

6 地方住宅供給公社は、国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社にあつては、都道府県知事）が地方住宅供給公社の行う住宅の建設と併せてこれと関連する市街地の再開発を行うための市街地再開発事業を施行する必要があると認めるときは、市街地再開発事業の施行区域内の土地について当該市街地再開発事業を施行することができる。

### （施行の認可）

第7条の9 第2条の2第1項の規定により第一種市街地再開発事業を施行しようとする者は、1人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前項の規定による認可の申請は、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。

3 都道府県知事は、第1項の規定による認可をしようとするときは、あらかじめ、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長の意見を聴かななければならない。

4 第2条の2第1項に規定する者が第一種市街地再開発事業の施行区域内において施行する第一種市街地再開発事業については、第1項の規定による認可をもつて都市計画法第59条第4項の規定による認可とみなす。ただし、同法第79条、第80条第1項、第81条第1項及び第89条第1項の規定の適用については、この限りでない。

### （認可）

第11条 第一種市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

- 2 前項に規定する者は、事業計画の決定に先立つて組合を設立する必要がある場合においては、同項の規定にかかわらず、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。
- 3 前項の規定により設立された組合は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて事業計画を定めるものとする。
- 4 第7条の9第2項の規定は前3項の規定による認可に、同条第3項の規定は第1項又は第2項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第2項中「施行地区となるべき区域」とあるのは「施行地区となるべき区域（第11条第3項の規定による認可の申請にあつては、施行地区）」と読み替えるものとする。
- 5 組合が施行する第一種市街地再開発事業については、第1項又は第3項の規定による認可をもつて都市計画法第59条第4項の規定による認可とみなす。第7条の9第4項ただし書の規定は、この場合について準用する。

#### **大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）**

（住宅街区整備事業の施行）

第29条 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、1人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について住宅街区整備事業を施行することができる。

- 2 住宅街区整備促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する住宅街区整備組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域内の土地について住宅街区整備事業を施行することができる。
- 3 都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社は、施行区域内の土地について住宅街区整備事業を施行することができる。

（施行の認可）

第33条 第29条第1項の規定により住宅街区整備事業を施行しようとする者は、1人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その住宅街区整備事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。

- 2 前項の規定による認可の申請は、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の規定による認可をしようとするときは、あらかじめ、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長の意見を聴かななければならない。
- 4 第29条第1項の規定による施行者（以下この章及び第8章において「個人施行者」という。）が施行区域内の土地について施行する住宅街区整備事業については、第1項の規定による認可をもつて都市計画法第59条第4項の規定による認可とみなす。ただし、同法第79条、第80条第1項、第81条第1項及び第89条第1項の規定の適用については、この限りでない。

（設立の認可）

第37条 第29条第2項に規定する住宅街区整備組合（以下この章において「組合」という。）を設立しようとする者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。

- 2 第33条第2項及び第3項の規定は、都道府県知事が前項の規定による認可をしようとする場合について準用する。
- 3 組合が施行区域内の土地について施行する住宅街区整備事業については、第1項の規定による認可をもつて都市計画法第59条第4項の規定による認可とみなす。第33条第4項ただし書の規定は、この場合について準用する。

#### **密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）**

（施行地区となるべき土地の区域及び施行地域）

第118条 施行地区となるべき土地の区域は、密集市街地内の次に掲げる条件に該当する土地の区域又は施行区域内の土地の区域（都市計画事業として施行する場合にあつては、施行区域内の土地の区域）でなければならない。

(1)～(5) 略

- 2 施行区域は、密集市街地内の前項各号に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない（施行者）

第119条 前条第1項に規定する土地の区域内の宅地の所有者若しくは借地権者（借地権を有する者をいう。以下同じ。）又は当該所有者若しくは借地権者の同意を得た者は、1人で、又は数人共同して、当該所有者若しくは借地権者の権利の目的である宅地について、又はその宅地及び当該区域内の宅地以外の土地について防災街区整備事業を施行することができる。

- 2 防災街区整備事業組合は、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができる。
- 3 次に掲げる要件のすべてに該当する株式会社は、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができる。

(1)～(4) 略

- 4 都市再開発法第2条の2第3項第4号後段の規定は、前項第4号の規定による地積の算定について準用する。この場合において、同条第3項第4号後段中「前段」とあるのは、「密集市街地整備法第119条第3項第4号」と読み替えるものとする。

- 5 地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構は、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができる。

- 6 地方住宅供給公社は、その住宅の建設と併せて防災街区の整備を行うための防災街区整備事業を施行する必要があると国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社にあつては、都道府県知事）が認めるときは、都市計画事業として当該防災街区整備事業を施行することができる。

（施行の認可）

第122条 第119条第1項の規定により防災街区整備事業を施行しようとする者は、1人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その防災街区整備事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。

- 2 前項の規定による認可の申請は、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長を経由して行わなければならない。
- 3 都道府県知事は、第1項の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長の意見を聴かななければならない。

4 第119条第1項の規定による施行者（以下「個人施行者」という。）が施行区域内において施行する防災街区整備事業は、都市計画事業として施行するものとし、当該防災街区整備事業については、第1項の規定による認可をもって都市計画法第59条第4項の規定による認可とみなす。ただし、同法第79条、第80条第1項、第81条第1項及び第89条第1項の規定の適用については、この限りでない。

（設立の認可）

第136条 施行区域内の宅地の所有権又は借地権者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて事業組合を設立することができる。

2 前項に規定する者は、事業計画の決定に先立って事業組合を設立する必要がある場合においては、同項の規定にかかわらず、5人以上共同して、定款及び事業基本方針を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて事業組合を設立することができる。

3 前項の規定により設立された事業組合は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて事業計画を定めるものとする。

4 第122条第2項の規定は前3項の規定による認可の申請について、同条第3項の規定は第1項又は第2項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第2項中「施行地区となるべき区域」とあるのは、「施行地区となるべき区域（第136条第3項の規定による認可の申請にあつては、施行地区）」と読み替えるものとする。

5 事業組合が施行する防災街区整備事業については、第1項又は第3項の規定による認可をもって都市計画法第59条第4項の規定による認可とみなす。第122条第4項ただし書の規定は、この場合について準用する。

#### **公有水面埋立法（大正10年法律第57号）**

第2条 埋立ヲ為サムトスル者ハ都道府県知事ノ免許ヲ受クヘシ

2～3 略

第22条 埋立ノ免許ヲ受ケタル者ハ埋立ニ関スル工事竣功シタルトキハ遅滞ナク都道府県知事ニ竣功認可ヲ申請スヘシ

2 都道府県知事前項ノ竣功認可ヲ為シタルトキハ遅滞ナク其ノ旨ヲ告示シ且地元市町村長ニ第11条又ハ第13条ノ2第2項ノ規定ニ依リ告示シタル事項及免許条件ヲ記載シタル書面並関係図書ノ写ヲ送付スベシ

3 市町村長ハ前項ノ告示ノ日ヨリ起算シ十年ヲ経過スル日迄同項ノ図書ヲ其ノ市町村ノ事務所ニ備置キ関係人ノ請求アリタルトキハ之ヲ閲覧セシムベシ

第23条 埋立ノ免許ヲ受ケタル者ハ前条第2項ノ告示ノ日前ニ於テ埋立地ヲ使用スルコトヲ得但シ埋立地ニ埋立ニ関スル工事に非サル工作物ヲ設置セムトスルトキハ政令ヲ以テ指定スル場合ヲ除クノ外都道府県知事ノ許可ヲ受クヘシ

2 略

第4号から第8号に規定する開発行為は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律において都市計画上十分な監督のもとに行われるので、適

用除外とされたものです。土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、地方公共団体の施行するものは、第4号の都市計画事業として施行されることとなっているので、第5号から第7号までの規定によって適用除外となるものは、個人施行及び会社施行等のものです。また、防災街区整備事業については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっており、第8号によって適用除外となるものは個人施行のもののみです。なお、市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の土地区画整理事業については、事業の施行について開発行為の許可基準に準じて規制を受けることとなっています。

第5号、第6号、第7号及び第8号の規定によって適用除外となるのは、土地区画整理事業等そのものの内容として行う開発行為ですので、土地区画整理事業等の施行区域であっても、事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業等の施行としてではなく、別個に開発行為を行う場合には、開発許可が必要になります。また、土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発については、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので、公共施設の整備の必要性がないと認められるものは、開発行為に該当しないものとして取り扱うことができます。

第9号に規定する開発行為は、公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第23条の規定により、同法第22条第2項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けることとされているため、適用除外としたものです。

## 5 非常災害時の応急措置として行う開発行為

### **法律**

(開発行為の許可)

第29条 略

(10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

本号は、災害時における応急措置として早急に行う必要のある開発行為で、やむを得ないと認められるものについては、適用除外としたものです。

## 6 通常の管理行為、軽易な行為

### 法律

(開発行為の許可)

#### 第29条 略

(11) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

### 政令

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

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

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

### 運用指針

#### I-2-4 第1項第11号（令第22号第6号）関係

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

- (1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

### 建築基準法（昭和25年法律第201号）

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第85条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等(非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。[第八十七条の三第一項](#)において同じ。)内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から1月以内にその工事に着手するものについては、建築基

準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

(1) 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

(2) 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が30平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第6条から第7条の6まで、第12条第1項から第4項まで、第15条、第18条（第41項を除く。）、第19条、第21条から第23条まで、第26条、第31条、第33条、第34条第2項、第35条、第36条（第19条、第21条、第26条、第31条、第33条、第34条第2項及び第35条に関する部分に限る。）、第37条、第39条及び第40条の規定並びに第3章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が50平方メートルを超えるものについては、第62条の規定の適用があるものとする。

3 前2項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後3月をこえて当該建築物を存続しようとする場合においては、特定行政庁の許可を受けなければならない。

ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続することができる。

4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

5 特定行政庁は、被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により前項に規定する期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、同項の規定にかかわらず、更に一年を超えない範囲内において同項の規定による許可の期間を延長することができる。被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により当該延長に係る期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物についても、同様とする。

6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物(次項及び第百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。)について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、1年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第12条第1項から第4項まで、第21条から第27条まで、第31条、第34条第2項、第35条の2及び第35条の3の規定並びに第3章の規定は適用しない。

本号によって適用除外となる開発行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生じるおそれがないと認めるもので、政令で定めるものが該当します。

(1) 令第22条第1号

本号に規定する「仮設建築物」とは、客観的に見て長時間にわたって存することなく、一時的、臨時的に使用することを目的として建築する建築物又は季節的なものでその期間に限って

使用することを目的として建築する建築物をいいます。建築後一定期間を経た後除却して、また建築する場合等は継続して使用される建築物に該当しますので、その使用目的、規模及び構造のいかんにかかわらず「仮設建築物」には該当しません。

建築基準法第85条第1項から第4項までに規定する「仮設建築物」はこれに該当しますが、同条第5項のそれは必ずしも該当しないので、個別に判断します。

なお、主たる目的が「仮設建築物」として取り扱い得る開発行為により継続的に使用が可能である管理棟が一体的に建築される場合など、管理棟が規模等から判断して附属施設として取り扱える範囲（建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する延べ面積（以下「延べ面積」という。）30㎡以下を基準とします。）のものであれば、「仮設建築物」として考えることができます。

(2) 令第22条第2号

本号に規定する車庫、物置等の主たる建築物に附属して建築される建築物は、それ自体が独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれると判断できるものであるという点から適用除外としたものです。ここでいう「附属建築物」とは、主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければなりません。

本市においては、物置については30㎡以下程度のもの、車庫については45㎡以下程度のものが該当することとしています。

(3) 令第22条第3号

本号に規定する開発行為は、建築基準法による建築主事の確認の手続きを必要としない小規模の行為であることから、適用除外とされています。

(4) 令第22条第4号

本号は、改築とは、従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物又は特定工作物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物の建築又は建設をするものですので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないことから、適用除外とされたものです。

なお、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の改築で、用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為については、法第29条第1項第2号又は第3号の規定それ自体により適用除外とされています。

(5) 令第22条第6号

本号に規定する店舗、事業所等は、「物品」に係る業種に限定されますので、理容業、美容業等のサービス業は該当しません。また、立地については、既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域において営まれるものに限定され、かつ、現に当該区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自ら営むものが該当します。

(6) その他駐車場、資材置場等の土地の区域内に建築する管理事務所等

駐車場、資材置場等の土地の区域内に建築する管理事務所等は、その用途、規模及び機能等から判断して令第22条第2号に定める附属建築物に該当すると認められるものを除き、法第4条第12号の規定する開発行為に該当するものとして取り扱います。

なお、店舗又は店舗と事務所を兼ねる建築物及び営業所等を除く監視のための建築物等のような単に管理行為のみを目的とする建築物については、法第43条第1項の規定による建築行為の許可を要するものとし、この場合において当該建築物の用途、規模等が適切なものについては、令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして取り扱います。

### 第3節 都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為

#### 法律

(開発行為の許可)

#### 第29条 略

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の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。

- (1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

#### 3 略

#### 政令

(法第29条第2項の政令で定める規模)

第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

#### 運用指針

#### I-2-5 都市計画区域外における開発許可の在り方

準都市計画区域や都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあつては1ha以上の開発）は、都市的な土地利用と位置づけられることから開発許可が適用されることとされた。これらの区域における技術基準は、都市計画区域に準じて審査することが望ましいと考えるが、開発区域周辺の公共施設の整備状況や自然環境の状況などを勘案して独自の技術基準を定める場合には、これらの区域においてはまちづくりの構想がないことも想定されることを踏まえ、その必要性を十分に考えた上で申請者へ必要以上の負担を求めないよう注意することが望ましい。

なお、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域においては、自然公園法等により指定される区域も存在することから、これらの法律等の趣旨を妨げないよう関係部局と十分連携をとって適切な運用を行うことが望ましい。

#### 1 法第29条第2項の趣旨

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において、開発区域の面積が1ha以上の開発行為は、一定の市街地を形成すると見込まれるため、都市的な土地利用と位置づけられることができるとの考え方から、開発許可制度を適用させる必要があります。

#### 2 許可不要の開発行為

##### (1) 農林水産業用施設のための開発行為

本項第1号に規定する開発行為は、本項の許可を受ける必要はありません。

本号に該当する開発行為は、前節2市街化調整区域等における農林水産業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号）に掲げるものです。

(2) その他の開発行為

本項第2号の規定する開発行為は、本項の許可を受ける必要はありません。

各号のそれぞれに該当する開発行為は、次に掲げるものです。

- ア 前節3 公益上必要な建築物のための開発行為（法第29条第1項第3号）
- イ 前節4 他法令等による開発行為（法第29条第1項第4号及び第9号）
- ウ 前節5 非常災害時の応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号）
- エ 前節6 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

## 第4節 2以上の区域にわたる開発行為

### 法律

(開発行為の許可)

#### 第29条 略2 略

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

### 政令

(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

(1) 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。

(2) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。

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

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

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

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

### 運用指針

#### I-2-6 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）又は準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する（令第22条の3第1項第2号）。また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であるならば、開発区域全体が許可を要する（令第22条の

3 第 1 項第 3 号から第 5 号)。

開発区域が市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が 1 ha 以上であれば開発区域全体が許可を要する(令第 22 条の 3 第 1 項第 1 号及び第 2 項)。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第 29 条第 1 項許可を、都市計画区域又は準都市計画区域外にわたる部分については法第 29 条第 2 項許可をそれぞれ行うこととなる。

なお、開発区域が市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要する。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかわる部分については、開発区域全体が 1 ha 以上である場合に許可の対象となる。

開発区域が 2 以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行うことが望ましい。この場合において、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可又は不許可を行う場合には同時に行うことが望ましい。

## 1 法第 29 条第 3 項の趣旨

本来は、開発行為がどのような区域で行われるとしても開発許可制度を適用させる必要があります。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる開発区域の部分については、法第 29 条第 1 項の許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる開発区域の部分については、法第 29 条第 2 項の許可をそれぞれ行うこととなります。

しかし、開発区域はあくまでも 1 つであり、技術基準の適用については、開発区域全体を 1 つの区域として取り扱います。

### (1) 市街化調整区域にわたる開発行為

市街化調整区域にわたる開発行為については、その開発行為の規模にかかわらず、市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分も含め、許可を要します。

### (2) 市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域にわたる開発行為

この場合は、これらの区域にわたる開発区域の部分が、それぞれの区域で規制対象規模以上(市街化区域：1,000㎡以上、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域：3,000㎡以上)であるならば、他の区域にわたる開発区域の部分の面積にかかわらず開発区域全体を許可の対象とします。

また、これらの区域にわたる開発区域の部分が、いずれの区域でも規制対象規模未満である場合であっても、開発区域全体の面積が、当該開発区域にわたる区域の規制対象のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体を許可の対象とします。

(3) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にわたる開発行為

当該開発区域内のうち都市計画区域及準都市計画区域外の区域を除く土地の区域が、上記(1)又は(2)に該当する場合は、それぞれの区域に限って許可の対象となります。

また、開発区域の面積が1 ha以上の開発行為は、都市的な土地利用と位置づけることができるとの考えから、都市計画区域及準都市計画区域外の区域の面積が1 ha以上の場合ばかりではなく、都市計画区域、準都市計画区域等それぞれの区域では規制対象規模未満の開発行為であっても、開発区域全体の面積が1 ha以上であれば開発区域全体を許可の対象とします。

なお、いろいろなケースが考えられますがつぎのようになります。

開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可及び開発区域

区域数別	組合せ	ケース	A 市街化 区域	B 市街化 調整区域	C 非線引き 都市計画区域	D 準都市計画 区域	E 左記区域以 外の区域	許可		開発区域	
								第1項	第2項		
二区域の場合	(1)	①	500㎡	1㎡				要	不	A+B	
	(2)	①	500㎡		2,000㎡			不	不		
		②	500㎡		2,500㎡			要	要	A+C	
		③	1,000㎡		1,500㎡			要	不	A+C	
	(3)	①	500㎡			2,000㎡		不	不		
		②	500㎡			2,500㎡		要	要	A+D	
		③	1,000㎡			1,500㎡		要	不	A+D	
	(4)	①	500㎡				9,000㎡	不	不		
		②	500㎡				9,500㎡	要	要	A+E	
		③	1,000㎡				8,500㎡	要	不	A+E	
	(5)	①		1㎡	2,000㎡			要	不	B+C	
	(6)	①		1㎡		2,000㎡		要	不	B+D	
	(7)	①		1㎡			9,000㎡	要	不	B+E	
		②		1㎡			9,999㎡	要	要	B+E	
二区域の場合	(8)	①			2,000㎡	500㎡		不	不		
		②			2,000㎡	1,000㎡		要	不	C+D	
	(9)	①			2,000㎡		7,000㎡	不	不		
		②			2,000㎡		8,000㎡	要	要	C+E	
		③			3,000㎡		6,000㎡	要	不	C+E	
	(10)	①				2,000㎡	7,000㎡	不	不		
		②				2,000㎡	8,000㎡	要	要	D+E	
		③				3,000㎡	6,000㎡	要	不	D+E	
	三区域の場合	(1)	①	500㎡	1㎡	2,000㎡			要	不	A+B+C
		(2)	①	500㎡	1㎡		2,000㎡		要	不	A+B+D
(3)		①	500㎡	1㎡			9,000㎡	要	不	A+B+E	
		②	500㎡	1㎡			9,499㎡	要	要	A+B+E	
(4)		①	500㎡		200㎡	200㎡		不	不		
		②	500㎡		1,000㎡	1,500㎡		要	不	A+C+D	
		③	1,000㎡		1,000㎡	500㎡		要	不	A+C+D	
(5)		①	500㎡		1,000㎡		8,000㎡	不	不		
		②	500㎡		1,000㎡		8,500㎡	要	要	A+C+E	
		③	500㎡		2,500㎡		6,000㎡	要	不	A+C+E	
		④	500㎡		2,500㎡		7,000㎡	要	要	A+C+E	
		⑤	1,000㎡		1,000㎡		7,000㎡	要	不	A+C+E	
(6)		①	500㎡			1,000㎡	8,000㎡	不	不		
		②	500㎡			1,000㎡	8,500㎡	要	要	A+D+E	
		③	500㎡			2,500㎡	6,500㎡	要	不	A+D+E	
		④	1,000㎡			500㎡	8,000㎡	要	不	A+D+E	
(7)		①		1㎡	1,000㎡	1,000㎡		要	不	B+C+D	
(8)		①		1㎡	1,000㎡		8,500㎡	要	不	B+C+E	
		②		1㎡	1,000㎡		8,999㎡	要	要	B+C+E	
(9)		①		1㎡		1,000㎡	8,500㎡	要	不	B+D+E	

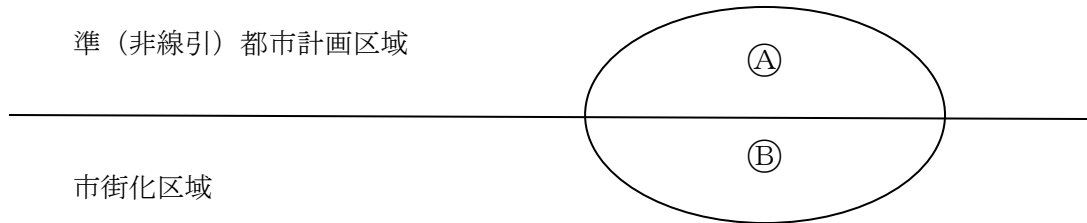
	(10)	①			1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,000m <sup>2</sup>	不	不	
		②			1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	8,000m <sup>2</sup>	要	要	C+D+E
		③			1,000m <sup>2</sup>	2,000m <sup>2</sup>	6,500m <sup>2</sup>	要	不	C+D+E
四区域の場合	(1)	①	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>		要	不	A+B+C+D
		②	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>		8,000m <sup>2</sup>	要	不	A+B+C+E
	(2)	①	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>		8,499m <sup>2</sup>	要	要	A+B+C+E
		②	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>		8,000m <sup>2</sup>	要	不	A+B+D+E
	(3)	①	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>		1,000m <sup>2</sup>	8,000m <sup>2</sup>	要	不	A+B+D+E
	(4)	①	500m <sup>2</sup>		1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,000m <sup>2</sup>	不	不	
		②	500m <sup>2</sup>		1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,500m <sup>2</sup>	要	要	A+C+D+E
		③	500m <sup>2</sup>		1,000m <sup>2</sup>	1,500m <sup>2</sup>	6,500m <sup>2</sup>	要	不	A+C+D+E
		④	1,000m <sup>2</sup>		1,000m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	7,000m <sup>2</sup>	要	不	A+C+D+E
	(5)	①		1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,000m <sup>2</sup>	要	不	B+C+D+E
②			1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,999m <sup>2</sup>	要	要	B+C+D+E	
全		①	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,000m <sup>2</sup>	要	不	A+B+C+D +E
		②	500m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>	7,499m <sup>2</sup>	要	要	A+B+C+D +E

要は、開発許可が必要です。不は、開発許可が不要です。

参考：開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可

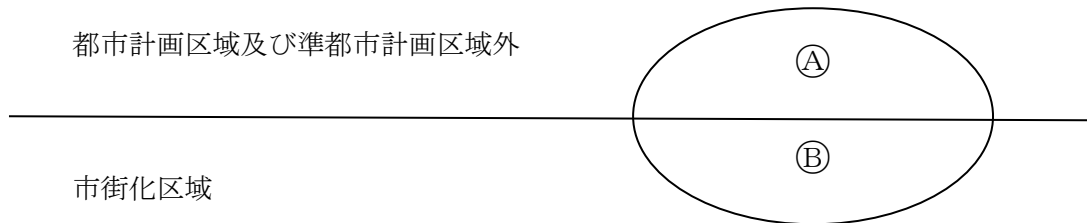
開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の取り扱いは次のようになります。

(1) 市街化区域と非線引都市計画区域（準都市計画区域）にわたる場合



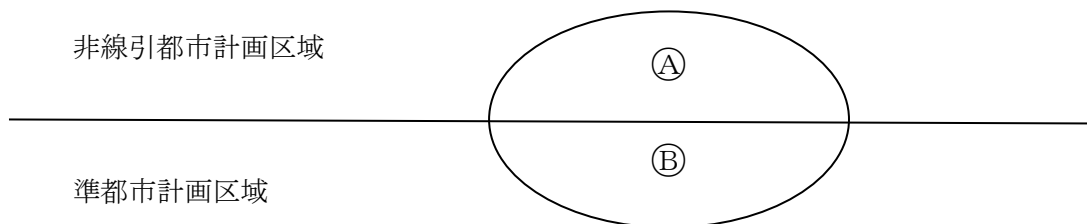
- ア  $\text{A} + \text{B} < 3,000\text{m}^2$ かつ $\text{B} < 1,000\text{m}^2$ であれば法第29条第1項の許可は不要。  
イ  $\text{A} + \text{B} \geq 3,000\text{m}^2$ または $\text{B} \geq 1,000\text{m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。

(2) 市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



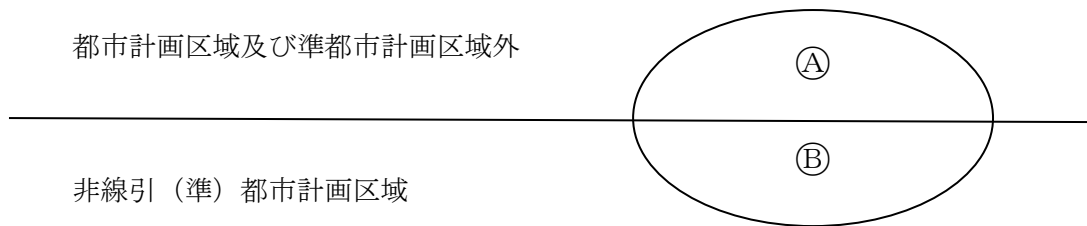
- ア  $\text{A} + \text{B} < 1\text{ha}$ かつ $\text{B} < 1,000\text{m}^2$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要。  
イ  $\text{A} + \text{B} \geq 1\text{ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。  
ウ  $\text{A} + \text{B} < 1\text{ha}$ かつ $\text{B} \geq 1,000\text{m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。（法第29条第2項の許可は不要。）

(3) 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる場合



- ア  $\text{A} + \text{B} < 3,000\text{m}^2$ であれば法第29条第1項の許可は不要

(4) 非線引（準）都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

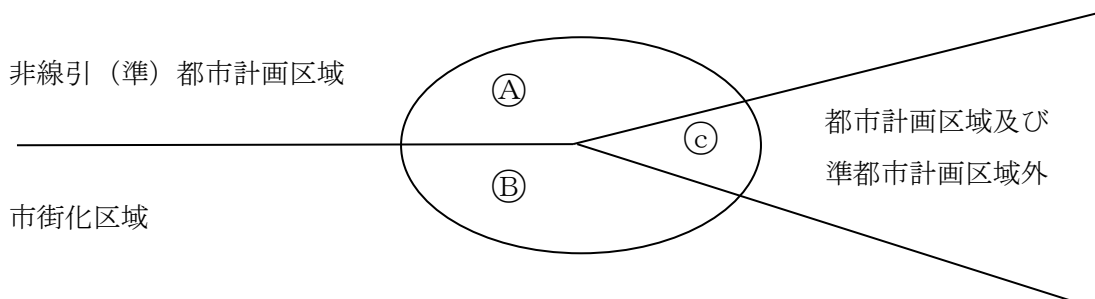


ア  $\text{A} + \text{B} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{B} < 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要。

イ  $\text{A} + \text{B} \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

ウ  $\text{A} + \text{B} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{B} \geq 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。（法第29条第2項の許可は不要。）

(5) 市街化区域、非線引（準）都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

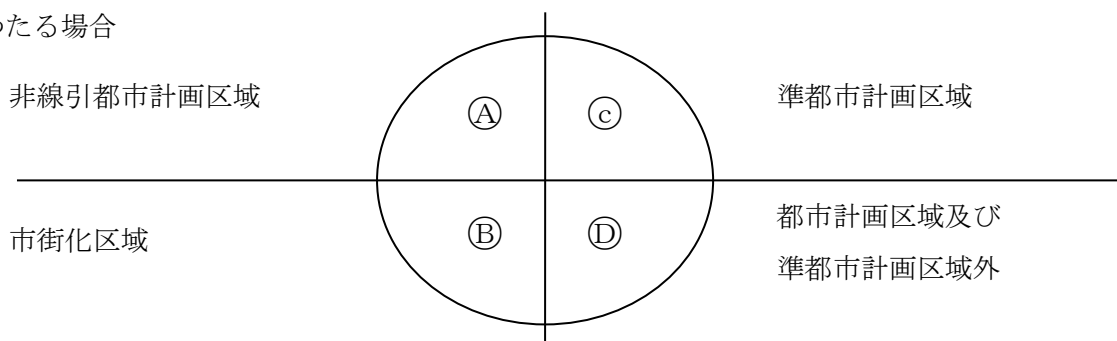


ア  $\text{A} + \text{B} + \text{C} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{A} + \text{B} < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $\text{B} < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要。

イ  $\text{A} + \text{B} + \text{C} \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

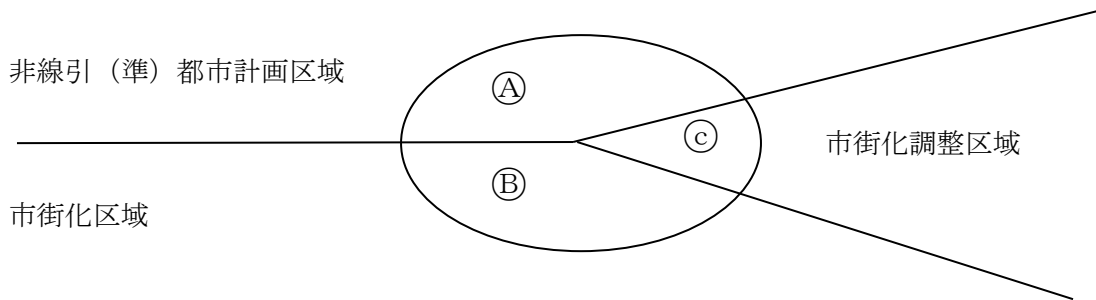
ウ  $\text{A} + \text{B} + \text{C} < 1 \text{ ha}$ かつ $\text{A} + \text{B} \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $\text{B} \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。（法第29条第2項の許可は不要。）

(6) 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



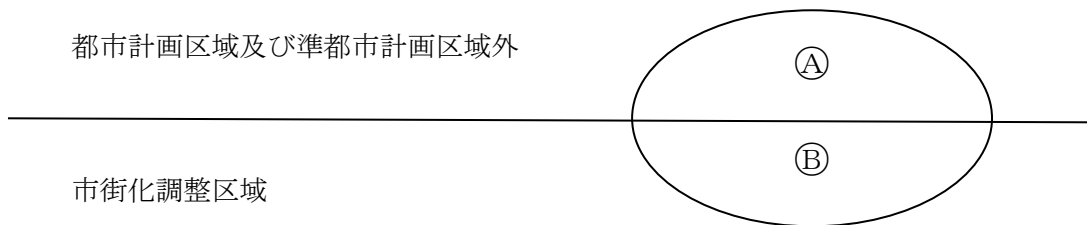
- ア  $(A) + (B) + (C) + (D) < 1 \text{ ha}$ かつ $(A) + (B) + (C) < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $(B) < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要。
- イ  $(A) + (B) + (C) + (D) \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。
- ウ  $(A) + (B) + (C) + (D) < 1 \text{ ha}$ かつ $(A) + (B) + (C) \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $(B) \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項の許可は不要。)

(7) 市街化区域、非線引(準)都市計画区域及び市街化調整区域にわたる場合



- ア 規模にかかわらず、法第29条第1項の許可を要する。

(8) 市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



- ア 規模にかかわらず、法第29条第1項の許可を要する。
- イ  $(A) + (B) \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。

2 開発許可権者が異なる場合

開発区域が、開発許可権者が異なる2以上の区域にわたる場合は、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査することになります。このため、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可の処分を行う場合には同時に行う必要があります。

## 第3章 開発許可基準

開発行為に関する許可基準は、技術基準と市街化調整区域における立地基準の2つから成ります。

法第33条並びにこれに基づく政省令の基準は、良好な市街地を形成するために必要な一定水準の施設を確保するよう開発行為を規制する目的で、開発行為者の整備すべき公共施設等の他、環境の保全、災害の防止、都市的便益施設の確保等の見地から技術的な基準を規定したもので、許可権者は、これらの基準に適合すると認めるときには許可をしなければならないこととされています。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、法第33条に定める技術基準に適合しなければならないことに加え、スプロール防止の観点から法第34条の立地基準を設定して、許可し得るものを限定しています。そして、許容される開発行為は、スプロール対策上支障がないか、支障を容認すべき特別の必要性のあるものに限られます。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条の技術基準に適合するとともに、法第34条の各号のいずれかに該当するものでなければ許可されないこととなります。

### 第1節 技術基準

技術基準については、技術基準編を参照してください。

### 第2節 立地基準

#### 法律

(開発許可の基準)

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られる場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

(1)～(14) 略

#### 運用指針

I-6 (第14号以外)

I-6-1 一般的事項

本条は、市街化調整区域及び居住調整地域において例外的に認められる開発行為を規定したものであり、開発許可制度のポイントをなす規定であるので、その適正な運用について特に留意することが重要である。各号の運用に関しての考え方は、次のとおりであるが、処分に当たっては、各号該当の有無について、十分慎重な審査を行うことが望ましい。

(1) 法第34条の趣旨

市街化調整区域内の開発行為は、第1は「スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの」、第2は「スプロール対策上支障があるが、これを忍容すべき特別の必要性の認められるもの」、第3は「スプロール対策上支障があり、これを忍容すべき特別の必要性の認められ

ないもの」の3つに類別されますが、本条においては、第1及び第2の類型の開発行為について許可し得るものとし、第3のものについては、許可すべきでないとしたものです。

なお、第二種特定工作物については、その性格上直接市街化の要因になるものではなく、また、スプロール化を促進するものではないため、本条の立地基準は適用されません。

また、本市においては、第10号によるものを除き、原則、自己用（自己居住用、自己業務用）を許可対象としております。

## (2) 市街化調整区域と他の区域にわたる開発行為

一体の開発行為であれば、一個のものとして許可することになります。したがって、本条の立地基準は、開発区域全体に適用されます。

# 1 公共公益施設又は日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等

## 法律

### 第34条 略

(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する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

## 政令

第29条の5 法第34条第1号（法律第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号イからハまで掲げる建築物とする。

### 第21条第26号（略）

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

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

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

ニ・ホ（略）

## 運用指針

### I-6-2 第1号関係

(1) 本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校、（大学、専修学校及び各種学校を除く。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所施設であ

る社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住するもの、その家族及び親族が入所するための施設である建築物などが考えられる。

(3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取り扱って差し支えないものと考えられる。したがって、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車専用液化石油スタンド及び水素スタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないものの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油スタンド及び水素スタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

(4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。

(5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

#### (1) 本号の趣旨

本号は、市街化調整区域に居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービスの対象とする日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理工場等に限定して許可し得ることとしたものです。

また、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定されますので、著しく規模の大きい店舗等は認められません。

なお、コンビニエンスストアも、その位置、規模並びに周辺の集落の状況を考慮して当該市街化調整区域の住民を対象としたものであれば本号で許可対象として取り扱います。コンビニエンスストアは、その業務形態から幹線道路沿線に立地する傾向があること、郊外に立地するものは通過交通による利用者が多いこと等から、法第34条第9号の沿道サービス施設に該当するか問題となっていますが、同号で許可される沿道サービス施設としての休憩所とは、一定

の交通量がある道路における道路使用者の休憩のための施設であるため、駐車場の設備や休憩のための座席等のスペースが備わったものであり、いわゆるコンビニエンスストアはなじまないものであると考えられます。

(2) 該当要件

① 周辺の市街化調整区域内の居住者を主なサービス対象としていること。また、公益上必要な施設は都市計画法施行令第 29 条の 5 に規定される建築物であり、次の (1) 又は (2) のいずれかに該当するものであること。

(1) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が利用する次に掲げる施設である建築物

a. 学校（小学校、中学校、幼稚園）

b. 診療所

c. 助産所

d. 保育所等通所系施設である社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設

(2) 入所系施設である社会福祉施設の用に供する建築物で、主として当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者、その家族及び親族が入所するためのものであること。

② 市街化区域から道程でおおむね 1 km 以上離れていること。ただし、地形、地勢等の自然的条件及び学校、支所等の公益施設、交通施設等の社会的条件からみて、明らかに市街化区域と異なる日常生活圏を構成していると認められる地域で、当該地周辺の市街化調整区域の居住者をサービス対象と限定すると認められる適切な位置に建築される場合はこの限りではない。

③ 申請地を中心として半径 500m の円内に 50 戸以上の人家（世帯）が存すること。ただし、自動車修理工場等（修理業）当該店舗の支持世帯の範囲を広げると考えられる場合については、半径 1 km の円内に 250 戸以上の人家（世帯）が存すること。

また、農機具販売店舗及び農機具修理施設については、農業従事者（農家世帯）の日常生活のための必要な施設と判断されるため、農家（世帯）に限定すること。農業従事者（農家世帯）とは、10 a（1,000 m<sup>2</sup>）以上の市街化調整区域内の農地を 60 日以上自ら耕作の業務に従事している者（世帯）をいいます。ただし、10 a 未満の農地を、若しくは自ら耕作の業務に従事している日数が 60 日未満である者であっても、当該店舗の設置について同意を得た農業従事者（農家世帯）がいる場合には、上記の支持世帯に含めてもよいものとする。当該地域に同種施設が既に立地している場合は、その施設を中心とする同様の円を描き、円が重複する部分については、当該部分に存する人家数（世帯数）を重複する円の数で除して得た数とその部分の人家数（世帯数）として計算すること。「同種施設」とは、主たる取扱い品目に着目し、日本標準産業分類の細分類により区分を行うものとする。なお、本要件は、立地位置に関する要件であり、これをもって上記①の要件を判断する趣旨ではありません。

④ 申請地は、技術基準による幅員以上の国縣市町村道に 4 m 以上接していること。

⑤ 都市計画法施行令第 29 条の 5 に規定される建築物の敷地面積は 3,000 m<sup>2</sup> 以内、それ以外の敷地面積は 1,000 m<sup>2</sup> 以内とし、建築物の面積は過大でないこと。

⑥ 業務の用に供する部分の床面積は、建築物全体の延べ面積の 2 分の 1 以上であること。

⑦ 予定建築物が、将来にわたって計画される営業に限定して使用されるものであること。ただし、都市計画法施行令第 29 条の 5 に規定される建築物については、関係部局との調整がとれたもの、もしくは確実にとれる見込みであるもの。

⑧ 都市計画法施行令第 29 条の 5 に規定される学校施設については、上記②及び⑤の基準によらない。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

① 公益上必要な施設：事業計画書及び社会福祉法に係る各関係部局との協議書（開設の見込みが確認できるもの）

店 舗 等：日常生活に必要な店舗等の建築に関する申立書及び販売、加工、修理等の業務の内容（商品名・業務内容、規模、計画する販売対象区域等）を説明する書類

② 周辺建築物用途別現況図（半径 1 km の範囲のもの。ただし、自動車修理工場等当該店舗の支持世帯の範囲を広げる必要があると考えられる場合については、半径 2 km のもの。なお、円内に 50 戸（又は 250 戸）以上の人家を表示すること。）

③ 将来にわたって計画される運営若しくは営業に限定して使用する旨の誓約書

④ 運営若しくは営業を実施する上で必要な免許証等の写し

⑤ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### 令第 22 条第 6 号及び法第 34 条第 1 号に該当する業種

大分類 卸売・小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示（店、商品等）	令第 22 条第 6 号	法第 34 条第 1 号	
各種商品卸売業	各種商品卸売業	各種商品卸売業	従業員が常時 100 人以上のもの		×	×	
		その他の各種商品卸売業			×	×	
繊維・衣服等卸売業	繊維品卸売業（衣料、身の回り品を除く。）	生糸・繭卸売業			×	×	
		繊維原料卸売業	生糸・繭を除く。		×	×	
		糸卸売業			×	×	
		織物卸売業	室内装飾繊維品を除く。		×	×	
	衣服・身の回り品	男子服卸売業				×	×
		婦人・子供服卸売業				×	×
		下着類卸売業				×	×
		寝具類卸売業				×	×
		靴卸売業				×	×
		履物卸売業	靴を除く。			×	×
		かばん・袋物卸売業				×	×
その他の衣服・身の回り品卸売業				×	×		
飲食物品卸売業	農畜産物・水産物卸売業	米麦卸売業			×	×	
		雑穀・豆類卸売業			×	×	
		野菜卸売業			×	×	
		果実卸売業			×	×	
		食肉卸売業			×	×	
		生鮮魚介卸売業			×	×	
		その他の農畜産物・水産物卸売業			×	×	
	食料・飲	砂糖卸売業				×	×

