

開発許可制度等に関する 審査基準集(技術基準編)

平成15年11月

(平成28年3月発行)

奈良県県土マネジメント部
まちづくり推進局建築課

昭和44年6月の都市計画法施行を受け、本県においては、昭和45年12月に市街化区域と市街化調整区域との区分（いわゆる線引き）を行い、これに併せて開発許可制度を適用し、既に40数年が経過しました。

この間、我が国を取りまく社会経済情勢は著しく変化し、本県における開発許可制度の運用も、これらの状況の変化を踏まえ、適切に対応することが求められてきたところです。

そこで、これまで本県では開発許可制度の技術基準として昭和47年9月に「市街化区域内における開発行為の許可要綱」及び「開発行為に関する技術基準」を定め、その後の法改正や本制度を取り巻く社会経済情勢の変化を踏まえ、平成2年10月に「奈良県開発許可要綱」に改編し、その後も当該要綱の改正を行うとともに、行政手続法の施行に伴い、平成6年10月からは「解説付き奈良県開発許可要綱」を作成し、適正かつ公平な運用に努めてきたところです。

平成12年5月の都市計画法改正を受け、当該要綱を見直し、「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」として改編し、新たに運用する運びになりました。

その内容としては、開発許可事務の一層の円滑化を図るため、根拠となる法令、国土交通省が技術的助言として示した開発許可制度や法令の解説及び本県の方針等を盛り込み、本県における開発許可制度における技術基準の運用がより分かりやすく理解いただけるよう努めました。

今回、平成26年8月の都市計画法改正を受け、平成15年11月（平成22年8月発行）「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」を修正し発行しました。

本書が、多くの方々に十分活用され、本県の良好なまちづくりの推進に役立てば幸いです。

平成28年3月

奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築課

《 目 次 》

第1章 開発許可制度の総説		—P. 2—
第1節 創設		—P. 2—
第2節 概要		—P. 3—
第3節 本審査基準集の適用		—P. 5—
第2章 開発許可制度に関する定義		—P. 6—
第1節 建築物の建築	[都市計画法第4条第10項]	—P. 6—
第2節 特定工作物	[都市計画法第4条第11項]	—P. 7—
第3節 開発行為	[都市計画法第4条第12項]	—P. 10—
第4節 開発区域	[都市計画法第4条第13項]	—P. 12—
第5節 公共施設	[都市計画法第4条第14項]	—P. 12—
第3章 開発行為の許可	[都市計画法第29条]	—P. 13—
第1節 適用対象及び適用除外		—P. 13—
第2節 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		—P. 16—
第3節 開発行為又は建築に関する証明書の交付		—P. 19—
第4章 許可申請の手続	[都市計画法第30条]	—P. 20—
第1節 開発行為許可申請		—P. 20—
第2節 開発行為変更許可申請等		—P. 25—
第5章 設計者の資格	[都市計画法第31条]	—P. 26—
第6章 公共施設の管理者の同意等	[都市計画法第32条]	—P. 28—
第7章 開発許可の技術基準	[都市計画法第33条]	—P. 31—
第1節 用途地域等との適合	[都市計画法第33条第1項第1号]	—P. 36—
第2節 道路	[都市計画法第33条第1項第2号]	—P. 38—
第3節 公園等	[都市計画法第33条第1項第2号]	—P. 50—
第4節 排水施設	[都市計画法第33条第1項第3号]	—P. 54—
第5節 給水施設	[都市計画法第33条第1項第4号]	—P. 59—
第6節 地区計画等との適合	[都市計画法第33条第1項第5号]	—P. 60—
第7節 公益的施設	[都市計画法第33条第1項第6号]	—P. 61—
第8節 安全上必要な措置	[都市計画法第33条第1項第7号]	—P. 62—
第9節 災害危険区域等	[都市計画法第33条第1項第8号]	—P. 68—
第10節 樹木の保存、表土の保全	[都市計画法第33条第1項第9号]	—P. 69—

第11節	緩衝帯	[都市計画法第33条第1項第10号]	-P. 72-
第12節	輸送施設	[都市計画法第33条第1項第11号]	-P. 75-
第13節	申請者の資力・信用	[都市計画法第33条第1項第12号]	-P. 76-
第14節	工事施行者の能力	[都市計画法第33条第1項第13号]	-P. 78-
第15節	関係権利者の同意	[都市計画法第33条第1項第14号]	-P. 80-
第8章	許可又は不許可の通知	[都市計画法第35条]	-P. 82-
第9章	変更の許可等	[都市計画法第35条の2]	-P. 83-
第10章	工事完了の検査	[都市計画法第36条]	-P. 87-
第11章	建築制限等	[都市計画法第37条]	-P. 89-
第12章	開発行為の廃止又は休止	[都市計画法第38条]	-P. 92-
第13章	開発行為等により設置された公共施設の管理及び公共施設の用に供する土地の帰属	[都市計画法第39条、第40条]	-P. 93-
第14章	許可に基づく地位の承継	[都市計画法第44条、第45条]	-P. 96-
第15章	開発登録簿	[都市計画法第46条、第47条]	-P. 99-
第16章	許可等の条件	[都市計画法第79条]	-P. 101-
第17章	開発許可制度に関する標準処理期間		-P. 102-