	料卸売業	味噌・醤油卸売業			×	×	
		酒類卸売業			×	×	
		乾物卸売業			×	×	
		缶詰・瓶詰食品卸売業	気密容器入りのもの		×	×	
		菓子・パン類卸売業			×	×	
		飲料卸売業	別掲を除く。		×	×	
		茶類卸売業			×	×	
建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	建築材料卸売業	木材・竹材卸売業			×	×	
		セメント卸売業			×	×	
		板ガラス卸売業			×	×	
		その他の建築材料卸売業			×	×	
	化学製品卸売業	塗料卸売業			×	×	
		染料・顔料卸売業			×	×	
		油脂・ろう卸売業			×	×	
		その他の化学製品卸売業			×	×	
	鉱物・金属材料卸売業	石油卸売業			×	×	
		鉱物卸売業	石油を除く。		×	×	
		鉄鋼卸売業			×	×	
		非鉄金属卸売業			×	×	
	再生資源卸売業	空瓶・空缶等空容器卸売業			×	×	
		鉄スクラップ卸売業			×	×	
		非鉄金属スクラップ卸売業			×	×	
		古紙卸売業			×	×	
		その他の再生資源卸売業			×	×	
	機械器具卸売業	一般機械器具卸売業	農業用機械器具卸売業			×	×
			建設機械・鉱山機械卸売業			×	×
金属加工機械卸売業					×	×	
事務用機械器具卸売業					×	×	
その他の一般機械器具卸売業					×	×	
自動車卸売業		自動車卸売業	二輪自動車を含む。		×	×	
		自動車部分品・附属品卸売業	中古品を除く。		×	×	
		自動車中古部品卸売業			×	×	
電気機械器具卸売業		家庭用電気機械器具卸売業			×	×	
		電気機械器具卸売業	家庭用電気機械器具を除く。		×	×	
その他の機械器具卸売業		輸送用機械器具卸売業	自動車を除く。		×	×	
		精密機械器具卸売業			×	×	
		医療用機械器具卸売業	歯科用機械器具を含む。		×	×	
その他の卸売業		家具・建具・じゅう器等卸売業	家具・建具卸売業			×	×
	荒物卸売業				×	×	
	畳卸売業				×	×	

	売業	室内装飾繊維品卸売業			×	×
		陶磁器・ガラス器卸売業			×	×
		その他のじゅう器卸売業			×	×
	医薬品・化粧品等卸売業	医薬品卸売業			×	×
		医療用品卸売業			×	×
		化粧品卸売業			×	×
		合成洗剤卸売業			×	×
	他に分類されない卸売業	紙・紙製品卸売業			×	×
		金物卸売業			×	×
		肥料・飼料卸売業			×	×
		スポーツ用品・娯楽用品・がん具卸売業			×	×
		たばこ卸売業			×	×
		ジュエリー製品卸売業			×	×
代理商、仲立業				×	×	
他に分類されないその他の卸売業				×	×	
各種商品小売業	百貨店総合スーパー	百貨店、総合スーパー	衣食住にわたる各種商品の販売従業員が常時50人以上のもの	デパートメントストア、総合スーパー	×	×
	その他の各種商品小売業	その他の各種商品小売業	衣食住にわたる各種商品の販売従業員が常時50人未満のもの	よろず屋	×	×
織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業	呉服・服地小売業		呉服店、和服、反物、帯、服地、小切、裏地、らしゃ	○	○
		寝具小売業		ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、丹前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ	×	×
	男子服小売業	男子服小売業	製造小売を含む。	洋服店、注文服店、テーラーショップ、既製服、学生服、オーバーコート、レインコート、ジャンパー、作業服、ズボン	○	○
	婦人・子供服小売業	婦人服小売業	既製、注文を問わない。	婦人服仕立業、婦人用事務服、洋裁店、レインコート、毛皮コート、ブラウス	○	○
		子供服小売業	既製、注文を問わない。	子供服仕立業、洋裁店、ベビー服	○	○
	靴・履物小売業	靴小売業		ゴム靴、合成被革靴、プラスチック成形靴、布製靴、地下足袋、靴附属品、注文靴、靴ひも、靴墨	○	○
		履物小売業	靴を除く。	履物、げた屋、草履、スリッパ、サンダル	○	○
	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	かばん・袋物小売業		かばん、トランク、ハンドバック、袋物、かばん・袋物小売修理業	○	○
		洋品雑貨・小間物小売業		洋品店、装身具、化粧道具、シャツ、セーター、Tシャツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ、ふろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、半えり、靴下、扇子、うちわ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品、補整着、小間物、下着、手	○	○

				袋、毛糸			
		他に分類されない織物 ・衣服・身の回り品小 売業		洋傘、和傘、ステッキ、 白衣、かつら	○	○	
飲食物 品小売 業	各種食料 品小売業	各種食料品小売業		各種食料品店、食料雑貨 店	○	○	
	酒小売業	酒小売業		酒屋	○	○	
	食肉小売 業	食肉小売業	卵、鳥肉を除 く。	肉屋、精肉、獣肉、塩蔵 肉、冷凍肉、肉製品（ハ ム、ソーセージ等）、魚肉 ハム・ソーセージ、馬肉 屋	○	○	
			卵・鳥肉小売業	卵、鳥肉、鶏肉	○	○	
	鮮魚小売 業	鮮魚小売業		魚屋、貝類、かき、川 魚、食用かえる、冷凍 魚、海藻（生もの）、うな ぎ、どじょう、鯨肉	○	○	
	野菜・果 実小売業	野菜小売業		八百屋	○	○	
		果実小売業		果物屋	○	○	
	菓子・パン 小売業	菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、干菓 子、だ菓子、せんべい、 あめ、ケーキ、まんじゅ う、もち、焼いも屋、甘 栗、アイスクリーム、ア イスキャンデー、ドーナ ツ、和生菓子、洋生菓 子、豆菓子、甘納豆、今 川焼	×	×	
			製造小売でない もの		○	○	
		パン小売業	製造小売		菓子パン	×	×
		パン小売業	製造小売でない もの		○	○	
	米穀類小 売業	米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類	○	○	
	その他の 飲食物品 小売業	コンビニエンスストア	飲食物品を中心 とするものに限 る。			○	○
		牛乳小売業		牛乳スタンド	○	○	
		飲料小売業	別掲を除く。			○	○
		茶類小売業		こぶ茶、コーヒー、ココ ア、豆茶、麦茶、紅茶、 中国茶	○	○	
		料理品小売業		総菜屋、折詰、揚物、仕 出弁当屋、駅弁売店、給 食センター、調理パン （サンドイッチ、ハンバ ーガー等）、おにぎり、す し、煮豆、ハンバーガー 店（持ち帰りのもの）、持 ち帰り弁当屋、ピザ（宅 配・持ち帰り用）、弁当 、お好み焼き、たこ焼き	○	○	
		豆腐・かまぼこ等加工 食品小売業	製造小売 製造小売でない もの	豆腐、こんにゃく、納 豆、つくだ煮、漬物、た い味噌、ちくわ、おでん 材料、かまぼこ	×	×	
				○	○		
		乾物小売業		乾物屋、干魚、干びょ う、麩、乾燥野菜、乾燥 果物、高野豆腐、干しの り、くん製品、海藻（乾 燥したもの）、塩干魚介 類、するめ、干しいた げ、かつお節、寒天	○	○	
他に分類されない飲食 料品小売業				○	○		
自動車 ・自転		自動車小 売業	自動車（新車）小売業		×	×	
	中古自動車小売業			×	×		

車小売業		自動車部分品・附属品小売業		自動車タイヤ、カーアクセサリー、カークーラー、カーステレオ、自動車バッテリー	×	×
		二輪自動車小売業	原動機付自転車を含む。	オートバイ、スクーター	×	×
	自転車小売業	自転車小売業		自転車店、リヤカー、自転車部分品・附属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車	○	○
家具・じゅう器・機械器具小売業	家具・建具・畳小売業	家具小売業		洋家具、和家具、いす、机、卓子、ベット、衝立、屏風、浴槽、額縁、本箱、鏡台、絨毯、カーテン、火鉢（陶磁器製を除く。）、流し台、調理台、カーペット、家具小売修理業	×	×
		建具小売業		木製建具、金属製建具、建具屋（個人の注文により製造し取り付けるもの）	×	×
		畳小売業		ござ、花むしろ、畳屋、畳表、上敷	×	×
		宗教用具小売業		仏具、神具	×	×
	機械器具小売業	電気機械器具小売業		テレビジョン受信機、家庭用電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、電気音響機械器具（ステレオ、テープレコーダー等）、扇風機、家庭用電気医療機械器具、電気井戸ポンプ、電気毛布、ホットカーペット、家庭用電熱器、電気照明器具	×	○
		電気事務機械器具小売業		ワードプロセッサ、パーソナルコンピュータ、CDプレーヤ、ビデオテープレコーダ、ビデオカメラ、フレキシブルディスク、録音・録画テープ（記録されていないもの）、電話機	×	○
		その他の機械器具小売業		ガス器具、家庭用ミシン、編機・同部分品、石油ストーブ、度量衡器、タイプライター、金庫、家庭用浄水器、石油コンロ、ふろ釜（ガス・石油式のもの）、太陽熱利用温水装置、消火器、シャワー器具	×	○
	その他のじゅう器小売業	金物小売業		金物店、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶、ふろ釜（ガス・石油式を除く。）ストーブ（鋳物製）	○	○
		荒物小売業		荒物屋、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ほうき、ざる、箸、ふるい、たわし、竹籠、バスケット、竹細工、藁製品、縄、しゅろ細工、蠟燭、マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ、荷造紐、農業用ビニールシー	○	○

				ト、手桶		
		陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器、食器（陶磁器製及びガラス製のもの）、花器（陶磁器製及びガラス製のもの）	○	○
		他に分類されないじゅう器小売業		漆器、茶道具、花器（陶磁器製・ガラス製のものを除く。）、プラスチック製食器、華道具	×	×
その他の小売業	医薬品・化粧品小売業	医薬品小売業	調剤薬局を除く。	薬局、調剤薬局、薬店、ファーマシー、ドラッグストア、漢方薬、生薬、医薬品配置、紙おむつ、アルコール（医療用）、薬草、黒焼、朝鮮人参、湯の花、もぐさ、薬用酒、衛生材料、氷のう、包帯、脱脂綿	○	○
		調剤薬局		薬局（調剤を主とするもの）、調剤薬局、ファーマシー（調剤を主とするもの）	○	○
		化粧品小売業		化粧品、香水、香油、おしろい、整髪料、石鹸（化粧、洗顔、薬用のもの）、歯磨、シャンプー、白髪染	○	○
	農耕用品小売業	農業用機械器具小売業		農機具、すき・くわ・かは、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕運機、ハンドトラクタ、コンバイン、農業用噴霧器、脱穀機、稲こき機、除草機、農具	×	○
		苗・種子小売業		種苗、苗木、種子、きのこ菌	×	○
		肥料・飼料小売業		肥料（化学肥料、有機質肥料、複合肥料等）、飼料、ペットフード、小鳥飼料、園芸用土、農薬、石炭窒素、過りん酸石灰、カリ肥料、硫酸、化成肥料、骨粉、配合肥料、糠、油粕類	×	○
	燃料小売業	ガソリンスタンド		給油所、液化石油ガス（LPG）スタンド	×	○
		燃料小売業	ガソリンスタンドを除く。	薪炭、練炭、豆炭、LPガス、石炭、プロパンガス、灯油、木炭、コークス	○	○
	書籍・文房具小売業	書籍・雑誌小売業		書店、洋書取次店、古本屋、楽譜、雑誌、カレンダー	×	○
		新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○
紙・文房具小売業			洋紙、板紙、和紙、襖紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、硯、筆、朱肉、製図用具、そろばん、手工材料、絵画用品（水彩絵具、毛筆、パレット、画架等）、アルバム、絵具、文房具店	○	○	
スポーツ用品・がん具・娯楽用品	スポーツ用品小売業		運道具、ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴（スキー靴、登山靴、スパイクシューズ等）、運動衣（野球用ユニホーム、剣道着、柔道着	×	○	

楽器小売業			等) ジェットスキー、サーフボード、登山用品(登山ザック、登山用テント等)		
	がんに具・娯楽用品小売業		おもちゃ屋、人形、模型玩具、教育玩具、羽子板、娯楽用品(囲碁、将棋、マージャン、トランプ、花札、かるた等)、レーザーディスク、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト、プラモデル、幼児用乗り物	○	○
	楽器小売業		洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、楽器小売修理業、レコード・ミュージックテープ、コンパクトディスク(音楽用のもの)	×	×
写真機・写真材料小売業	写真機・写真材料小売業		写真機、撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム	×	○
時計・眼鏡・光学機械小売業	時計・眼鏡・光学機械小売業		時計屋、時計小売修理業、眼鏡、コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠鏡	○	○
他に分類されない小売業	たばこ・喫煙具専門小売業		たばこ、喫煙具専門小売店、パイプ、ライター	○	○
	花・植木小売業		花屋、フローリスト、切花、植木、盆栽	×	○
	建築材料小売業		木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×	×
	ジュエリー製品小売業		宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具(貴金属製のもの)	×	×
	ペット・ペット用品小売業		愛玩用動物、観賞用魚	×	×
	骨とう品小売業		骨董品	×	×
	中古品小売業	骨董品を除く。	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写真機、古運道具、中古靴、古レコード、中古家庭用電気機械器具、リサイクルショップ、古物商	×	×
他に分類されないその他の小売業		美術品(骨董品を除く。)、絵画、名刺、印章、印判、帆布、造花、標本、旗竿、物干し竿、碑石・墓石、石工業(個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの)、古切手、古銭、郵趣品(記念切手類、同収集品)、荷車(中古品を含む。)、合成洗剤、石鹸(化粧、洗顔、薬用以外のもの)コンパクトディスク(音楽用以外のもの)、録画テープ(記録済のもの)、教育用磁気テープ、学習用磁気テープ、プロマイド、金、銀、白金地金、日用大工用品(DIY用品)、温泉湯、漁具、漁網、葬儀用品、ゴム手袋	×	×	

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

#### 大分類 M 飲食店、宿泊業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示(店、商品等)	令第22条第6号	法第34条第1号
-----	-----	-----	----	-------------	----------	----------

一般飲食店	食堂、レストラン	一般食堂	主食の飲食店	食堂、大衆食堂、お好み食堂	×	○
		日本料理店	特定の日本料理を飲食させる。	てんぷら料理店、うなぎ料理店、川魚料理店、精進料理店、鳥料理店、釜飯屋、お茶漬屋、にぎり飯屋、沖縄料理店、とんかつ料理店、郷土料理店、かに料理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店	×	×
		西洋料理店		西洋料理店、グリル、レストラン、フランス料理店、ロシア料理店、イタリア料理店、ステーキハウス	×	×
		中華料理店		中華料理店、上海料理店、北京料理店、台湾料理店、餃子店 中華そば店、ラーメン店	×	×
		その他の食堂、レストラン		東洋料理店、朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店、焼肉店（朝鮮料理）	×	×
	そば・うどん店	そば・うどん店		そば・うどん店、そば屋、うどん店	×	○
	すし店	すし店		すし店、すし屋	×	×
	喫茶店	喫茶店		喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、スナック（喫茶を主とするもの）、純喫茶、コーヒーショップ	×	○
	その他の一般飲食店	その他の一般飲食店		大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、お好み焼屋、ドライブイン（飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの）、ハンバーガー店（その場所で飲食させるもの）	×	○
	遊興飲食店	料亭	料亭		料亭、割烹店、待合、割烹料理店	×
バー、キャバレーナイトクラブ		バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、キャバレー、ナイトクラブ、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ、スタンダードバー、サロン、ディスコ、洋酒喫茶、プールバー	×	×
酒場、ビヤホール		酒場、ビヤホール		酒場、ビヤホール、大衆酒場、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、酒蔵、小料理屋、居酒屋	×	×
宿泊業	旅館、ホテル	旅館、ホテル		旅館、ホテル、観光ホテル、宿屋、温泉旅館、割烹旅館、国民宿舎、民宿、モーテル、ビジネスホテル、国民旅館、カーテル、ヨッテル、ペンション	×	×
	簡易宿所	簡易宿所		簡易宿泊所、ベッドハウス、山小屋、カプセルホテル、スキー小屋	×	×
	下宿業	下宿業		下宿屋	×	×
	その他の宿泊業	会社・団体の宿泊所		会員宿泊所、共済組合宿泊所、共済組合会館（宿泊設備を有するもの）、保養所、ユースホステル、会社の宿泊所、YMCAホテル	×	×
		リゾートクラブ		リゾートホテル	×	×
	他に分類されない宿泊業		会社の寄宿舎、会社の独身寮、学生寮、キャンプ場	×	×	

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

大分類 Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示 (店、商品等)	令第22条第6号	法第34条第1号
郵便局 (別掲を除く。)	郵便局	郵便局		郵便局、特定郵便局	×	○
	郵便局受託業	簡易郵便局		簡易郵便局	×	○
		その他の郵便局受託業		郵便切手類販売所、郵便物配達請負業、印紙売り裁き所 (収入、自動車重量税、特許、登記)	×	○
協同組合 (他に分類されないもの)	農林水産業協同組合 (他に分類されないもの)	農業協同組合	他に分類されないもの	農業協同組合 (各種の事業を行うもの)、農業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)、農業協同組合中央会 (各種の事業を行うもの)	×	○
		漁業協同組合	他に分類されないもの	漁業協同組合 (各種の事業を行うもの)、漁業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)	×	○
		水産加工業協同組合	他に分類されないもの	水産加工業協同組合 (各種の事業を行うもの)、水産加工業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)	×	○
		森林組合	他に分類されないもの	森林組合 (各種の事業を行うもの)、森林組合連合会 (各種の事業を行うもの)	×	○
	事業協同組合	事業協同組合	他に分類されないもの	事業協同組合 (各種の事業を行うもの)、事業協同組合連合会 (各種の事業を行うもの)、織物協同組合 (各種の事業を行うもの)、ニット工業協同組合 (各種の事業を行うもの)、青果物商業協同組合 (各種の事業を行うもの)、日本輸出家具協同組合、商店街協同組合	×	○

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

大分類 R サービス業 (他に分類されないもの)

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示 (店、商品等)	令第22条第6号	法第34条第1号
専用サービス業 (他に分類されないもの)	法律事務所、特許事務所	法律事務所		法律事務所、弁護士事務所、法律相談所	×	×
		特許事務所		特許事務所、弁理士事務所、特許出願代理業	×	×
	公証人役場、司法書士事務所	公証人役場、司法書士事務所		公証人役場、司法書士事務所	×	×
		公認会計士事務所、税理士事務所	公認会計士事務所		公認会計士事務所、外国公認会計士事務所、会社設立決算事務引受業	×
	税理士事務所			税理士事務所	×	×
	獣医業	獣医業		家畜診療所、犬猫病院、動物病院、ペットクリニック	×	×
	土木建築サービス業	建築設計業			建築設計事務所、設計監督業、建物設計製図業、建物コンサルタント業、国・地方公共団体工事事務所 (直営工事を行わないもの)、試すい業 (鉱山用を除く。)	×
測量業				測量業、地質調査業	×	×
その他の土木建築サー				貯水池建設事務所 (地方公共団体)、土地改良区 (直営工	×	×

		ビス業		事を行わないもの)		
デザイン・機械設計業		デザイン業		工業デザイン事務所、クラフトデザイン業、インテリアデザイン事務所、商業デザイン事務所、服飾デザイン業、テキサスタイルデザイン事務所、パッケージデザイン事務所、グラフィックデザイン業、インダストリアルデザイン業	×	×
		機械設計業		機械設計製図業	×	×
著述・芸術家業		著述家業		著述家業、作家業、シナリオライター業、文芸批評家業、歌人集、評論家業、戯曲著述家業	×	×
		芸術家業		芸術家業、美術家業、彫刻家業、鋳金家業、作曲家業、声楽家業、ピアニスト業、映画監督業、演出家業、ポスター画家業、イラストレーター業、能楽師業	×	×
写真業		写真業	商業写真業を除く。	一般写真業、写真撮影業、写真館、街頭写真業、記念撮影業（観光地）、	×	×
		商業写真業		商業写真業、宣伝写真業、出版写真業、広告写真業、芸術写真業	×	×
その他の専門サービス業		興信所		信用調査所、商業興信所、秘密探偵社、私立探偵社	×	×
		社会保険労務士事務所			×	×
		経営コンサルタント業		経営管理事務所、経営管理診断事務所、経営管理指導研究事務所、経営管理相談所、経営士事務所、中小企業診断士、経営管理診断研究指導事務所、経営管理指導所、財務管理研究指導事務所、労務管理研究指導事務所、生産管理研究指導事務所、販売管理研究指導事務所、事務管理研究指導事務所	×	×
		翻訳業	著述家業を除く。	翻訳業	×	×
		通訳業、通訳案内業		通訳業、通訳案内業	×	×
		広告制作業		広告制作プロダクション	×	×
		不動産鑑定業		不動産鑑定業	×	×
		行政書士事務所		行政書士事務所	×	×
		他に分類されない専門サービス		鑑定業、司会業、簿記業、計理士事務所、コピーライター業、土地家屋調査士業、海事代理士業、投資顧問業（証券・商品投資を除く。）、美術品鑑定業、広告文案作成業、中古車価格査定業、骨董品鑑定業	×	×
学術・開発研究機関	自然科学研究所	理学研究所		理学研究所、地震研究所、国立天文台、ふく射線研究所、触媒研究所、有機合成科学研究所、醗酵研究所、防虫化学研究所、地磁気研究所、地震観測所、気象研究所、通信総合研究所（支所）、日本放送協会放送技術研究所、電子航法研究所、高層气象台、地磁気観測所・主張所、地質調査所、気象測器工場、日本原子力研究所	×	×

		工学研究所		工業技術試験所、機械技術研究所、染色試験所、窯業試験所、鋳物試験所、金属材料研究所、軸受研究所、建設技術研究所、産業安全研究所、船舶技術研究所、港湾技術研究所、交通安全公害研究所、日本電信電話株式会社通信網総合研究所、物質工学工業技術研究所、電子技術総合研究所、産業技術融合領域研究所、計量研究所、生命工学工業技術研究所、地域工業技術試験所、資源環境技術総合研究所、運輸技術研究所、鉄道総合技術研究所	×	×
		農学研究所		農業研究センター、農業生物資源研究所、農業環境技術研究所、畜産試験所、草地試験所、果樹試験所、野菜・茶業試験所、農業工学研究所、農業試験所、農業総合研究所、蚕糸・昆虫農業技術研究所、家畜衛生試験所、食品総合研究所、熱帯農業研究センター、水産庁水産研究所、養殖研究所、水産工学研究所、醸造試験場、森林総合研究所	×	×
		医学・薬学研究所		伝染病研究所、結核研究所、温泉治療学研究所、腐敗研究所、体質医学研究所、微生物病研究所、薬化学研究所、義肢研究所、衛生研究所（試験所）、健康・栄養研究所、予防衛生研究所、医科学研究所、放射線影響研究所、産業医学総合研究所	×	×
	人文・社会科学研究所	人文・社会科学研究所		国立教育研究所、国立国語研究所、国立文化財研究所、東洋文化研究所、社会科学研究所、日本放送協会放送文化研究所、社会保障研究所、人口問題研究所、電気通信政策総合研究所、郵政研究所	×	×
洗濯・ 理容・ 美容・ 浴場業	洗濯業	普通洗濯業		洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、クリーニング工場	○	○
		洗濯物取次業		洗濯物取次業、クリーニング取次業	×	×
		リネンサプライ業		貸おむつ業、貸おしぼり業、貸雑巾業、貸モップ業、貸タオル業	×	×
	理容業	理容業		理髪店、床屋、理容院、理容所、パーパー、ヘアサロン（理容）	×	○
	美容業	美容業		美容室、美容院、髪結業、美顔術業、マニキュア業、ペディキュア業、ビューティサロン、ビューティドッグ、全身美容業、エセテティックサロン、相撲髪結業、ヘアサロン（美容）、衣装着付業	×	○
	公衆浴場業	公衆浴場業		銭湯業、湯屋業、風呂屋業	×	○
	特殊浴場業	特殊浴場業		温泉浴場業、蒸し風呂業、砂湯業、サウナ風呂業、鉱泉浴場業、ソープランド業、ラド	×	×

				ン風呂業		
	その他の洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯・染物業		洗張業、張物業、湯のし業、染抜業、染物業、染物屋、京染屋、丸染屋、染直し業、色揚業、染物取次業	×	×
		エステティック業			×	×
		その他の洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー業、寝具消毒・乾燥業、コインランドリー業	×	×
その他の生活関連サービス業	旅行業	旅行業	旅行業者代理業を除く。		×	×
		旅行業者代理業			×	×
	家事サービス業	家事サービス業	住込みのもの		×	×
		家事サービス業	住込みでないもの		×	×
	衣服裁縫修理業	衣服裁縫修理業		衣服裁縫業（材料個人もちのもの）、衣服修理業、更生仕立直し業、裏返し業、和・洋服裁縫業（材料個人もちのもの）、かけはぎ業	○	○
	物品預り業	物品預り業		手荷物預り業、荷物一時預り業、自転車預り業、コインロッカー業	×	○
	火葬・墓地管理業	火葬業		火葬場	×	×
		墓地管理業		霊園管理事務所、納骨堂、霊園分譲業	×	×
	冠婚葬祭業	葬儀業		葬儀屋、斎場	×	×
		結婚式場業			×	×
		冠婚葬祭互助会			×	×
	他に分類されない生活関連サービス業	食品賃加工業		小麦粉賃加工業、菓子賃加工業、精米賃加工業、穀類賃加工業、精米業（農家の家庭消費用として精米を行うもの）	×	×
		結婚相談業・結婚式場紹介業		結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介業、結婚式場紹介業	×	×
写真現像・焼付業			カラー写真現像・焼付業、写真修正業、DPE取次業、DPE（現像、焼付、引伸）業、写真フィルム複写業	×	×	
他に分類されないその他の生活関連サービス業			易断所、観相業、観光案内業（ガイド）、靴磨き業、ドッグビューティサロン、犬猫霊園管理事務所、ドッグホテル、運転代行業、便利屋、不用品交換所（古物商でないもの）、古錦打直し業、綿打直し仲介業	×	×	
娯楽業	映画館	映画館		映画劇場、野外映画劇場、映画館賃貸業、ミニ・シアター、ビデオ・シアター	×	×
	興行場（別掲を除く。）、興行団	劇場		劇場附属の劇団、劇場附属のオーケストラ、劇場附属の歌劇団、劇場附属のダンシングチーム、劇場を持つ劇団、劇場賃貸業	×	×
		興行場		寄席、演芸場、見世物興行場、曲芸・軽業興行場、相撲興行場、ボクシング場、野球場（プロ野球興行用）、サーキット場（プロのレース興行用）	×	×
	劇団		劇団（独立のもの）、歌劇団（独立のもの）、俳優業（フリーのもの）、演劇興行請負	×	×	

			業、芸能プロダクション、コンサート・ツアー業、テレビタレント業（フリーのもの）		
	楽団、舞踏団		楽団（独立のもの）、バンド（独立のもの）、舞踊団（独立のもの）、歌謡歌手業（フリーのもの）ミュージックバンド（独立のもの）	×	×
	演芸・スポーツ等興行団		寄席出演業、見世物業、曲芸・軽業団、相撲部屋、ボクシングジム、浪曲興行、プロ野球団、プロレス協会、落語家業、音曲業、漫才業、プロサッカー団、サーカス団	×	×
競輪・競馬等の競走場、競技団	競輪場		市営競輪場、民営競輪場、競輪場管理組合、競輪場施設賃貸業	×	×
	競馬場		県営競馬場、競馬場（日本中央競馬会所属）、競馬場施設会社	×	×
	自動車・モーターボートの競走場		市営モーターボート等の競争場、市営小型自動車競走場、競艇場施設会社、小型自動車競走施設会社	×	×
	競輪競技団		市競輪事業部、全国競輪施行者協議会、日本自転車振興会、自転車競技会、競技選手団	×	×
	競馬競技団		市競馬事務局、日本中央競馬会、地方競馬全国協会、競馬きゅう舎、トレーニングセンター（日本中央競馬会）	×	×
	自動車・モーターボートの競技団		日本小型自動車振興会、小型自動車競走会、小型自動車選手団、市競艇事業部（課）、全国モーターボート競走会、全国モーターボート競走施行者協議会	×	×
スポーツ施設提供場	スポーツ施設提供業	別掲を除く。	陸上競技場、運動広場、バレーボール場、卓球場、クレール射撃場、スケートリンク、アイススケート場、ローラスケート場、サッカー場、プール、公営野球場、公営運動場管理事務所、スポーツ施設賃貸業、乗馬クラブ、フィールドアスレチック場、柔道場、弓道場、剣道場、アーチェリー場	×	×
	体育館		武道館	×	×
	ゴルフ場	ショートコースを含む。		×	×
	ゴルフ練習場			×	×
	ボウリング場		ボウリングセンター	×	×
	テニス場			×	×
	バッチィング・テニス練習場		バッチィングセンター、テニス練習場	×	×
公園、遊園地	公園		庭園、公園管理事務所	×	×
	遊園地	テーマパークを除く。	遊園場	×	×
	テーマパーク			×	×
遊戯場	ビリヤード場			×	×
	囲碁・将棋所		碁会所、囲碁センター、将棋集会所、将棋センター	×	×
	マージャンクラブ		マージャン荘	×	×

		パチンコホール		パチンコ店、アレンジボール店、雀球店、パチンコ店	×	×
		ゲームセンター			×	×
		その他の遊戯場		ビンゴゲーム場、射的場、スロットマシン場、バタールゴルフ場	×	×
	その他の 娯楽業	ダンスホール		ダンス教習所、ダンス教室、ダンスホール賃貸業、社交ダンス教授所	×	×
		マリナー業		ヨットハーバー	×	×
		遊漁船業		釣船業、瀬戸船業、船宿（釣船業）	×	×
		芸妓業		置場、検番、三業組合	×	×
		カラオケボックス業			×	×
		娯楽に附帯するサービス業		場外馬券売場、場外車券売場、演劇俳優幹旋業、競輪・競馬等予想業、共同馬主クラブ	×	×
		他に分類されない娯楽業		釣堀業、金魚すくい場、ヘルスセンター、ジュークボックス業、海水浴場	×	×
廃棄物 処理業	一般廃棄物 処理業	し尿収集運搬業		し尿汲取り業、し尿中継業	×	×
		し尿処分業		し尿海洋投入業	×	×
		浄化槽清掃業			×	×
		浄化槽保守点検業			×	×
		ごみ収集運搬業		ごみ中継業、道路メンテナンス業、塵芥収集業	×	×
		ごみ処分業		ごみ焼却業、ごみ埋立業、粗大ごみ破碎・圧縮業、ごみ高速堆肥化業、一般廃棄物海洋投入業	×	×
		清掃事務所		市町村清掃事務所、東京都清掃事務所	×	×
	産業廃棄物 処理業	産業廃棄物収集運搬業		船舶廃油収集運搬業、産業廃棄物中継業、動物の糞尿・死体収集運搬業（畜産農業から生じたもの）	×	×
		産業廃棄物処分業		汚泥処理業、廃酸・廃アルカリ処理業、廃油処理業、廃プラスチック類処理業、産業廃棄物海洋投入業、船舶廃油処理業、産業廃棄物埋立業、ガソリンスタンド廃油処理業	×	×
		特別管理産業廃棄物収集運搬業		特別管理汚泥収集運搬業、特別管理廃油収集運搬業、感染性産業廃棄物収集運搬業、廃石綿等収集運搬業	×	×
		特別管理産業廃棄物処分業		特別管理汚泥処分業、特別管理廃油処分業、感染性産業廃棄物処分業、廃石綿等処分業、特別管理産業廃棄物海洋投入処分業、特別管理産業廃棄物埋立業	×	×
	その他の 廃棄物処 理業	死亡獣畜取扱業		死亡獣畜産取扱所	×	×
		他に分類されない産業 物処理業		放射性廃棄物収集運搬業、放射性廃棄物処理業	×	×
	自動車	自動車整	自動車一般整備業		自動車整備業、自動車修理業、オートバイ整備修理業	×

整備業	備業	その他の自動車整備業		自動車車体修理業、自動車再塗装業、自動車溶接業（自動車修理のもの）、自動車板金修理業、自動車板金塗装業、自動車蓄電池修理業、点火装置整備修理業、自動車タイヤ修理業、自動車再生業、自動車エンジン再生業、自動車工場（自動車・自動車エンジンの再生を主とするもの）、自動車ブレーキ修理業、自動車清掃業、自動車部品整備業、自動車エンジン修理業、自動車洗車業、コイン洗車業	×	×
機械等修理業（別掲を除く。）	機械修理業（電気機械器具を除く。）	一般機械修理業	建設・鉱山機械を除く。	機械修理業、内燃機関修理業、航空機整備業、ミシン修理業、光学機械修理業、映写機修理業、農業用トラクタ修理業、ガーデントラクタ修理業、フォークリフト整備業、エレベータ修理業、船舶機関修理業、電子複写機修理業、エレベータ保守業	×	×
		建設・鉱山機械整備業		建設機械整備業、建設機械修理業、鉱山機械整備業、鉱山機械修理業、建設用トラック修理業	×	×
	電気機械器具修理業	電気機械器具修理業		ラジオ修理業、テレビ修理業、電気冷蔵庫修理業、変圧器修理業、発電子巻替業、真空管修理業、電子計算機修理業、電動機修理業	×	○
	表具業	表具業		表装業、経師業、屏風張業、襖張業、障子張業	×	×
	その他の修理業	家具修理業		椅子修理業、箆笥更生業	×	×
		時計修理業		電気時計修理業	○	○
		履物修理業		靴修理業、革靴修理業、ゴム靴修理業、ブック靴修理業、下駄修理業	○	○
		かじ業		手工鍛造業、農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	×	○
		他に分類されない修理業		金物修理業、楽器数理業、ピアノ調律・修正業、オルガン調律・修正業、三味線修理業、三味線・太鼓張替業、鞍・馬具修理業、鞆・袋物修理業、洋傘修理業、装身具修理業、鋸目立業、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ業、樽・桶修理業、ゴム製品修理業（自動車タイヤの修理を除く。）メタリコン修理業、眼鏡修理業、計量器修理業、自転車修理業、自転車タイヤ修理業、トランク修理業、鍵修理業、建具修理業	○	○
	物品賃貸業	各種物品賃貸業	総合リース業		総合物品賃貸業	×
その他の各種物品賃貸業				各種物品レンタル業	×	×
産業用機械器具賃貸業		産業用機械器具賃貸業	建設機械器具を除く。	産業機械器具賃貸業、通信機械器具賃貸業、電話交換機賃貸業、医療機械器具賃貸業、鉱山機械器具賃貸業、金属工作機械賃貸業、金属加工機械賃貸業、プラスチック成形加工機械賃貸業、電動機賃貸業、計測器賃貸業、自動販売機（コインオペレータ）賃貸業、冷蔵陳列棚賃貸業、荷役	×	×

			運搬機械設備賃貸業、コンテナ賃貸業、パレット賃貸業、ボウリング機械設備賃貸業、娯楽機械賃貸業、ショーケース賃貸業		
	建設機械器具賃貸業		土木機械器具賃貸業、パワーショベル賃貸業、建設用クレーン賃貸業、掘削機械賃貸業、整地機械賃貸業、整地機械賃貸業、ロードローラ賃貸業、ランマ賃貸業、アスファルト舗装機械賃貸業、鋼矢板賃貸業、	×	×
事務用機械器具賃貸業	事務用機械器具賃貸業	電子計算機を除く。	電子式複写機賃貸業、会計機械賃貸業、金銭登録機賃貸業、ファイリングシステム用器具賃貸業、タイプライタ賃貸業、タイムレコーダ賃貸業、電動計算機賃貸業	×	×
	電子計算機・同関連機器賃貸業		電子計算機賃貸業、電子計算機関連機器賃貸業、コンピュータ賃貸業	×	×
自動車賃貸業	自動車賃貸業		レンタカー業、自動車リース業	×	×
スポーツ・娯楽用品賃貸業	スポーツ・娯楽用品賃貸業		スポーツ用品賃貸業、スキー用品賃貸業、スケート靴賃貸業、貸自転車業、運動会用具賃貸業、貸テント業、貸ヨット業、貸モータボート業、貸馬業、貸ボート業、レンタサイクル業	×	×
その他の物品賃貸業	映画・演劇用品賃貸業		映画用諸道具賃貸業、演劇用諸道具賃貸業、映写機賃貸業、映画フィルム賃貸業	×	×
	音楽・映像記録物賃貸業	別掲を除く。	レンタルビデオ業、レコード賃貸業、ミュージックテープ・CD賃貸業	×	×
	貸衣装業	別掲を除く。	レンタルブティック	×	×
	他に分類されない物品賃貸業		貸電気洗濯機業、貸テレビ業、貸本屋、貸楽器業、貸美術品業、貸布団業、貸植木業、貸花環業、貸馬車業、貸ピアノ業、葬祭用具賃貸業	×	×
広告業	広告代理業	広告代理業	広告業（広告の代理業を主とするもの）、新聞広告代理業、車両内広告代理業、電柱広告代理業	×	×
	その他の広告業	屋外広告業	掲示案内業、アドバルーン業、ビラ張り業	×	×
		他に分類されない広告業		広め屋、チンドン屋、引札配布業、郵便広告業、サンプル配布業、ダイレクトメール業	×
その他の事業サービス業	速記・ワープロ入力・複写業	速記・ワープロ入力業	速記業、筆耕業、タイプライティング請負業、謄写印刷業、宛名書業、タイプ孔版印刷業、ワープロ入力請負業、孔版印刷請負業	×	×
		複写業	複写加工業、青写真業、地図複製業、マイクロ写真業、コピーサービス業	×	×
	商品検査業	商品検査業	計量検定所、繭検定所、通商産業検査所	×	×
	計量証明業	一般計量証明業	質量計量証明業、長さ・面積等計量証明業	×	×
		環境計量証明業	環境測定分析業、作業環境測定分析業、土壌汚染測定分析業、水質汚濁測定分析業、浮遊粉塵測定業、放射能等測定	×	×

			分析業		
	その他の計量証明業		金属・鉱物分析業、貨物以外の質量証明業、環境以外の濃度計量証明業	×	×
建物サービス業	ビルメンテナンス業		ビルサービス業、ビル総合管理業、建物総合管理	×	×
	その他の建物サービス業		床磨き業、ガラス拭き業、煙突掃除業、住宅消毒業、害虫駆除業、ビル清掃業、建築物飲料水管理業、排水管清掃業（産業用設備洗浄業を除く。）、電車清掃業、船舶清掃業、船内燻蒸業、船内ねずみ駆除業、給水用タンク洗浄業（産業用設備洗浄業を除く。）、高架水槽清掃業（産業用設備洗浄業を除く。）、建物あく洗業	×	×
民営職業紹介業	民営職業紹介業		看護婦紹介所、家政婦紹介所、家政婦会、派出婦会、派出看護婦会、マネキン紹介所、配膳人紹介所、労働者供給業、労働者募集業、従業員募集事務所、内職斡旋業、船員斡旋所、シルバー人材センター、高齢者事業団	×	×
警備業	警備業		警備保障業、ガードマン業、夜警業	×	×
他に分類されない事業サービス業	ディスプレイ業			×	×
	産業用設備洗浄業		プラント洗浄業、産業用配管洗浄業、産業用タンク洗浄業、産業用上下水道管洗浄業	×	×
	非破壊検査業			×	×
	看板書き業		看板屋（看板書きを行うもので単純な加工を行うものを含む。）、ペンキ屋（看板書きを主とするもの）、ペンキ塗装業（主として看板書きを行うもの）	×	×
	労働者派遣業			×	×
	他に分類されないその他の事業サービス業		新聞切抜業、鉄くず破砕請負業、船舶解体請負業、集金業、取立業、陸送業（陸送する車を自ら運転するもの）、商品展示所、パーティ請負業、レッカー車業、温泉供給業、箔押し業（印刷物以外のものに行うもの）、圧縮ガス充填業、液化ガス充填業、液化石油ガス（LPG）充填業、 プリペイドカード等カードシステム業、トレーディングスタンプ業、メーリングサービス業、電気保安協会、自家用自動車管理業、貸スタジオ業（録音用）、公営内職斡旋所、縫製品箱詰請負業、包装業、菓子袋詰包装業、貸画廊業、ディーラーヘルプ業、著作権管理業、選果場・選別業（業者からの委託によるもの）、巻糸業（販売業者よりの請負のもの）、廃車処理業（解体のみ）、農業改良普及所	×	×
政治・経済・	経済団体	実業団体	商工会議所、経済団体連合会、日本経営者団体連盟、経済同友会、全国商工会連合	×	×