【参考資料】

都市計画法施行規則による申請書等の様式(抜粋)	-P. 105-
開発許可申請書取り下げ届の様式	-P. 114-
都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則	-P. 115-
奈良県開発登録簿閲覧規程	-P. 135-
主要関係手続一覧表	-P. 138-
奈良県内開発許可及び宅造許可市町村担当課一覧表	-P. 140-
開発行為許可申請手数料等一覧表	-P. 142-
奈良県における開発許可制度等の沿革	-P. 143-
工事写真撮影要領	-P. 147-
建築基準法第88条(工作物への準用)	-P. 148-

(本審査基準集の法令用語等についての説明)

本審査基準集では、原則として

「都市計画法」は「法」、

「都市計画法施行令」は「政令」、

「都市計画法施行規則」は「省令」、

「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」は「細則」、

と表現している。

例えば、「法第29条」とは「都市計画法第29条」を、「政令第1条」とは「都市計画法施行令第1条」を、それぞれ意味している。

なお、本審査基準の形式は、原則として次のとおりである。

法、政令、省令、細則等

[審査基準1]

開発許可制度運用指針

(平成27年12月7日付け国都計第123号)

[審査基準2]

法令等の解説

方針・考慮事項

判断基準

〈留意事項〉

審査基準等にかかる留意事項

なお、[審査基準1] 又は [審査基準2] を設定していない事項もある。

第1章 開発許可制度の総説

第1節 創設

昭和30年代以降のわが国の高度経済成長は、農山村地域に過疎化現象をもたらす一方、産業と人口の都市への集中が激しくなり、特に大都市周辺部において広範に都市化現象を進行させることとなった。

このことから膨大な土地需要が生じ、開発に適さない地域においても単発的な開発が行われることとなり、道路、排水施設等の公共施設が整備されていない不良市街地が形成されるというスプロール現象が生じることとなった。

このように不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、洪水や、円滑な道路交通の阻害といった種々の弊害が生じ、生活環境の悪化が深刻な状況となった。

そこで、人口及び産業の都市集中に伴う都市地域における無秩序な市街化が、都市環境の悪化、公共投資の非効率化等の弊害をもたらしている状況を鑑み、これらの弊害を除去して都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、都市計画法が昭和44年に施行された。

都市計画法では、都市の実態及び将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を都市計画区域として指定することとされている。

その都市計画区域を、既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を市街化区域に、また、当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域に区分することにより、都市の段階的かつ計画的な市街化を図ってゆくこととされている。

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を実効あらしめる手段として都市計画法により創設されたものである。

その概要は、市街化区域及び市街化調整区域で、建築物の建築及び特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を、知事の許可に係らしめることにより開発行為に一定の水準を担保すること、並びに市街化調整区域内にあっては原則として開発行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することである。

第2節 概要

1. 都市計画制度

(1) 都市計画区域

都市計画区域とは、一体の都市として整備、開発及び保全する区域として知事が指定するものである。

本県では、

「大和都市計画区域」(大和平野を中心とした12市13町村(奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町))

「吉野三町都市計画区域」(吉野町、大淀町、下市町)

の2つの都市計画区域が指定されている。

各都市計画区域の面積は、大和都市計画区域が104,976ha、吉野三町都市計画区域が10,883haであり、その合計は115,859haで、県総面積の約31%を占めている。

(2) 市街化区域

既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り、用途地域が指定される。

また、既成市街地、既成市街地の周辺部及び市街地ごとに各地域の特性に応じた整備の方策を講じ、公共投資の効率化を図れるよう努めることとされている。

(3) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないこととされている。

2. 開発許可等の基準

(1) 技術基準

法第33条に規定されているものであり、良好な市街地の形成を図るため、開発区域内外の道路、開発区域からの排水、開発区域内における防災上必要な措置、公園等に係る基準が定められている。
(参照；本編及び宅地造成等規制法に関する技術基準)

(2) 市街化調整区域に係る開発行為の立地基準

法第34条に規定されているものであり、市街化調整区域に係る開発行為は、法第34条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、知事は開発許可をしてはならないとされている。
(参照；開発許可制度等に関する審査基準集(立地基準編))