文化団体				会、全国中小企業団体中央会		
		同業団体		全国銀行協会連合会、日本証券業協会、証券団体協議会、生命保険協会、日本損害保険協会、抵当証券業協会、日本投資顧問業協会、日本乳製品協会、日本百貨店協会、石油鉱業連盟、日本製紙協会、板硝子協会、日本造船工業会、日本プラスチック工業連盟、日本産業機械工業会、日本鉄鋼連盟、日本電機工業会、日本電子工業会、日本自動車工業会、日本化学工業協会、石油化学工業会、セメント協会、日本紡績協会、日本化学繊維協会、日本陶業連盟、日本鉱業協会、石油連盟、軽金属協会、金融先物取引業協会、電気事業連合会、日本瓦斯協会、日本水道協会、日本製薬団体連合会、日本医療機器関係団体協議会、日本医師会、日本歯科医師会、日本薬剤師会、日本看護協会、日本弁護士連合会、銀行協会、信用金庫協会、信用組合協会、日本電子機械工業会、日本有線放送電話協会、有線放送電話協会（有線放送電話事業を営まないもの）	×	×
	労働団体	労働団体		労働組合、職員組合、日本労働組合総連合会、全国労働組合総連合、全国労働組合連絡協議会、全日本金属産業労働組合協議会、全日本自動車産業労働組合総連合会、全日本自治体労働組合、ゼンセン同盟	×	×
	学術・文化団体	学術団体		日本学術振興会、日本地理学会、日本学士院、日本医学会、日本薬学会	×	×
		文化団体		日本芸術院、日本児童文学者協会、国際文化協会、芸術写真連盟	×	×
	政治団体	政治団体		自由民主党、公明党、保守党、民主党、社会民主党、自由党、日本共産党等	×	×
他に分類されない非営利的団体	他に分類されない非営利的団体		新聞クラブ、学士会、同好会、親交会、納税協会、PTA事務所、居留民団体連合会、日本体育協会、育英会、囲碁連盟、将棋連盟、YMCA、自家用自動車協会、消費者団体連合会、日本野鳥の会、青年会議所、ライオンズクラブ、ロータリークラブ、交通安全協会、後援会事務所	×	×	
宗教	神道系宗教	神社、神道教会		神宮、護国神社、稲荷神社、八幡宮、天満神社、宗像神社、御嶽教教会、金光教教会、黒住教教会、大本教教会、禊教教会、三五教総主会等	×	×
		教派事務所		神社本庁、黒住教教務本庁、金光教本部教庁、三五教総本部等	×	×
	仏教系宗教	寺院、仏教教会		曹洞宗寺院、浄土真宗本願寺派寺院、浄土宗寺院、日蓮宗寺院、高野山真言宗寺院、天	×	×

			台宗寺院、立正佼成会教会、創価学会会館、霊友会教団教会等		
	宗派事務所		天台宗宗務庁、日蓮宗宗務院、高野山真言宗宗務所、浄土真宗本願寺宗務所、臨済宗妙心寺派宗務本所、曹洞宗宗務庁、立正佼成会教庁等	×	×
キリスト教系宗教	キリスト教教会、修道院		カトリック教会、日本基督教団教会、日本聖公会教会、トラピスト修道院等	×	×
	教団事務所		カトリック中央協議会事務局、カトリック東京大司教区事務所、日本基督教団事務局、日本聖公会教務院、日本ホーリネス教団本部事務所、救世軍本営等	×	×
その他の宗教	その他の宗教の教会		生長の家支部、天理教分教会、ビエール教団教会、円応教教会、善隣教教会等	×	×
	その他の宗教の教団事務所		生長の家本部、天理教教庁、ビエール教団総務局、円応教本部、善隣教本部事務局、ほんみち本部、世界救世教等	×	×
その他のサービス	集会場	集会場	県民会館、文化会館、公会堂、勤労会館、公会堂管理事務所、婦人会館、市民会館	×	×
	と畜場	と畜場	と殺業、と畜請負業	×	×
	他に分類されないサービス業	他に分類されないサービス業	中央卸売市場、地方卸売市場、動物検疫所、植物防疫所、家畜保健衛生所	×	×
外国公務	外国公館	外国公館	大使館、領事館、領事代理事務所、外国政府代表部	×	×
	その他の外国公務	その他の外国公務	国際連合広報センター、国際連合開発計画東京連絡事務所、アジア生産性機構、国際労働事務局東京支局、国連大学、国際連合軍施設、在日アメリカ合衆国軍施設	×	×

○は該当する例ですが、×は該当しない例です。

## 2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等

### 法律

第34条 略 (p.120 参照)

(2) 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

### 運用指針

I-6-3 第2号関係

(1) 「鉱物資源の有効な利用上必要な建築物」には、鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの、すなわち、日本標準産業分類C-鉱業業、採石業、砂利採取業に属する事業及び当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート

製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物が該当し、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しないものと考えられる。

- (2) 「観光資源の有効な利用上必要な建築物」には、当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当するものと考えられる。
- (3) 「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のための必要な施設は、本号により許可することが考えられる。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、当該施設で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは、本号に該当するものと考えられる。

(1) 本号の趣旨

市街化調整区域に産出する鉱物資源、存する観光資源及びその他の資源を有効に利用することが国土の均衡ある発展を図るために必要なことであり、また、実際上も資源が利用される場所が特定され、弊害が少ないことから許可し得ることとしたものです。

(2) 該当要件

本号の資源は当該市街化調整区域内にある資源に限定されますが、有効な利用という観点からあまり資源の産地から距離のあるものは認められません。

ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱等の探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものが該当します。加工施設等については、原料のすべてを当該市街化調整区域からの産出物に限定する必要はありませんが、立地の合理性が乏しい場合は該当しません。

① 該当する事業

- a 日本標準産業分類C一鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業に属する事業
- b 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する製造業に属する事業
  - ① セメント製造業
  - ② 生コンクリート製造業
  - ③ 粘土かわら製造業
  - ④ 砕石製造業

② 該当しない事業

- a 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等に属する事業

イ 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

「観光資源」とは、史跡、名勝、文化財、温泉、すぐれた自然の風景地等当該市街化調整区域内に現存するものをいいますが、その鑑賞のため又は観光価値を維持するために必要なものが該当します。しかし、当該観光資源に関係ある施設がすべて該当する訳ではなく、本市の観光開発計画等に適合するなど客観的に判断して必要と認められるものに限られます。

① 該当する施設

- a 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設
- b 観光価値を維持するため必要な施設
- c 宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設

- ② 該当しない施設
  - a 観光資源と称する施設（ヘルスセンター等のレジャー施設）
- ウ その他の資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
 

「その他の資源」には水等がありますが、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は、本号に該当しますが、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、該当しません。
- (3) 本号に該当する旨を証する図書等
  - ア 鉱物資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
    - ① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
    - ② 鉱物資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面
    - ③ 鉱物資源については、採掘権等を証するもの
    - ④ 土地の登記簿謄本、公図の写し等
  - イ 観光資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
    - ① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
    - ② 観光資源の位置関係、分布等の状況を示す図面
    - ③ 温泉については、温泉掘削許可書、通知書及び温泉分析書の写し
    - ④ 土地の登記簿謄本、公図の写し等
    - ⑤ その他市長が必要と思われるもの
  - ウ その他の資源の有効利用上必要な建築物又は第一種特定工作物
    - ① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
    - ② 当該資源の分布等の状況を示す図面
    - ③ その他市長が必要と思われるもの
    - ④ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### 3 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等

#### 法律

第 34 条 略 (p. 120 参照)

- (3) 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

- (1) 本号の趣旨

湿度、温度、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するものであるが、現在の工業技術水準では、人工的に温度、湿度等の条件を容易に調節することが可能であることから政令は制定されておりません。

## 4 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等

### 法律

#### 第34条 略

- (4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農作物、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

### 運用指針

#### I-6-4 第4号関係

農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物としては、当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当するものと考えられる。

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

#### (1) 本号の趣旨

市街化調整区域内においては、農業等の第1次産業が継続して営まれると見込まれるため、都市計画と農林漁業との適正な調整の見地から、法第29条第1項第2号の規定により適用除外となるもの以外でも許可し得ることとしたものです。

なお、農林漁業の範囲については、法第29条第1項第2号を参照してください。

#### (2) 該当する施設

ア 農林漁業の用に供する建築物で法第29条第2号により規制対象外とされた令第20条第1号から第5号までの建築物以外の建築物、すなわち令第20条第1号から第4号に掲げる建築物以外の農林漁業の用に供する建築物で、建築面積90㎡を超える建築物

イ 農業従事者及び農地所有適格法人以外のものが行う令第20条第1項から第5号までの建築物

ウ 当該市街化調整区域における農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等

市街化調整区域内から産出する農林水産物を処理、貯蔵又は加工するものは、一律本号に該当するものではなく、当該処理、貯蔵又は加工をするための施設が市街化調整区域内に建築される必要性、あるいは農林水産物の処理、加工を産地においてすみやかに行う必要性等を検討しなければなりません。

#### ① 農林水産物等の処理又は加工施設

a 当該市街化調整区域内において産出される農林水産物を主原材料として処理、加工を当該産地において行う合理的理由があること。

- ・ 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、澱粉製造業、一般製材業、水稻わらを原料とする縄の製造加工業

- b 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。
  - ・ 牛糞、もみ殻を主たる原料とする堆肥の製造業
- ② 農林水産物等の貯蔵用の倉庫業の倉庫等で次に該当する施設
  - a 農林水産物等の当該生産地において貯蔵する必要性があること。
  - b 農林水産物等の集出荷及び貯蔵のため継続的に使用されること。
- (3) 本号に該当する旨を証する図書等
  - ① 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
  - ② 生産地との関係及び取扱量に関する調書
  - ③ 処理又は加工施設については生産者との取引台帳の写し
  - ④ その他市長が必要と思われるもの（耕作証明書等）
  - ⑤ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## 5 農林業等活性化基盤施設である建築物等

### 法律

#### 第34条 略

(5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのもに限る。）に従つて行う開発行為

### 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律

#### (平成5年法律第72号)

(定義等)

第2条 この法律において「特定農山村地域」とは、地勢等の地理的条件が悪く、農業の生産条件が不利な地域であり、かつ、土地利用の状況、農林業従事者等からみて農林業が重要な事業である地域として、政令で定める要件に該当するものをいう。

#### 2 略

3 この法律において「農林業等活性化基盤整備促進事業」とは、この法律で定めるところにより、市町村が行う次に掲げる事業をいう。

- (1) 次に掲げる農林業その他の事業の活性化を図るための措置の実施を促進する事業
  - イ 新規の作物の導入その他生産方式の改善による農業経営（食用きのこのその他の林産物の生産を併せ行うものを含む。以下同じ。）の改善及び安定に関する措置
  - ロ 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保に関する措置
  - ハ 需要の開拓、新商品の開発その他の地域特産物の生産及び販売に関する措置
  - ニ 都市住民の農林業の体験その他の都市等との地域間交流に関する措置
  - ホ その他地域における就業機会の増大に寄与する措置

- (2) 前号に掲げる措置を実施するために必要な農業用施設、林業用施設その他主務省令で定める施設（以下「農林業等活性化基盤施設」という。）の整備を促進する事業
- (3) 農林地（農用地及び林地をいう。以下同じ。）の農林業上の効率的かつ総合的な利用の確保及び農林業等活性化基盤施設の円滑な整備の確保を図るため、農林地等を対象として、所有権の移転又は地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転（以下「所有権の移転等」という。）を促進する事業（以下「農林地所有権移転等促進事業」という。）
- (4) 農林業その他の事業を担うべき人材の育成及び確保その他農林業その他の事業の活性化を促進するために必要な事業  
（所有権移転等促進計画の作成等）

第8条 計画作成市町村は、第5条の認定を受けた団体若しくはその参加構成員又は前条の認定を受けた者から第5条の認定に係る計画又は前条の認定に係る事業計画に従って農林地等について所有権の移転等を受けたい旨の申出があった場合において必要があるときその他の農林地所有権移転等促進事業を行おうとするときは、農林水産省令で定めるところにより、農業委員会（農業委員会等に関する法律（昭和二十六年法律第八十八号）第三条第一項ただし書又は第五項の規定により農業委員会を置かない市町村にあっては、市町村長。以下同じ。）の決定を経て、所有権移転等促進計画を定めるものとする。

2～3 略

4 農業委員会は、第6項第1号に掲げる要件に該当する所有権移転等促進計画について第1項の決定しようとするとき（当該所有権移転等促進計画に係る同号に規定する農用地の全部又は一部が30アールを超える農地（耕作の目的に供される土地をいう。）であるときに限る。）は、あらかじめ、農業委員会等に関する法律第43条第1項に規定する都道府県機構（次項において「都道府県機構」という。）の意見を聴かなければならない。ただし、同法第42条第1項の規定による都道府県知事の指定がされていない場合については、この限りではない。

5 前項に規定するもののほか、農業委員会は、次項第1号に掲げる要件に該当する所有権移転等促進計画について第1項の決定をするため必要があると認めるときは、都道府県機構の意見を聴くことができる。

6 計画作成市町村は、第1項の規定により所有権移転等促進計画を定めようとする場合において、当該所有権移転等促進計画が次に掲げる要件のいずれかに該当するときは、当該所有権等移転促進計画について、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、都道府県知事の承認を受けなければならない。

- (1) 第2項第2号に規定する土地の全部又は一部が農用地（当該農用地に係る所有権の移転等の内容が農地法第5条第1項本文に規定する場合に該当するものに限る。）であること。
- (2) 第2項第2号に規定する土地の全部又は一部が、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。）内にあり、かつ、所有権の移転等が行われた後において、農林業等活性化基盤施設の用に供されることとなること（同法第29条第1項又は第43条第1項に規定による許可を要する場合に限る。）。

7 計画作成市町村が農地法第4条第1項に規定する指定市町村である場合における第3項及び前項の規定の適用については、第3項中「要件に」とあるのは「要件及び第6項第1号に掲げる要件に該当する場合であっては周辺の農用地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないと認められる湖

とその他の農林水産省令で定める要件に」と、前項中「次に掲げる要件のいずれか」とあるのは「第2号に掲げる要件」とする。

(所有権移転等促進計画の公告)

第9条 計画作成市町村は、所有権移転等促進計画を定めたときは、農林水産省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

### **特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行規則**

#### **(平成5年総理府・農林水産・通商産業・建設・自治省令第1号)**

(農林業等活性化基盤施設)

第1条 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（以下「法」という。）第2条第3項第2号の主務省令で定める施設は、次に掲げる施設（これらの施設に附帯して設置される当該施設の管理又は運営上必要な施設を含む。）とする。

- (1) 農用地及び森林の保全及び農林業上の利用の確保を図るために設置される農林業を担うべき人材を育成するための施設
- (2) 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- (3) 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設
  - イ 農林業体験施設
  - ロ 教養文化施設
  - ハ スポーツ又はレクリエーション施設
  - ニ 休養施設
  - ホ 宿泊施設
- (4) その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設
  - イ 工場
  - ロ 商業施設

#### (1) 本号の趣旨

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（以下「特定農山村法」という。）第8条第4項の規定により、あらかじめ都道府県知事の承認を受けて市町村により作成・公告された所有権移転等促進計画に沿って行われる農林業等活性化基盤施設に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

郡山市においては、都市計画区域内の同法に基づく農山村地域として、指定している箇所はありません。（指定している箇所は、都市計画区域外の一部のみ）

#### (2) 特定農山村法の制定の目的

特定農山村法は、地勢等の地理的条件が悪い中山間地域（特定農山村地域）において、地域の特性に即した農林業その他の事業の活性化のための基盤の整備を促進するための措置を講ずることにより、これらの事業の振興を図り、豊かで住みよい農山村の育成に寄与することを目的として制定されています。

#### (3) 該当する施設

本号に該当する施設は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律施行規則第1条の規定に基づく農林業等活性化基盤施設です。

## 6 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等

### 法律

#### 第34条 略

- (6) 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

#### (1) 本号の趣旨

中小企業の振興を図るため、中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する開発行為は、中小企業の振興の重要性を考慮し、また、県等の指導によるスプロール化の防止対策上の措置が期待されるため、許可し得ることとしたものです。

しかし、このような開発行為は、原則的に市街化区域で行うべきであり、市街化調整区域ではやむを得ない場合に限り、例外的に認められるものです。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であることから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本号の趣旨から認められません。

しかしながら、中小企業基盤整備機構の工場等集団化事業の融資制度においては、以前から大企業の持つ知識、経験、英知が組合および組合員の発展に役立つ場合には大企業の参加を認めていること、また、近時、商業地域振興の観点からの要望も出ていることから慎重な取り扱いが必要となります。

#### (2) 該当要件

本号に該当する事業は、都道府県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うものに限られます。「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する事業」とは、その資金として県と中小企業基盤整備機構から中小企業高度化資金の貸付を受けて行われる事業とします。したがって、具体的な事業内容は中小企業高度化資金貸付制度の中で規定されることによることとします。

#### (3) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 全体計画図
- ② 事業概要説明書
- ③ 組合結成に関する調書

## 7 既存の工場と密接な関連を有する建築物等

### 法律

- 第34条 略 (7) 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

## 運用指針

### I-6-5 第7号関係

- (1) 本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物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等を行うことが必要なものについては、その建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものであるが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取扱って差し支えない。

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

- (2) 「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合が考えられる。

#### (1) 本号の趣旨

市街化調整区域内の申請の時点で現に立地している工場における事業と密接な関連を有し、当該工場の事業活動の効率化を図るため必要と認められる事業用建築物等のための開発行為については、許可し得ることとしたものです。

しかし、既存の工場の増設は、該当しません。

#### (2) 該当要件

##### ア 密接な関連を有する事業

「密接な関連」とは、人的関連や資金的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目した関連をいい、「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の原料又は部品の5割以上を依存し、あるいは自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する等の場合をいいます。

##### イ 事業の効率化を図るためのもの

- ① 既存の事業の質的改善を図るためのもの
- ② 既存の事業の量的拡大を伴うもの

#### (3) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等）
- ② 既存工場及び申請工場の事業活動における密接な関連に関する調書
- ③ 既存工場及び申請工場の取引高と全体の取引高との比率に関する調書
- ④ 原材料、製品等の輸送計画に関する調書
- ⑤ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## 8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等

### 法律

第34条 略 (p.120 参照)

- (8) 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當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

### 政令

(危険物等の範囲)

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(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。

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

### 運用指針

I-6-6 第8号、第9号関係  
次号参照。

### 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)

(定義)

第2条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

#### (1) 火薬

- イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬
- ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬
- ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

#### (2) 爆薬

- イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬
- ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリツトその他の硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬
- ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用に供せられるその他の硝酸エステル
- ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬
- ホ 爆薬の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を3以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主とする爆薬
- ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬
- ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

(3) 火工品

- イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管
- ロ 実包及び空包
- ハ 信管及び火管
- ニ 導爆線、導火線及び電気導火線
- ホ 信号焰管及び信号火せん
- ヘ 煙火その他前2号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

2 この法律において「がん具煙火」とは、がん具として用いられる煙火その他これに類する煙火であつて、経済産業省令で定めるものをいう。

（火薬庫）

第12条 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りではない。

2 火薬庫の所有者又は占有者は、前項ただし書の軽微な変更の工事をしたときは、その完成後遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 都道府県知事は、第1項の規定による許可の申請があつた場合において、その火薬庫の構造、位置及び設備が、経済産業省令で定める技術上の基準に適合するものであると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

(1) 本号の趣旨

危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、その態様からして、市街化調整区域内に立地することを否定すべきものともいえないため、火薬類取締法により厳格な規制を受けている火薬庫は、許可し得ることとしたものです。なお、立地位置は、市町村の将来の土地利用計画上支障とならないものでなければなりません。

(2) 該当する施設

本号で許可し得る建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条に規定する火薬庫に限定されています。

(3) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 周辺建築物用途別現況図（半径500m以内のもの）
- ② 火薬の種類、数量の調書
- ③ 火薬類取締法による許可書の写し
- ④ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## 8-2 災害危険区域等からの移転

### 法律

第34条 略（p.120参照）

(8)-2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物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

#### **政令**

（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）

第29条の7 法第三十四条第八号の二（法第三十五条の二第四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（法第三十三条第一項第八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。

#### (1) 本号の趣旨

市街化調整区域内の災害レッドゾーン※内に存する住宅等を同一の市街化調整区域の災害レッドゾーン以外の土地に移転する場合、特例により災害リスクを軽減するために行う開発行為については、許可し得ることとしたものです。

※災害危険区域（建築基準法）、地すべり防止区域（地すべり等防止法）、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）及び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）が該当します。

## 9 特殊な建築物等

#### **法律**

第34条 略 (9) 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當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

#### **政令**

（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當な建築物等）

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。

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

#### **運用指針**

#### I-6-6 第8号

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

## I - 6 - 8 第9号関係

令第29条の8に基づく建築物又は第一種特定工作物は、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物である。なお、上記の「給油所等」には水素スタンドが含まれるものと解される。

### (1) 本号の趣旨

建築物等の用途からみて特別の立地を必要とするもので、特に市街化区域、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を目的とした開発行為については、許可し得ることとしたものです。

本号で許可し得るものとして定めた建築物等は、令第29条の7において、沿道サービス施設（同条第1号）及び火薬類製造所（同条第2号）です。

### (2) 沿道サービス施設

沿道サービス施設は、車両の通行上必要不可欠な施設をいい、下記のもものが該当します。

#### ア 道路管理施設

高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものが該当します。

#### イ 休憩施設

自動車運転者の休憩のための施設（宿泊施設を含まない。）であり、いわゆるドライブインで適切なものが該当します。市街化区域内において立地するドライブインは、近年の社会経済状況の変化の中で、サービス業の業態及び形態は複合化し、単純に判断することが困難なケースが多いため、令第29条の5第1号に該当するか否かは単に業種の名称にとらわれるのではなく、実態として判断し、当該申請にかかる業種が令第29条の7の趣旨に合致するものであるか判断する必要があります。したがって、沿道サービス施設としてのドライブインの条件（十分な沿道の交通量、駐車場等の設備等）を備えたものであれば、仮に名称がレストランであっても許可の対象として取り扱います。

#### ウ 給油施設

燃料を補給できる給油施設、いわゆるガソリンスタンドであり、それに類する自動車用液化石油ガススタンド等も含まれます。

### (3) 火薬類の製造所である施設

火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類製造所が該当します。

### (4) 該当要件

#### ア 道路管理施設

- ① 市街化区域からの距離が、道程でおおむね500m以上離れていること。ただし、用途地域への適合等により当該市街化区域に建築することが不可能である場合は、市街化区域内の申請地に最も近い建築可能な土地からの距離とする。
- ② 対象とする道路は、原則として高速自動車国道、一般国道及び主要地方道である県道であること。ただし、当該道路と同等以上の規格等の構造、自動車交通量を有するその他の

県道及び市道で、沿道系の土地利用を図ることが特に支障とならないと判断できる道路については、対象として差し支えないこと。

③ 敷地面積及び建築面積が過大でないこと。

#### イ 休憩施設

① 上記アの①及び②に該当すること。

② 同種施設間（休憩施設、給油施設、道路管理施設の別とする。）の距離が、道程でおおむね 500m以上離れていること。ただし、4車線以上の道路又は分離帯の設置されている道路においては上下線を別の路線とみなし、道路の片側についておおむね 500m以上離れていればよいものとする。

③ 敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上であること。

④ 建築物は平屋建てとし、延べ面積は 150 m<sup>2</sup>以上とすること。

⑤ 休憩施設には、手洗い所、便所を設けること。

⑥ 休憩施設には、座席数を 20 席以上確保すること。

⑦ 駐車スペースは、客席 2 に対し 1 以上設けること。また、大型バス等の駐車スペースを十分考慮した土地利用計画であること。

⑧ 休憩施設の建物内部における物品の販売等については、施設の一部を利用して物品の販売を行うもので、販売対象が施設利用者に限定されること。物品の販売等に係る床面積は、建築物全体の延べ面積の 2 分の 1 未満とする。

建物内部に農産物直売所を併設する場合は、農産物直売所に係る床面積は、物品の販売等に係る床面積を含めて、建築物全体の延べ面積の 2 分の 1 未満とする。

⑨ 休憩施設の建物内部において物品の販売等を行う場合、物販の棚・保冷庫については、それらを利用するために必要な通路として、その前面に 60 センチ幅以上の通路を確保して、店舗の延床面積に算入すること。

⑩ 建築物は一体の構造で、外観上単独の物品の販売等に係る店舗と見える構造は認めない。

⑪ 休憩施設の建物内部において物品の販売等を行う場合において、休憩に係る部分の出入口は、独立したものが設置されていること。

⑫ 休憩施設（ドライブイン）であることがわかる看板を設置する計画が確認できること。

⑬ 農産物直売所は、主に周辺地域で生産された農作物を販売し、かつ、開発許可申請者が直接販売を行うものであること。

#### ウ 給油施設

① 上記アの①及び②に該当すること。

② 敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上であること。

③ 建築物は、平屋建てとすること。

#### (5) 本号に該当する旨を証する図書

① 周辺建築物用途別現況図（半径 500m以内のもの）

② 沿道サービス施設にあつては、施設の建築に関する申立書

③ 火薬類製造所にあつては、火薬類取締法による許可書の写し

④ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## 10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為

### 法律

#### 第34条 略

(10) 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

#### (1) 本号の趣旨

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、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開発行為について許可し得ることとしたものです。

これは、都市郊外部における良好な居住環境の提供が求められていることなどに鑑み、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開発行為が行われるのであれば、スプロールの弊害もないことから許可することができることとしたものです。

なお、「内容に適合する」とは、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に正確に一致している場合に限られます。

#### (2) 地区計画又は集落地区計画との適合

地区計画又は集落地区計画との適合については、法第33条第5号を参照してください。

#### (3) 地区計画の決定区域

現在のところ市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた区域以外には定められた地区はありません。

#### (4) 集落地区計画の決定区域

現在のところ片平地区が定められています。

参考：県中都市計画片平地区集落地区計画

名 称	片平地区集落地区計画
位 置	郡山市片平町字天王、字天王裏、字北地の岡、字北田、字大笠松、字大根田、字西大町、字南中町、字上町、字新町、字愛宕裏、字中町裏、字西戸城、字東戸城、字下館、字中町、字大町、字梅木平、字北町東、字北大町及び字南田の全部 郡山市片平町字南万楷、字南万会、字観音前、字福内、字小林、字サラメキ、字外堀、字新堀、字並西勝、字水上、字地の岡、字南樋下、字門口、字町南、字中館、字上館、字畑鉾、字南前、字寺前、字樋下、字町東、字小中田、字中道、字大桑及び字大町東の各一部
面 積	約 49.8ha
集落地区計画の目標	当地区は、本市の中心部から西へ約 7.5 km に位置する集落地域である。

区域の整備及び保全に関する方針			<p>既存の集落及び周辺地域における無秩序な宅地開発等、住環境の悪化を防止し、魅力的な田園景観、さらには地域振興を図るため、集落地域整備法に基づく集落地区計画を定め、地域住民の利便性に配慮した地区施設を整備しつつ、農村地域にふさわしい住宅地の形成を促進し、自然環境と調和した秩序ある集落の形成を図る。</p>	
	その他当該区域の整備及び保全に関する方針		<p>土地利用については、区域内の樹林地を保全し、田園景観に優れた環境を維持しつつ、集落地域にふさわしい良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>このため、区域内の沿道地区には、日用品小売店舗等の立地を認めながら住宅地の形成を促進し、また、新たな住宅地については、ゆとりある低層住宅地の形成を図るため、敷地規模の最低限度を設け、さらに敷地内の緑化に努め、既存住宅と調和のとれた緑豊かな環境の形成を図る。</p> <p>集落地区施設については、当地区が歴史ある集落であることから、地区の重要な路線を地区施設として位置付けし、魅力ある街並みが保存できるように辻等を生かした道路（14m、9m、6m、4m）の整備を図ることとする。</p> <p>このため、集落の南に位置する県道河内郡山線を交通軸として、地域の中央部に2本の補助幹線道路を配置し、一体的な集落の形成と快適性及び安全性を確保する。さらに、地区内の歴史的要素に配慮した良好な住環境が図られるよう区画道路を配置する。</p> <p>また、公園については、地区内住宅の利便性に配慮し、地区の西側に適切に配置する。</p> <p>建築物等については、周辺の自然環境に調和した住環境を維持するため、用途の制限、建ぺい率、壁面の位置の制限、高さの最高限度及び形態または意匠の制限を定め、また、屋外広告物についても制限を定める。</p> <p>さらに、塀又はさくについては、防災への配慮、緑化の推進及び良好な景観の形成に資するため、構造について制限を定める。</p>	
	集落地区施設の配置及び規模	道路	<p>1 補助幹線道路 幅員14m 延長約 950m</p> <p>2 補助幹線道路 幅員9m 延長約 730m</p> <p>3 区画道路 幅員6m 延長約 1,010m</p> <p>4 区画道路 幅員4m 延長約 5,220m</p>	
	公園	公園 1ヶ所 約 1,600㎡		
集落地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区（沿道地区）	B地区（沿道以外の地区）
		地区の面積	約 7.8ha	約 42.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>新築する建築物については、第二種低層住居専用地域に建築することができる建築物以外は建築してはならない。</p>		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館 その他これらに類するもの</p> <p>3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4で定めるもの</p> <p>4 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）</p>
		ただし、既存建築物において同じ用途で建築する場合はこの限りでない。		
建築物の建ぺい率の最高限度	50/100 ※建築物の容積率の最高限度は 200/100			

建築物の敷地面積の最低限度	250 m <sup>2</sup> ただし、既存の建築物の敷地については、形状を変更しない場合は適用しない。
壁面の位置の制限	建築物の壁面またはこれに代わる柱の面から道路、公園及び隣地境界線までの距離を1.5m以上とする。※ ただし、建築物又は建築物の部分が、建築基準法施行令第135条の20第1号又は第2号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
建築物等の高さの最高限度	10m ただし、公共公益的な施設についてはこの限りでない。
建築物等の形態又は意匠の限度	1 屋根、外壁の色彩は、周辺の自然環境に調和したものとし、原色の使用は極力避け、集落内の色彩の統一性に配慮したものとする。 2 屋外広告物は、郡山市屋外広告物条例に基づく禁止地域の基準に準じ、かつ、表示面積（表示面積が2面以上のときは、その合計）は5 m <sup>2</sup> 以下とする。
かき又はさくの構造の制限	敷地に設けるかき又はさくについては、原則として生垣や植栽とする。また、フェンス等を設ける場合は、敷地内に生垣等を行い、緑化を図る。コンクリートブロック等の使用は、極力避けることとし、使用する場合には植栽等により、コンクリートが見えないようにするなど景観に配慮するものとする。
備 考	※建築物の用途の制限について、A地区とB地区にまたがる場合は、建築基準法第91条の規定を準用する。

附則 平成10年7月28日郡山市告示第69号都市計画決定  
平成14年12月16日郡山市告示第82号都市計画変更決定

## 11 市街化区域に近隣接する土地の区域内における開発行為

### 法律

第34条 略 (1) 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

### 政令

（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）

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、次に掲げる土地の区域を含まないこととする。

- 1 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十

七号) 第七条第一項の土砂災害警戒区域

- 5 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 6 水防法(昭和二十四年法律第百九十三号)第十五条第一項第四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(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域(都市計画基準)

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(1) 略

(2) おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 略

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、都市の環境を保存し、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

(3) 略

2 略

## 省令

(令第29条の9第5号の国土交通省令で定める事項)

第27条の6 令第29条の9第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 土地利用の動向
- 2 水防法施行規則(平成12年建設省令第44号)第2条第2号、第5条第2号又は第8条第2号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第2条第3号、第5条第3号、第8条第3号に規定する浸水継続時間
- 3 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

## 運用指針

### I-6-10 第11号関係

- (1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことができない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。
- (2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。
  - ① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあつて接している地域であること。
  - ② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形式の状況に照らし判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。
  - ③ 「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。
  - ④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。
  - ⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。
  - ⑥ 「おおむね50以上の建築物が連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 条例区域（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域又は同条第12号若しくは令第36条第1項第3号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）は市街化調整区域において特例的に開発等を許可する区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を図示すること、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。令第29条の9各号に掲げる区域の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

(4) 令第29条の9において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、同条第1号から第6号までに掲げる区域のほか、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。

具体的には、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第一種農地）、森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それら以外の区域についても条例区域に含まないこととするのを妨げるものではない。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

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

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

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

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

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

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

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

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

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

イ 施行規則第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域に含むのではなく、将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

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

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

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

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

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

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

ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷

地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

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

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

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

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

(6) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(7) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

#### (1) 本号の趣旨

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的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、かつ、おおむね50以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、また、隣接し、又は近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないと考えられるため、政令で定める基準に従い、都道府県（当該指定都市又は事務処理市町村）の条例で指定した区域の土地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ないと認められるものを許可し得ることとしたものです。

なお、本市においては、現時点で条例は制定されていません。

#### (2) 条例で指定する区域

条例で指定する区域は、市街化区域に隣接し、又は近接していること、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こと、市街化区域内に存するものを含めておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域であること、これらの要件すべてを満たす区域を政令で定める基準に従い指定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことができません。

ア 市街化区域に隣接し、又は近接している地域

- ① 市街化区域に隣りあって接している地域であること。
- ② 当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形式の状況に照らし判断される地域であること。

イ 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

- ① 地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域であること。
- ② 河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。
- ③ 同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。
  - a 日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
  - b 児童公園、地区集会所、郵便局等の公益施設
  - c 鉄道、バス、道路等利用の交通施設

ウ 市街化区域内に存するものを含めておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域

建築物が一定度集積し市街化が進んでおり、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる地域が該当します。なお、「おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域」の要件の判断については、具体的に以下のとおりです。

- ① 「おおむね 50 以上の建築物」については、原則として 50 戸以上を要しますが、集落としての集積の程度が高い場合、その他特にやむを得ない場合にあっては 40 戸以上の連たんをもって足りることとします。この場合において、当該おおむね 50 以上の建築物が所在する範囲に関しては、日常生活圏を一体にする限りにおいて、市街化区域に存するものも含めて取り扱うことができます。また、当該おおむね 50 以上の建築物には、車庫、物置その他の附属建築物は含みませんが、工場、学校等の住宅以外の建築物を含めて取り扱うことができます。
- ② 連たんの状況を間隔をもっては判断する場合は、通常原則として 50m 程度の隣棟間隔をもって判断することとします。この場合において「隣棟間隔」については、建築物の敷地相互間の間隔によるものとし、附属建築物を伴うものにあつては、これらを含む全体の敷地により判断することとします。
- ③ 連たん状況を一定の区域の範囲内における建築物の集中の程度をもって判断する場合には、当該一定の区域としては、通常原則として少なくとも半径 100m までの区域又は狭くとも 3ha までの区域を対象として取り扱います。

### (3) 政令で定める基準

令第29条の9において、条例で指定する区域には、原則として、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、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、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域を含まないこととされています。

条例で指定する土地の区域については、開発が抑制されている市街化調整区域内で開発が可能となる区域であることから、新市街地と同様の性格を有する区域であり、市街化区域に含めないこととしている令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する区域を含まないこととされています。

### (4) 環境の保全上支障があると認められる用途

隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられますが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることとします。

また、用途の概念については、都市計画法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方とします。

## 12 市街化を促進するおそれがないと認められる一定の開発行為

### 法律

第34条 略 (12) 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

### 政令

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

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

### 運用指針

#### I-6-11 第12号関係

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

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

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

(2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、市街化調整区域における本号の適用については、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域マスタープラン等の内容を踏まえて条例の制定を行う等地域の实情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

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

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

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

#### **郡山市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例**

(法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度)

第3条 法第33条第4項の規定により条例で定める区域又は予定される建築物の用途及び建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、別表に掲げるものとする。

第4条 略

第5条 法第34条第12号及び政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める目的又は用途は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 自己の居住の用に供する一戸建て住宅（以下「一戸建ての住宅」という。）を建築することを目的として行うもの
- (2) 一戸建ての住宅で建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げる建築物（以下「兼用住宅」という。）を建築することを目的として行うもの

第6条 略

別表（第3条関係）

区域	予定される建築物の用途	敷地面積の最低限度
第4条第1項で指定する区域	一戸建ての住宅又は兼用住宅	200平方メートル

#### **都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則**

(条例第3条に掲げる予定される建築物に係る要件)

第2条 条例第3条に掲げる予定される建築物は、次の要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 容積率の最高限度は10分の6であり、かつ、建ぺい率の最高限度は10分の4であること。
- (2) 予定される建築物の高さが10メートル以下であること。

**建築基準法（昭和25年法律第201号）**

別表第2 用途地域等内の建築物の制限(第27条、第48条、第68条の3関係)

(い)	第一種低層住居専用 地域内に建築するこ とができる建築物	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる ものうち政令で定めるもの 3～10 略
-----	------------------------------------	---

**建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）**

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

第130条の3 法別表第2(い)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)とする。

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

(1) 本号の趣旨

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、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を許可し得ることとしたものです。

本号は、第14号に該当する開発行為について、法施行以来の実務の積み重ねにより、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することができるものについては、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、手続きの合理化、迅速化を図れることから、開発審査会の議を経ずとも許可することができることとしたものです。

また、開発審査会の審査基準として定められていない開発行為についても、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ものについては条例化することが可能であり、本市においても令和7年度から条例等を制定し運用しています。

(2) 条例の指定する区域等

条例で指定する区域には、災害のおそれのある区域（溢水、湛水、津波、高潮等により災害の発生するおそれのある土地の区域、優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及びすぐ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）を含むことができません。

予定建築物の用途としては、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅及び一戸建ての住宅内に事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（以下、兼用住宅）となります。

(3) 該当要件

- ① 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅または兼用住宅に該当する建築物であること。なお、兼用住宅は一種低層住居専用地域における制限（建築物の延べ床面積の2分の1以上が住居であり、かつ事務所や店舗などの兼用部分の延べ床面積が50㎡以下）と同じものをいう。
- ② 申請区域内の全ての宅地の敷地面積は200㎡以上であること。
- ③ 申請区域内に建築する予定建築物の容積率は10分の6以下であり、かつ建ぺい率は10分の4以下であること。また、予定建築物の高さは10m以下であること。
- ④ 申請区域内の全ての宅地が建築基準法第42条に規定する道路に接道していること。または同法第43条の許可を受けて公共施設の道路として位置付けられた空地に接道していること。
- ⑤ 申請区域に接道する道路等に上水道及び排水施設等が既に整備されていること、または申請者により整備されることが確実であること。
- ⑥ 本許可を得て兼用住宅を建築する場合は、過度に広大な敷地設定としないこと。

(4) 添付書類

- ① 申請区域が法第34条第12号に基づき条例で定めた区域内に存する旨の証明（用途証明書）
- ② 土地の登記簿謄本、公図の写し
- ③ 開発または建築行為同意書（土地や既存建築物の所有権等を第三者が所有している場合）
- ④ 排水設備確認申請書の写し（開発行為を伴わない場合）
- ⑤ 現況写真及び撮影方向図
- ⑥ 図面（位置図、区域図、現況平面図、求積図、境界確定図、建築物の平面図・立面図・配置図）等

### 13 既存権利の行使のための建築物等

#### 法律

#### 第34条 略

- (13) 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。）

#### **政令**

（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）

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。

#### **省令**

（既存の権利者の届出事項）

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

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

#### **運用指針**

##### I - 6 - 12 第 13 号関係

- (1) 本号は、区域区分若しくは居住調整地域に関する都市計画が決定された際又は市街化調整区域若しくは居住調整地域が拡張された際の既存の権利者の行う一定の開発行為について、経過的に許可しうることとしたものである。
- (2) 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しないものと考えられる。
- (3) 「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当するものと考えられる。
- (4) 開発行為を行うため農地法第 5 条の規定による許可を受けなければならない場合にあつては、市街化調整区域又は居住調整地域となる前に当該許可を受けていることが望ましい。
- (5) 本号の届出をした者の地位は、相続人その他の一般承継人に限り承継し得るものとして差し支えない。

(1) 本号の趣旨

本号は、都市計画の決定又は変更により新たに市街化調整区域若しくは居住調整地域になった土地の区画に、以前から土地の所有権等を有していた者が行う自己の居住若しくは業務のように供する目的で行う開発行為については、いわば経過的な措置として5年間に限り認めようとするものです。

(2) 権利の取得（設定）

所有権以外の土地の利用に関する権利には、賃借権は該当しますが、抵当権、先取特権等土地の経済的担保等を目的とした権利は含まれません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日の前になされていなければなりません。この場合、登記簿の記載、契約書、固定資産台帳等によって取得時期を判断しますので、口約束や予約では確実に取得したとは客観的に判断することができません。

また、農地法第5条の規定による許可を要する場合には、市街化調整区域若しくは居住調整地域になる前に当該許可を受けていなければ、本号の開発許可を行うことはできません。なお、当該許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは、権利の取得の事実を認めることはできません。

(3) 届出

届出は、許可権者に対し、その土地が市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日から6か月（その6か月に当たる日が土曜日、日曜日又は祝日にあたる場合は、その直後の届出受理機関の業務日）以内に、規則第28条で定める事項を記載した書面に土地の登記簿謄本、付近見取り図、予定建築物の配置図等を添えて届け出なければなりません。

(4) 開発行為の目的

ア 自己の居住の用に供する建築物

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場合を指すため、主体は自然人に限られます。

イ 自己の業務の用に供する建築物

開発行為を施行する主体が自らが生産、販売等の経済活動を継続的に営む場合を指すため、分譲又は賃貸業（貸家、貸店舗等）目的の開発行為は該当しません。

(5) 権利の承継

本号の届出者の地位の承継については、明文の規定はありませんが、法第44条との均衡から届出者の相続人や合併後存続する法人などの一般承継人に限って承継することができます。

この場合、承継できる地位は、開発許可を申請することができる権利のほか、引き続き建築する権利が含まれます。

なお、既存権利による許可は、あくまでも届出を行った者が当該届出された目的に従って権利を行使する場合についてのみ認められる特別の例外であり、高度の属人性を有するものであるため、本人が土地を売却する等して権利を放棄した場合は、取得した者は既存権利の行使をすることはできません。また、許可後に権利を譲渡した場合も、同様に、許可を受けた地位は承継されません。

(6) 期間

当該開発行為は、市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日から5年以内に完了するものでなければなりません。なお、建築行為は、5年以内に限りません。

(7) 本号に該当する旨を証する図書

- ① 届出受理証、届出書の写し等届出した事実を確認することができるもの
- ② 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物等に係る開発行為である旨の念書
- ③ 市街化調整区域若しくは居住調整地域に指定された日から5年以内に開発行為を完了する旨の念書
- ④ 申請者の職業に関する書類（自己の居住の用に供する建築物の場合を除く。）
- ⑥ 土地の登記簿謄本、公図の写し

## 14 市長があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為

### 法律

#### 第34条 略

(14) 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相当と認める開発行為

### 運用指針

#### I-7 法第34条第14号等関係

##### I-7-1 市街化調整区域における法第34条第14号等の運用

法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定の運用については、災害の発生のおそれのある土地の区域、優良な集団農地など長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき土地の区域を除き、都市計画区域マスタープランなど、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を踏まえつつ、法第34条の趣旨に照らしながら、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第1号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる場合は、第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。なお、平成18年の法改正前であれば、計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。

この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為が考えられる。

#### (1) 分家住宅

- ① 農家世帯の分家に伴う住宅等

市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきではなく、また当該市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する趣旨であるので、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性の判断等に当ってはこの趣旨を十分踏まえて取扱うことが望ましい。

具体的運用に当っては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 許可の対象となる土地については、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該区域区分に関する都市計画の決定後農振法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えない。

ロ 許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うこと。

ハ 許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えない。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認められる者と差し支えない。

また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限る必要はない。

ニ 許可に当っては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するのが望ましく、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可するような運用は望ましくない。

## ② 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅

いわゆる本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家住宅に係る①に掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあると考えられる。

## (2) 収用対象事業の施行による移転又は除却

### ① 市街化調整区域に存する建築物の代替建築物

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却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、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被

収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当っては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

- イ 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- ロ 農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
- ハ 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

② 市街化区域に存する建築物の代替建築物

市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却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、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保することが困難である場合や、被収用者において従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、①イからハマまでに掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地をあつせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

(3) 社寺仏閣及び納骨堂

原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付随する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを含むものと考えられる。

(4) 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建設することがやむをえないと認められる研究施設

(5) 第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操作方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることが望ましい。

(6) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(7) 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大規模な既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる次の①～④に掲げる建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

「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大規模な既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体的その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられる。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設が概ね存することを基準とすることが望ましい。

「当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度」とは、当該集落に係る戸数密度（ $h_a$  当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度にあるものであると考えられる。

上記要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進する恐れがないと認めてあらかじめ都道府県知事等が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における自己用住宅等を審査の対象とすることが望ましい。

指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地の周辺の建築物の連たんの程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して当該許可申請地が当該集落の内にあるか否かを判断することが望ましい。

#### ① 自己用住宅

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者からの相続により取得した場合を含む。）者又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

ハ 現在居住している住居については過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

#### ② 分家住宅

許可申請者については、原則として当該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る前から、指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であることが望ましいが、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。また、(1) ①ハ及びニ並びに②に基づき運用することが望ましい。

③ 小規模な工場等（原則として当該指定既存集落に、当該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る前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

イ 許可申請者については、原則として当該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市街化調整区域が拡張される前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 工場、事務所又は店舗である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ハ 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

④ 公営住宅（主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの）

主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

(8) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物  
具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設であること。

② 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われているものであること。

③ レジャー的な施設その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第34条第1号に該当するものとして取り扱って差し支えないと考えられる。

(9) 既設建築物の建替

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 従前の自己用住宅の敷地が著しく過少である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。

② 原則として従前の建築物と同一の用途であること。

③ 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況から見て適切なものであること。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないと考えられる。

(10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

具体的には、次のような建築物の移転が対象となるものと考えられる。

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 土砂災害防止法第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第 10 条第 2 項の命令に基づく移転
- ⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転。この場合における取扱いについては、(2)の収用対象事業の施行による移転の場合と概ね同様のものとするのが望ましい。また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合であっても同様の収用対象事業の施行による移転の場合に倣い、やむを得ない事情を総合的に勘案して取扱うことが望ましい。

(11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

- ① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件を満たすもの
  - イ 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
- 二 自然公園法その他の法令に適合していること。
- ② 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

- イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併殺されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない 1 ha 未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第 43 条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをした差し支えない。

(12) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）第14条第2項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第13条第3項第1号に規定する施設

(13) 流通業務施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 特定流通業務施設

イ 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流効率化法」という。）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同法第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。

ロ 物流総合効率化法第6条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が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旨の意見があった施設であること。

②市街化調整区域における一般貨物自動車運送事業の用に供する施設の取り扱い

一般貨物自動車運送事業者が、市街化調整区域において特別積合せ貨物運送を行う事業者等から既存の施設を賃借して営業所等を設置する場合に、本来、法第43条の許可等を受ける必要があるにもかかわらず、当該許可等を受けていないまま、貨物自動車運送事業法上の新規許可、事業計画変更認可等を受けている事例が見受けられたことから、運輸担当部局が、一般貨物自動車運送事業の用に供する営業所等の設置に係る貨物自動車運送事業法第3条の許可、第9条の認可等の申請を受理した場合、開発許可担当部局に対し照会がなされる等の措置が講じられることとされているので、運輸担当部局と密接に連絡をとられたい。

(14) 有料老人ホーム等

① 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 「設置及び運営が国の定める基準等に適合する優良なもの」とは、当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホーム設置運営標準指導指針又は都道府県が当該指針を参考に策定する指導指針等が適用される場合にあっては同基準に適合しており、かつ、住宅部局及び福祉部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実と判断されるものであること。

ロ 当該有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームには当たらないこ

とから認められないこと。

ハ 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。

ニ 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。

## ② サービス付き高齢者向け住宅

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項の規定に基づき登録されたサービス付き高齢者向け住宅であって、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービス（以下「介護等サービス」という。）が提供されるもの（以下「介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅」という。）は、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに該当することから、①により取り扱うこと。

ロ 高齢者に対する介護等サービスが提供される住戸以外の住戸については、原則的には市街化調整区域の立地について例外的に認める事由がないことから、全戸が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅であることを原則とする。ただし、地域の実情等により、一部が介護等サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅であることを許可することも差し支えないこと。

ハ 既存の有料老人ホームを高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定に基づきサービス付き高齢者向け住宅に登録することについては、当該有料老人ホームの規模、設備又は提供されるサービス等が従前と同程度である場合は、都市計画法第42条又は第43条の用途の変更には当たらないと考えられること。

## (15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては（17）を参照すること。

## ② 介護老人保健施設担当部局との調整

ア 都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局にお

いて、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第1の確認書の提出を求めることが望ましい。なお、必要な場合には開発許可担当部局から介護老人保健施設担当部局に対し、当該確認書を作成のうえ申請者に交付したことの事実関係について直接確認することも考えられる。

#### (16) 優良田園住宅

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（以下「優良田園法」という。）による優良田園住宅については、優良田園法第5条の規定により、法の規定による許可を求められたときは優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとされていることから、次に掲げる事項に留意することが望ましい

- ① 開発許可基準及び建築許可基準への適合性を審査するに当たっては、手続きの迅速化に努めること。
- ② 優良田園法第4条に定める優良田園住宅建設計画（以下「建設計画」という。）の認定に先立って優良田園住宅担当部局から協議を受けた場合には、認定を受けた建設計画に係る開発許可又は建築許可の審査が円滑に行われるよう、建設計画に記載された内容から判断して、開発許可基準又は建築許可基準に適合しないと判断される場合には必要な意見を述べること。
- ③ 建設計画の申請の段階において、当該建設計画に係る開発許可が具体的に固まっている場合には、建設計画の審査と並行して開発許可の事前審査等の制度を積極的に活用する等により、建設計画作成上の手戻りを防ぎ、申請者にとって過度の負担とならないよう努めること。
- ④ 開発許可、特に大規模な開発に係る許可については、地域の実情に応じ、関係部局との横断的調整組織を積極的に設置・活用して調整を図り、事前処理の一層の迅速化に努めること
- ⑤ 法第32条に基づく公共施設管理者の同意、協議手続については、当該市町村が自ら基本方針の策定や建設計画の認定を行っていることに鑑み、手続の一層の迅速化が図られるよう、都道府県にあっては、適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可との同時並行的な処理に努めること。
- ⑥ 開発許可の審査に当たっては、地域の実情に応じ横断的調整組織等を活用して、提出部数の軽減、同様の審査資料に係る様式の統一等提出書類の一層の簡素化に努めること。
- ⑦ 開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第11号又は同条第12号の区域として指定を行うことも考えられること。

#### (17) 社会福祉施設

社会福祉法であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれが無いと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。

- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(18) 医療施設関係

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であつて、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであり、その位置、規模等からみ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、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までにいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合
- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合  
なお、医療施設に係る開発許可については、開発担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(19) 学校関係

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等から見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、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの。

なお、学校に係る開発許可については、開発許可担当部局と文教施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

- (20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

- ① 既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
- ② 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
- ③ 法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 適正利用の相当期間については、10年程度を目安とすることが考えられるが、一律に期間の経過のみで判断することは、硬直的な運用となるおそれがあるため、留意する必要があること。

ロ また、用途変更の事情については、当該建築物の所有者の死亡、破産、遠方への転

居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があるかどうかを判断すること。

#### (1) 本号の趣旨

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で、個別的具体的に目的、位置等を総合的に検討し、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ものについては、開発審査会の議を経て許可し得ることとしたものです。

通常、本号に該当するものについては、次に掲げるものがあります。

#### (2) 該当要件

##### ① 分家住宅

###### ア 一般的事項

従来より市街化調整区域内において、自己の土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯（非農家世帯も含む。）が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきではなく、また当該市街化調整区域内に土地を保有しながら別途市街化区域に土地を求めさせる合理的理由が少なく、当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する観点から許可し得ることとしたものです。

###### イ 該当要件

###### (ア) 申請者に関する要件

- a いわゆる本家の世帯構成員であるか、又はあつた者（贈与者の尊属でない民法第725条に定める親族の範囲に該当するもの。ただし、受贈しうる配偶者は単独で申請者となることはできない。）であり、原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得する者であること。
- b 住宅等を所有しておらず、結婚等の合理的事情により、新規に住宅を確保して独立した世帯を構成する必要がある、建築後入居し、継続して居住することが確実であること。  
申請人の住所が県外等の遠隔地である場合には、申請地に転居することが特に確実である理由及び根拠が要求されること。
- c 同居する家族がいること。なお、家族には、結婚予定者も含めても差し支えないが、結婚することが確実であること。

###### (イ) 土地に関する要件

- a いわゆる本家世帯が、当該市街化調整区域決定の日の前日までに取得し、所有している土地であること。ただし、当該市街化調整区域決定の日以後に取得した土地であっても、当該市街化調整区域決定の日の前日までに所有していた住宅の建築が可能な土地を収用対象事業の施行のために提供し、その代替地として取得した土地であるか、若しく

は農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）の規定による農用地区域内にある当該市街化調整区域決定の日の前日までに所有していた住宅の建築が不可能な土地との交換分合若しくは交換により取得した土地であること。

- b 原則として、周辺が宅地化された地域内に存している土地であること。
- c 敷地面積は、原則として 500 ㎡以内であること。ただし、土地の形状等により建築物が配置できないなどやむを得ない場合にはこの限りではない。通常開発区域と建築物の敷地は一致することとして取り扱いますが、建築基準法第 43 条の接道要件を満たすために公共施設の道路として位置付ける場合には、開発区域から道路区域を除いた土地の区域（建築物の敷地）で取り扱います。なお、この場合には、分筆等により建築物の敷地を明確に区別する必要があります。
- d 建築基準法第 42 条に規定する道路に接続している土地であること。ただし、当該開発行為において、公共施設としての位置付けをした道路を整備する場合はこの限りではない。

(ウ) 本家に関する要件

- a 申請者に当該土地を贈与等できる者は、原則として当該市街化調整区域決定の日以前から引き続き市街化調整区域に生活の本拠を有する世帯の構成員であり、下記条件を全て満たす者であること。
  - ・本家の世帯構成員として生まれ育ち、分家住宅の許可申請日まで継続して 20 年以上居住していること。
  - ・本家から別居していた期間がある場合には、その期間中に分家住宅の該当要件イ(ア) b 等の分家をしたとみなされる行為がなく、短期間で本家に戻ることが明確であったこと。
  - ・現在、本家が市街化区域にある場合は、当該場所が昭和 45 年 10 月 15 日の時点で市街化調整区域であり、その時点から現在まで継続して本家がある場所に存する場合に限る。
- b 市街化区域内に贈与等できる住宅の建築が可能な土地（既に建築物等が存している土地及び住宅地としては不適当な土地以外の土地）を有していないこと。

なお、市街化区域内に有する土地が既に第三者への借地又はアパート等の用に供する土地として既に建築物が建築されており、かつ、申請者が入居できないことが明らかである場合も、贈与等できる住宅の建築が可能な土地を有していないとみなすことができるものとする。

(エ) 建築物に関する要件

- a 建築物の用途は、申請者の自己用住宅の用に供するものであること。
- b 建築物の規模は、延べ面積が 280 ㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が 45 ㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき床面積が 30 ㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 分家に関する申立書・土地贈与（使用貸借）承諾書（※印鑑証明書）
- (イ) 申請者と贈与（使用貸借）者との親族関係を証する書類（※戸籍謄本）
- (ウ) 家族を有することを証する書類（※住民票等）

ただし、結婚予定者の場合は婚約証明書（媒酌人印鑑証明書）

- (エ) 申請者は、住宅等及び建築可能な土地等を所有していないことを証する書類（※資産証明書等）
- (オ) 申請者が、現在借家していることを証明する書類（※大家からの借家証明書等）
- (カ) いわゆる本家たる贈与（使用貸借）者（世帯）は、市街化調整区域決定の日以前から当該地域に生活の本拠を有していたことを証する書類（※住民票等）
- (キ) いわゆる本家たる贈与（使用貸借）者（世帯）は、市街化区域内に贈与することができる土地を所有していないことを証する書類（※固定資産税名寄帳等）
- (ク) いわゆる本家（世帯）が所有する土地の所在を示す図面（縮尺 1/2,500 又は 1/10,000）
- (ケ) いわゆる本家たる贈与（使用貸借）者（世帯）は、市街化調整区域決定の日以前から引き続き所有している土地であることを証する書類（※土地登記簿謄本等）
- (コ) 住宅事情申立書
- (カ) 土地選定理由書
- (シ) 農業振興地域除外地を証明する書類
- (ス) 自己用専用住宅以外に使用しない旨の申立書

※3ヶ月以内のもの

## ② 収用対象事業の施行による移転

### ア 一般的事項

土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物が移転又は除却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、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くことから、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権を保障する観点から許可し得ることとしたものです。

なお、収用対象建築物が市街化区域に存する場合を全面的に排除するものではありませんが、この場合は、市街化調整区域に求めざるを得ない合理的客観的理由を慎重に審査し、やむを得ないと認められる場合に限られます。

### イ 該当要件

- (ア) 当該収用対象事業の施行が確実であること。
- (イ) 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
- (ウ) 建築物の全部又は一部を除却又は移転しなければならないこと。
- (エ) 移転先は、原則として同一行政区域又は都市計画区域内の移転であること。
- (オ) 市街化調整区域内に存する移転対象となる借家の借家人が、当該市街化調整区域に移転先を確保するため自己用建築物を建築する場合にあっては、次のすべての要件に該当すること。

- a 生活権及び営業権等の見地から、当該日常生活圏において従前と同様の権利関係を維持する必要があり、市街化区域に移転したのでは権利関係の継続が不可能であること。
  - b 当該日常生活圏においては、従前と同様の借家が存しないこと。
  - c 当該収用対象建築物の所有者（貸主）が、当該収用対象事業の施行により市街化調整区域内への建築物の移転をしない場合であること。
- (カ) 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
- (キ) 敷地面積及び予定建築物の延べ面積が、原則として従前と同規模であること。ただし、やむを得ない理由があるときは、次の表に掲げる面積の範囲内であること。

なお、当該開発行為において、公共施設としての位置付けをした道路を整備する部分については、敷地面積に算入しない。

また、居住用建築物の附属建築物である車庫については床面積が 45 m<sup>2</sup>以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき床面積が 30 m<sup>2</sup>以内であること。

用途		居住用		その他			
敷地面積	移転前	500 m <sup>2</sup> 以内	500 m <sup>2</sup> 超	250 m <sup>2</sup> 以内	1,000 m <sup>2</sup> 以内	2,000 m <sup>2</sup> 以内	2,000 m <sup>2</sup> 超
	移転後	500 m <sup>2</sup> 以内	従前と同じ	500 m <sup>2</sup> 以内	10割増以内	1,000 m <sup>2</sup> 増以内	5割増以内
延べ面積	移転前	280 m <sup>2</sup> 以内	280 m <sup>2</sup> 超	すべて			
	移転後	280 m <sup>2</sup> 以内	従前と同じ	5割増以内			

- (ク) 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。
- なお、用途については、併用住宅であったものを移転後やむを得ない理由により当該業務を継続せず専用住宅とする場合、又は社会通念上、通常併設されると認められる移転対象建築物の管理上及び利用上必要不可欠な建築物を移転先において建築する場合はこの限りでない。
- (ケ) 市街化区域から市街化調整区域に移転を認める場合は、市街化区域に代替建築物を建築することが可能な土地を所有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。
- a 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
  - b 申請者において、従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域内に周辺の地域の土地利用と調和のとれた適切な土地を所有しており、市街化区域には土地を所有しておらず、移転先をあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
  - c 起業者において、事前に許可権者と協議を行い、了承を得て被収用者に適当な土地を代替地としてあっせんし、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

ウ 添付書類

- (ア) 起業者が発行する公共事業による建築物等移転証明書
- (イ) 事業実施計画平面図（縮尺 1/1,000 以上）
- (ウ) 移転前後の位置を表示した図面（縮尺 1/1,000 以上）
- (エ) 移転対象物件の従前地における配置図（縮尺 1/1,000 以上）
- (オ) 移転前後対照表
- (カ) 敷地、予定建築物の規模が同程度を超える場合は、その理由書
- (キ) 土地選定理由書

(ク) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### ③ 社寺、仏閣、納骨堂等

#### ア 一般的事項

当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とするものとし、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物を典型例とするが、その他の宗教活動上の施設（原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいものとし、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。）であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを含むものと考えられる施設は、許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

- (ア) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会の住民の日常の宗教的生活に関連した施設であること。
- (イ) 申請者は、宗教法人法第4条に定める宗教法人であること。
- (ウ) 当該地域の周辺に相当数の信者が居住していること。
- (エ) 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれらに付属する社務所、庫裡等（規模、構造、設計等は、宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもの）であり、宿泊施設及び休憩施設（手洗所、便所等を除く。）は含まないこと。

#### ウ 添付書類

- (ア) 宗教法人であることを証する書類（※法人登記簿謄本）
- (イ) 檀家、氏子等信者の分布を表示した図面（縮尺1/2,500又は1/10,000）
- (ウ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

※3ヶ月以内のもの

### 宗教法人法（昭和26年法律第126号）

#### （宗教団体の定義）

第2条 この法律において、「宗教団体」とは、宗教の教義をひろめ、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする左に掲げる団体をいう。

- (1) 礼拝の施設を備える神社、寺院、教会、修道院その他これらに類する団体
- (2) 前号に掲げる団体を包括する教派、宗派、教団、教会、修道会、司教区その他これらに類する団体

#### （境内建物及び境内地の定義）

第3条 この法律において「境内建物」とは、第1号に掲げるような宗教法人の前条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の建物及び工作物をいい、「境内地」とは、第2号から第7号までに掲げるような宗教法人の同条に規定する目的のために必要な当該宗教法人に固有の土地をいう。

- (1) 本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の前条に規定する目的のために供される建物及び工作物（附属

の建物及び工作物を含む。)

- (2) 前号に掲げる建物又は工作物が存する一画の土地（立木竹その他建物及び工作物以外の定着物を含む。以下この条において同じ。）
- (3) 参道として用いられる土地
- (4) 宗教上の儀式行事を行うために用いられる土地（神せん田、仏供田、修道耕牧地等を含む。）
- (5) 庭園、山林その他尊厳又は風致を保持するために用いられる土地
- (6) 歴史、古記等によつて密接な縁故がある土地
- (7) 前各号に掲げる建物、工作物又は土地の災害を防止するために用いられる土地（法人格）

第4条 宗教団体は、この法律により、法人となることができる。

2 この法律において「宗教法人」とは、この法律により法人となつた宗教団体をいう。

#### ④ 既存事業所に従事する者の住宅、寮等

ア 一般的事項

第1号から第13号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から市街化調整区域内に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で、事務事業の性質上及び管理上、特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものは、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 昼夜交替制で24時間操業である等の事務事業の性質上、事業所と従業員の住宅、寮等が至近距離にあることが必要不可欠であり、市街化区域に設置したのでは、事業の遂行に支障をきたす事情が存すること。
- (イ) 申請地は事業所に近隣接していること。
- (ウ) 住宅、寮等の規模が、現に当該施設を利用しなければならない従業員等の人数等からみて過大でないこと。
- (エ) 既存事業所が法34条14号の規定により許可を受けた者である場合は、事業所の立地と一体的に計画されたものであって、適切な規模を超えないものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 住宅、寮等を必要とする旨の申立書
- (イ) 事業所と申請地の位置を表示した図面（縮尺1/2, 500）
- (ウ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

#### ⑤ 地区集会所等（法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設）

ア 一般的事項

地区集会所、集落青年館、社会教育法（昭和22年法律第26号）に規定する公民館等に準じた公益的施設の建築を目的として行う開発行為は、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 当該施設は、社会教育法第 20 条の規定による公民館等に準じた公益施設であって、原則として本市の助成を受けて建設するものであること。
- (イ) 利用対象者は、当該地区の住民であること。
- (ウ) 管理運営規定の定めるところにより、町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な維持管理が行われるものであること。
- (エ) 当該施設は、その対象とする利用者の利便を考慮した位置に設置されるものであること。
- (オ) 当該施設の規模は、利用対象戸数に応じたものとして、次表の要件に合致するものであること。

なお、当該開発行為において、公共施設としての位置づけをした道路を整備する場合は、敷地面積に算入しない。

利用対象者	敷地面積	延べ面積
50 戸未満	300 ㎡以内	100 ㎡以内
50 戸以上	1,000 ㎡以内	300 ㎡以内

- (カ) レジャー的施設やその他の目的の施設と併用されるものでないこと。

なお、農林漁業生活改善施設その他の制度的に当該施設の公益性が担保されているものについては、法第 34 条第 1 号に該当するものとして取り扱うこととします。

#### ウ 添付書類

- (ア) 地区集会所建設事業計画書
- (イ) 集会所の管理運営規定
- (ウ) 市町村が補助する旨を証する書類
- (エ) 利用対象者の分布を表示した図面（縮尺 1/2, 500）
- (オ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## ⑥ 敷地の拡張

### ア 一般的事項

既存建築物の建て替えにおいて、やむを得ない理由により既存敷地に隣接する土地に敷地を拡張し、当該土地と一体として利用する場合に行う開発行為は、許可し得ることとしたものです。ただし、拡張する土地の面積が 30 ㎡以内の場合は、許可が不要となります。

なお、市街化区域にある建築物が、隣接する市街化調整区域の決定の日以前から存している場合、敷地拡張を当該市街化調整区域に行うことに合理的な理由があるときには該当するものとして扱います。

また、附属建築物を建築するために敷地を拡張しようとする際に、既存敷地の周囲に建築物が連たんしている等やむを得ない理由により既存敷地に隣接して拡張することができない場合には、必要最小限の範囲で、近接した土地において行う開発行為も該当します。

### イ 該当要件

- (ア) 既存の敷地が狭隘である等、敷地を拡張するのにやむを得ない事情があること。
- (イ) 事業用施設にあつては、主として事業活動の効率化又は質的改善を目的とするものであること。
- (ウ) 不適法な建築物でないこと。

- (エ) 周辺の土地利用と調和が図られるとともに、将来の計画的な市街地形成上も支障とならないものであり、当該地域に想定される用途地域等に適合するものであること。
- (ウ) 拡張後の予定建築物の延べ面積は、居住用建築物については 280 ㎡以内、附属建築物である車庫については 45 ㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については一用途につき 30 ㎡以内であること。また、その他の建築物については過大でないこととしているが、原則として次の表に掲げる規模以内であること。

用途	居住用		その他
拡張前	280 ㎡以内	280 ㎡超	すべて
拡張後	280 ㎡以内	不許可	5割増以内

(カ) 拡張後の敷地面積は、次の表に掲げる規模以内であること。

用途	居住用		その他			
	拡張前	500 ㎡以内	500 ㎡超	250 ㎡以内	1,000 ㎡以内	2,000 ㎡以内
拡張後	500 ㎡以内	不可※	500 ㎡以内	10割増以内	1,000 ㎡増以内	5割増以内

※一般住宅で、拡張後の敷地面積が 500 ㎡を超える場合においては、上記イ(ア)から(オ)の該当条件に加えて、下記条件に全て合致する場合にのみ敷地を拡張することができる。

- (1) 建築基準法上の接道義務を満たしておらず、その原因が建築主、建築物所有者及び使用者等の責めによらず、敷地を拡張するやむを得ない事情があること。
- (2) 拡張する敷地は、既存敷地を接道させるために必要となる最小限の面積とする。ただし、分割することにより、狭小もしくは不整形で利用が困難な土地が生じる場合には、その部分を拡張する敷地に含めることができる。

#### ウ 添付書類

- (ア) 拡張前後の敷地の範囲を表示した図面（縮尺 1/1,000 以上）
- (イ) 敷地を拡張しなければならない理由書
- (ウ) 拡張前後対照表
- (エ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### ⑦ 有料老人ホーム

#### ア 一般的事項

老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものについては、許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

- (ア) 当該有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する「有料老人ホーム設置運営標準指導指針」における基準に適合していること。
- (イ) 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するものであること。
- (ウ) 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであることとし、分譲方式のものは認めないこと。
- (エ) 次のいずれかに該当すること。

- a 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護施設機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合、入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。なお、密接な連携とは、連携を図る医療施設等が、既に市街化調整区域に存在し、かつ、その施設との距離が2km以内であること、及び既存の医療施設の運営者が、新たに申請する有料老人ホームの運営者と同一もしくは同一とみなせることをいう。
- b 当該有料老人ホームの全てが特定施設入居者生活介護施設に該当する場合は、温泉等の既存地域資源を利用する、もしくは、平成18年以前から建築用地を継続して所有している等、その場に立地する特段の理由があること。
- (イ) 当該有料老人ホームの立地につき、その開発区域を管轄する市町村の福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町村長が承認を与えたものであること。なお、申請する施設の全てが特定施設入居者生活介護施設に該当する場合は、市長から承認を受けたものとみなす。
- (ロ) 地域の特性、経済社会の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討し、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが確実なものであること。

ウ 添付書類

- (ア) 厚生労働省が策定した「有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合している旨の証明
- (イ) 「福島県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合している旨の証明
- (ロ) 管理運営規定
- (エ) 市町村長が承認した旨の証明
- (オ) 市街化区域に立地することが困難又は不適當である旨の理由書
- (カ) 事業計画書
- (キ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

**老人福祉法（昭和38年法律第133号）**

（届出等）

第29条 有料老人ホーム（老人を入所させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他日常生活に必要な便宜であつて厚生労働省令でさだめるもの（以下「介護等」という。）の供与（他に委託して供与する場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいう。以下同じ。）を設置しようとする者は、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、次の各号に掲げる事項を届け出なければならない。

- (1) 施設の名称及び設置予定地
- (2) 設置しようとする者の氏名及び住所又は名称及び所在地
- (3) その他厚生労働省令で定める事項

2～19 略

## ⑧ 既存集落内における自己用住宅

### ア 一般的事項

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であつて、相当数（おおむね50戸以上）の建築物が連たんしている集落（以下「既存集落」という。）内において行われるやむを得ない理由により建築する自己用住宅については、周辺の土地利用に支障を及ぼさないものである場合に、許可し得ることとしたものです。

自然的条件については、河川、山林、高速道路等により、明確に市街化区域と日常生活圏が分断されているか否かにより判断し、社会的条件については、同一の字、町内会組織、学区等の生活圏単位のほか、日常生活に関連する次に掲げる施設の利用形態の共通性等にも照らして総合的に判断します。

- ・日用品店舗、サービス店舗等の生活利便施設
- ・公園、地区集会所、郵便局等の公益的施設
- ・鉄道、バス、道路等の利用交通施設

### イ 該当要件

- (ア) 当該既存集落は、独立して一体的な日常生活圏を構成していることについて、おおむね50戸以上の建築物（附属建築物を除く。）が連たんしていること。
- (イ) 当該既存集落内で自己用住宅を建築するものであること。
- (ウ) 申請人が、当該申請地を市街化調整区域の指定以前から所有（所有していた者から当該決定後に相続により所有した土地を含む。）していたこと。また、市街化調整区域の指定以前から引き続き当該既存集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員であること。
- (エ) 現に自己の住居を所有していない、又は現に居住している住宅が狭小、立退き等の事情により自己用住宅を建築する合理的な理由があること。
- (オ) 敷地面積は、原則として500㎡以内であること。なお、当該開発行為において、公共施設としての位置づけをした道路を整備する部分については、敷地面積に算入しない。
- (カ) 予定建築物は、自己の居住の用に供するための一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等で延べ面積は280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。

### ウ 添付書類

- (ア) 申請人が、市街化調整区域の指定以前から当該土地を所有していたことを証する書類（※土地登記簿謄本等）
- (イ) 申請人が、線引き以前より継続して居住している世帯の構成員である旨を証する書類（※住民票等）
- (ウ) 申請者が、市街化区域内に土地を所有していないことを証する書類（※固定資産税名寄帳）
- (エ) 申請者が、住宅を所有していないことを証する書類（※資産証明書等）
- (オ) 建築しようとする事情に係る申立書

(カ) 既存集落の範囲及び主要な公共、公益施設の配置を表示した図面 ※3ヶ月以内のもの

## ⑨ 大規模既存集落内における自己用住宅等

### ア 一般的事項

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大規模な既存集落であって当該都市計画区域内に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において、あらかじめ知事又は市長が指定した集落（以下「大規模既存集落」という。）内において建築することがやむを得ないものと認められる次に掲げる建築物の用に供する開発行為は、許可し得ることとしたものです。

a 自己用住宅

b 分家住宅

c 小規模な工場等（原則として当該大規模既存集落に、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

d 公営住宅（主として当該大規模既存集落に居住するものを入居対象とする目的で建設されるものに限る。）

### イ 大規模既存集落の指定要件

下記の要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域内に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ知事及び市長が指定した集落内における開発行為が該当します。

なお、大規模既存集落の指定は、字程度の地区名で行われ、おおむねの区域を2,500分の1の図面に仮置の線で表示することとなり、原則として集落の区域は当該線の内側ということになりますが、線の縁辺部については、集落内から宅地的土地利用が連続した土地であり、申請地に優良農地を含まず、戸数密度が、申請地を含む半径100mの円形の区域内又は主要道路に沿った3haの矩形の区域内において7戸/ha以上である場合には、集落内と同様に扱います。

(ア) 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大規模な既存集落

地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして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、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられ、特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、行政センター、病院若しくは診療所等の施設がおおむね存することを基準としております。

(イ) 当該都市計画区域内に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度

当該集落に係る戸数密度（ha当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度と判断します。

### ウ 指定されている大規模既存集落

(ア) 熱海町安子島地区

(イ) 逢瀬町河内地区

(ウ) 逢瀬町多田野地区

(エ) 日和田町高倉地区

エ 該当要件

(ア) 自己用住宅

a 申請者については、市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員であること。なお、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等により市街化調整区域の指定以後、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった世帯の構成員も対象とすることができます。

(a) 生活の本拠を有すること。

事実上の生活を営んでいるということであり、現に居住している場合に限りません。

また、住民票が当該大規模既存集落内に存しない場合でも、事実上の生活の場として居住しているものは該当します。

(b) 事実上の生活の本拠を有していること。

住民税の納付証明及び当該大規模既存集落内に線引き以前より生活の本拠を有する複数の住民からの証明等により総合的に判断するものとします。

(c) 線引き以前から、又は収用対象事業の施行に伴う移転によって以降、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有すること。

申請時現在まで継続して生活の本拠を有することを含みますが、被災等やむを得ない理由により一時的に生活の本拠を変更した者については、変更期間が短期間であり、従前の同一世帯の構成員が、当該大規模既存集落内に引き続き生活の本拠を有していればよいものとします。

b 建築物については、前述⑧既存集落内における自己用住宅の該当要件(エ)～(カ)に合致するものであること。

(イ) 分家住宅

a 申請者については、市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。なお、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等により市街化調整区域の指定以後、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員についても対象とすることができます。

b 建築物については、前述①分家住宅の(ア)申請者に関する要件、(イ)土地に関する要件のc及びd、(ウ)本家に関する要件のb及び(エ)建築物に関する要件に合致するものであること。

(ウ) 小規模な工場等

a 申請者については、市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有する世帯の構成員として生まれ育った者であること。なお、収用対象事業の施行に伴う建築物の移転等により市街化調整区域の指定以後、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有することとなった者も対象とすることができます。

b 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

c 申請者が、定年、退職等やむを得ない事情により自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物で、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模既存集落内において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

d 敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以内、予定建築物の延べ面積が 500 m<sup>2</sup>以内であり、周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

(エ) 公営住宅

a 申請者については、主として当該大規模既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第 2 条第 2 号に規定する公営住宅（福島県及び郡山市が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切なものであること。

エ 添付書類

(ア) 大規模既存集落内にある申請地を表示した図面

(イ) 公営住宅以外については、申請者が市街化調整区域の指定以前から当該大規模既存集落内に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること（※住民票等）

(ロ) 自己用住宅については、前述⑧既存集落内における添付書類の(イ)から(オ)までに掲げるもの

(ハ) 分家住宅については、前述①分家住宅の添付書類（(カ)、(ケ)を除く。）に掲げるもの

(ニ) 小規模な工場等については、新規に事業を営む理由書

(ホ) 公営住宅については、入居対象者の範囲を記した計画書

※ 3ヶ月以内のもの

**⑩ 指定沿道等における大規模流通業務施設**

ア 一般的事項

あらかじめ知事又は市長が「大規模流通業務区域」として指定する 4 車線以上の国道、都道府県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上からも支障とならない区域において立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設の建設を目的とする開発行為については、許可し得ることとしたものです。

なお、市街化調整区域における一般貨物自動車運送事業の用に供する施設については、一般貨物自動車運送事業者が、市街化調整区域において特別積み合わせ貨物運送を行う事業者から既存の施設を賃借して営業所等を設置する場合に、本来、法第 43 条の許可等を受ける必要があるにもかかわらず、当該許可等を受けないまま貨物自動車運送事業法上の新規許可、事業変更認可等を受けている事例が見受けられますが、運輸担当部局が、一般貨物自動車運送事業の用に供する営業所等の設置に係る貨物自動車運送事業法第 3 条の許可、第 9 条の認可等の申請を受理した場合、開発許可担当部局に対し照会がなされる等の措置が講じられることとされていますので、運輸担当部局と密接な連絡をとる必要があります。

イ 大規模流通業務施設の指定要件

(ア) 4 車線以上の国道、都道府県道等

4 車線以上の市町村道も含まれます。

(イ) 高速自動車国道等

道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、都道府県道及び市町村道を含みます。

(ウ) インターチェンジ周辺

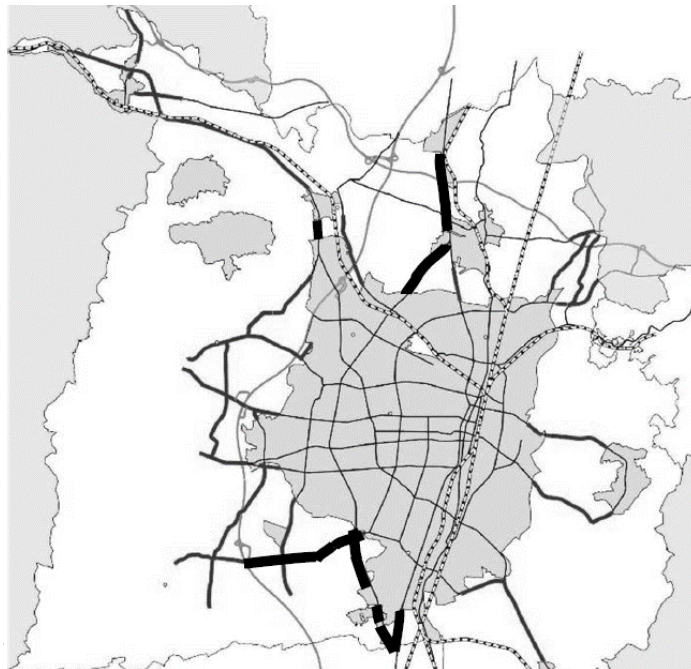
地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況等の事情を総合的に勘案して判断されるものであること。

(エ) 現在及び将来の土地利用上支障がない。

当該区域に優良農地が含まれないこと及び将来において住居系の土地利用が想定されていないこと等により判断すること。

ウ 郡山市における指定沿道等における大規模流通業務施設

(ア) 対象地区は下図の太線及び郡山市市街化調整区域地区計画運用指針立地ポテンシャル活用型（産業振興型）により整備された道路で、かつ、直接進入できる区域に限る



※地区計画の対象道路のうち  
4車線以上の国道及び県道  
を指定

エ

(ア) 申請地は、知事の指定に係る国道、県道等から直接進入できるよう、それらの道路に接して計画されていること。

(イ) 次のいずれかに該当する大規模な流通業務施設であること。

a 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項に規定する特別積み合わせ貨物運送に該当しないものの用に併される施設で、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると認定するもの

b 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫で、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ20回以上発着すると認定するもの

(ウ) 当該施設の立地に当たって営業範囲を含む都市計画区域の市街化区域に工業系の用途がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの、又は当該施設を市街化区域

内に立地した場合、周辺地域の交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し又は居住環境を悪化させると認められるものであること。

(エ) 当該施設は、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様、交通の状況、地域における物流の特性等に即して相当と判断され、また、その事業計画に照らして適切な規模のものであること。

オ 添付書類

- ① 指定区域内に申請地がある旨を表示した図面
- ② 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- ③ 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）

（定義）

第 2 条 略

（一般貨物自動車運送事業の許可）

第 3 条 一般貨物自動車運送事業を営もうとする者は、国土交通大臣の許可を受けなければならない。

第 9 条 一般貨物自動車運送事業者は、事業計画の変更（第 3 項に規定するものを除く。）をしようとするときは、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

2 第 6 条の規定は、前項の認可について準用する。

3 一般貨物自動車運送事業者は、事業用自動車に関する国土交通省令で定める事業計画の変更をするときは、あらかじめその旨を国土交通省令で定める軽微な事項に関する事業計画の変更をしたときは、遅滞なくその旨を、国土交通大臣に届け出なければならない。

### 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）

（定義）

第 2 条 この法律で「倉庫」とは、物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であつて、物品の保管の用に供するものをいう。