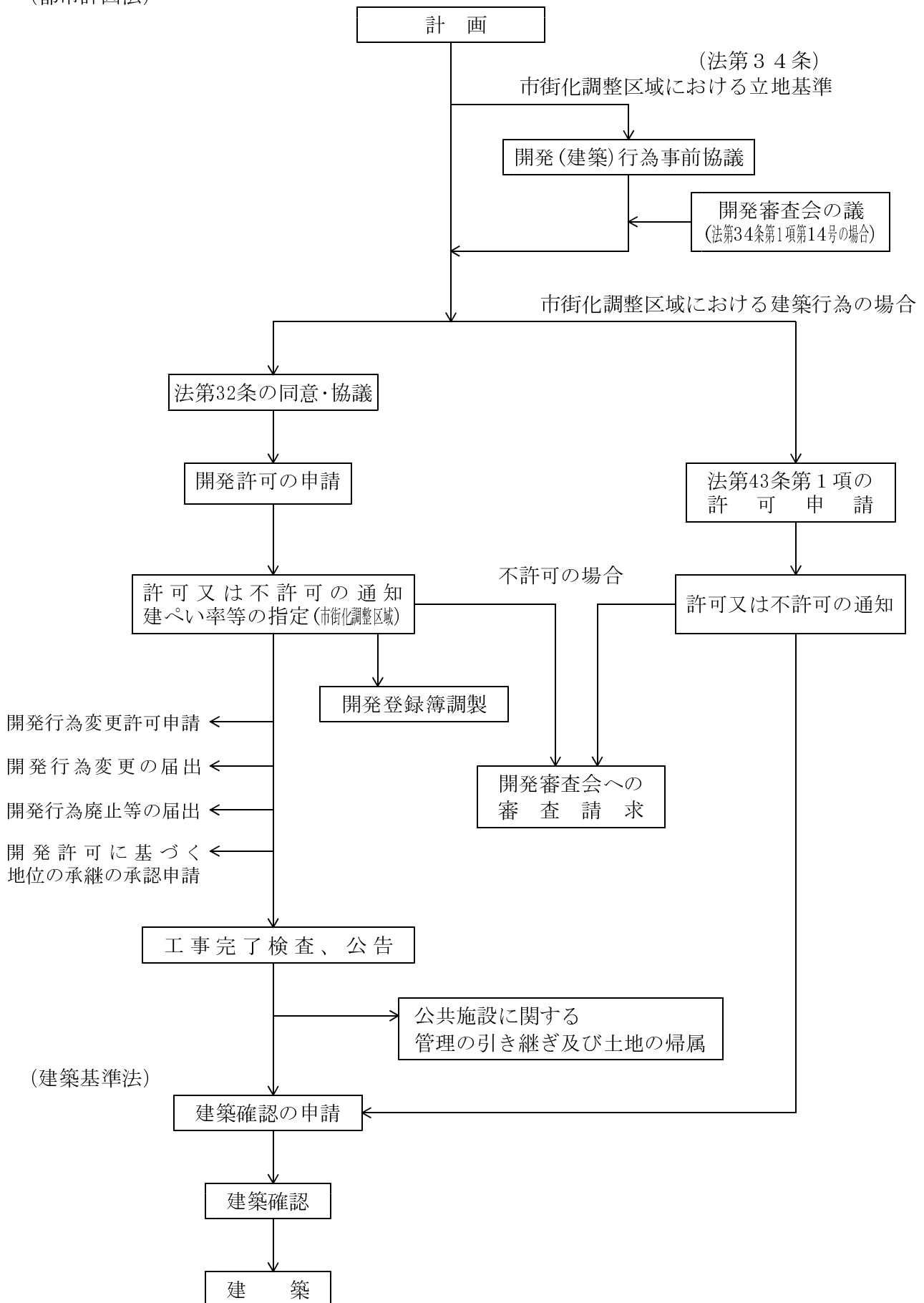
(3) 適用除外

法第29条第1項ただし書及び同条第2項ただし書、法第43条第1項柱書及び同項各号に規定されているものであり、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、スプロールの弊害を防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないとされている。

(参照；開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編))

3. 開発許可制度の手続の概要

(都市計画法)



(建築基準法)

4. 沿革

昭和44年の都市計画法施行を受けて、本県においては、昭和45年12月28日に大和都市計画区域の指定及び同区域における線引きの決定を行い、開発許可制度が適用されることとなった。その後の沿革については参考資料「奈良県における開発許可制度等の沿革」(P.143～P.146)を参照のこと。

第3節 本審査基準集の適用

本審査基準集は奈良県の区域のうち奈良市以外の区域に適用する。

(奈良市は、法第3章第3節の規定による事務(開発許可制度に係る事務)について、平成2年4月1日から委任を受けてその事務を行ってきた。また、平成14年4月1日に中核市に移行したことに伴い、奈良市内の開発許可制度に係る事務が奈良市長の権限に属する事務となった。)