2 この法律で「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預かりその他の他の営業に付随して行われる保管又は携帯品の一時預かりその他の比較的短期間に限り行われる保管であつて、保管する物品の種類、保管の態様、保管期間等からみて第 6 条第 1 項第 4 号の基準に適合する施設又は設備を有する倉庫において行うことが必要でない認められるものとして政令で定めるものを除く。）を行う営業をいう。

3 この法律で「トランクルーム」とは、その全部又は一部を寄託を受けた個人（事業として又は事業のために寄託契約の当事者となる場合におけるものを除く。以下「消費者」という。）の物品の保管の用に供する倉庫をいう。

（登録）

第 3 条 倉庫業を営もうとする者は、国土交通大臣の行う登録を受けなければならない。

## ⑪ 介護老人保健施設

### ア 一般的事項

介護保険法第8条第28項に定める介護老人保健施設で、社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるもの以外の施設の建築を目的とする開発行為については、本市の土地利用計画と整合性が図られ、計画的な市街地形成に際して支障とならないものについて許可し得ることとしたものです。

なお、介護保険法に係る開設許可がなされなければ、施設の設置はできないこととなりますので、開発審査会に附議する前に開発許可権者と介護老人保健施設担当部局とが事前に十分な連絡調整を図る必要があります。

### イ 該当要件

- (ア) 介護保険法に基づく介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）第30条第1項に規定する協力病院が近隣に存すること。
- (イ) 立地予定地域の需要に応じた規模であり、他の地域からの利用を数多く想定した大規模なものでないこと。
- (ウ) 近接する市街化区域に適地が存在しない等、当該市街化調整区域に立地するやむを得ない理由があること。
- (エ) 将来の本市の土地利用計画に整合し、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであって、計画的な市街化を図る上で支障とならないこと。

### ウ 添付書類

- (ア) 申請地及びそれに近接する協力病院の位置を表示した図面
- (イ) 立地を予定している地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模であることを明示した事業計画書等
- (ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (エ) 周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ、将来の計画的な市街地形成に際して支障とならない旨の意見書
- (オ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### 市街化調整区域において一定の要件の下に建設が認められている介護老人保健施設

施設名	根拠法令	施設の概要	設置者	設置要件	監督規定
介護老人保健施設	介護保険法第8条第28項	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設	都道府県 医療法人 社会福祉法人 その他厚生労働大臣が定めるもの	許可 (都道府県知事)	・報告徴収 (厚生労働大臣、都道府県知事・市長) ・設備の使用制限 ・管理者の変更命令 ・改善命令 ・許可取消 (都道府県知事)

## 介護保険法（平成9年法律第123号）

（定義）

第7条 略

第8条

1～27 略

28 この法律において「介護老人保健施設」とは、要介護者であつて、主としてその心身の機能の維持回復を図り、居宅における生活を営むことができるようにするための支援が必要である者（その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る。以下この項において単に「要介護者」という。）に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医療的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、第九十四条第一項の都道府県知事の許可を受けたものをいい、「介護保健施設サービス」とは、介護老人保健施設に入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて行われる看護、医療的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をいう。

29 略

（開設許可）

第94条 介護老人保健施設を開設しようとする者は、厚生労働省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2～11 略

## 社会福祉法（昭和26年法律第45号）

（定義）

第2条 略

2 略

3 次に掲げる事業を第二種社会福祉事業とする。

(10) 生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する介護老人保健施設を利用させる事業

4 略

### ⑫ 既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

ア 一般的事項

法第34条第13号の規定に基づく既存の権利の届出に係るもので、期限内に権利を行使することができなかったことにつきやむを得ない理由がある場合に、自己用住宅の建築に限って許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

(ア)法第34条第13号の規定による既存の権利の届出を行い、届出の目的が自己の居住の用に供する住宅の建築であつて、既存の権利を期限内に行使できなかったことについてやむを得ない理由が存する者の申請に係るものであること。

(イ)届出をした者が居住するための住宅を建築するものであること。

(ウ)既に宅地化がなされている区域内に存する土地であること。

(エ)申請者が、現に住宅を所有していない者であること。

- (カ)敷地面積は、法第34条第13号の規定による既存の権利の届出をした面積以下であること。ただし、その面積が500㎡を超えるときは、500㎡以内であること。
- (キ)建築物の規模は、延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。

ウ 添付書類

- (ア) 既存の権利を期限内に行使できなかった旨の理由書
- (イ) 申請者が住宅を所有していないことを証する書類（※資産証明書等）
- (ウ) 既存の権利の届出の受理証の写し
- (エ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

※3ヶ月以内のもの

**⑬ 研究対象が市街化調整区域である研究施設**

ア 一般的事項

市街化調整区域内に建設しなければ、研究対象の特性等により目的を達し得ない研究施設については、許可し得ることとしたものです。

**⑭ 土地区画整理事業施行後の土地における建築物**

ア 一般的事項

市街化調整区域内で行われる土地区画整理事業は、知事があらかじめ開発審査会に諮って承認を得たものですから、事業完了後に二次的に行われる造成工事や土地区画の変更については、当該事業計画と整合し、計画的な開発に支障とならないものに限って、許可し得ることとしたものです。

イ 添付書類

換地処分を了した旨を証する書類（換地処分通知書）

**⑮ 災害危険区域等に存する建築物の移転**

ア 一般的事項

建築基準法第39条第1項の規定に基づく災害危険区域に指定した区域内に存する建築物等で、行政庁の勧告命令等に基づき移転する場合は、収用対象事業施行に伴う移転に準じて取り扱うこととし、一定の要件を満たすものについては、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 次のいずれかに該当する移転であること。
- a かけ地近接危険住宅の移転事業として行う移転
- b 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を受けた関連事業計画に基づく移転
- c 土砂災害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25条第1項の勧告に基づく移転
- d 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

e その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく a から e までと同等と認められる移転

(イ) 前記②収用対象事業の施行による移転に係る該当要件中(イ)及び(エ)から(ケ)までに該当するものであること。

ウ 添付書類

(ア) 事業施行者の発行する証明書又は行政庁の発した勧告書、命令書等の写し

(イ) 移転前後の位置を表示した図面

(ウ) 移転対象物件の従前地における配置図

(エ) 移転前後対照表

(オ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

**地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）**

（関連事業計画）

第 24 条 都道府県知事は、地すべりによる被害を除却し、又は軽減するため必要があると認めるときは、地すべり防止工事基本計画を勘案して、主務省令で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を記載した計画（以下「関連事業計画」という。）の概要を作成し、地すべり防止区域の存する市町村の長にこれを提示して、当該市町村における関連事業計画を作成するよう勧告することができる。

(1) 家屋その他の施設若しくは工作物の移転若しくは除却又は除却される家屋その他の施設若しくは工作物に代る家屋その他の施設若しくは工作物の建設に関すること。

(2) 農地の整備又は保全に関すること。

(3) 農道、かんがい排水施設又はため池の整備に関すること。

(4) 前 3 号に掲げる事項に直接関連して地すべり防止区域外において特に必要とされるこれらの号に掲げる事項

2 前項の勧告に応じて関連事業計画を作成しようとするときは、市町村長は、主務省令で定めるところにより、あらかじめ当該計画に係る事項について利害関係を有する者又はこれらの者の組織する団体の意見をきかなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

3 関連事業計画を作成し、又は変更したときは、市町村長は、主務省令で定めるところにより、その内容を公表しなければならない。

（立退の指示）

第 25 条 都道府県知事又はその命を受けた職員は、地すべりにより著しい危険が切迫していると認められるときは、必要と認める区域内の居住者に対し避難のために立ち退くべきことを指示することができる。この場合においては、都道府県知事又はその命じた職員は、直ちに、当該区域を管轄する警察署長にその旨を通知しなければならない。

**急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）**

（土地の保全等）

第 9 条 急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者は、その土地の維持管理については、当該急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊が生じないように努めなければならない。

2 急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者は、当該急傾斜地の崩壊による被害を除却し、又は軽減するために必要な措置を講ずるように努めなければならない。

3 都道府県知事は、急傾斜地崩壊危険区域内における急傾斜地の崩壊による災害を防止するために必要があると認める場合においては、当該急傾斜地崩壊危険区域内の土地の所有者、管理者又は占有者、その土地内において制限行為を行つた者、当該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者等に対し、急傾斜地崩壊防止工事の施行、その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

#### **建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）**

（著しく保安上危険な建築物等に対する措置）

第 10 条 特定行政庁は、第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第 3 条第 2 項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限をつけて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

2 略

（災害危険区域）

第 39 条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

#### **土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）**

（移転等の勧告）

第 26 条 都道府県知事は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には特別警戒区域内に存する居室を有する建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれが大きいと認めるときは、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対し、当該建築物の移転その他土砂災害を防止し、又は軽減するために必要な措置をとることを勧告することができる。

2 都道府県知事は、前項に規定する勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

### **⑩ 自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設**

ア 一般的事項

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設は、許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

次のいずれかに該当するものであること。

- (ア) 「自然休養村整備事業」を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設である建築物で、当該事業の趣旨に沿った適切な内容のもの
- (イ) キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上又は土地利用計画上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物で次の各要件を満たすもの
  - a 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。
  - b 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - c 用途の変更が容易なものでないこと。
  - d 自然公園法その他の法令に適合していること。
- (ウ) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物。

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれませんが、次の各要件を満たすものについては該当します。

- a 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
- b 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

なお、第二種特定工作物である運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるもので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はありません。

また、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定が適用されるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取り扱いをすることになっています。

#### ウ 添付書類

- (ア) レクリエーション施設の用途等を記載した事業計画書等
- (イ) 建築物の配置を表示した図面
- (ウ) 当該開発区域を管轄する市町村の観光施策等、さらには都市計画の観点から支障がないと判断できる書類
- (エ) 宿泊施設を建設する場合は、周辺の状況及び当該施設の必要性等を説明する書類
- (オ) 自然休養村整備事業による場合は、当該事業の施行を証する書類
- (カ) イ(イ)に該当するものは、その旨を説明する書類
- (キ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## ⑰ 地域未来投資促進法により整備される施設

### ア 一般的事項

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号）第 4 条第 1 項に規定する基本計画及び第 11 条第 1 項に規定する土地利用調整計画に基づき、同法第 13 条第 1 項に規定する地域経済牽引事業計画を作成した上で、同法第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設については、許可し得ることとしたものです。

## ⑱ ゴルフ練習場

### ア 一般的事項

市街化調整区域内において打席が建築物であるゴルフの打ち放し練習場の建築のための開発行為は、その規模、形状、植栽等からみて市街化区域において行うことが困難又は著しい不相当と認められるものについては、許可し得ることとしたものです。

### イ 該当要件

- (ア) 市街化区域内に立地するのに必要な適地が存しないこと。
- (イ) 周辺の環境上の配慮が十分講じられていること。なお、この場合の環境上の配慮は、ゴルフ練習場の照明装置、打球音のほか利用者による発生交通等に対する影響に対応できるような土地利用計画でなければならないこと。
- (ウ) 当該ゴルフ練習場に併設されるクラブハウスについては、必要最小限度のものでなければならず、練習場利用者以外を対象としたものでないこと。
- (エ) 用途変更がなされないよう当該ゴルフ練習場の経営が維持される規模、資金計画が整っていること。
- (オ) 土地所有者等の周辺住民との調整が十分なされており、当該開発行為の内容に同意をしていること。

### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 経営維持のための資金計画書
- (ウ) 市街化区域内に立地するのに必要な適地がない旨の申立書（申請者（会社及び個人）の名寄帳等）
- (エ) 周辺の土地利用計画と調和が図られ、かつ将来の計画的な市街地形成に際して支障としない旨の書類
- (オ) 周辺の環境に配慮した内容の図面及び書類
- (カ) 土地所有者等の周辺住民との調整が図られ、当該開発行為の内容に同意をしている旨を示す書類
- (キ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## ⑲ 既存の権利の届出ができなかった者の自己用住宅

### ア 一般的事項

法第 34 条第 13 号の規定に基づく既存の権利の届出ができなかった者に係る自己用住宅の建築を目的とした開発行為で、やむを得ない理由により既存の権利の届出ができなかったものについて許可し得ることとしたものです。

## イ 該当要件

### (ア) 土地に関する要件

- a 市街化調整区域決定の日前に、自己が自ら居住する住宅を建築する目的で所有していた土地であること。
- b 住宅の敷地の面積は、a の所有していた面積以内（所有していた土地が 500 m<sup>2</sup>を超えるときは、500 m<sup>2</sup>以内）であること。
- c 農業振興地域の整備に関する法律第 17 条の規定による農用地区域内にある農地及び採草放牧地以外の土地（当該土地が農地又は採草放牧地である場合には、農地法第 4 条第 1 項の規定による転用許可が受けられる見込みがあること。）であること。
- d 建築基準法第 42 条の規定する道路に接続している土地であること。

### (イ) 建築物の用途に関する要件

- a 建築物の用途は、当該土地所有者が自ら居住するための住宅であること。
- b 建築物の規模は、延べ面積が 280 m<sup>2</sup>以内とし、附属建築物である物置については床面積が 30 m<sup>2</sup>以内、車庫については床面積が 45 m<sup>2</sup>以内であること。

### (ウ) 申請人に関する要件

- a 現に住宅を所有していない者であること。
- b 現に借地又は借家住まいをされており、かつ、住宅困窮度が高い者であること。
- c 都市計画法第 34 条第 13 号の規定による「既存の権利」の届出ができなかったことについてやむを得ない理由を有している者であること。

### (エ) その他の要件

- a 市街化区域で建築することが困難であること。
- b 法第 33 条又は令第 36 条第 1 項第 1 号の規定に適合する見込みのあること。

## ウ 添付書類

- (ア) 既存の権利を期限内に届出ができなかった旨の理由書
- (イ) 申請者が住宅を所有していないことを証する書類（資産証明書等）
- (ウ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## ㊦ 農林漁業体験民宿施設

### ア 一般的事項

農林漁業を営む者が、自ら居住する住宅の空き部屋等を活用して小規模な農家民宿を営むために兼用住宅へ都市計画法第 43 条の用途変更する場合で、申請の内容が次の各項に該当するものは許可し得ることとしたものです。

### イ 該当要件

- (ア) 用途変更の対象となる建築物は、農林漁業を営む者が自ら居住する住宅であること。
- (イ) 申請者が「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」（平成 6 年法律第 46 号）第 2 条第 5 項に規定する農林漁業体験民宿業を営もうとする者である旨、郡山市農業政策課が確認していること。
- (ウ) 用途変更後の建築物の用途は、簡易宿所（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物をいう。）と従前の用途を兼ねるものであること。
- (エ) 客室に用途を変更する延べ床面積は 33 m<sup>2</sup>未満であること。
- (オ) 農家民宿とすることができる建築物は、3 階建て以下の建築物であること

- (カ) 客室を設けることができる階は、建築基準法の規定による避難階とその直上又は直下の階までとすること。
- (キ) 客室が避難階に存する場合は、客室から廊下等を経て屋外の安全な場所に避難できること。
- (ク) 客室が避難階に存しない場合は、客室から廊下及び階段を経て屋外の安全な場所に避難できること。ただし、客室を有する階の床面積が 100 m<sup>2</sup>を越える建築物には、客室から避難階に通じる 2 以上の階段をもうけること。
- (ケ) 用途変更に伴う改築は、都市計画法施行令第 35 条第 2 号に該当するものとし、原則として外観の変更は行わないこと。

ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 耕作証明書※
- (ウ) 住民票※
- (エ) 土地、家屋名寄帳※
- (オ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等※

※ 3ヶ月以内のもの

**② 社会福祉施設、医療施設及び学校等の公益的施設**

1 社会福祉施設

ア 一般的事項

社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、申請の内容が次の各号に該当するものは許可し得ることとしたものです。

イ 該当要件

- (ア) 次のいずれかに該当すること。
  - a 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ、立地又は運用することが必要であると認められる場合。なお、密接な連携とは、連携を図る医療施設等が、既に市街化調整区域に存在し、かつ、その施設との距離が 2 km 以内であること、及び既存の医療施設の運営者が、新たに申請する施設の運営者と同一もしくは同一とみなせることをいう。
  - b 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要であると認められる場合。
  - c 当該施設の全てが郡山市で公募する介護施設に該当し、提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められる場合。既存の温泉を利用する等、その場に立地する特段の理由があること。
  - d 待機児童対策として、郡山市の公募により整備される認可保育所である場合。なお、市街化区域内の既存保育所を移転する場合は、該当しません。
- (イ) 設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。
- (ウ) 福島県及び郡山市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
- (エ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内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場合。
- (オ) 申請地が農地にあつては、農地転用の許可が得られる見込みであること。また、申請地が農業振興区域内にある場合は、農業振興地域整備計画の変更（農振除外）される見込みであること。

ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書

- (イ) 設置及び運営が厚生労働省の定める基準に適合していることを証する書類
- (ウ) 市の福祉施策の観点から支障がないことについて、担当部局との協議が完了していることを証する書類
- (エ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (オ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等
- (カ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

## 2 医療施設

### ア 一般的事項

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であって、申請の内容が次の各号に該当するものは許可し得ることとしたものです。

### イ 該当要件

(ア) 次のいずれかに該当すること。

- a 救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域の周辺の交通基盤等の活用が必要であると認められる場合。
- b 当該医療施設の入院患者等にとって、当該開発区域周辺の優れた自然環境その他の医療環境が必要であると認められる場合。
- c 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。
  - (イ) 設置及び運営が、国の定める基準に適合するものであること。
  - (ウ) 福島県及び郡山市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
  - (エ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内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場合。

### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 開設者の有する、当該医療行為に必要な免許証（裏書がある場合は裏面の写しも必要）等の写し
- (ウ) 市の医療施策の観点から支障がないことについて、担当部局との協議が完了していることを証する書類
- (エ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等
- (オ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

## 3 学校等

### ア 一般的事項

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条に規定する各種学校（以下「学校等」という。）であって、その設置目的から、主として当該開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校等については、申請の内容が次の各号に該当するものは許可し得ることとしたものです。

### イ 該当要件

- (ア) 教育環境確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であると認められる場合。
  - (イ) 当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局との調整がとれたものであること。
  - (ウ) 当該開発区域の位置及び規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内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場合。

#### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 市の文教施策の観点から支障がないことについて、担当部局との協議が完了していることを証する書類
- (ウ) 市街化区域に適地がないことを説明する書類
- (エ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等
- (オ) その他、施設開設のために必要な、関係部局との協議完了資料等

### ⑫ 農産物直売所

#### ア 一般的事項

市街化調整区域において生産される農産物等を直接販売するための施設（以下「農産物直売所」という。）であって、申請の内容が次の各号に該当するものは、許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

- (ア) 申請者は、開発区域周辺の市街化調整区域内において農業を営む者、農地所有適格法人、農業者で組織する団体であり、市街化区域内に土地を有していないこと。ただし、現に建築物が存する敷地及び用途地域による建築物の用途制限により、「農産物直売所」が建築できない土地についてはこの限りでない。
- (イ) 申請者が、当該「農産物直売所」を所有し自ら営むもの。
- (ウ) 販売するものは、自ら生産する農産物又はこれらを原料として製造若しくは加工されたもの（以下「製造・加工品」という。）であり、自ら生産する農産物の割合が、「製造・加工品」より量的又は金額的に多いこと。
- (エ) 敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以下とする。ただし、駐車場の確保等で特に必要と認められる場合にあっては、1,000 m<sup>2</sup>を上限とする。
- (オ) 延床面積の合計は200 m<sup>2</sup>以下とし、管理施設の床面積は全体の1/2以下であること。
- (カ) 予定建築物は、平屋建てとし、高さは原則として10m以下とする。
- (キ) 開発区域は、幅員6 m以上の国道、県道、市道に接していること。
- (ク) 申請者は、「農産物直売所」の営業を止めた場合は、速やかに建築物を除却すること。

#### ウ 添付書類

- (ア) 事業計画書
- (イ) 耕作証明書
- (ウ) 生産地との関係及び取扱量に関する調書
- (エ) 土地の登記簿謄本、公図の写し等

### ⑬ 既存建築物の用途変更

#### ア 一般事項

市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更や工場等の業務用施設の第5章第1節3(1)から(3)までに該当しない内容への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合又はやむを得ない理由により行う場合については、許可し得ることとしたものです。

該当要件や添付書類については第5章第2節3(2)ウを御確認下さい。

### ⑭ 激甚災害により被災した建築物の移転

#### ア 一般事項

激甚災害により被災した建築物において移転せざるを得ない事由が明らかな場合、これに代わるものとして従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、従前の位置に建築を求めることが困難または著しく不相当と認められる場合に限り、被災した者の生活または事業を保障する観点から市街化調整区域への移転を許可し得ることとしたものです。

#### イ 該当要件

被災した建築物を含む建築敷地内の建築物すべての機能について移転するもので、申請の内容が次の各項に該当するものとします。

- 1 移転対象建築物が、激甚災害により、全壊、大規模半壊、中規模半壊もしくは半壊となる浸水または土砂被害を受けた旨を確認できる罹災証明書が郡山市から発行されていること。
- 2 移転対象建築物は、市街化調整区域内にある適法な建築物であること。
- 3 申請者は、被災日から申請日まで対象建築物を所有している者に限る。
- 4 移転した際に、対象建築物及び付属建築物は全て除却し、それ以降、当該敷地は建築物の敷地として使用しないこと。
- 5 移転先建築物及びその敷地が、郡山市開発審査会基準第2号のうち、6に該当すること。
- 6 移転先の区域に、ハザードマップにおける被災想定エリアが含まれないこと。ただし、災害を防止するための防災対策を実施し、安全性が確保されると認められる区域は除く。
- 7 移転先は、被災時に農業振興地域内の農用地ではない区域、もしくは、50メートル以内に3戸以上の住宅が連たんしている区域から選定すること。
- 8 都市計画法第29条、第42条、第43条の許可申請は、被災日から5年以内に行うこと。

#### ウ 添付書類

- (ア) 郡山市発行のり災証明書
- (イ) 移転前後の位置を表示した図面
- (ウ) 移転対象物件の移転前後における図面（配置図、平面図、立面図、建物求積図、敷地求積図）
- (エ) 激甚災害で被災し、移転先に移転せざるを得ない理由書
- (オ) 被災日以前から、自己居住用住宅または自己業務用の建築物を所有していることが確認できる資料（建物全部事項証明書、住民票、法人登記簿謄本等）
- (カ) 申請敷地及び予定建築物の規模が従前と同程度を超える場合はその理由書
- (キ) 申請者（住宅の場合は同居するものを含む）が、移転できる土地を市街化区域内に所有していないことを確認できる書類（世帯全員の住民票及び土地家屋名寄帳等）
- (ク) 移転先がハザードマップの被災想定エリアに含まれていないことがわかる資料
- (ケ) 移転先の条件を確認できる書類（土地全部事項証明書等）

## 15 開発許可の特例

## 法律

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、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。

## 運用指針

### I-8 法第34条の2関係(開発許可の特例)

本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定(工事完了の検査等)が適用される。なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社(都道府県等が設立したものに限る。)、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社(都道府県等が設立したものに限る。)については法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

#### (1) 本号の趣旨

国、県、事務処理市町村又は県、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等若しくは県若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団が行う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、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します。

#### (2) 国又は都道府県等とみなされる者

- ①独立行政法人空港周辺整備機構
- ②独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ③独立行政法人都市再生機構
- ④地方住宅供給公社
- ⑤土地開発公社
- ⑥日本下水道事業団

(3) 協議の成立

本条は、協議の成立をもって開発許可があったものとみなす規定であり、他の開発事業者が開発行為を行う場合と同様に法第 33 条、法第 34 条の基準に適合することが求められます。

協議成立後は開発許可を受けたものと同様、工事完了検査（法第 36 条）、完了公告があるまでの建築制限（法第 37 条）、開発行為の廃止届（法第 38 条）等の規定が適用されます。

また、本条第 2 項では、協議を行う際の実地調査の手続きを準用する規定であり、公共施設管理者の同意等（法第 32 条）、建築物形態制限（法第 41 条）、開発登録簿の調製（法第 47 条）の規定が適用されます。

## 1 市民農園整備促進法による特例

### 市民農園整備促進法（平成2年法律第44号）

（都市計画法の特例）

第12条 認定開設者が認定計画に従って整備する市民農園施設のうち休憩施設である建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この条において同じ。）その他の市民農園の適正かつ有効な利用を確保するための建築物で政令で定めるもの（次項において「認定市民農園建築物」という。）の建築（建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。）の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更であつて市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。次項において同じ。）に係るもの（都市計画法第34条各号に掲げる開発行為に該当するものを除く。）は、都市計画法第34条の規定の適用については、同条第14号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市若しくは同法第252条の26の3第1項の特例市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において、認定市民農園建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して認定市民農園建築物とすることについて、同法第43条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る認定市民農園建築物の新築、改築又は用途の変更が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

### 市民農園整備促進法施行令（平成2年政令第272号）

（都市計画法の特例の対象となる建築物）

第5条 法第12条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 休憩施設である建築物
- (2) 農作業の講習の用に供する建築物
- (3) 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。）である建築物
- (4) 管理事務所その他の管理施設である建築物

市民農園区域（市町村指定）内において、市民農園の開設について市町村の認定を受けた者が、整備運営計画に従って建築する次の対象施設については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

- (1) 休憩施設  
農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含みます。
- (2) 農作業の講習施設  
利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含みます。

(3) 簡易宿泊施設

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

(4) 管理施設

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

## 2 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による特例

### 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）

（開発許可等の特例）

第31条 基本計画において、第6条第2項各号に掲げる事項及び同条3項に規定する事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第4項において同じ。）に存する拠点地区内の土地において実施されることが適当と認められる開発行為（同法第4条第12項に規定する開発行為をいう。以下同じ。）又は建築行為等（建築物（同条第10号に規定する建築物をいう。次項において同じ。）の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物（同条第11項に規定する第一種特定工作物をいう。次項において同じ。）の新設をいう。以下同じ。）に関する事項を併せて定めることができる。

2 基本計画において、前項に規定する事項から定められた場合には、都道府県知事は、当該開発行為又は建築行為等が当該開発行為をする土地又は建築行為等に係る建築物若しくは第一種特定工作物の敷地である土地の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ときには、当該開発行為又は建築行為等に関する事項を含めて当該基本計画に同意するものとする。

3 前項の規定により基本計画が同意された場合において、開発行為に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第34条各号に掲げるものを除く。）は、同条並びに土地区画整理事業法第9条第2項、第21条第2項及び第51条の9第2項の規定の適用については、都市計画法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす。

4 都道府県知事は、第2項の規定により基本計画が同意された場合においては、市街化調整区域のうち都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けた同法第4条第13項に規定する開発区域以外の区域内において建築行為等に関する当該同意基本計画の内容に即して行われる建築行為等について、同法第43条第1項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第2項の政令で定める許可の基準のうち同法第33条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地方拠点都市地域の関係市町村の定めた基本計画が知事の承認を受けた場合には、当該基本計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

### 3 幹線道路の沿道整備に関する法律による特例

#### 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和 55 年法律第 34 号）

（開発許可の特例）

第 10 条の 7 第 10 条の 4 第の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画（指定都市等以外の市町村が定めたものにあつては、第 10 条の 2 第 4 項の同意を得たものに限る。次項において同じ。）に定められた事項に従って行われる都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（同法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において、第 10 条の 4 第 1 項の規定による公告があつた沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる建築行為等（建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は同法第 4 条第 11 項に規定する第一種特定工作物の新設をいう。以下この項において同じ。）について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定めた沿道整備権利移転等促進計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

### 4 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による特例

#### 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）

（市街化調整区域内における開発行為の許可の特例）

第 28 条 第 5 条第 3 項第 4 号に掲げる事項が記載された歴史的風致維持向上計画が同条第 8 項の認定を受けた場合には、その記載された事項の内容に即して行われる開発行為（都市計画法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

- 2 都道府県知事又は指定都市若しくは中核市の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた開発区域（同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域をいう。）以外の区域内において認定歴史的風致維持向上計画に記載された第 5 条第 3 項第 4 号に掲げる事項の内容に即して行われる建築行為について、同法第 43 条第 1 項の許可の申請があつた場合において、当該申請に係る建築行為が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

市町村が定め、国土交通大臣が認定した歴史的風致維持向上計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準に係る審査は了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

## 5 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律による特例

### 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（平成 22 年法律第 67 号）

（都市計画法の特例）

第 14 条 市街化調整区域において認定総合化事業計画に従って行われる開発行為（都市計画法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において認定総合化事業計画に従って行われる建築行為等について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条の規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

農林漁業者等が総合事業化計画に記載する農林水産物等の販売施設に係る開発行為又は建築行為について開発許可権者の同意を得たもので、当該総合事業化計画について農林水産大臣が認定した場合には、当該計画に即して行われる開発行為又は建築行為等については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

## 6 地域再生法による特例

### 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）

（開発許可等の特例）

第 17 条の 22 市街化調整区域内において第 17 条の 7 第 1 項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設の建築の用に供する目的で行われる開発行為（都市計画法第 34 条各号に掲げるものを除く。）は、同法第 34 条の規定の適用については、同条第 14 号に掲げる開発行為とみなす。

2 都道府県知事又は指定都市等の長は、市街化調整区域のうち都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けた同法第 4 条第 13 項に規定する開発区域以外の区域内において第 17 条の 17 第 1 項の規定により作成された地域再生土地利用計画に記載された整備誘導施設に係る建築行為等について、同法第 43 条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該申請に係る建築行為等が同条第 2 項の政令で定める許可の基準のうち同法第 33 条に規定する開発許可の基準の例に準じて定められた基準に適合するときは、その許可をしなければならない。

地域再生計画に係る内閣総理大臣の認定を受けた市町村が作成する地域再生土地利用計画に、開発許可権者の同意を得て記載された整備誘導施設に係る開発行為又は建築行為については、立地基準の審査を了したものとみなされ、技術基準の審査のみによって許可することとなります。

## 7 優良田園住宅の建設の促進に関する法律による配慮規定

### 優良田園住宅の建設に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）

（優良田園住宅の建設の促進についての配慮）

第 5 条 国の行政機関又は地方公共団体の長は、前条第 1 項の認定を受けた優良田園住宅建設計画（同条第 6 項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に従って土地を認定に係る優良田園住宅の用に供するため農地法、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該優良田園住宅の建設の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

当該規定は、市街化調整区域における開発行為の特例を定めたものではありませんが、事務手続等が円滑に進むよう適切な配慮を求めたものです。

市街化調整区域における優良田園住宅の建設については、地区計画を定めることが望ましいとされていることから、当該地区計画に定められた内容に適合する開発行為については、法第 34 条第 10 号に合致することとなります。

## 第4章 許可及び不許可

### 第1節 許可及び不許可の処分

#### 法律

(許可又は不許可の通知)

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。

#### 行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)

(抗告訴訟)

第3条 この法律において「抗告訴訟」とは、行政庁の公権力の行使に関する不服の訴訟をいう。

2 この法律において「処分の取消しの訴え」とは、行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為(次項に規定する裁決、決定その他の行為を除く。以下単に「処分」という。)の取消しを求める訴訟をいう。

3 この法律において「裁決の取消しの訴え」とは、審査請求、異議申立てその他の不服申立て(以下単に「審査請求」という。)に対する行政庁の裁決、決定その他の行為(以下単に「裁決」という。)の取消しを求める訴訟をいう。

4 この法律において「無効等確認の訴え」とは、処分若しくは裁決の存否又はその効力の有無の確認を求める訴訟をいう。

5 この法律において「不作為の違法確認の訴え」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間内に何らかの処分又は裁決をすべきであるにもかかわらず、これをしないことについての違法の確認を求める訴訟をいう。

6 この法律において「義務付けの訴え」とは、次に掲げる場合において、行政庁がその処分又は裁決をすべき旨を命ずることを求める訴訟をいう。

(1) 行政庁が一定の処分をすべきであるにもかかわらずこれがされないとき(次号に掲げる場合を除く。)

(2) 行政庁に対し一定の処分又は裁決を求める旨の法令に基づく申請又は審査請求がされた場合において、当該行政庁がその処分又は裁決をすべきであるにもかかわらずこれがされないとき。

7 この法律において「差止めの訴え」とは、行政庁が一定の処分又は裁決をすべきでないにもかかわらずこれがされようとしている場合において、行政庁がその処分又は裁決をしてはならない旨を命ずることを求める訴訟をいう。

#### 民法(明治29年法律第89号)

(隔地者に対する意思表示)

第97条 遠隔地に対する意思表示は、その通知が相手方に到着した時からその効力を生ずる。

2 隔地者に対する意思表示は、意表者が通知を發した後に死亡し、又は行為能力を喪失したときであっても、そのためにその効力を妨げられない。

## 行政手続法（平成5年法律第88号）

（理由の提示）

第8条 行政庁は、申請により求められた許認可等を拒否する処分をする場合は、申請者に対し、同時に、当該処分の理由を示さなければならない。ただし、法令に定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標その他の客観的指標により明確に定められている場合であつて、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかであるときは、申請者の求めがあつたときにこれを示せば足りる。

2 前項本文に規定する処分を書面でするときは、同項の理由は、書面により示さなければならない。

### (1) 本条の趣旨

開発許可に対する処分の迅速な処理と通知について規定したものです。

ア 第1項は、開発許可の申請があつたときは、許可又は不許可の行政処分を遅滞なく行うべき旨を定めたものです。郡山市においては、標準処理期間を事前に定め、補正の必要のない適正な申請に対して迅速な執行を確保することとしております。

したがって、標準処理期間を経過しても何らの処分がないときは、法第50条第1項の規定に基づく不作為の不服申立てができることになる場合があります。

なお、申請書や添付書類に不備があつた場合には、相当の期間内に補正することが求められ、補正に要した期間は処理日数に算入されません。

また、標準処理日数を経過したことをもって、直ちに行政事件訴訟法第3条第5項にいう「不作為の違法」にあたるものではありません。

イ 第2項は、開発許可又は不許可の行政処分については文書をもって通知すべき旨を定めたもので、書面によらないでされた処分は、無効になります。処分の効力が発生する時期は、民法第97条の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者である申請者に到達したときになります。「到達」とは、相手方が受領し得る状態におかれることであつて、相手方が現実的に了知しなくても社会通念上了知し得るべき客観的状态を生じたと認められれば到達したことになります。

ウ 法第30条の規定による許可申請にあたり申請書及び添付書類に不備があり、許可権者がその補正を求めても、なお、補正がされないときは、当該申請を不許可とします。

### (2) 行政手続法第8条の趣旨

行政手続法第8条の規定により不許可の処分をするときは、同時に不許可の理由も書面により示さなければなりません。ただし、法令によって定められた許認可等の要件又は公にされた審査基準が数量的指標あるいはその他の客観的指標により明確に定められている場合において、当該申請がこれらに適合しないことが申請書の記載又は添付書類から明らかである場合には、申請者の求めに応じてこれを示せば足りることとなります。

## 第2節 許可の条件

### 法律

(許可等の条件)

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。

### 運用指針

#### I-18 第79条関係

法第29条の許可には、特に必要がないと認める場合を除き、法第79条の規定により、少なくとも、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並びに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を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して付すことが望ましい。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すことが望ましい。

#### (1) 本条の趣旨

開発許可を行う際に、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

ア 開発許可には、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施行中の災害防止措置、開発行為の適正な施行を確保するための必要な条件並びに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を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するために必要な措置等の条件を具体的に明記して付すこととなります。

イ 都市計画上必要な条件は、申請者の「不当な義務」とならない範囲に限られますので、「市長が公益上必要と認められるときは、いつでも開発許可を取り消すことができる。」とするなど、許可権者に一方的な取消権を保留するようなものは附することができません。

ここで「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をいいます。

#### (2) 法第43条の適用

法第43条に基づく建築等の許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付す場合があります。

### 第3節 建築物の制限

#### 法律

(建築物の建ぺい率等の指定)

第41条 都道府県知事は、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において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該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、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

#### 運用指針

##### I-12 第41条関係

###### (1) 第1項の制限の定め方

本条は、市街化調整区域においては、原則として用途地域が定められないこととされているので、都市計画上必要がある場合に、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含む。以下同じ。）設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限を除く。以下同じ。）に代えて、直接これらの制限を行い得ることとした規定であるので、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域を想定し、当該用途地域に係る制限に準ずる建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることが望ましい。

###### (2) 第2項ただし書の許可

第2項ただし書の許可の運用については、建築基準法第53条（建ぺい率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うことが望ましい。

###### (1) 本条の趣旨

用途地域の定められていない土地の区域内で、開発許可を受けた区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限をすることができることを規定したものです。特定工作物に関しては、本条の規定の制限はありません。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、用途地域において定められる建築物の形態等に関する一般的な制限はありませんが、特に旧法第34条第10号イ該当要件の開発行為のようなものが許可され、許可の時点では予定建築物の規模等が特定されないものもあるため、将来の計画的な市街化を図る上で必要がある場合には、開発許可権者は、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を行い得ることとしたものです。

用途地域の定められていない土地の区域における建ぺい率は60%、容積率は200%が一般的

ですが、これらの数値はかなり大きいものであるため、必要に応じて積極的に活用する必要があります。

なお、開発許可を受けた区域内において地区計画を策定することにより、建築物等に関する制限を行うことも考えられます。

#### (2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、許可の際に定められるもので、開発許可と関係なく第1項の規定による制限を変更し、又は付加することはできません。なお、当該制限の指定ができる許可には、法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可を含みます。

#### (3) 制限の内容

当該規定による制限は、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域を想定し、当該用途地域等に係る制限に相応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、その内容は次に掲げるものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割又は統合の禁止等その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

#### (4) 制限の効力

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。この場合、制限を受ける者は、開発許可を受けた者に限定されず、当該制限の指定を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者となります。

制限の内容は、開発登録簿に記載されており、登録簿閲覧所で閲覧することができます。

なお、当該制限が定められた開発区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当該制限を撤回するまでは、その効力は失われなないこととなります。

#### (5) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築物について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

## 第5章 建築行為の許可

### 第1節 開発許可を受けた土地における建築等の制限

#### 法律

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

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 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

#### 運用指針

##### I-13 第42条関係

本条第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て行うことが望ましい。

- ① 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号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
- ② 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- ③ 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、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（用途地域）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、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構及び独立行政法人空港周辺整備機構については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があつたものとみなされる。

#### 建築基準法（昭和25年法律第201号）

(工作物への準用)

第88条 煙突、広告等、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第3条、第6条（第3項、第5項及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、昇降機等については第1項第1号から第2号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第3号の建築物に係る部分に限る。）、第6条の2（第3項を除く。）、第6条の4（第1項第1号及び第2号の建築物に係る部

分に限る。)、第7条から第7条の4まで、第7条の5(第6条の4第1項第1号及び第2号の建築物に係る部分に限る。)、第8条から第11条まで、第12条第5項(第3号を除く。)&及び第6項から第9項まで、第13条、第15条の2、第18条(第5項から第14項まで及び第38項から第40項を除く。)、第20条、第28条の2(同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。)、第32条、第33条、第34条第1項、第36条(避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。)、第37条、法第38条、第40条、第3章の2(第68条の20第2項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。)、第86条の7第1項(第28条の2(第86条の7第1項の政令で定める基準に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、第86条の7第2項(第20条に係る部分に限る。)、第86条の7第1項(第28条の2(同条第1号及び第2号)に掲げる基準に係る部分に限る。))に係る部分に限る。)、第86条の7第2項(第20条に係る部分に限る。)、第86条の7第3項(第32条、第34条第1項及び第36条(昇降機に係る部分に限る。))及び第37条に係る部分に限る。)、前条、次条並びに第90条の規定を、昇降機等については、第7条の6、第12条第1項から第4項まで、第12条の2、第12条の3及び第18条第38項から第40項までの規定を準用する。この場合において、第20条第1項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

- 2 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で政令で指定するものについては、第3条、第6条(第3項、第5項及び第6項を除くものとし、第1項及び第4項は、第1項第1号から第2号までの建築物に係る部分に限る。)、第6条の2(第3項を除く。)、第7条、第7条の2、第7条の6から第9条の3まで、第11条、第12条第5項(3号を除く。)&及び第6項から第9項まで、第13条、第15条の2、第18条(第5項から第14項まで及び第28項から第37項までを除く。)、第48条から第51条まで、第60条の2第3項、第60条の2の2第4項、第68条の3第3項、第68条の2第1項及び第5項、第68条の3第6項から第9項まで、第86条の7第1項(第48条第1項から第14項まで及び第51条に係る部分に限る。)、第87条第2項(第48条第1項から第14項まで、第49条から第51条まで、第60条の2第3項、第60条の2の2第4項、第60条の3第3項並びに第68条の2第1項及び第5項に係る部分に限る。)、第87条第3項(第48条第1項から第13項まで、第49条から第51条まで及び第68条の2第1項に係る部分に限る。)、前条、次条、第91条、第92条の2並びに第93条の2の規定を準用する。この場合において、第6条第2項及び別表第2中「床面積の合計」とあるのは「築造面積」と、第68条の2第1項中「敷地、構造、建築設備又は用途」とあるのは「用途」と読み替えるものとする。
- 3 第3条、第8条から第11条まで、第12条(第5項第3号を除く。)、第12条の2、第12条の3、第13条、第15条の2並びに第18条第1項及び第41条の規定は、第64条に規定する工作物について準用する。
- 4 第1項中第6条から第7条の5まで、第18条(第1項及び第41項を除く。)&及び次条に係る部分は、宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第12条第1項、第16条第1項、第30条第1項若しくは第35条第1項、都市計画法第29条第1項若しくは第2項若しくは第35条の2第1項本文、特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十七条第1項若しくは第六十二条第1項又はは津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項若しくは第78条第1項の規定による許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しない。

## 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

（工作物の指定）

第138条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次に掲げるもの（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関するものその他他の法令の規定により法及びこれに基づく命令の規定による規制と同等の規制を受けるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。）とする。

- (1) 高さが6メートルを超える煙突（支枠及び支線がある場合においては、これらを含み、ストープの煙突を除く。）
- (2) 高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く。）
- (3) 高さが4メートルを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- (4) 高さが8メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- (5) 高さが2メートルを超える擁壁

2 昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で法第88条第1項の規定により政令で指定するものは、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 乗用エレベーター又はエスカレーターで観光のためのもの（一般交通の用に供するものを除く。）
- (2) ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- (3) メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの

3 [法第88条第1項](#)の政令で定める基準は、[法第28条の2第1号](#)及び[第2号](#)に掲げる基準とする。

4 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設等の工作物で法第88条第2項の規定により政令で指定するものは、次に掲げる工作物（土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの及び第1号又は第5号に掲げるもので建築物の敷地（法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第14項までの規定の適用を受けない建築物については、第137条に規定する基準時における敷地をいう。）と同一の敷地内にあるものを除く。）とする。

- (1) 法別表第2（ぬ）項第3号(13)又は（13の2）の用途に供する工作物で用途地域（準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。）内にあるもの及び同表（る）項第1号（21）の用途に供する工作物で用途地域（工業地域及び工業専用地域を除く。）内にあるもの
- (2) 自動車車庫の用途に供する工作物で次のイからチまでに掲げるもの  
イ～チ 略
- (3) 高さが8メートルを超えるサイロその他これに類する工作物のうち飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵するもので第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内にあるもの
- (4) 前項各号に掲げる工作物で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域内にあるもの
- (5) 汚物処理場、ごみ焼却場又は第130条の2の2各号に掲げる処理施設の用途に供する工作物で都市計画区域又は準都市計画区域（準都市計画区域内にあつては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域に限る。）内にあるもの

- (6) 特定用途制限地域内にある工作物で当該特定用途制限地域に係る法第88条第2項において準用する法第49条の2の規定に基づく条例において制限が定められた用途に供するもの

## 1 法第42条の趣旨

開発行為は、予定建築物の用途、規模等が勘案されて許可されますが、当該許可後に、本来であれば許可にならなかった内容の建築物が建築されたり、改築又は用途が変更され予定建築物以外の建築物となることは制度の趣旨に反するため、これを制限するものです。

なお、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定められていますので、本条の適用はありません。

したがって、規制の対象となるものは、市街化調整区域内、区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域内における法第29条第1項の規定により許可を受けた開発区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における法第29条第2項の規定により許可を受けた開発区域内におけるものとなります。

また、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、本条においても用途の変更の規制はありません。

## 2 制限の効果

本条の規制は、当該土地の区域内に建築物を建築し、又は改築し、あるいはその用途を変更しようとするすべての者に及びます。開発区域内における予定建築物等の用途については、開発登録簿に記載されていますので、それを閲覧することにより誰でも確認ができます。

市街化調整区域内の自己居住用建築物については延べ面積が280㎡以内、附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であれば、予定建築物の範囲内であると解して許可を要しません。

なお、開発区域内の土地に用途地域等が定められた場合には、本条の制限は自動的に消滅します。

## 3 例外許可基準

新築、又は改築あるいは用途を変更しようとする建築物が、次のいずれかに該当する場合は、例外的に許可がなされます。

なお、(4)、(7)については、新規に開発許可をする際には開発審査会の議を経ることとの均衡から、(5)、(6)については、通常、新規には許可されないものであることから、慎重に扱う必要があるため、事前に許可権者と協議することとなります。

- (1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合。
- (2) 法第43条第1項第1号から第3号まで、又は第5号に該当する場合。
- (3) 法第34条第1号から第12号までに該当する用途の建築物又は市街化調整区域以外の用途地域等の指定のない区域における建築物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する道路、公園、広場等に関する基準、排水施設に関する基準及び給水施設に関する基

準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又あるいは地区計画等が定められている場合は、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49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができるかと認められるものである場合。

- (4) 旧法第34条第10号イに該当して許可を受けた土地における当該区域に想定される用途地域に適合する建築物で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準を勘案して整合性のとれるものである場合。
- (5) 市街化調整区域内の既存集落、指定大規模既存集落、又は市街化区域に隣接し、若しくは近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって概ね50以上の建築物が連たんしている地域の区域内若しくはそれらの周縁部における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね10年間とする。ただし、生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障がないものとする。
- (6) (5)に掲げる地域以外の市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更で、相当期間継続して適法に使用された後やむを得ない理由により行う場合。この場合の「相当期間」とは、上記(5)同様、原則としておおむね10年間とする。ただし、生計維持者の死亡、抵当権の実行等特にやむを得ない理由により使用主体の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障がないものとする。
- (7) 市街化調整区域における工場等の業務用施設の上記(1)から(4)までに該当しない建築物等への用途変更で、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により施設規模、従業員数、業務内容等により従前と同程度の営業活動（事業規模）であると総合的に判断され、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさない業務の用に供する施設へ変更する場合。ただし、資格者の喪失、倒産、営業不振等の特にやむを得ない理由により用途の変更を行う場合にあっては、相当期間経過しなくとも支障ないものとする。

なお、原則として改築等せず、現在の形態のまま建築物を利用する場合に限る。

- (8) 法第34条第14号に該当する建築物等で、法第33条第1項第2号から第5号までに規定する基準に適合するものである場合。
- (9) 開発または建築許可を受けて建築された事業用建築物(店舗、工場、診療所等)に付帯する住宅(併用住宅)において、相当期間継続して適法に使用された後、やむを得ない理由により一般住宅へ用途変更する場合であって、当初許可受け人または継続して使用する者が引き続き居住の用に供する場合。

#### 4 建築物の用途変更

市街化調整区域内における、建築物の用途は、次の別表口欄により区分します。用途変更は、原則、同一区分における使用主体の変更が許可対象となります。

## 建築物の用途区分

イ	ロ
住宅	① 一戸建専用住宅（一般住宅） ② 一戸建専用住宅（農家住宅、法第29条第1項第2号該当） ③ 一戸建専用住宅（分家住宅、法第34条第14号該当） ④ 一戸建専用住宅（収用移転住宅、法第34条第14号該当） ⑤ 長屋建専用住宅、共同住宅 ⑥ 寮（法第34条第14号該当） ⑦ 寮（法第34条第14号該当以外） ⑧ 併用住宅 ※ 併用住宅については、住宅部分以外の施設による区分を行うものとする。 ※ 一戸建専用住宅（一般住宅）への用途変更も許可の対象として取り扱うものとする。
公共施設	① 文教施設（法第29条第1項第3号該当） ② 文教施設（法第29条第1項第3号該当以外） ③ 社会教育施設（法第1項第3号該当） ④ 社会教育施設（法第1項第3号該当以外） ⑤ 医療施設（法第29条第1項第3号該当） ⑥ 医療施設（法第29条第1項第3号該当以外） ⑦ 社会福祉施設（法第29条第1項第3号該当） ⑧ 社会福祉施設（法第29条第1項第3号該当以外） ⑨ 公共建物（法第29条第1項第3号該当） ⑩ 公共建物（法第29条第1項第3号該当以外） ⑪ 宗教施設（法第34条第14号該当） ⑫ 宗教施設（法第34条第14号該当以外） ⑬ 交通施設（法第29条第1項第3号該当） ⑭ 交通施設（法第29条第1項第3号該当以外） ⑮ 公共事業施設（法第29条第1項第3号該当） ⑯ 通信施設（法第29条第1項第3号該当） ⑰ 通信施設（法第29条第1項第3号該当以外）
農業漁業施設	① 農林漁業施設（法第29条第1項第2号該当） ② 農林水産物貯蔵施設（法第34条第4号該当） ③ 農林水産物処理加工施設（法第34条第4号該当）
鉱工業施設	① 鉱業施設（法第34条第2号該当） ② 鉱業施設（法第34条第2号該当以外） ③ 火薬類製造、貯蔵施設（法第34条第8号、第9号該当） ④ 工場（法第34条第7号該当） ⑤ 工場（法第34条第7号該当以外） ※ 工場については、日本標準産業分類の中分類による区分を行うものとする。
商業施設	① 店舗 ※ 店舗については、日本標準産業分類の細分類による区分を行うものとする。 ② 事務所 ③ 宿泊施設 ④ 倉庫 ⑤ 運動施設 ⑥ 観光施設（法第34条第2号該当） ⑦ 観光施設（法第34条第2号該当以外） ⑧ 車庫、駐車場
特殊都市施設	① 卸売市場 ② と畜場

- |            |
|------------|
| ③ 汚物処理場    |
| ④ ごみ処理場    |
| ⑤ 火葬場      |
| ⑥ 産業廃棄物処理場 |

この他に

- (1) 「自己用の建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。
- (2) 「法第34条第13号の既存の権利に係る建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。
- (3) 「法第34条第14号で特殊な理由により許可された建築物」と「その他の建築物」の区分を行うものとする。

## 5 本条第2項に規定する協議

国等が行う建築行為については、当該国の機関と許可権者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。

国とみなされるものは、それぞれの設置法において、本規定上、国とみなす旨の規定のある団体が該当します。

## 第2節 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限

### 法律

(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)

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

- (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なう建築物の新築、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) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2 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1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って、同項の許可があったものとみなす。

### 政令

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建設等の許可を要しないこととなる開発行為)

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

- (1) 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- (2) 旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為  
(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を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

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

- (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平方メートル以内であるもの
- (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平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が

全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。)の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

- (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  
(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)

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。

- (1) 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。

- (2) 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。

- (3) 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の

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

### 運用指針

#### I-14 第43条関係

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

(2) 居住調整地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、

① 3戸以上の住宅又は住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの新築

② 建築物を改築し、又はその用途を変更して、3戸以上の住宅とする行為

③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して、住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものとする行為については特定建築等行為として、本条第1項の許可を受けなければならないこととなる。なお、この場合に、特定建築等行為として許可制の対象となるのは、一団の土地の区域において、同一時期に、同一事業者が住宅販売事業を行う場合のように、事業として一体的に特定建築等行為を行おうとする場合等である。

また、許可基準としては、都市再生法施行令による読替後の令第36条に掲げる基準が適用されることとなる。特に、市街化調整区域における場合と同様に、令第36条第1項第3号の運用については、居住調整地域における法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましい。ただし、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関しても、居住調整地域が設定され又は拡張された際、自己の居住の用に供する住宅等を新築する、又は建築物を改築して自己の居住の用に供する住宅等とする目的で、既に宅地として造成された土地又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者については、市街化調整区域における場合と同様に取扱うことが望ましい。

また、居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や基準に係る条例について、必ずしも市街化調整区域と同等の許可基準や条例とする必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域における開発行為に係る基準や条例を見直すこととするか、市街化調整区域における建築行為等に係る許可基準や条例と居住調整地域における特定建築等行為に係る許可基準や条例とで差異が生じることを許容するかは、市町村が適切に判断すべきである。

(3) なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方共同法人日本下水道事業団及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限り。）については本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準に鑑みて行うことが望ましい。

#### I-15 法第42条、第43条関係（既存建築物の用途変更）

1-7、1-13及び1-14によるほか、市街化調整区域における既存建築物の用途変更に関

係る法第42条第1項ただし書の規定による許可及び法第43条第1項の規定による許可（以下「用途変更の許可」という。）に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

なお、用途を変更しようとする既存建築物が、適法に建築され、相当期間適正に利用されたものであること及び当該用途変更にやむを得ない事情があることについては、I-7-1(20)③イ及びロに掲げる事項に留意して総合的に判断すること。

(1) 人口減少・高齢化の進行等により、市街化調整区域においては空家が多数発生し、地域活力の低下、既存コミュニティの維持が困難となる等の課題が生じている。これに対し、空家となった古民家等を地域資源として、観光振興等による地域再生や既存コミュニティの維持の取組に活用することが必要となることも考えられる。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における既存集落等が抱える課題に対応するため、既存建築物を次の①又は②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

① 観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設 法第34条第2号に該当しない場合において、市街化調整区域に現に存する古民家等の建築物やその周辺の自然環境・農林漁業の営みを地域資源として観光振興のために活用するに当たり、当該建築物を宿泊施設、飲食店等とする場合。

② 既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等 一体的な生活圏を構成している既存集落において、コミュニティや住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己の居住の用に供する住宅等を移住・定住の促進を図るため賃貸住宅とする場合や、高齢者等の福祉増進を図るためグループホーム等とする場合。

(2) 市街化調整区域において空家が多数発生する中、空家は管理不全のまま放置されると周囲への悪影響をもたらすことから、地域の拠点となるエリアでの空家の集中は、当該地域の本来的機能を低下させるおそれがある。

このため、空家が早期に活用されれば、空家である期間の短縮により空家の増加抑制に繋がり、周囲へ悪影響を与えることも防げることから、空家を早期に活用する取組を促すことが、空家対策の有効な方策の一つとなっている。また、地方都市や農山村、中山間地域の空家や遊休農地の活用の観点から、地方への移住や二地域居住の希望者に対して、空家バンク等において空家とそれに付随する農地等を併せて「農地付き空家」として情報提供し、その取組を促すことが、移住や二地域居住促進の有効な方策の一つとなっている。

一般に、適法に建築・使用された既存建築物は、周辺に一定の公共施設が整備されており、新たな開発行為と比べ周辺の市街化を促進するおそれは低いと考えられることから、地域再生など喫緊の政策課題に対応するため、市街化調整区域において既存建築物を活用する必要性が認められる場合には、地域の実情に応じて、用途変更の許可をしても差し支えないものと考えられる。

具体的には、市街化調整区域における空家（「農地付き空家」を含む。）を、次の①、②又は③を目的として、自己の居住の用に供する住宅又は(1)①若しくは②に掲げる建築物に用途変更する場合が考えられる。

① 空家対策の推進 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条に規定する空家等対策計画に記載された同条第3項に規定する空家等活用

促進区域内の空家について、当該空家等対策計画に従い空家等活用促進指針に定めた同条第4項第2号に規定する誘導用途に供する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ 都道府県知事は、市町村が空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めるに際しての協議においては、空家等活用促進区域及び対象となる空家の範囲や誘導用途について、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど市街化調整区域の性格を担保する観点から適切なものであるかを確認すること。

ロ 協議の際に、用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

② 二地域居住の促進 広域的な地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成19年法律第52号）第22条第1項に規定する特定居住促進計画に記載された同条第2項第1号に規定する特定居住促進区域内の空家について、同項第3号又は第4号に規定する施設の用に供する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ 都道府県知事は、市町村が特定居住促進区域及び第22条第2項第3号又は第4号に掲げる事項を定めるに際しての協議においては、特定居住促進区域及び対象となる空家の範囲や用途変更後の用途について、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど市街化調整区域の性格を担保する観点から適切なものであるかを確認すること。

ロ 協議の際に、用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

③ 農村地域等への移住促進

地域再生法（平成17年法律第24号）第17条の5第4第1項に規定する既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画に記載された同法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域（以下「促進区域」という。）における同号に規定する農村地域等移住者（以下「移住者」という。）が既存の住宅を取得又は賃借する場合。

なお、具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

イ 都道府県知事は、既存住宅活用農村地域等移住促進事業計画の作成に際しての地域再生協議会による協議において、促進区域や用途変更後の用途について必要な意見を述べるとともに、本計画に基づく既存の住宅の取得又は賃借に係る用途変更の許可を求められたときは協議の際に述べた意見を踏まえ判断すること。

ロ 協議の際に、移住者の範囲や用途変更の許可に係る情報共有の体制を構築するなど、市町村担当部局と十分な連携を図ること。

(3) (1) 及び (2) の具体的な運用に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

① 地方公共団体のまちづくりの将来像に与える影響に鑑み、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン並びに地域振興等に関する地方公共団体の方針・計画等と整合している必要があり、これらに係る関係部局と十分な連携を図ること。

なお、(1) の運用に当たっては観光振興に関する地方公共団体の方針・計画等についても同様の運用とすること。

② 道路の渋滞や上下水道への著しい負荷を生じさせること等、当該建築物の用途を変更することによる周辺の公共施設への影響等について考慮すること。

③ 古民家等の既存建築物を地域資源として活用する場合には、用途変更の許可に際し、法第79条に基づく許可条件として、建替えに一定の制限を課す等の条件を設定することにより、既存建築物自体が適切に保全されるようにすること。

## 1 法第43条の趣旨

本条は、市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域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、市街化を抑制し、スプロール対策を講ずるため、法第29条第1項におけるのと同様にこれを制限するものです。

なお、第一種特定工作物については、その態様から用途の変更はないものであって、法第42条と同様、本条においても用途変更の規制はありません。

また、第二種特定工作物については、本条の適用はありません。

## 2 許可不要の建築行為

### (1) 本条第1項により許可が不要となる建築行為

本条の許可が不要となる建築等の範囲は、法第29条第1項第2号から第11号に規定する行為に準じていますので、これらについては第2章第2節2から6までを参照してください。

なお、法第43条第1項第5号に該当する建築物については、以下のものも該当します。

ア 建築物の建築等を目的（農転申請時における目的等で判断する。）とせずに造成され、現に露天駐車場、資材置場、自販機設置等の一定の目的で利用されている土地の区域内で、当該地区の利用状況を変更しない範囲で行う管理上必要最小限（床面積30㎡以下とする。）の施設である建築物

当該規定の用に供する建築物で床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

なお、露天駐車場を中古車販売店としたり、露天資材置場を作業場等とするなど、当該建築によって新たに営業、販売等の機能を付加、転用するものについては、規模の大小にかかわらず該当しません。

### イ バス待合所

バス利用者の滞留スペースとして利用されている土地の区域に建築する建築物（床面積30㎡以下とする。）が該当します。

なお、床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

### ウ 農産物販売所

生産者が自らの生産物を直接販売するため自己の保有する農地の区域内に建築する建築物（床面積30㎡以下とする。）が該当します。

なお、床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

### エ コイン精米所

設置者、想定利用者等から令第22条第6号又は第35条第3号への該当性を判断するものとします。

また、その規模から当該規定に該当しない場合でも、法第34条第1号に規定する建築物に

該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

オ 観光農園（第二種特定工作物であるものを除く。）の附属施設で、入園受付等の管理業務の用に供する建築物（床面積30㎡以下とする。）

当該規定の用に供する建築物で床面積が30㎡を超える建築物については通常認められませんが、その規模を要する理由等により法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

なお、当該建築物が物品販売の用にも供される場合で、当該販売が仕入れを伴わず、主として観光農園利用者に限定した生産品の販売であるときには該当しますが、それ以外は通常の物販の業務に供する建築物として法第34条第1号に規定する建築物に該当すると認められる場合には、許可の対象となります。

(2) 本条第1項の文理上、許可が不要となる建築行為

次の範囲内で従前の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一敷地内の位置に用途、構造がほぼ同一である建築物を建築等する場合は、本条の規定の制限はありません。なお、除却されてから3年以内の経過であることが証明される場合に限り現存されているとみなします。

ア 建替え（増築）の場合の延べ面積の制限

① 法第43条第1項の許可を受けて建築された自己居住用建築物の建替え（増築）

建替え後の建築物の延べ面積が280㎡以内又は従前の許可の延べ面積以内

附属建築物である車庫については床面積が45㎡以内とし、物置等のその他の附属建築物については床面積が30㎡以内であること。物置等とは、別棟の隠居が含まれるが、水廻りは2点までとする。（トイレ・風呂・台所のうち最大2点まで可）

② ①以外の自己居住用建築物の建替え（増築）

建替え後の建築物の延べ面積が280㎡以内又は従前の建築物の延べ面積の1.5倍以内

③ 自己居住用建築物以外の建築物の建替え（増築）

建替え後の建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以内

イ 添付書類

① 既存建築物の新築年月日が把握できるもの（建物登記簿謄本等）

② 住民票（家族全員）

③ 名寄帳又は資産のない証明書（原則として家族全員）

④ 土地登記簿謄本（敷地とする区域内すべての筆）

⑤ 公図の写し

⑥ その他必要と思われる書類

※母屋が除却されている場合は除却から3年以内であることを示す資料

（建物の滅失登記、名寄帳、航空写真、水道やガス等ライフラインの契約状況が確認できるもの、解体工事の請負契約書 等）

### 3 建築許可基準

(1) 技術基準

建築許可の技術基準は、既に宅地化された土地において行う建築物の建築等についてのものですので、法第33条第1項第3号の排水施設に関する基準、第7号の安全上必要な措置に関する

る基準及び第5号の地区計画への適合等に関する基準に限定されます。

## (2) 立地基準

建築許可の立地基準は、法第34条各号の許可基準及び法第42条の例外許可基準の(5)から(7)とほぼ同様ですので、詳しくはそちらを参照してください。

なお、市街化調整区域の指定以前から存する自己の居住の用に供する建築物については、使用主体による区分をしませんから、その変更については許可を要しません。

また、前述したもの以外で立地基準に該当するものとして、令第36条第1項第3号ホに規定す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等で、あらかじめ開発審査会の議を経たものとしては、次に掲げるものがあります。

### ア 既存建築物の建替え

#### ① 一般的事項

従前の建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により消滅した際に、同一敷地内又は現在の敷地を含む一体の土地の区域内において従前の建築物等と用途、構造、設備等がほぼ同一であるが、事業拡大等の合理的な理由により延べ面積が従前の1.5倍を超える建築物を新築し、又は改築する場合については許可し得るものとしたものです。

#### ② 該当要件

- a 市街化調整区域の指定以前から建築されている建築物の建替えであること。
- b 従前の建築物は適法に存し、かつ、適法に使用されてきたものであること。
- c 当該建築物の規模を拡大する合理的な理由があること。
- d 土地の面積は、予定建築物の用途が自己用住宅にあつては原則として500㎡以内、自己業務用にあつては原則として法第34条第14号の敷地の拡張の運用基準と同じであること。
- e 予定建築物の延べ面積は、予定建築物の用途が自己用住宅にあつては拡大する合理的な理由があること、自己業務用にあつては規模、構造、設備等が当該用途にふさわしいものであり、かつ、過大でないこと。

#### ③ 添付書類

- a 市街化調整区域の指定以前から建築されている建築物であることを証する書類（建物登記簿謄本、固定資産評価等の証明書等）※
- b 当該建築物を拡大する合理的な理由書
- c 当該建築物と従前の建築物との規模、構造、設備等を比較できる書類
- d 事業計画書
- e 敷地を拡張する場合には、拡張しなければならない理由書
- f 土地の登記簿謄本、公図の写し等

※3ヶ月以内のもの

### イ 用途の変更

#### ① 一般的事項

市街化調整区域における居住の用に供する建築物の使用主体の変更や工場等の業務用施設の前節3(1)から(4)までに該当しない内容への用途変更で、相当期間継続して適法に使用

された後に行う場合又はやむを得ない理由により行う場合については、許可し得ることとしたものです。

② 該当要件

- a 居住の用に供する建築物の使用主体の変更の場合で、相当期間継続して適法に使用された後に行う場合であること。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね10年間とする。なお、市街化調整区域の指定以前から存する自己居住用住宅の使用主体の変更は、本条の許可は要しません。
- b 工場等の業務用施設の前節3(1)から(4)までに該当しない内容への用途変更の場合で、相当期間継続して適法に使用された後、施設規模、従業員数、業務内容等から従前と同程度の事業規模であると判断される他の業務への変更が、資格者の喪失、倒産、営業不振等やむを得ない理由により行われる場合であること。この場合の「相当期間」とは、原則としておおむね10年間とする。なお、市街化調整区域の指定以前から存する工場等の用途の変更で、工場については日本標準産業分類の中分類の区分内で、店舗については日本標準産業分類の細分類の区分内で行う場合は、本条の許可を要しません。
- c 居住の用に供する建築物の使用主体の変更又は工場等の業務用施設の前節3(1)から(4)までに該当しない内容への用途変更で、継続して適法に使用されていたが相当期間に満たない場合については、抵当権の執行等のやむを得ない理由が存する場合に限り認めます。
- d 店舗併用住宅（法第34条第1号）として許可を受けた建築物のうち、一般住宅に用途変更を行う場合は、次の全てに該当すること。
  - (a) 相当期間適法に使用された後、やむを得ない理由により用途変更を行う場合であること。
  - (b) 申請者は法第34条第1号で許可を受けた者（相続人含む）であり、用途変更許可申請日まで継続して居住していること。
- e 建築物の用途変更は、原則、前節4を基準としています。ただし、未利用公共施設に関しては次の条件を全て満たすもののみ許可し得ることとしたものです。
  - (a) 既に用途廃止されている、もしくは公共施設等総合管理計画において、用途廃止が望ましいと位置づけられているものであること。
  - (b) 既存集落の維持、観光振興等のために必要な施設で市長が認めるものであること。
    - ・ 会社事務所、工場、研究所、研修施設、宿泊施設、地域交流施設、社会福祉施設、医療機関、介護老人保健施設、文教施設、農産物直売所
  - (c) 既存建築物の利用を前提とするものであること。
  - (d) 居住を主としたものではないものであること。
  - (e) 開発が伴わないものであること。
  - (f) 騒音（騒音規制法における第一種区域に準じた規制値内のものに限る。）、振動（振動規制法における第一種区域に準じた規制値内のものに限る。）、臭気等、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。
  - (g) 周辺の交通状況に影響を及ぼさないものであること。具体的には、(b)に掲げる建築物の一部を不特定多数の住民を対象として開放する、又は物流の拠点となるような用途として使用する等、現状と比較し、交通量が大きく増加するような施設は認められず、物販を主とした店舗（農作物直売所は除く。）、流通業務倉庫等の物流施設等が

該当します。

③ 添付書類

- a 当該建築物が適法に存し、かつ、適法に使用されてきたことを証する書類（開発許可証及び検査済証、建築許可証、建築確認済証及び検査済証）
- b 工場等の業務用施設の場合については、新規の事業計画書
- c 工場等の業務用施設の場合については、施設規模、従業員数、業務内容等について従前の事業内容と比較できる書類
- d 工場等の業務用施設の場合については、従前の事業と新規の事業についての日本標準産業分類区分
- e 相当期間に満たない場合については、やむを得ない理由書とそれを証する書類（土地、建物登記簿謄本等）

#### 4 市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内における建築

本条第1項において「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」と規定しているため、土地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合であっても、市街化区域内だけで建築等をする場合は、本条の規定の制限はありません。

#### 5 敷地拡張と増築の範囲

法第43条で規制の対象外とされる「増築」の例としては、令第35条第1項に規定する附属建築物の建築がありますが、これも「既存の建築物の敷地内」との限定が付きますので、建築基準法上は「増築」として取り扱える建築物を建築する場合にも、都市計画法上は、既存の建築物と同棟、別棟を問わず、「増築」ではなく「新築」として取り扱います。

また、既存の建築物と規模、構造、設備等が同程度のものは改築としますが、この場合、従前の建築物の延べ面積を超える一定規模の範囲、いわゆる建築基準法における「増築」にあたるものについても「改築」として取り扱います。

なお、「一定規模の範囲」は、既存の建築物の延べ面積の1.5倍までとします。

#### 6 既存宅地確認済地における建築行為

旧法第43条第1項第6号の規定により、市街化調整区域に指定された際に既に宅地であった土地であって、その旨の許可権者の確認を受けた土地（以下「既存宅地」という。）における建築行為については、許可を要しませんでした。これは、市街化区域に隣接し、又は近接する地域についてまで、一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが実状に合わないとの考えによるものでした。しかしながら、この制度は、同様の区域における開発行為とのバランスを著しく欠くばかりではなく、周辺の土地利用と調和のとれない建築物が連たんして拡大していること、建築物の敷地の排水、安全性等に関する基準など本来必要な基準が適用されていないこと、線引き以来時間の経過により既存宅地の確認が困難になっていることなどの問題が顕在化しているため、平成12年の法改正により削除されました。ただし、平成13年5月18日までに既存宅地確認を受けた土地においては、5年以内に限り、自己の居住用又は自己の業務用に供する建築物であれば、なお許可なく建築することができましたが、この経過措置は平成18年5月17日をも

って終了しています。

## 第6章 開発行為の許可申請手続

### 第1節 許可申請の手続

#### 法律

(許可申請の手続)

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。

- (1) 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
- (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（以下「予定建築物等」という。）の用途
- (3) 開発行為に関する設計（以下この節において「設計」という。）
- (4) 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。）
- (5) 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面を添付しなければならない。

#### 省令

(開発許可の申請書の記載事項)

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（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

- (1) 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
  - (2) 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
  - (3) 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
  - (4) 資金計画
- (開発許可の申請)

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2又は別記様式第2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。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2,500分の1以上	(1) 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 (2) 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1,000分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1,000分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1,000分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	50分の1以上	(1) 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 (2) 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。

擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50分の1以上	
--------	---	---------	--

5 前条第4号の資金計画書は、別記様式第3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記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

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。

(1) 開発区域位置図

(2) 開発区域区域図

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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（平成23年法律第123号）第72条第1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4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5万分の1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2,500分の1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1,000分の1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。

(建築物の新築等の許可の申請)

第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

- 2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあつては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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、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）を添付しなければならない。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(1) 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (2) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

## 1 許可権者

福島県においては、中核市である郡山市及びいわき市及び事務処理市である福島市、会津若松市、白河市、喜多方市、相馬市、南相馬市、二本松及び伊達市の区域についてはそれぞれの市長が、それ以外の区域については福島県知事が許可権者となります。

## 2 許可申請書の提出先

開発許可の申請書は、開発行為をしようとする土地の存する区域を所管している市町村に提出することになります。また、複数の市町村にまたがる区域を対象とする開発行為のについては、当該市町村のそれぞれに同一の申請書で提出することになります。

## 3 許可申請書

許可申請書の提出部数は、正本1部と副本1部となります。また、申請書には図面等の添付が義務づけられています。

開発許可申請書については、下記法令に基づくほか、郡山市においては、「郡山市開発許可申請等の手続要綱（平成9年3月31日制定）」が定められておりますので、当該要綱に従って申請書を作成することとなります。

## 4 工区の設定

相当規模の開発行為を行うときは、開発区域を複数の区域（工区）に分けて申請することができます。この場合、それぞれの工区ごとに法第33条の技術基準に適合することが必要ですが、開

発区域全体でも適合していなければなりません。

開発区域を複数の工区に分けたときは、完了検査もそれぞれ工区単位で行うことになります。

## 5 自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用の区分

開発許可に係る技術基準は、開発行為の目的となる建築物等が、自己の居住の用、自己の業務の用、その他の用かによって適用される範囲が異なります。

この区分は、法第33条の技術基準、法第34条の立地基準、許可申請手数料の算定等において重要なものとなります。

### (1) 「自己の居住の用」に供する建築物の建築を目的とする開発行為

自然人が自らの生活の本拠として使用する住宅の建築を目的とする開発行為に限定されます。

### (2) 「自己の業務の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

個人又は法人等が継続的に自己の業務に係る経済活動のために使用する建築物等の建築を目的とする開発行為に限定され、他の者の居住又は継続的な業務の用に供される貸家、貸事務所等の建築を目的とするものは該当しません。

### (3) 「その他の用」に供する建築物等の建築を目的とする開発行為

自己の居住の用又は自己の業務の用以外の用に供する建築物等の建築を目的とする開発行為で、分譲宅地又は貸家、貸事務所等の建築を目的とする開発行為がこれに該当します。

なお、店舗併用住宅等区分が重複するものについては、その他の用に供する部分があるときは「その他の用」に、その他の用がなく自己の業務の用に供する部分があるときは「自己の業務の用」に区分します。

## 第2節 開発許可申請手数料

### 1 開発許可申請手数料

#### **郡山市手数料条例（平成11年12月21日郡山市条例第46号）**

（手数料を徴収する事務、手数料の金額等）

第2条 手数料を徴収する事務、手数料の金額等は、別表第1から別表第3までに定めるとおりとする。

別表（第2条関係） 略

開発許可申請手数料は、審査のための手数料なので許可にならない場合、あるいは申請後に開発面積を縮小した場合においても還付はできません。

郡山市においては、開発許可の申請に係る手数料は現金で納付することになります。

許可権者が福島県知事のとときの開発許可申請手数料は、福島県収入証紙条例に基づき規定の手数料に相当する額の福島県収入証紙を申請書に貼付する方法により納付することになりますが、許可権者が他の中核市又は委任市ときは、当該市の条例等に定める方法により納付することになります。

なお、地位の承継における「自己の居住の用」、「自己の業務の用」、「その他の用」の区分は、従前の開発許可に応じた区分になります。

### 2 開発登録簿の写し交付手数料

この手数料は、用紙1枚当たりの単価で規定されています。

このため、1件の申請で調書1枚のほかに図面が1枚必要になれば、合計で2枚分の手数料の額を納付することになります。また、図面等が大きく、各機関に設置されている複写機では1枚に納まらないときは複数枚に分割することになりますので、当該写しの枚数で判断することになります。

### 3 開発行為又は建築に関する証明手数料

この証明は、都市計画法に適合した開発行為又は建築であることを証するもので、建築基準法の規定により確認を受けようとする者が、規則第60条の規定に基づき請求します。

開発許可等申請手数料一覧

号	手数料を徴収する事務	手数料の名称	単位	金額
78	都市計画法(昭和43年法律第100号)第29条第1項又は第2項の規定に基づく開発行為の許可	開発行為許可申請手数料	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のとき 1件	8,600円
			開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき 1件	22,000円
			開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき 1件	43,000円
			開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件	86,000円
			開発区域の面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき 1件	130,000円
			開発区域の面積が3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき 1件	170,000円
			開発区域の面積が6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき 1件	220,000円
			開発区域の面積が10ヘクタール以上のとき 1件	300,000円
			主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が0.1ヘクタール未満のとき 1件
		開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき 1件		30,000円
		開発区域の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき 1件		65,000円
		開発区域の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件		120,000円

			開発区域の面積が 1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき 1件	200,000円
			開発区域の面積が 3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき 1件	270,000円
			開発区域の面積が 6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき 1件	340,000円
			開発区域の面積が 10ヘクタール以上のとき 1件	480,000円
		その他の開発行為	開発区域の面積が 0.1ヘクタール未満のとき 1件	86,000円
			開発区域の面積が 0.1ヘクタール以上 0.3ヘクタール未満のとき 1件	130,000円
			開発区域の面積が 0.3ヘクタール以上 0.6ヘクタール未満のとき 1件	190,000円
			開発区域の面積が 0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件	260,000円
			開発区域の面積が 1ヘクタール以上3ヘクタール未満のとき 1件	390,000円
			開発区域の面積が 3ヘクタール以上6ヘクタール未満のとき 1件	510,000円
			開発区域の面積が 6ヘクタール以上10ヘクタール未満のとき 1件	660,000円
			開発区域の面積が 10ヘクタール以上のとき 1件	870,000円
79	都市計画法第35条の2第1項の規定に基づく開発行為の変更許可	開発行為変更許可申請手数料	変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が870,000円を超えるときは、その手数料の額は、870,000円とする。	

			<p>ア 開発行為に関する設計の変更（イのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（イに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額に10分の1を乗じて得た額</p> <p>イ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額</p> <p>ウ その他の変更 1件 10,000円</p>
80	都市計画法第41条第2項ただし書（同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づく建築の許可	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	1件 46,000円
81	都市計画法第42条第1項ただし書の規定に基づく建築等の許可	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料	1件 26,000円
82	都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築等の許可	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	敷地の面積が0.1ヘクタール未満のとき 1件 6,900円
			敷地の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満のとき 1件 18,000円
			敷地の面積が0.3ヘクタール以上0.6ヘクタール未満のとき 1件 39,000円
			敷地の面積が0.6ヘクタール以上1ヘクタール未満のとき 1件 69,000円
			敷地の面積が1ヘクタール以上のとき 1件 97,000円

83	都市計画法第45条の規定に基づく開発許可を受けた地位の承継の承認	開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料	承認申請をする者が行おうとする開発行為が、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もの又は主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール未満のものであるとき 1件	1,700円
			承認申請をする者が行おうとする開発行為が、主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行うものであって開発区域の面積が1ヘクタール以上のものであるとき 1件	2,700円
			承認申請をする者が行おうとする開発行為が上記以外のものであるとき 1件	17,000円
84	都市計画法第47条第5項の規定に基づく開発登録簿の写しの交付	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙1枚	470円
85	都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第60条の規定に基づく開発行為又は建築に関する証明書等の交付	開発行為又は建築に関する証明書等の交付手数料	1件	250円

### 第3節 設計者の資格

#### 法律

(設計者の資格)

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。

#### 省令

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

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1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

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。

(1) 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール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（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者

ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者

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（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者

ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者

ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による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（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの

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「登録講習期間」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

(2) 開発区域の面積が20ヘクタール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20ヘクタール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。

**都市計画法施行規則第19条第1号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和45年1月12日建設省告示第38号）**

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49条）第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 1 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）の大学院若しくは専攻科又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
- 2 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、建設大臣の認定する講習（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第22条第1号から第5号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含む。）を修了したもの
- 3 前各号に掲げる者のほか、国土交通省大臣が都市計画法施行規則第19条第1号イからへ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る者

**都市計画法施行規則第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は建設部門等とする件（昭和45年1月12日建設省告示第39号）**

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、水道部門及び衛生工学部門とする。

本条は、1 ha以上の開発行為に関する設計図書は有資格者の作成したものでなければならない旨を定めたものです。

## 第7章 公共施設の管理

### 第1節 公共施設の管理者との同意及び協議

#### 法律

(公共施設の管理者の同意等)

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。

#### 政令

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

第23条 開発区域の面積が20ヘクタール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40ヘクタール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。

(1) 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

(2) 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

(3) 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号に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス事業者

(4) 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 法第32条の趣旨

本条は、開発許可を申請しようとする者が、開発行為の円滑な施行と、公共施設の管理の適正等のため、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設の管理者の同意を得、かつ、公共施設の管理予定者と協議する必要がある旨を定めたものです。

また、公共施設の管理者等は、開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を確保する観点から協議等を行うこととなります。

#### 2 公共施設の管理者の同意

(1) 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ませんが、これは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行わせる必要があるためです。

(2) 開発行為に関係がある公共施設には、開発区域内に現に存する公共施設のほか、開発区域外にあるが、開発行為の実施によって利用状況、形状等に影響のある公共施設も含まれます。なお、公共施設の範囲については、法第4条第14項に規定されています。

(3) 既存の公共施設の変更、改廃を行う場合や機能に影響を与える場合には、その管理者の同意

を得なければなりません。この同意は都市計画法上のものですから、個別法で当該開発行為について工事施行の承認等の手続きが定められている場合は、別途当該個別法に基づく手続きが必要になります。

また、農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路の管理者と異なる者が管理する場合には、水路の管理者の同意と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要になります。

- (4) 河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等については、管理者の位置付けがなされていないため、同意を得ることまでは要しませんが、必要があると認める場合には、必要な範囲内で、開発許可手続とは別に十分協議、調整を行う必要があります。

なお、放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意志決定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ないと判断される場合もありますが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を要求するのではなく、組織の調整で足りることとし、調整の範囲についても、原則として一時放流先において影響を受ける範囲に限定すべきものと考えます。

- (5) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合には、工事に関する公共施設の用地の所有者の法第33条第1項第14号の規定による同意も必要となりますが、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合には、あらかじめ当該公共施設の用地の所有者の同意は要しません。

### 3 公共施設の管理予定者との協議

- (1) 開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。これは、開発行為により設置される公共施設は適正に管理される必要があります。かつ、これらの公共施設を確保するためです。

- (2) 開発行為に関する工事とは、開発行為を行う際に、開発区域外の幹線道路との接続道路等の整備を同時に行う必要がある工事をいいます。

- (3) 協議の相手方は、道路法による道路管理者等他法令により管理者が定められている場合以外は、郡山市になります。

協議の内容は、公共施設の構造等を含んだ管理に関する事項となりますが、土地の帰属及び帰属に伴う費用の負担に関する事項についても協議を行えると考えます。

- (4) 開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、令第23条第1号及び第2号に掲げる者と協議をしなければなりません。更に、開発区域の面積が40ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、令第23条第3号及び第4号に掲げる者とも協議をしなければなりません。これは、施設の管理者が当該開発行為の施行に合せて適時適切に整備を行い得るようにするためです。

- (5) 法第32条第2項の協議については、協議が整ったこと自体が許可申請の要件とはされないため、協議途上であっても、申請時には協議経過を示す書面を提出すれば足りることとなります。

しかし、協議が整わない場合の公共施設の管理については、合意のないまま市町村の管理に属することとなり、実際には管理に困難を来す状況が想定されますので、極力協議を整わせるよう指導します。

#### 4 公共施設と管理者

主な公共施設と管理者は次のとおりです。

公共施設	変更等の内容	管理者（申請先）
法定外公共物 （里道等）	付け替え、廃止等	国 郡山市 ※ 市道に認定済のものは、市道管理者の同意を要する。
国、県、市町村道	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者（国、福島県、郡山市）
河川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者（国、福島県、郡山市）
用排水路	下水等の放流等	郡山市、水利組合、土地改良区等 ※ 下流に影響を受けるため池等があれば、その管理者も含む。
公園・緑地	新設等	郡山市
消防水利	新設等	郡山市
水道	新設等	郡山市

## 第2節 公共施設の管理及び帰属

### 法律

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

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。

(公共施設の用に供する土地の帰属)

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1号法定受託事務（以下単に「第1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。

### 政令

(法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等)

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。

- (1) 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- (2) 河川

第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。

### 省令

(費用の負担の協議に関する書類)

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。

- (1) 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- (2) 負担を求めようとする額
- (3) 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
- (4) 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

## 1 法第39条及び法第40条の趣旨

法第39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管理権の帰属について規定したのですが、開発行為等によって設置された公共施設が、事業の施行後においてもその用途に従った有効かつ適切に維持管理がなされることを確保するため、原則として、地元市町村が管理し、当該市町村に帰属することとしたものです。

法第40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について規定したのですが、開発行為等によって従前の公共施設を廃止してそれに代わる公共施設を設置した場合の土地は、完了公告の日の翌日において、新設された施設に係る用地はそれを管理すべき者に、既存の施設用地は開発者に帰属することとしたものです。

## 2 代替公共施設

法第40条第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規定したものです。従前の公共施設に代わる新たな公共施設とは、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り、その構造、規模等が同一であることを要しません。したがって、従前の複数の公共施設の機能が、単一の公共施設に代替する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

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が、その敷地が民有地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あります。すなわち、民有地である敷地については、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権限を取得する必要があります。

## 3 新設公共施設

法第40条第2項は、同条第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り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規定したものです。

この場合において、国あるいは地方公共団体の機関が公共施設の管理となる場合には、その土地の帰属主体を当該機関とすることが行政庁としての性格から考えてふさわしくないもので、それぞれ国あるいは地方公共団体に帰属することとなります。

公共施設の用に供する土地を、開発許可を受けた者が自ら管理する場合には、当該公共施設の管理について管理協定の締結等により担保するとともに、建築確認の際の建ぺい率、容積率の算定に混乱を生じさせないよう分筆を行なわせる必要があります。

#### 4 公共施設の適正な管理及び帰属

開発行為により設置され、申請者の管理、帰属となった公共施設用地が、その後、第三者へ転売されて住宅が建築されてしまうなど、公共施設の機能が失われ、本市及び地域住民の双方にとって問題となる事態の発生も考えられまので、法第32条の協議においては、開発者と本市の間で公共施設等の範囲、帰属の時期、方法、手続等について協定書を締結する等、法律関係が明確となるようにする必要があります。

##### (1) 公共施設の管理

ア 法第29条の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、郡山市に引き継がれることとなります。

イ 法第32条の協議に関する規定は、当然には協議が整うことを必要としていないと解されますが、協議が整わない場合には、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権の帰属について問題が生ずることも考えられますので、法第39条の規定により、管理者について別段の定めのない限り郡山市が管理することになります。

① 「他の法律に基づく管理者が別にあるとき」とは、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定に基づき、公共施設についての管理者が当然に定まる場合をいいます。

② 「法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたとき」とは、郡山市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられますが、本条の規定の趣旨を考慮すれば、極力郡山市がその管理をすることが望ましいと考えます。

③ 定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路で、次に掲げる事項をすべて満たすものについては、郡山市と協議の上、私道として取り扱うことができます。

a 当該道路が、規模、形状等からみて通過交通の用に供されず、専ら開発区域内の住民の利用に供されるもので、廃止された場合にも周辺に影響がないと判断できる場合。

b 郡山市が、当該道路を管理しなくとも適切かつ円滑な維持管理がなされることが確実と見込まれる場合。

c 開発許可申請者側から当該道路を自ら管理する旨の要望があった場合。

##### (2) 法第32条第2項の協議における法律関係の明確化

ア 開発許可権者において設置される公共施設が、管理及び帰属の面からも適正に機能するようその設計等の審査に際し、法第32条第2項の協議において公共施設の管理及び帰属に関する法律関係が十分明確になっていることを確認する必要があります。

イ 法第33条第1項第14号の開発区域内の関係権利者の同意は、開発行為等を行うことについての同意に留まり、原則として設置される公共施設の管理者に対する土地の所有権等の移転についての同意までを含むものではありませんので、開発区域内の当該公共施設の用に供される土地を開発者以外の者が所有している場合等には、当該開発行為に関する工事の完了までに、開発者において当該土地の所有権を取得する必要があります。

##### (3) 公共施設の管理の引継ぎ及び帰属

ア 公共施設については、他の法律に基づく管理者が別にある場合を除き、法第36条第3項の工事完了公告の翌日に当該公共施設の存する市町村においてこれを引き継ぐこととなります。

イ やむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合であっても、当該公共

施設用地の所有権のみは帰属を受けることとし、基本的な管理権の所在を明確にする必要があります。このやむを得ない事情により当該公共施設の全部又は一部の管理を開発者に行わせる場合には、法第40条の規定により当該公共施設用地の所有権の移転登記を行って帰属をした後に、別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずる必要があります。

例えば市道認定基準に該当しない道路等公物管理法による管理になじまない公共施設についても、当該公共施設の帰属のみは受け、所有権に基づく管理権を明確にして、後日の係争防止に努める必要があります。

#### (4) 登記手続き

公共施設の用に供する土地の帰属手続きに関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要があります。なお、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等の書類を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

## 5 基幹施設の費用負担

法第40条第3項は、都市施設の整備に要する費用の負担区分について規定したのですが、都市地域における土地利用の合理化を図るためには、都市施設の整備に要する費用の負担区分を明確化する必要があります。その場合、市街化区域内の根幹的施設については国又は地方公共団体が、その他の施設（市街化区域内の支線的施設及びその他の区域内の施設）については開発行為を行う者が負担することとするのが合理的であるとの考え方に立って規定されたものであります。

法第40条第3項によって負担を求めることができるのは、市街化区域における令第32条に定める根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部であり、市街化区域内におけるその他の公共施設、その他の区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まれません。したがって、これらの負担割合については、別途当該公共施設の管理者となるべき者と協議して定めることとなります。

市街化調整区域内における公共施設については、法第7条第3項に定めるような市街化調整区域の趣旨から考えて、開発許可を受けた者が自ら負担すべきものであると考えます。

なお、法第32条に規定する協議において、別段の定めをした場合には、本項の適用はなく、その定めた内容により費用負担の区分が定まります。

具体的に法第40条第3項の規定による費用の請求を行う場合には、完了公告の日から3か月以内に、規則第33条に定める書類を、請求先となる国又は当該地方公共団体に提出することになります。

法第40条第3項は、根幹的公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用についての規定です。それ以外の公共施設に係る費用負担について否定する趣旨のものではありません。

また、「取得に要すべき費用の額」の算定は、開発行為の着手時を基準とし、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準値の価額を参考とするのが望ましく、そのうち、どの程度負担すべきかは、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して定めることとなります。

法第40条第3項に規定する請求権は、講学上の形成権ではないと考えられますので、国又は地方公共団体が従前の所有者からの求めに対して応じなければならないとするものではありませんが、本項の規定の趣旨を考慮すれば、国又は地方公共団体は、従前の所有者からの求めがあれば、その範囲内において誠実に何らかの意思表示をする義務が生ずると考えられます。

## 第8章 開発許可を受けた後の手続等

### 第1節 開発許可後の進行管理

開発許可を受けた者は、適法に開発行為を行うことができることとなりますが、工事施行中適切な防災措置を講ずること、規則第15条の規定において工事の着手予定日及び完了予定日が申請書の記載事項とされていることから開発行為が予定された期間内に完了することが望まれます。

また、開発区域には法第37条の建築制限がかかることとなります。

開発許可を受けながら、工事完了の意志がなくそのまま放置されると、周辺の環境に重大な影響を及ぼすおそれがありますので、中断していると見受けられるものについては、許可権者が、工事の施行状況及び完了する意思の有無等について報告を求めることがあります。さらに場合によって、当該開発許可を取り消すこともあり得ますので、開発者においても、開発行為の進捗を踏まえ、適切な手続を行う必要があります。

### 第2節 開発行為の変更許可

#### 法律

(変更の許可等)

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を変更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滿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。

#### 政令

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

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。

- (1) 開発区域の位置、区域又は規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

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20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

#### 省令

(変更の許可の申請書の記載事項)

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。

- (1) 変更に係る事項
- (2) 変更の理由
- (3) 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

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)

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。

- (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、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
  - 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平方メートル以上となるもの
- (2) 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十二条第一項又は第三十条第一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1ヘクタール以上のものを除く。)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。
- (3) 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

#### 運用指針

## I-9 法第35条の2関係（変更許可等）

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。

(2) 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新たな開発許可が望ましいこと。

(3) 変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。

① 令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。

② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令及びガス工作物の技術上の基準を定める省令に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般送配電事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

(4) 設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

(5) 変更の許可の申請等の手続

① 変更の許可の申請書及び変更の届出書の様式については、一例として別記様式第3を参考とされたい。

② 変更の許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載を求めないこととし、記載に当たっては変更の前後の内容が対照となるようにすること。

③ 変更の許可の申請書の添付図書は、当初の開発許可の申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付させること。

(6) 他の機関との調整

① 大規模な変更（40ha以上の開発区域の位置の変更又は開発区域の面積が40ha以上増減し、かつ、開発許可権者が6000人以上の人口の増減をもたらすものと認める変更（新たな開発許可をとる必要があるものを除く。））である場合は、あらかじめ十分な時間的余裕をもって運輸担当部局と連絡調整すること。

② 開発許可権者が鉄道施設等の輸送施設の配置上の観点から問題があると認める場合（開発区域の面積の増減が40haに満たないものであっても、住宅団地、超高層ビル等で敷地の規模、周囲の状況からみて同等以上の人口増減をもたらすと認める場合）は、運輸担当部局と連絡調整すること。

③ 開発行為の変更の許可と農地法に基づく農地転用許可については、都市計画法運用指針IV-3-2 4. に準じて、農地転用許可権者と十分な連絡調整を行うこと。

④ 法第35条の2第1項の規定による変更の許可に際しては、都道府県の開発許可担当部局は、林務担当部局とあらかじめ十分な連絡調整を行うこと。

⑤ 開発許可を受けた者が、法第35条の2第3項の規定により軽微な変更をした旨を都道府県

知事に届け出た場合には、遅滞なく、届出があった旨及び当該届出の内容を、当該開発許可に係る調整を行った農地転用許可権者及び都道府県の林務担当部局に連絡すること。

## 1 法第35条の2の趣旨

開発許可を受けた者が、許可後、完了公告前に法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとするときは、規則第28条の4に規定する場合を除いて変更の許可を受ける必要があります。

しかし、当該変更により、当初許可を受けた開発行為の内容と同一性を失ったものとなる場合には、変更として扱えないため、現在の開発行為を廃止し、新たに開発許可を受ける必要があります。

## 2 変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、変更許可申請書を許可権者に提出することになりますが、当該申請書には、変更に係る事項、変更の理由及び開発許可の許可番号を記載し、設計説明書、開発行為変更概要書、図面等が新旧対照できるように朱書き等で記入したものを添付することとなります。

なお、図面等の縮尺等及び明示すべき内容等については、開発許可申請に係るものと同様です。

また、設計変更が頻繁に行われる場合には、個々の変更について許可権者と事前に協議を行い、了解を得て、許可手続を一括して行う取り扱いとすることも可能です。

## 3 公共施設管理予定者との協議

本条第4項の規定により、開発行為に関係がある公共施設等について変更しようとする場合には、当該変更について再度、同意取得又は協議を行う必要があります。

なお、開発区域の区域又は規模の変更により、はじめて開発区域の面積が20ha（一般電気事業者、鉄道事業者等との協議に係る場合は40ha）以上となる場合には、令第23条の協議が新たに必要になります。

## 4 変更届

本条第3項の規定により、規則第28条の4に規定する事項について変更した場合には、遅滞なく許可権者に変更届を提出する必要があります。

### (1) 予定建築物の敷地の形状の変更

ア 変更の許可が必要なもの

- ① 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
- ② 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- ③ 敷地の数が変わる場合

敷地一つ一つの規模が10分の1未満しか増減していなくても、許可が必要になります。

- ④ 第二種特定工作物

敷地と開発区域が同一と考えられることから、敷地の形状の変更は、開発区域の変更となり、許可が必要になります。

イ 変更の届出でよいもの

- ① 敷地と敷地との境界線を変更する場合
- ② 当初から敷地の規模が1,000㎡以上である住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地において、敷地の規模が10分の1以上の増減を伴わないもの

(2) 工事施行者の変更

非自己用の開発行為及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限り許可が不要となり、主体が変更される場合には許可が必要となります。なお、自己居住用の開発行為及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施行者の主体が変更される場合であっても許可は不要です。

(3) 工事の着手予定又は完了予定年月日の変更

資金計画等に影響のないものに限り、許可が不要です。

(4) その他市長が軽易な変更と認める場合（例外規定）

本条第1項ただし書の規定については、規則第28条の4で定める軽微な変更を行う場合に認めておりますが、事務手続の簡素化及び迅速化等の意味から、次に掲げる「その他市長が軽易な変更と認める場合」についても本条第3項の規定に基づく変更の届出として取り扱います。

ア 許可条件による変更

イ 工法の変更を伴わない構造物の補強又は強度に影響のない位置、寸法等の変更

- ① 二次製品等で同等製品の変更が該当します。
- ② 構造計算を伴って構造物の寸法を変更する場合は該当しません。
- ③ 隣接地に影響を及ぼす可能性のある場合は該当しません。

ウ 許容排水量以内における排水施設の寸法、位置等の変更で著しく流速の変わらないもの

- ① 二次製品等で同等製品の変更が該当します。
- ② 排水量計算を伴って排水施設の寸法を変更する場合は該当しません。
- ③ 隣接地に影響を及ぼす可能性のある場合は該当しません。

エ 防災措置等で工事中の仮設構造物の変更

オ 開発許可申請者の住所及び代表者の変更

※ただし、開発許可申請者の変更については法第45条の規定による承継が必要になります。

カ その他市長が認めたもの

**法律**

(許可に基づく地位の承継)

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。

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。

**運用指針**

I-16 第45条関係

自己業務用の開発行為で1ha以上のものについては、申請者の資力・信用に関する基準が適用されるが、法第45条に基づく開発許可に基づく地位の承継の承認に当たっても、同基準の適合性の審査を行うことが望ましい。

**1 法第44条及び第45条の趣旨**

法第44条は、開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人、法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発行為の許可に基づく地位の承継を規定したものです。

「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、適法に開発行為等を継続して行う権能、工事完了の届出義務など、次のようなものが許可権者との関係における地位となります。

- ① 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- ② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ④ 工事完了又は工事廃止の届出義務

なお、有権者等から工事につき同意を得ているという地位もこれに含まれますが、民事上の関係についてまで規定するものではありません。

開発許可は、特定の者に対して行われるものであり、許可を受けた地位は、いわゆる一身専属的な性格をもつ地位であるので、法第44条に規定する一般承継人を除き、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ものであっても、開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けるべきものです。

しかし、第三者が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譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行することが一般的なもので、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたものです。

なお、法第45条は、法第44条と異なり、第43条第1項の許可に基づく地位の承継についての規定はありません。

## 2 一般承継

法第44条に規定する一般承継人とは、相続人のほか許可受人が法人の場合の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。

一般承継人は、開発許可又は第43条第1項の建築許可を受けた地位を当然に継承することになりますが、実務上は許可権者において当該事実を了知しなければならないことから、承認すべき事情が生じたときには、遅滞なく許可権者にこの旨を届け出る必要があります。

なお、一般承継人は、継続して開発行為を行う意思がない場合には、法第38条に規定する開発区行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

## 3 特定承継

法第45条に規定する特定承継人とは、一般承継人以外で、許可受人から開発区域内の土地の所有権を譲り受ける等して、実際に工事を施行する権原を取得した者で、かつ、許可権者から承認を受けたものをいいます。

許可権者が承認するにあたり、主として次に掲げる要件について承継の存否を判断することになります。

- (1) 適法に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ていること。
- (2) 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、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で開発区域の面積が1ha未満のもの以外の開発行為にあつては、当初の開発許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を有していること。

**法律**

(建築制限等)

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。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、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。
- (2) 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。

**1 法第37条の趣旨**

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に実施されることを担保するため、工事完了の検査及び公告までの間は、開発区域内の土地において行われる建築物の建築等を禁止することとしたものです。しかし、工事の工程上等から当該建築制限を行わない方が合理的な場合もあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととしたものです。

本条ただし書の規定は、本条の趣旨に鑑み開発行為の工事の工程上又は施行上やむを得ない場合に適用すべきであり、むやみに認められるものではありません。

なお、本条第1号の「特定工作物を建設する」とは、その全体を完成することに限られず、例えば、ゴルフ場でクラブハウスを造るなど特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることなどをいいます。

**2 建築等の承認**

(1) 第1号の適用

本条第1号に規定する建築等の承認は、建築しようとする者の承認申請に基づき、個々の事例毎に工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可の内容の担保性、当該建築物等の必要性等を勘案して行われます。

支障がないと認めて承認する際には、建築物の建築等の目的が達成されることにより、開発行為の完了の手続きまで至らずに放置されるおそれもあることから、公益的施設以外の住宅や業務施設等については、法第79条の規定により開発行為の完了公告前における使用を制限する等の条件が付される場合があります。

「都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次のようなものが該当します。

- ① 官公署、地区センターその他の公益施設を先行的に建設する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し、改築する場合
- ③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築と宅地の造成を切り離して施行することが不適當な場合
- ④ 第二種特定工作物に係る開発許可に際しては、当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(2) 第2号の適用

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、自己が権利を有する土地が他の者の開発区域に含まれたことについて何ら賛成の意思表示をしていないので、他の者が開発許可を受けたことをもって何らかの建築等の制限が課せられることになるのは不当であることから、このような除外規定が設けられています。

しかし、当該者が建築又は建設を行おうとする場合には、そのための宅地造成について、別途法第29条の許可が必要になります。

## 第5節 開発行為の廃止

### 法律

(開発行為の廃止)

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。

### 省令

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

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8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。

### 1 法第38条の趣旨

本条は、開発行為に関する工事の廃止についての規定です。

開発行為は土地に対する物理力の行使を意味し、これが実施の途中で中止される場合には、防災対策等の措置がなされなければ、周辺の環境に悪影響を及ぼす可能性もあるため、開発者に開発行為を途中で廃止する際の届出義務を課したものです。

### 2 防災措置

開発行為に関する工事の廃止は、許可権者に届出をすることをもって足りることになりますが、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがありますので、開発行為を許可する際の基準として、一定の資力信用、工事施行能力を有することを要求するほか、許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を附し得ることとしています。

このため、開発許可時に許可の条件として、「開発行為に関する工事を中止し、又は廃止するときは、工事によって損なわれた公共施設の機能を回復する措置を行うこと。」及び「土地の形質の変更等によって周辺の地域に交通、排水若しくは水利上の支障をきたし、又は土砂くずれ等による被害を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。」を付していますので、開発者は、適切に当該措置を行った後に廃止届を提出することとなります。

### 3 廃止の区域

開発行為の廃止は、許可を受けた開発区域の全体について廃止することとなります。

開発区域の一部を廃止しようとする場合は、法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可申請によることとなります。

## 第6節 完了検査

### 法律

#### (工事完了の検査)

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るときは、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。

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。

### 省令

#### (工事完了の届出)

第29条 法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、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ときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

#### (検査済証の様式)

第30条 法第36条第2項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第6とし、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ものに係る検査済証にあつては別記様式第7とする。

#### (工事完了公告)

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。

### **運用指針**

#### **I-10 法第36条関係（工事完了検査手続の迅速化）**

法第36条第3項の規定によれば、都道府県知事は同条第2項の規定に基づく検査済証の交付を行ってから、遅滞なく工事完了公告をしなければならないとされているが、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取扱いがなされている場合があり、結果として工事完了公告までの期間が長期化し実質的に完成している宅地の分譲が開始できない事例も見受けられる。

これについては、公共施設管理者との連絡調整を緊密にしつつ、工事完了検査手続と公共施設の帰属手続を並行的に進めることにより、工事完了手続全般の一層の迅速化を図ることが望ましい。

開発許可を受けた者は、開発区域若しくは工区の全部又は公共施設に関する工事が完了した時には、完了届を提出して許可権者の検査を受けなければなりません。

なお、郡山市においては、「郡山市開発許可等に係る事務処理要領（平成9年3月31日制定）」を定め、完了検査に関する事務を行っております。

## **1 完了検査の時期**

本条第1項の規定により、次に掲げる時期が完了検査の時期になりますが、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であると考えられるからです。

- (1) 開発区域の全部の工事が完了したとき
- (2) 工区に分けて許可を受けたときは、工区の全部の工事が完了したとき
- (3) 公共施設に関する工事が完了したとき

## **2 完了検査の内容**

許可権者は、開発許可を受けた者から工事完了の届出があったときは、遅滞なく、検査をしなければなりません。次のように行います。

- (1) 当該工事の完了部分が、開発許可の内容及び許可に付した条件に適合しているかどうか、現地立会により検査を行います。
- (2) 排水管の埋立工事、盛土工事、構造物の基礎工事等の完成後に明視できないものについては、工事写真や工事中の現地立会等により検査を行います。
- (3) 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ないと認められるときは、工事の手直し等必要な措置を講じさせ、手直し写真又は現地立会により確認をします。

なお、「開発許可の内容」には、許可に附された条件を含みますので、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ないときは、許可権者は、検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、法第37条の規定により当該宅地について建築も禁止されたままとなり、法第39条及び第40条等の工事完了に伴う各種の法律効果も生じないこととなります。

### 3 完了公告

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めるときは、許可権者は、検査済証を交付するとともに、速やかに当該工事が完了したことを公告しなければなりません。

しかし、公共施設管理者が行う道路、公園等の公共施設の帰属手続が、検査済証交付後でなければ開始しない取り扱いがなされている場合がありますが、結果として工事完了公告までの期間が長期化し、実質的に完成している宅地の分譲が開始できないこともあるので、許可権者は公共施設管理者との連絡調整を緊密にし、工事完了検査の手続と公共施設の帰属手続を併行的に進めることにより、工事完了手続全般の一層の迅速化を図ることとします。

公共施設の用に供する土地の帰属手続に関しては、当該開発行為に関する工事の完了に際して、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書等を帰属を受ける地方公共団体等に提出する必要がありますので、正当な理由がなく必要な登記承諾書、印鑑証明書等を提出しない場合等にあつては、一時工事完了検査の実施を留保する場合があります。

工事完了に伴う建築制限（法第37条）の解除、公共施設の管理（法第39条）、公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）等の各種の法律効果は、検査ではなく公告があつて初めて発生します。

## 第7節 開発登録簿

### 法律

(開発登録簿)

第46条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第47条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- (1) 開発許可の年月日
- (2) 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 前3号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- (5) 第41条第1項の規定による制限の内容
- (6) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第36条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第81条第1項の規定による処分により第1項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

### 省令

(開発登録等の記載事項)

第35条 法第47条第1項第6号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 1 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- 2 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を継承した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第16条第4項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閉鎖)

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。

(登録簿の閲覧)

第38条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

## 運用指針

### I-17 第46条・第47条関係

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、当該開発行為の利害関係人、善意の第三者等の権利利益の保護、開発行為と建築基準法による建築主事の確認との連携等の目的を果たすため、調製されるものであるため、登録簿の調製、閲覧その他の事務の執行は、次に掲げる事項に留意して行うことが望ましい。

- (1) 登録簿の保存期間は、当該開発許可に係る土地の全部について、開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久であること。
- (2) 施行規則第36条第1項に規定する調書の様式については、一例として別記様式第9を参考とされたいこと。
- (3) 開発規制に関する情報の開示や違反行為の防止のより一層の充実を図るため、開発登録簿に、法第41条第2項ただし書若しくは第42条第1項ただし書の規定による許可があったとき、又は同条第2項の協議が成立したときに、その旨を付記することが望ましい。その方法については、各許可権者において適宜その方法を定めることが望ましいが、方法の一例として、別記様式第9の備考欄を活用すること等が考えられること。

### 郡山市開発登録簿閲覧規則（平成9年1月31日郡山市規則第3号）

（登録簿の閲覧）

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第46条に規定する開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、この規則の定めるところにより郡山市開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）において公衆の閲覧に供するものとする。

（閲覧所の場所）

第2条 閲覧所は、郡山市役所都市構想部開発建築法務課に置く。

（閲覧時間及び休日）

第3条 登録簿の閲覧時間は、次に掲げる日を除く日の午前8時30分から午後5時までとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- (3) 1月2日、1月3日及び12月29日から12月31日まで

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に必要があると認めるときは、閲覧時間を変更し、又は臨時に休日とすることができる。

（無料閲覧）

第4条 登録簿の閲覧は、無料とする。

（閲覧の手続）

第5条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧所に備えてある開発登録簿閲覧台帳に所定の事項を記入しなければならない。

（遵守事項）

第6条 登録簿を閲覧する者は、これを外部に持ち出し、損傷し、若しくは汚損し、又はこれに加筆等の行為をしてはならない。

(閲覧の禁止等)

第7条 市長は、この規則に違反する者又は係員の指示に従わない者に対し、登録簿の閲覧を中止させ、又は禁止することができる。

### 1 法第46条の趣旨

本法では、開発行為（法第29条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条、第42条）又は用途の変更（法第42条、第43条）を規制することとしていますが、このためには、一般の第三者に対して、開発許可制度の制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、これらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要があります。

本条では、これらの目的を達成させるため、許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、公衆の閲覧に供するよう、調製及び保管する必要があることを規定しています。

### 2 法第47条の趣旨

本条では、開発登録簿について、登録すべき事項、調製及び保管の方法について規定しています。

### 3 開発登録簿の調製及び保管

(1) 許可権者は、開発許可をしたときは、当該開発許可に係る土地について、一定の事項を開発登録簿に記載しなければなりません。次のような事項についても記載する必要があります。

ア 法第36条の規定による完了検査を行った場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、その旨を附記します。

イ 法第81条第1項の規定による処分により、開発登録簿に登録された事項について変動が生じたときは、必要な修正を加えます。

ウ 法第35条の2の規定による変更の許可等により、開発登録簿に登録された事項について変動が生じたときは、必要な修正を加えます。

エ 法第38条の規定による廃止の届出があった場合は、開発登録簿を閉鎖しなければなりません。

(2) 許可権者は、開発登録簿を調製し、常に公衆の閲覧に供するよう保管し、かつ、請求があったときはその写しを交付しなければならないために、開発登録簿閲覧所を設け、その開発登録簿閲覧規則を定めるとともに、当該開発登録簿閲覧所の場所及び開発登録簿閲覧規則を告示しなければなりません。

(3) 開発登録簿の保存期間については特段の定めはありませんが、開発登録簿の性質、用途等から当該開発許可に係る土地の全部について、法第38条の規定による開発行為の廃止があった場合又は新たな開発許可をした場合を除き、原則として永久に保存することとなります。

#### 4 開発登録簿の内容

開発登録簿は、調書と規則第16条第4項の規定により定めた土地利用計画図により組成されますが、調書の様式については特段の定めはありません。したがって、郡山市においては、次の内容を記載することとしています。

- ア 開発許可の年月日
- イ 予定建築物の用途（開発区域が用途地域内等にある場合は除く。）
- ウ 公共施設の種類、位置及び区域
- エ その他開発許可の内容（許可条件）
- オ 法第41条第1項による制限の内容及び例外許可の状況
- カ 地位の承継者の住所、氏名
- キ 検査の状況、完了年月日
- ク 変更許可及び変更届出の状況
- ケ 監督処分経過
- コ 法第37条第1項、第41条第2項ただし書及び第42条第1項ただし書の許可並びに法第42条第2項の協議の状況
- サ 土地利用計画図
- シ 法第33条第1項第8号ただし書への該当

#### 5 開発登録簿の閲覧

##### (1) 開発登録簿閲覧所

郡山市においては、規則第38条の規定に基づき「郡山市開発登録簿閲覧規則（平成9年1月31日郡山市規則第3号）」を定め、郡山市都市構想部開発建築法務課に設けています。

##### (2) 閲覧手続

開発登録簿閲覧所に備え付けられている開発登録簿閲覧名簿に所定の事項を記入の上、係員の指示に従い閲覧します。

なお、開発登録簿の写しを希望する場合は、手数料が必要になります。

## 第9章 不服申立て

### 法律

(不服申立て)

第50条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第23条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から2月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第1項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第31条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第9条第3項の規定により読み替えられた同法第31条第2項から第5項までの規定を準用する。

第51条 第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法第22条の規定は、前項の規定する処分につき、処分をした行政庁が誤って審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

### 行政不服審査法（平成26年法律第68号）

(処分についての審査請求)

第2条 行政庁の処分に不服がある者は、第4条及び第5条第2項の定めるところにより、審査請求をすることができる。

(不作為についての審査請求)

第3条 法令に基づき行政庁に対して処分についての申請をした者は、当該申請から相当の期間が経過したにもかかわらず、行政庁の不作為（法令に基づく申請に対して何らの処分をもしないことをいう。以下同じ。）がある場合には、次条の定めるところにより、当該不作為についての審査請求をすることができる。

(審査請求をすべき行政庁)

第4条 審査請求は、法律（条例に基づく処分については、条例）に特別の定めがある場合を除くほか、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める行政庁に対してするものとする。

1 処分庁等（処分をした行政庁（以下「処分庁」という。）又は不作為に係る行政庁（以下「不作為庁」という。）をいう。以下同じ。）に上級行政庁がない場合又は処分庁等が主任の大臣若し

くは宮内庁長官若しくは内閣府設置法（平成11年法律第89号）第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織法（昭和23年法律第120号）第3条第2項に規定する庁の長である場合 当該処分庁等

- 2 宮内庁長官又は内閣府設置法第49条第1項若しくは第2項若しくは国家行政組織法第3条第2項に規定する庁の長が処分庁等の上級行政庁である場合 宮内庁長官又は当該庁の長
- 3 主任の大臣が処分庁等の上級行政庁である場合（第2号に掲げる場合を除く。） 当該主任の大臣
- 4 前3号に掲げる場合以外の場合 当該処分庁等の最上級行政庁  
（再調査の請求）

第5条 行政庁の処分につき処分庁以外の行政庁に対して審査請求をすることができる場合において、法律に再調査の請求をすることができる旨の定めがあるときは、当該処分に不服がある者は、処分庁に対して再調査の請求をすることができる。ただし、当該処分について第2条の規定により審査請求をしたときは、この限りでない。

（誤った教示をした場合の救済）

第22条 審査請求をすることができる処分につき、処分庁が誤って審査請求をすべき行政庁でない行政庁を審査請求をすべき行政庁として教示した場合において、その教示された行政庁に書面で審査請求がされたときは、当該行政庁は、速やかに、審査請求書を処分庁又は審査請求庁となるべき行政庁に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。

- 2 前項の規定により処分庁に審査請求書が送付されたときは、処分庁は、速やかに、これを審査庁となるべき行政庁に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。
- 3 第1項の処分のうち、再調査の請求をすることができない処分につき、処分庁が誤って再調査の請求をすることができる旨を教示した場合において、当該処分庁に再調査の請求がされたときは、処分庁は、速やかに、再調査の請求書（第61条において読み替えて準用する第19条に規定する再調査の請求書をいう。以下この条において同じ。）又は再調査の請求録取書（第61条において準用する第20条後段の規定により陳述の内容を録取した書面をいう。以下この条において同じ。）を審査庁となるべき行政庁に送付し、かつ、その旨を再調査の請求人に通知しなければならない。
- 4 再調査の請求をすることができる処分につき、処分庁が誤って審査請求をすることができる旨を教示しなかった場合において、当該処分庁に再調査の請求がされた場合であって、再調査の請求人から申立てがあったときは、処分庁は、速やかに、再調査の請求書又は再調査の請求録取書及び関係書類その他の物件を審査庁となるべき行政庁に送付しなければならない。この場合において、その送付を受けた行政庁は、速やかに、その旨を再調査の請求人及び第61条において読み替えて準用する第13条第1項又は第2項の規定により当該再調査の請求に参加する者に通知しなければならない。
- 5 前各項の規定により審査請求書又は再調査の請求書若しくは再調査の請求録取書が審査庁となるべき行政庁に送付されたときは、初めから審査庁となるべき行政庁に審査請求がなされたものとみなす。

（不服申立てをすべき行政庁等の教示）

第82条 行政庁は、審査請求若しくは再調査の請求又は他の法令に基づく不服申立て（以下この条

において単に「不服申立て」と総称する。)をすることができる処分をする場合には、処分の相手方に対し、当該処分につき不服申立てをすることができる旨並びに不服申立てをすべき行政庁及び不服申立てをすることができる期間を教示しなければならない。ただし、当該処分を口頭でする場合は、この限りでない。

- 2 行政庁は、利害関係人から、当該処分が不服申立てをすることができる処分であるかどうか並びに当該処分が不服申立てをすることができるものである場合における不服申立てをすべき行政庁及び不服申立てをすることができる期間につき教示を求められたときは、当該事項を教示しなければならない。
- 3 前項の場合において、教示を求めた者が書面による教示を求めたときは、当該教示は、書面で行わなければならない。

### **鉱業等に係る土地利用の調整手続等に関する法律（昭和25年法律第292号）**

（目的）

第1条 この法律は、鉱業、採石業又は砂利採取業と一般公益又は農業、林業その他の産業との調整を図るため公害等調整委員会（以下「委員会」という。）が行う次に掲げる処分の手続等に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(1) 鉱区禁止地域の指定及びその指定の解除

(2) 次に掲げる法律の規定による不服の裁定

イ 鉱業法（昭和25年法律第289号）第133条

ロ 採石法（昭和25年法律第291号）第39条第1項

ハ 森林法（昭和26年法律第249号）第190条第1項

ニ 農地法（昭和27年法律第229号）第53条第2項

ホ 海岸法（昭和31年法律第101号）第39条の2第1項

へ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第63条第1項又は第78条

ト 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第50条第1項

チ 河川法（昭和39年法律第167号）第97条第4項

リ 砂利採取法（昭和43年法律第74号）第40条第1項

ヌ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第51条第1項（同法第58条第2項並びに景観法（平成16年法律第110号）第73条第2項及び第75条第3項において準用する場合を含む。）

ル 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第32条第1項（同法第46条第3項において準用する場合を含む。）

ヲ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第33条第1項

ワ 湖沼水質保全特別措置法（昭和59年法律第61号）第33条第1項

カ 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律（平成4年法律第75号）第43条第1項

コ 特定放射性廃棄物の最終処分に関する法律（平成12年法律第117号）第26条第1項

第50条 裁定を申請することができる事項に関する訴は、裁定に対してのみ提起することができる。

## 1 法第50条の趣旨

本条は、開発許可等の処分に関する不服申立てのうち、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分についての審査請求は開発審査会に対して審査請求をすることとしたものです。

当該監督処分に不服のある者が、開発審査会に対して審査請求をすることができるのは、これらの規定に基づく処分についての審査請求及びこれらの処分に係る不作為についての審査請求です。

本法に基づく処分で、本条に規定されているもの以外のもの（法第37条第1号、第45条の規定に基づく承認等）についての審査請求は、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、許可権者（処分庁又は不作為庁）に対する審査請求を行うこととなります。

## 2 不服審査手続の概要

(1) 不服申立ての当事者となるのは、処分により不利益を被る個人又は法人及び不作為に係る処分その他の行為の申請をした個人又は法人になります。処分により不利益を被る者には、処分の名あて人ばかりでなく、第三者も含みますが、当該処分により直接に法律上の権利利益を侵害された者に限られます。

(2) 処分についての審査請求は、原則として処分のあったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にしなければならず、処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、請求することができなくなります。

(3) 手続は、書面によって行うことが原則で、審査請求書を提出します。

ア 処分についての審査請求書には、次の事項を記入しなければなりません。

- ① 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所
- ② 審査請求に係る処分の内容
- ③ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
- ④ 審査請求の趣旨及び理由
- ⑤ 処分庁の教示の有無及びその内容
- ⑥ 審査請求の年月日

イ 不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。

- ① 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所
- ② 当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日
- ③ 審査請求の年月日

(4) 審理は、当事者から提出される書面及び処分庁から提出される弁明書等の書面により行われ、

双方の主張を審査庁から交互に送付して、反論を求める形で進行しますが、開発審査会における審査請求についての審理では、公開による口頭審理が行われます。また、審査庁が必要と認める場合には、証拠提出を求め、又は検証することもあります。

- (5) 裁決は、書面により行われ、請求期間を徒過している等審査請求が不適法である場合は却下され、主張の根拠に合理性がない等審査請求に理由がない場合には棄却されます。審査請求に理由がある場合には、当該処分全部又は一部を取り消し、又は処分庁に対し、事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命じます。

### 3 不服申立ての特例

#### (1) 法第51条の趣旨

本条は、鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服審査について規定したものです。

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に関し、鉱業等との調整に関する事項を理由として行われる不服申立については、その理由の当否の判断について、これらの鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会に対して裁定の申請をすることができることとしたものです。

#### (2) 公害等調整委員会に対して行う不服審査の具体的な事例

- ア 市街化調整区域内において鉱業権者から法第34条第2号に該当するとして開発行為の許可の申請があった場合において、鉱物資源の有効な利用のためにはその必要がないとして不許可処分をしたときに、当該鉱業を営むために必要不可欠であるとして審査請求を行う場合
- イ 宅地開発に伴い大規模な洪水調整池が設置されることにより、鉱業権者から洪水調整池の周辺で鉱物の掘採に対し、水圧等の影響が著しいとして審査請求を行う場合

#### (3) 法第51条第1項

不服の理由が鉱業等との調整に関するものである場合においては、公害等調整委員会に裁定の申請をするべきであり、行政不服審査法に基づく審査請求をすることはできません。

#### (4) 法第51条第2項

仮に、本条による裁定の申請ができる旨の教示に誤りがあり、かつ、開発審査会に提出された審査請求が本条に該当すると認められる場合には、本項で準用する行政不服審査法第22条により、開発審査会は、すみやかに書類を公害等調整委員会に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければなりません。これにより、当初から公害等調整委員会に審査請求がなされたものとみなされ、申請人の救済が図られることとなります。

- (5) 公害等調整委員会は、「鉱業等に係る土地利用の調整手続に関する法律（昭和25年法律第392号）」の定めるところにより裁定を行うこととなります。

## 第10章 都市計画施設等の区域内における建築の許可

### 法律

#### (建築の許可)

第53条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 政令で定める軽易な行為
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- (4) 第11条第3項後段の規定により離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であつて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの
- (5) 第12条の11に規定する道路（都市計画施設であるものに限る。）の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であつて、当該道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの

2 第52条の2第2項の規定は、前項の規定による許可について準用する。

3 第1項の規定は、第65条第1項に規定する告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

#### (許可の基準)

第54条 都道府県知事は、前条第1項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。

- (1) 当該建築が、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するものであること。
- (2) 当該建築が、第11条第3項の規定により都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして政令で定める場合に限る。
- (3) 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

#### (許可の基準の特例等)

第55条 都道府県知事は、都市計画施設の区域内の土地でその指定したものの区域又は市街地開発事業（土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業を除く。）の施行区域（次条及び第57条において「事業予定地」という。）内において行われる建築については、前条の規定にかかわらず、第53条第1項の許可をしないことができる。ただし、次条第2項の規定により買い取らない旨の通

知があつた土地における建築物の建築については、この限りでない。

- 2 都市計画事業を施行しようとする者その他政令で定める者は、都道府県知事に対し、前項の規定による土地の指定をすべきこと又は次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。
- 3 都道府県知事は、前項の規定により土地の指定をすべきことを申し出た者を次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方として定めることができる。
- 4 都道府県知事は、第1項の規定による土地の指定をするとき、又は第2項の規定による申出に基づき、若しくは前項の規定により、次条第1項の規定による土地の買取りの申出及び第57条第2項本文の規定による届出の相手方を定めるときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

#### **政令**

(法第53条第1項第1号の政令で定める軽易な行為)

第37条 法第53条第1項第1号の政令で定める軽易な行為は、階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転とする。

(法第53条第1項第3号の政令で定める行為)

第37条の2 法第53条第1項第3号の政令で定める行為は、国、都道府県若しくは市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行うものとする。

(法第53条第1項第5号の政令で定める行為)

第37条の3 法第53条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げる建築物の建築であつて、法第12条の11に規定する建築物等の建築又は建設の限界に適合して行うものとする。

- (1) 道路法第47条の8第1項第1号に規定する道路一体建物の建築
- (2) 当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築

(法第54条第2号の政令で定める場合)

第37条の4 法第54条第2号の政令で定める場合は、次のいずれかの場合とする。

- (1) 地下で建築物の建築が行われる場合
- (2) 道路である都市施設を整備する立体的な範囲の下に位置する空間において建築物の建築が行われる場合（前号に掲げる場合を除く。）であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合
- (3) 道路（次号に規定するものを除く。）である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物（次のいずれにも該当するものに限る。）の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合

イ 次のいずれかに該当するものであること。

- ① 学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの
- ② 建築物の5階以上の階に設けられるもので、その建築物の避難施設として必要なもの
- ③ 多数人の通行又は多量の物品の運搬の用途に供するもので、道路の交通の緩和に寄与す

るもの

ロ 次のいずれかに該当する建築物に設けられるものであること。

- ① その特定主要構造部(建築基準法第二条第九号のニイに規定する特定主要構造部をいう。(2)において同じ。)が、同条第七号に規定する耐火構造であること。
- ② その特定主要構造部が、建築基準法施行令第百八条の四第一項第一号又は第二号に該当すること。
- ③ その主要構造部(建築基準法第二条第五号に規定する主要構造部をいう。)が、同条第九号に規定する不燃材料(ハにおいて単に「不燃材料」という。)で造られていること。

ハ その構造が、次に定めるところによるものであること。

- ① 建築基準法施行令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。
  - ② 屋外に面する部分には、ガラス(網入ガラスを除く。)、瓦<sup>かわら</sup>、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない。
  - ③ 側面には、床面からの高さが1.5メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが1.5メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。
- (4) 高度地区(建築物の高さの最低限度が定められているものに限る。)、高度利用地区又は都市再生特別区内の自動車のみの交通の用に供する道路である都市施設を整備する立体的な範囲の上に位置する空間において建築物(その構造が、渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供するものにあつては前号ハ①から③まで、その他のものにあつては同号ハ①及び②に定めるところによるものに限る。)の建築が行われる場合であつて、当該建築物が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められる場合(法第55条第2項の政令で定める者)

第38条 法第55条第2項の政令で定める者は、都道府県及び市町村とする。

### 省令

(都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築許可の申請)

第39条 法第53条第1項の許可の申請は、別記様式第10による申請書を提出して行なうものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる図書を添附しなければならない。

- (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺500分の1以上のもの
- (2) 2面以上の建築物の断面図で縮尺200分の1以上のもの
- (3) その他参考となるべき事項を記載した図書  
(事業予定地の指定等の公告)

第40条 法第55条第4項の規定による公告は、次の各号に掲げる場合ごとに、それぞれ当該各号に定める事項を都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

- (1) 法第55条第1項の規定による都市計画施設の区域内の土地の指定をする場合 当該都市計画施設の種類及び名称並びに当該指定に係る土地の区域
- (2) 法第56条第1項の規定による土地の買取りの申出及び法第57条第2項本文の規定による届出の相手方を定める場合 当該相手方の氏名及び住所、当該相手方に対し申出又は届出をすべき土地の区域並びに当該土地の区域に係る都市計画施設又は市街地開発事業の種類及び名称

2 前項の土地の区域の表示は、土地に関し権利を有する者が自己の権利に係る土地がこれらの区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。

都市計画施設内の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築等の行為を行うときは、知事又は中核市長の許可が必要です。

## 第11章 開発審査会

### 法律

(開発審査会)

第78条 第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。

4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。

(1) 破産者で復権を得ない者

(2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。

(1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

(2) 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は3親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。

8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

### 政令

(開発審査会の組織及び運営に関する基準)

第43条 法第78条第8項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。

(2) 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。

(3) 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。

(4) 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

### 郡山市開発審査会条例（平成11年12月21日郡山市条例第49号）

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第78条第8項の規定に基づき、郡山市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 審査会は、委員7人をもって組織する。

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第4条 審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 審査会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審査会の会議は、会長のほか、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第6条 審査会の庶務は、都市構想部開発建築法務課において処理する。

(雑則)

第7条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

本条は、開発審査会の組織及び運営に関する規定です。

## 1 開発審査会の事務

開発審査会の事務には、次に掲げるものがあります。

(1) 開発許可処分についての審査請求等法第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決

(2) 市街化調整区域内における許可に関する議決

ア 法第34条第14号に該当する開発行為の許可

市街化調整区域において行われても支障がないもの又はやむを得ないものとして許可権者が開発許可をしようとする場合

イ 令第36条第1項第3号ホに該当する建築等の許可

開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設のうち、市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして許可権者が建築物の新築・改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設の許可をしようとする場合

## 2 開発審査会の組織等

(1) 開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

(2) 郡山市開発審査会の委員は、7人とし、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生及び行政の各分野の優れた経験と知識を有する者のうちから、市長が任命します。

## 第12章 監督処分等

### 第1節 報告、勧告、援助等

#### 法律

(報告、勧告、援助等)

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。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

#### 地方自治法（昭和22年法律第67号）

(技術的な助言及び勧告並びに資料の提出の要求)

第245条の4 各大臣（内閣府設置法第4条第3項若しくは[デジタル庁設置法第四条第二項](#)に規定する事務を分担管理する大臣たる内閣総理大臣又は国家行政組織法第5条第1項に規定する各省大臣をいう。以下この章から[第十四章](#)まで及び[第十六章](#)において同じ。）又は都道府県知事その他の都道府県の執行機関は、その担任する事務に関し、普通地方公共団体に対し、普通地方公共団体の事務の運営その他の事項について適切と認める技術的な助言若しくは勧告をし、又は当該助言若しくは勧告をするため若しくは普通地方公共団体の事務の適正な処理に関する情報を提供するため必要な資料の提出を求めることができる。

2 各大臣は、その担任する事務に関し、都道府県知事その他の都道府県の執行機関に対し、前項の規定による市町村に対する助言若しくは勧告又は資料の提出の求めに関し、必要な指示をすることができる。

3 普通地方公共団体の長その他の執行機関は、各大臣又は都道府県知事その他の都道府県の執行機関に対し、その担任する事務の管理及び執行について技術的な助言若しくは勧告又は必要な情報の提供を求めることができる。

#### 1 法第80条の趣旨

本条は、許可権者が、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものです。

#### 2 報告、勧告、助言等

##### (1) 対象とする者

許可権者が本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象となりません。

##### (2) 対象とする事項

許可権者が報告若しくは資料の提出を求める事項又は勧告若しくは助言をする事項は、本法の施行のため必要な限度に限られます。

(3) 根拠法令の明示

許可権者から本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第93条第2号の規定により処罰されることとなりますので、許可権者が報告又は資料の提出を求めるときは、本条の規定を根拠とする旨を明示することとなります。

(4) 国土交通大臣が行う助言、勧告等

普通地方公共団体の長が処理する行政事務に対して国土交通大臣が行う助言、勧告及び資料の提出の要求は地方自治法第245条の4に基づきます。

**法律**

(監督処分等)

第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

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

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

**政令**

(公告の方法等)

第42条 法第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない

2 国土交通大臣、都道府県知事（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定によ

る届出の相手方として公告された者があるときは、その者)、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

- 3 都道府県知事又は市長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

#### **省令**

第59条 法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

（公示の方法）

第59条の2 法第81条第3項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

#### **運用指針**

##### I-19 第81条関係

###### (1) 違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分 of 適用

法第81条第1項第1号は、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行い得るものであり、違反した物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れるなど都市計画上必要な行為制限の実効性が著しく損なわれている事態を防止することにある。

###### (2) 監督処分の公示制度

法第81条第3項は、監督処分が課されている物件について、事情を知らずに取引関係に入った第三者が不測の損害をこうむることを防止するため、監督処分に係る公示制度を定めたものである。

(3) 法第81条に基づく監督処分に係る事務の執行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

###### ① 違反物件を譲り受けた者等に対する監督処分の適用

法第81条第3項の規定による公示の後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、「違反の事実を知って」いたと推定されるものと考えられること。

###### ② 監督処分の公示制度

イ 法第81条第3項に規定する標識の様式については、各許可権者において適宜その様式を定められたいが、様式の一例として別記様式第10を参考とされたい。

ロ 標識の設置場所については、違反物件の敷地内に限らず、見やすい場所を選定することが望ましい。

ハ 法第81条第4項により、違反物件の敷地の所有者等は標識の設置を受忍すべきこととされているが、受忍義務に違反した場合については、別途法第81条第1項により監督処分が課されることがあり得るほか、公用文書等毀棄罪（刑法（明治40年法律第45号）第

258条)、公務執行妨害罪(刑法第95条)に該当するものと考えられる。

ニ 監督処分 of 公示制度の趣旨を全うする観点から、その他、開発登録簿に監督処分をした旨及びその内容を付記することも有効であると考えられるので、その具体的な措置についても併せて検討することが望ましい。

(4) 違反に対する措置(開発許可制度に対する水道事業者等の協力)

開発許可制度が区域区分に関する都市計画を実効あらしめるための手段であり、その成否にかかわるものであることに鑑み、市街化調整区域における法第29条第1項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申し込みの承諾に関し、次の事項に留意の上水道事業者、電気事業者又はガス事業者(以下「水道事業者等」という。)の協力を得ることが望ましい。

- ① 区域区分に関する都市計画が決定され、又は変更されたときは、遅滞なく、水道事業者等に対し区域区分に関する都市計画の図面その他の関係図書を送付すること。
- ② 水道事業者等と定期的連絡の確保等常に密接な連携をとり法第29条第1項の規定に違反する開発行為の発見に万全を期すること。
- ③ 市街化調整区域における法第29条第1項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申し込みの承諾を保留するよう水道事業者等に対して要請する場合は、当該要請に法第81条の規定による命令書の写し又は告発状の写しを添付すること。なお、法第81条の規定による命令書の写し又は告発状の写しを水道事業者等に示す時期は、当該要請時は、もちろん、当該要請と水道事業者等の水道等の供給の申し込みの承諾までの間でも差し支えない。
- ④ 水道事業者等に対して市街化調整区域における法第29条第1項の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給の申し込みの承諾を保留するよう要請している旨の公表は、当該土地又はその土地にある建築物その他の工作物の見やすい箇所に掲示紙又は掲示板をもって掲示すること及び県の公報等に掲載することにより行うこと。この場合において、掲示紙又は掲示板の様式は別記様式第11のとおりとし、当該土地又はその土地にある建築物その他の工作物の規模等に応じ掲示する場所、掲示数及び掲示紙又は掲示板的寸法を定めること。
- ⑤ 法第81条の規定による命令を行った場合において、万一当該命令が履行されなかったときは、遅滞なく、代執行の措置をとる等当該命令に基づく処分を厳正に執行すること。

(5) 法第81条第1項の規定による処分等と森林法第10条の3の規定による処分等にあたっては相互に十分連絡調整をとって行うことが望ましい。

**建築基準法(昭和25年法律第201号)**

(違反建築物に対する措置)

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から3日に以内に、特定行政庁に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によつて命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の2日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前5項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。
- 8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から3日以内に、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。この場合においては、第4項から第6項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から5日以内に行わなければならない。
- 9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第7項の規定によつて仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第1項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第7項の規定によつて仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。
- 10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第2項から第6項までに定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
- 11 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 12 特定行政庁は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに

完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 13 特定行政庁は、第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第1項、第7項又は第10項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

## 1 法第81条の趣旨

本条は、許可権者が、都市計画法上必要な限度において本法に違反した者等に対し、許可の取り消しを行ったり、違反を是正するのに必要な措置をとることを命ずることができること、いわゆる監督処分について定めたものです。

また、無許可で開発行為や予定建築物等の用途変更を行った者が、当該違反物を第三者に譲渡した場合、当該違反の事実を知って取得した者に対しても監督処分がなされます。

監督処分を行った際には、その旨を公告し、かつ、現場の見やすいところに標識を設置することになります。

### (1) 監督処分の対象となる者

#### ア 違反の事実の認知

違反の事実を知っていたか否かの立証は、監督処分を行おうとする行政庁が、契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断することとなります。なお、後述する公示制度の導入により、公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていたと推定されるものと考えられます。

#### イ 命令の形式及び効力

本条第1項第2号に該当する者のうち、誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権限のある者に対して、その権限に応じた命令を出すべきであります。命令の形式については別段の制限はありませんが、処理の確実を期するために書面によることが望ましいと考えられます。

なお、命令は、被処分者に到達することによって効力を生じますが、「到達」とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであって、相手方が現実的に了知しなくとも、相手方が了知し得るべき場所に到達するだけで足り、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになります。

#### ウ 詐欺その他の不正な手段

予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合などが該当します。

## (2) 建築基準法第9条第1項の趣旨

建築基準法等に違反する建築物等又は建築物の敷地については、建築主、工事の請負人若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して監督処分を行うことができることとしています。

## 2 監督処分の内容

命ぜられる処分の内容は、違反是正の必要度に応じて決定されます。

違反の内容	処分
許可、認可	取消、変更
承認、確認	効力停止、条件の変更、新条件の付与
工事、その他の行為	停止
建築物その他工作物	(相当の期限を定めて) 改築、移転、除却
その他違反是正のため必要な措置	使用禁止、改善命令

## 3 処分権者

郡山市内での違反行為については、郡山市長が処分権者となります。

## 4 聴聞

監督処分は、行政庁が行う不利益処分に該当するため、行政手続法第15条から第31条に定める聴聞又は弁明の機会の付与の手続を経て行うこととなります。処分権者は、当該処分を行うにあたって、聴聞等の結果を尊重することとなります。

なお、聴聞の手順の概要は、次のとおりです。

- (1) 行政庁は、聴聞を行うにあたっては当事者に対し、聴聞を行うまでに相当な期間において、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実、聴聞の期日及び場所、聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地を書面により通知することとなります。この際、聴聞の期日に出頭して意見を述べ、証拠書類等を提出し、又は出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること、聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができる旨を教示することとなります。
- (2) 当事者は、代理人を選任することができますが、代理人の資格は書面で証明する必要があります。
- (3) 当事者は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結するまでの間、処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができます。
- (4) 聴聞は、行政庁が指名する職員が主宰します。
- (5) 主宰者が必要と認めるときは、当事者以外の関係者に対し聴聞に関する手続に参加することを求め、又は参加を求める者の請求を許可することがあります。
- (6) 聴聞は、原則として非公開で行われ、行政庁の議員が行う、予定される処分内容及び根拠となる法令の条項、原因となる事実の説明から始まります。

当事者は、主宰者の指示にしたがって意見を述べ、証拠書類等を提出し、行政庁の職員に質問を発することができます。また、必要に応じて、主宰者から当事者に対し質問を発し、証拠書類等の提出を求めることができます。

- (7) 主宰者は、当事者の陳述の要旨等聴聞の審理の経過を記載した調書を作成し、聴聞の終結後には報告書を作成し、行政庁に提出します。また、当事者は、当該調書及び報告書の閲覧を求めることができます。

## 行政手続法（平成5年法律第88号）

（目的）

第1条 この法律は、処分、行政指導及び届出に関する手続に関し、共通する事項を定めることによって、行政運営における公正の確保と透明性（行政上の意思決定について、その内容及び過程が国民にとって明らかであることをいう。第46条において同じ。）の向上を図り、もって国民の権利利益の保護に資することを目的とする。

2 処分、行政指導及び届出に関する手続並びに命令等を定める手続に関しこの法律に規定する事項について、他の法律に特別の定めがある場合は、その定めるところによる。

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 法令 法律、法律に基づく命令（告示を含む。）、条例及び地方公共団体の執行機関の規則（規程を含む。以下「規則」という。）をいう。
- (2) 処分 行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為をいう。
- (3) 申請 法令に基づき、行政庁の許可、認可、免許その他の自己に対し何らかの利益を付与する処分（以下「許認可等」という。）を求める行為であって、当該行為に対して行政庁が諾否の応答をすべきこととされているものをいう。
  - イ 事実上の行為及び事実上の行為をするに当りその範囲、時期等を明らかにするために法令上必要とされている手続としての処分
  - ロ 申請により求められた許認可等を拒否する処分その他申請に基づき当該申請をした者を名あて人としてされる処分
  - ハ 名あて人となるべき者の同意の下にすることとされている処分
  - ニ 許認可等の効力を失わせる処分であって、当該許認可等の基礎となった事実が消滅した旨の届出があったことを理由としてされるもの
- (4) 行政機関 次に掲げる機関をいう。
  - イ 法律の規定に基づき内閣に置かれる機関若しくは内閣の所轄の下に置かれる機関、宮内庁、内閣府設置法（平成11年法律第89号）第49条第1項若しくは第2項に規定する機関、国家行政組織法（昭和23年法律第120号）第3条第2項に規定する機関、会計検査院若しくはこれらに置かれる機関又はこれらの機関の職員であって法律上独立に権限を行使することを認められる職員
  - ロ 地方公共団体の機関（議会を除く。）
- (5) 行政指導 行政機関がその任務又は所掌事務の範囲内において一定の行政目的を実現するため特定の者に一定の作為又は不作為を求める指導、勧告、助言その他の行為であって処分に該当しないものをいう。
- (6) 届出 行政庁に対し一定の事項の通知をする行為（申請に該当するものを除く。）であって、法令により直接に当該通知が義務付けられているもの（自己の期待する一定の法律上の効果を発生させるためには当該通知をすべきこととされているものを含む。）をいう。
- (7) 命令等 内閣又は行政機関が定める次に掲げるものをいう。

- イ 法律に基づく命令（処分の要件を定める告示を含む。次条第二項において単に「命令」という。）又は規則
- ロ 審査基準（申請により求められた許認可等をするかどうかをその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準をいう。以下同じ。）
- ハ 処分基準（不利益処分をするかどうか又はどのような不利益処分とするかについてその法令の定めに従って判断するために必要とされる基準をいう。以下同じ。）
- ニ 行政指導指針（同一の行政目的を実現するため一定の条件に該当する複数の者に対し行政指導をしようとするときにこれらの行政指導に共通してその内容となるべき事項をいう。以下同じ。）

（不利益処分をしようとする場合の手続）

第13条 行政庁は、不利益処分をしようとする場合には、次の各号の区分に従い、この章の定めるところにより、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、当該各号に定める意見陳述のための手続を執らなければならない。

(1) 次のいずれかに該当するとき 聴聞

- イ 許認可等を取り消す不利益処分をしようとするとき
- ロ イに規定するもののほか、名あて人の資格又は地位を直接にはく奪する不利益処分をしようとするとき。
- ハ 名あて人が法人である場合におけるその役員解任を命ずる不利益処分、名あて人の業務に従事する者の解任を命ずる不利益処分又は名あて人の会員である者の除名を命ずる不利益処分をしようとするとき。
- ニ イからハまでに掲げる場合以外の場合であって行政庁が相当と認めるとき。

(2) 前号イからニまでのいずれにも該当しないとき 弁明の機会の付与

2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の規定は、適用しない。

- (1) 公益上、緊急に不利益処分をする必要があるため、前項に規定する意見陳述のための手続を執ることができないとき
- (2) 法令上必要とされる資格がなかったこと又は失われるに至ったことが判明した場合に必ずすることとされている不利益処分であって、その資格の不存在又は喪失の事実が裁判所の判決書又は決定書、一定の職に就いたことを証する当該任命権者の書類その他の客観的な資料により直接証明されたものをしようとするとき。
- (3) 施設若しくは設備の設置、維持若しくは管理又は物の製造、販売その他の取扱いについて遵守すべき事項が法令において技術的な基準をもって明確にされている場合において、専ら当該基準が充足されていないことを理由として当該基準に従うべきことを命ずる不利益処分であってその不充足の事実が計測、実験その他客観的な認定方法によって確認されたものをしようとするとき。
- (4) 納付すべき金銭の額を確定し、一定の額の高納付を命じ、又は金銭の給付決定の取消しその他の金銭の給付を制限する不利益処分をしようとするとき。
- (5) 当該不利益処分の性質上、それによって課される義務の内容が著しく軽微なものであるため名あて人となるべき者の意見をあらかじめ聴くことを要しないものとして政令で定める処分をしようとするとき。

（不利益処分の理由の提示）

第14条 行政庁は、不利益処分をする場合には、その名あて人に対し、同時に、当該不利益処分の理由を示さなければならない。ただし、当該理由を示さないで処分をすべき差し迫った必要がある場合は、この限りでない。

2 行政庁は、前項ただし書の場合においては、当該名あて人の所在が判明しなくなったときその他処分後において理由を示すことが困難な事情があるときを除き、処分後相当の期間内に、同項の理由を示さなければならない。

3 不利益処分を書面でするときは、前2項の理由は、書面により示さなければならない。  
(聴聞の通知の方式)

第15条 行政庁は、聴聞を行うに当たっては、聴聞を行うべき期日までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

- (1) 予定される不利益処分の内容及び根拠となる法令の条項
- (2) 不利益処分の原因となる事実
- (3) 聴聞の期日及び場所
- (4) 聴聞に関する事務を所掌する組織の名称及び所在地

2 前項の書面においては、次に掲げる事項を教示しなければならない。

- (1) 聴聞の期日に出頭して意見を述べ、及び証拠書類又は証拠物（以下「証拠書類等」という。）を提出し、又は聴聞の期日への出頭に代えて陳述書及び証拠書類等を提出することができること。
- (2) 聴聞が終結する時までの間、当該不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができること。

3 行政庁は、不利益処分の名あて人となるべき者の所在が判明しない場合においては、第1項の規定による通知を、その者の氏名、同項第3号及び第4号に掲げる事項並びに当該行政庁が同項各号に掲げる事項を記載した書面をいつでもその者に交付する旨を当該行政庁の事務所の掲示場に掲示することによって行うことができる。この場合においては、掲示を始めた日から2週間を経過したときに、当該通知がその者に到達したものとみなす。

(代理人)

第16条 前条第1項の通知を受けた者（同条第3項後段の規定により当該通知が到達したものとみなされる者を含む。以下「当事者」という。）は、代理人を選任することができる。

2 代理人は、各自、当事者のために、聴聞に関する一切の行為をすることができる。

3 代理人の資格は、書面で証明しなければならない。

4 代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した当事者は、書面でその旨を行政庁に届け出なければならない。

(参加人)

第17条 第19条の規定により聴聞を主宰する者（以下「主宰者」という。）は、必要があると認めるときは、当事者以外の者であって当該不利益処分の根拠となる法令に照らし当該不利益処分につき利害関係を有するものと認められる者（同条第2項第6号において「関係人」という。）に対し、当該聴聞に関する手続に参加することを求め、又は当該聴聞に関する手続に参加することを許可することができる。

2 前項の規定により当該聴聞に関する手続に参加する者（以下「参加人」という。）は、代理人を選任することができる。

3 前条第2項から第4項までの規定は、前項の代理人について準用する。この場合において、同条第2項及び第4項中「当事者」とあるのは、「参加人」と読み替えるものとする。

(文書等の閲覧)

第18条 当事者及び当該不利益処分がされた場合に自己の利益を害されることとなる参加人（以下この条及び第24条第3項において「当事者等」という。）は、聴聞の通知があった時から聴聞が終結する時までの間、行政庁に対し、当該事案についてした調査の結果に係る調書その他の当該不利益処分の原因となる事実を証する資料の閲覧を求めることができる。この場合において、行政庁は、第三者の利益を害するおそれがあるときその他正当な理由があるときでなければ、その閲覧を拒むことができない。

- 2 前項の規定は、当事者等が聴聞の期日における審理の進行に応じて必要となった資料の閲覧を更に求めることを妨げない。
- 3 行政庁は、前2項の閲覧について日時及び場所を指定することができる。

(聴聞の主宰)

第19条 聴聞は、行政庁が指名する職員その他政令で定める者が主宰する。

- 2 次の各号のいずれかに該当する者は、聴聞を主宰することができない。
  - (1) 当該聴聞の当事者又は参加人
  - (2) 前号に規定する者の配偶者、4親等内の親族又は同居の親族
  - (3) 第1号に規定する者の代理人又は次条第3項に規定する補佐人
  - (4) 前3号に規定する者であったことのある者
  - (5) 第1号に規定する者の後見人、後見監督人又は保佐人、保佐監督人、補助人又は補助監督人
  - (6) 参加人以外の関係人

(聴聞の期日における審理の方式)

第20条 主宰者は、最初の聴聞の期日の冒頭において、行政庁の職員に、予定される不利益処分の内容及び根拠となる法令の条項並びにその原因となる事実を聴聞の期日に出頭した者に対し説明させなければならない。

- 2 当事者又は参加人は、聴聞の期日に出頭して、意見を述べ、及び証拠書類等を提出し、並びに主宰者の許可を得て行政庁の職員に対し質問を発することができる。
- 3 前項の場合において、当事者又は参加人は、主宰者の許可を得て、補佐人とともに出頭することができる。
- 4 主宰者は、聴聞の期日において必要があると認めるときは、当事者若しくは参加人に対し質問を発し、意見の陳述若しくは証拠書類等の提出を促し、又は行政庁の職員に対し説明を求めることができる。
- 5 主宰者は、当事者又は参加人の一部が出頭しないときであっても、聴聞の期日における審理を行うことができる。
- 6 聴聞の期日における審理は、行政庁が公開することを相当と認めるときを除き、公開しない。

(陳述書等の提出)

第21条 当事者又は参加人は、聴聞の期日への出頭に代えて、主宰者に対し、聴聞の期日までに陳述書及び証拠書類等を提出することができる。

- 2 主宰者は、聴聞の期日に出頭した者に対し、その求めに応じて、前項の陳述書及び証拠書類等を示すことができる。

(続行期日の指定)

第22条 主宰者は、聴聞の期日における審理の結果、なお聴聞を続行する必要があると認めるときは、さらに新たな期日を定めることができる。

2 前項の場合においては、当事者及び参加人に対し、あらかじめ、次回の聴聞の期日及び場所を書面により通知しなければならない。ただし、聴聞の期日に出頭した当事者及び参加人に対しては、当該聴聞の期日においてこれを告知すれば足りる。

3 第15条第3項の規定は、前項本文の場合において、当事者又は参加人の所在が判明しないときにおける通知の方法について準用する。この場合において、同条第3項中「不利益処分の名あて人となるべき者」とあるのは「当事者又は参加人」と、「掲示を始めた日から2週間を経過したとき」とあるのは「掲示を始めた日から2週間を経過したとき（同一の当事者又は参加人に対する2回目以降の通知にあっては、掲示を始めた日の翌日）」と読み替えるものとする。

(当事者の不出頭等の場合における聴聞の終結)

第23条 主宰者は、当事者の全部若しくは一部が正当な理由なく聴聞の期日に出頭せず、かつ、第21条第1項に規定する陳述書若しくは証拠書類等を提出しない場合、又は参加人の全部若しくは一部が聴聞の期日に出頭しない場合には、これらの者に対し改めて意見を述べ、及び証拠書類等を提出する機会を与えることなく、聴聞を終結することができる。

2 主宰者は、前項に規定する場合のほか、当事者の全部又は一部が聴聞の期日に出頭せず、かつ、第21条第1項に規定する陳述書又は証拠書類等を提出しない場合において、これらの者の聴聞の期日への出頭が相当期間引き続き見込めないときは、これらの者に対し、期限を定めて陳述書及び証拠書類等の提出を求め、当該期限が到来したときに聴聞を終結することとすることができる。

(聴聞調書及び報告書)

第24条 主宰者は、聴聞の審理の経過を記載した調書を作成し、当該調書において、不利益処分の原因となる事実に対する当事者及び参加人の陳述の要旨を明らかにしておかなければならない。

2 前項の調書は、聴聞の期日における審理が行われた場合には各期日ごとに、当該審理が行われなかった場合には聴聞の終結後速やかに作成しなければならない。

3 主宰者は、聴聞の終結後速やかに、不利益処分の原因となる事実に対する当事者等の主張に理由があるかどうかについての意見を記載した報告書を作成し、第1項の調書とともに行政庁に提出しなければならない。

4 当事者又は参加人は、第1項の調書及び前項の報告書の閲覧を求めることができる。

(聴聞の再開)

第25条 行政庁は、聴聞の終結後に生じた事情にかんがみ必要があると認めるときは、主宰者に対し、前条第3項の規定により提出された報告書を返戻して聴聞の再開を命ずることができる。第22条第2項本文及び第3項の規定は、この場合について準用する。

(聴聞を経てされる不利益処分の決定)

第26条 行政庁は、不利益処分の決定をするときは、第24条第1項の調書の内容及び同条第3項の報告書に記載された主宰者の意見を十分に参酌してこれをしなければならない。

(審査請求の制限)

第27条 この節の規定に基づく処分又はその不作為については、審査請求をすることができない。

(役員等の解任等を命ずる不利益処分をしようとする場合の聴聞等の特例)

第28条 第13条第1項第1号ハに該当する不利益処分に係る聴聞において第15条第1項の通知があった場合におけるこの節の規定の適用については、名あて人である法人の役員、名あて人の業務に従事する者又は名あて人の会員である者（当該処分において解任し又は除名すべきこととされ

ている者に限る。)は、同項の通知を受けた者とみなす。

- 2 前項の不利益処分のうち名あて人である法人の役員又は名あて人の業務に従事する者（以下この項において「役員等」という。）の解任を命ずるものに係る聴聞が行われた場合においては、当該処分にその名あて人が従わないことを理由として法令の規定によりされる当該役員等を解任する不利益処分については、第13条第1項の規定にかかわらず、行政庁は、当該役員等について聴聞を行うことを要しない。

（弁明の機会の付与の方式）

第29条 弁明は、行政庁が口頭であることを認めるときを除き、弁明を記載した書面（以下「弁明書」という。）を提出してするものとする。

- 2 弁明をするときは、証拠書類等を提出することができる。

（弁明の機会の付与の通知の方式）

第30条 行政庁は、弁明書の提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その日時）までに相当な期間において、不利益処分の名あて人となるべき者に対し、次に掲げる事項を書面により通知しなければならない。

- (1) 予定される不利益処分の内容及び根拠となる法令の条項
- (2) 不利益処分の原因となる事実
- (3) 弁明書の提出先及び提出期限（口頭による弁明の機会の付与を行う場合には、その旨並びに出頭すべき日時及び場所）

（聴聞に関する手続の準用）

第31条 第15条第3項及び第16条の規定は、弁明の機会の付与について準用する。この場合において、第15条第3項中「第1項」とあるのは「第30条」と、「同項第3号及び第4号」とあるのは「同条第3号」と、第16条第1項中「前条第1項」とあるのは「第30条」と、「同条第3項後段」とあるのは「第31条において準用する第15条第3項後段」と読み替えるものとする。

## 5 代執行

- (1) 法第81条の規定により必要な措置を命じられた者が確知できる場合

法第81条の規定により必要な措置を命じられた者（以下この項において「義務者」という。）が命令を履行しない場合で、他の手段による義務履行の確保が困難であり、かつ、放置することが著しく公益に反する場合は、行政代執行法に基づき代執行を行うこととなります。

代執行の手続は、次のとおりです。

- ① 一定期限までに履行されない時は、義務者に対し代執行を行う旨あらかじめ文書で戒告する。
  - ② 指定の期限までに義務を履行しない時は、代執行命令書により、代執行をなすべき時期、執行責任者、費用の概算額などを義務者に通知する。
  - ③ 家屋、その他工作物の除却の場合には、家屋の動産の搬出及び家屋の解体資材の引き取りについて、その所有者に通知する。
  - ④ 関係機関（警察等）に対する協力の依頼をする。
  - ⑤ 代執行の実施
  - ⑥ 代執行に要した費用を義務者から徴収する。
- (2) 法第81条の規定により必要な措置を命じられた者が確知できない場合
- 法第81条の規定により必要な措置を命じようとする場合に、義務者を過失がなく確知でき

ないときは、行政庁は、自らその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

この場合においては、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは、行政庁等が当該措置を行うべき旨をあらかじめ公報その他所定の手段により公告しなければなりません。

また、代執行に要した費用は、被処分者が後に判明したときには、代行した行政庁でその者から徴収することになります。

## 6 公告及び公示の方法

行政代執行法に基づく代執行を行う場合において、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行うべき旨を、あらかじめ公報その他の手段により公告するとともに、公告した日から10日間、その公告の内容がその他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければなりません。

### (1) 公告

法第81条第2項においては、「公告」しなければならないと規定されておりますが、この方法については、令第42条において「官報、公報その他所定の手段により行わなければならない」とされております。

「公報その他所定の手段」とは、公告を行う場合に通常とられている方法であり、公告が公報の代わりに特定の新聞に掲載することによって行われている場合には、当該新聞に掲載することがこれに該当します。

また、公報その他所定の手段によるほか掲示が必要となり、これを欠いた場合は公告があったことにはなりません。

なお、10日間の期間の計算にあたっては、公報その他所定の手段による公告を行った日から起算して11日目まで掲示する必要があります。

### (2) 公示

法第81条第3項においては、「公示」しなければならないと規定されており、これを欠いた場合は公告があったことにはなりません。

「公示」の方法について、規則第59条の2において、「国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県の公報への掲載とする。」としています。

なお、市長が行う場合の方法については、規定されておられませんので、当該市の公告式条例の規定により行いますが、郡山市においては、「郡山市公告式条例（昭和40年5月1日郡山市条例第2号）」の規定により行うこととなります。

## 郡山市公告式条例（昭和40年5月1日郡山市条例第2号）

（趣旨）

第1条 地方自治法（昭和22年法律第67号）第16条第4項及び第5項の規定に基づく公告式は、この条例の定めるところによる。

(条例の公布)

第2条 条例を公布しようとするときは、公布の旨の前文及び年月日を記入して、その末尾に市長が署名しなければならない。

2 条例の公布は、郡山市役所前の掲示板に掲示して行う。

(規則の公布)

第3条 前条の規定は、規則にこれを準用する。

(規程の公表)

第4条 規則を除くほか、市長の定める規程を公表しようとするときは、公表の旨の前文、年月日及び市長名を記入して市長印を押さなければならない。

2 第2条第2項の規定は、前項の規程にこれを準用する。

(市の機関の定める規則及び規程の公表)

第5条 第2条の規定は、市の機関（市長を除く。以下同じ。）の定める規則で公表を要するものにこれを準用する。この場合において、同条第1項中「市長」とあるのは「当該機関又は当該機関を代表する者」と読み替えるものとする。

2 前条の規定は、市の機関の定める規程で公表を要するものにこれを準用する。この場合において、同条第1項中「市長名」とあるのは「当該機関名又は当該機関を代表する者の名」と、「市長印」とあるのは「当該機関印又は当該機関を代表する者の印」と読み替えるものとする。

(規則及び規程の施行期日)

第6条 市長の定める規則若しくは規定又は市の機関の定める規則若しくは規程は、それぞれ当該規則又は規程をもつて特に施行期日を定めることができる

(告示及び公告)

第7条 第4条の規定は市長が行う告示及び公告に、第5条第2項の規定は市の機関が行う告示及び公告に、それぞれ準用する。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成20年郡山市条例第6号）

この条例は、公布の日から施行する。

### 第3節 立入検査

#### 法律

##### (立入検査)

第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められるものと解してはならない。

#### 1 法第82条の趣旨

本条は、法第81条の規定による監督処分を行おうとする場合、当該土地に立ち入る必要が生じたときに、土地の所有者、占有者等との話し合いにより立ち入ることが望ましいのですが、話し合いが成立せず、又はそれができない場合には、所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、これらの権限を行う者が、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査をすることができるようにしたものです。

なお、立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第93条第3号の規定により処罰されます。

##### (1) 身分証明書の携帯

本条第1項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、身分証明書を携帯し、関係人の請求があつたときはこれを提示しなければなりません。身分証明書を所持しないで立入を行った場合には、土地の所有者、占有者等は、これらの立入を拒むことができますが、立入の権限が有効に成立している場合には、相手がこれを拒まない限り、立入を行っても違法ではありません。

##### (2) 立入検査の権限

憲法第35条の規程により、何人も現行犯でない限り、権限を有する司法官憲が発する令状がなければ、その住居、書類及び所持品について侵入、捜査及び押収を受けることのない権利は侵されないとされており、刑事手続における立入りについては令状主義をとっています。

したがって、令状のない本条の立入りは、第1項に規定する権限を行うため必要な権限においてのみ認められ、犯罪捜査のために認められたものではありません。

#### 日本国憲法（昭和21年11月3日）

第33条 何人も、現行犯として逮捕される場合を除いては、権限を有する司法官憲が発し、且つ理由となつてゐる犯罪を明示する令状によらなければ、逮捕されない。

第35条 何人も、その住居、書類及び所持品について、侵入、搜索及び押収を受けることのない権利は、第33条の場合を除いては、正当な理由に基いて発せられ、且つ搜索する場所及び押収する物を明示する令状がなければ、侵されない。

2 搜索又は押収は、権限を有する司法官憲が発する各別の令状により、これを行ふ。

(3) 開発許可等申請地の立入り

法第36条第2項の規定により工事完了の検査を行おうとする場合には、本条により立ち入ることができますが、開発許可等の申請があった場合においては、当該許可等をするために必要となる土地の立入検査についての規定はありません。これは、土地の所有者又は占有者が立入を拒めば、開発許可等をするのが不可能となるので、所有者等は積極的に開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者の立入りを認めると考えられるからです。

## 第13章 罰則

### 法律

(罰則)

第91条 第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。

第92条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- (2) 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けないで土地に試掘等を行った者
- (3) 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- (4) 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- (5) 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- (6) 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- (7) 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- (8) 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第92条の2 第58条の9第2項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処する。

第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (2) 第80条第1項に規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- (3) 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第94条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第95条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の過料に処する。

- (1) 第52条の3第2項(第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第2項又は第67条第1項の規定に違反して、届出をしないで土地又は土地建物等を有償で譲り渡した者
- (2) 第52条の3第2項(第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第2項又は第67条第1項の届出について、虚偽の届出をした者
- (3) 第52条の3第4項(第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第4項又は第67条第3項の規定に違反して、同項の期間内に土地建物等を譲り渡した者

第96条 第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

第97条 第58条の3第1項の規定に基づく条例には、罰金のみを科する規定を設けることができる。

法第91条から第94条及び第96条は、罰則に関する規定です。

## 1 違反行為者に対する罰則

条項	罰 則	違反内容
第91条	1年以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金	知事等の命令（監督処分）に違反した者（第81条第1項）
第92条	50万円以下の罰金	① 土地の立入りを拒み、又は妨げた者（第25条第5項） ② 無許可で障害物を伐採した者又は土地に試掘等を行った者（第26条第1項） ③ 無許可で開発行為をした者（第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項） ④ 建築制限に違反して建築行為等を行った者（第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項） ⑤ 建築制限に違反して用途を変更した者（第42条第1項、第43条第1項） ⑥ 届出をせず、又は虚偽の届出をした者（第58条の7）
第92条の2	30万円以下の罰金	報告をせず、又は虚偽の報告をした者（第58条の8第2項）
第93条	20万円以下の罰金	① 届出をせず、又は虚偽の届出をした者（第58条の2第1項、第2項） ② 報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（第80条第1項） ③ 立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者（第82条第1項）
第94条	上記各欄の罰金	上記に掲げる違反行為者に当該違反行為をさせた法人又雇用者等（第91条から第93条まで）
第95条	50万円以下の過料	① 届出をしないで土地又は土地建物等を有償で譲り渡した者（第52条の3第2項（第57条の4準用）、第57条第2項、第67条第1項） ② 虚偽の届出をした者（第52条の3第2項（第57条の4準用）、第57条第2項、第67条第1項） ③ 期間内に土地建物等を譲り渡した者（第52条の3第4項（第57条の4準用）、第57条第4項、第67条第3項）
第96条	20万円以下の過料	届出をせず、又は虚偽の届出をした者（第35条の2第3項、第38条）
第97条	条例で定めた額の罰金	風致地区内における建築等の規制に関する条例に違反した者（第58条第1項）（注記）条例に罰金の規定は設けていない。

## 2 雇用者等に対する罰則（両罰規定）

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し、又は財産を管理するにあたって、法第91条から第93条までに掲げる違反行為をしたときは、現実にその行為をした者が罰則の適用を受けるほか、その法人又は人に対してもそれぞれ罰金刑を科することになります。