第2章 開発許可制度に関する定義

第1節 建築物の建築 [法第4条第10項]

法第4条第10項

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

[審査基準2]

建築とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築であり、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

このため、建築基準法第2条第14号及び第15号に規定する大規模な修繕及び大規模の模様替は、建築確認申請を要するが建築ではない。

(1) 新築

新築とは、新たに建築物を造ること等増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

(2) 増築

増築とは、一の敷地内にある既存建築物の延べ面積を増加させる行為のうち、従前の建築物と規模、構造の著しく異なる建築物を造ることをいう。

(3) 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の建築物と用途、規模、構造の著しく異なる建築物を造ることをいう。

(4) 移転

移転とは、同一敷地内の移転をいう。

建築物を一の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地での新築又は増築として取り扱う。

第2節 特定工作物 [法第4条第11項]

法第4条第11項

この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第1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2種特定工作物」という。）をいう。

政令第1条（特定工作物）

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

一 アスファルトプラント

二 クラッシュャープラント

三 危険物(建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する同項第16号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。)に該当するものを除く。)

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ha以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法第一条に規定する学校(大学を除く。))又は就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)

二 墓園

[審査基準 1]

Ⅲ-1-1 法第4条第1項に規定する特定工作物の範囲

法第4条第1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1種特定工作物の範囲

法第4条第1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2(り)項第3号(13の2)、(ぬ)項第1号(21)及び同表(り)項第3号(13)の用途に供する工作物が該当すること。

(2) 第2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。

[審査基準 2]

1. 特定工作物

(1) 第1種特定工作物

第1種特定工作物とは、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で次のものをいう。

ア コンクリートプラント〔法第4条第1項〕

建築基準法別表第2(り)項第3号(13の2)の用途に供する工作物がこれに該当する。

イ アスファルトプラント〔政令第1条第1項第1号〕

建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(21)の用途に供する工作物がこれに該当する。

ウ クラッシャープラント〔政令第1条第1項第2号〕

建築基準法別表第2(り)項第3号(13)の用途に供する工作物がこれに該当する。

(自走式のものに関する取扱いは参考資料P.148「建築基準法第88条(工作物への準用)」を参照)

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物〔政令第1条第1項第3号〕

危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類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がこれに該当する。

(2) 第2種特定工作物

第2種特定工作物とは、大規模な工作物で次のものをいう。

ア ゴルフコース〔法第4条第1項〕

イ 運動・レジャー施設（ゴルフコース以外のもの）〔政令第1条第2項第1号〕

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等の運動・レジャー施設で1ha以上の規模のものは、第2種特定工作物に該当する。

なお、次のものは第2種特定工作物とはみなさない。

- ・博物館法に規定する施設
- ・マリーナ場、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、モトクロス場等

ウ 墓園〔政令第1条第2項第2号〕

墓園で1ha以上の規模のものは、第2種特定工作物に該当する。

2. 特定工作物の建設

第1種特定工作物の建設とは、新設、増設、改築及び移転をいう。

(1) 新設

新設とは、新たに特定工作物を造ること等増設、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

(2) 増設

増設とは、一の敷地内にある既存特定工作物の築造面積又は処理若しくは貯蔵能力を増加させる行為のうち、従前の特定工作物と規模、構造の著しく異ならない特定工作物を造ることをいう。

(3) 改築

改築とは、特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の特定工作物と用途、規模、構造の著しく異ならない特定工作物を造ることをいう。

(4) 移転

移転とは、同一敷地内の移転をいう。

特定工作物を一の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地での新設又は増設として取り扱う。

(市街化調整区域における第2種特定工作物に係る併設建築物については、「開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編）」の第4章に記載している。)

第3節 開発行為 [法第4条第12項]

法第4条第12項

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

[審査基準1]

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、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 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。

[審査基準2]

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い、建築物又は特定工作物の敷地の区画の変更を行うこと、形質の変更を行うこと又は区画及び形質の変更を同時に行うことのいずれかに該当するものをいう。

つまり、建築物の建築又は特定工作物の建設の行為を行う際に開発行為を伴わない場合は、法第29条第1項及び第2項に規定する開発行為の許可を受けることを要しない。

ただし、市街化調整区域においては、開発行為に該当しない場合においても建築物の建築又は第1種特定工作物の新設は、その行為自体が法第43条の規制の対象となる。

区画形質の変更とは、[審査基準1]をふまえて次に掲げる内容である。

1. 区画の変更

都市計画法で取り扱う区画とは、土地利用形態としての区画をいう。この区画を建築物の建築又は第1種特定工作物の建設の用に供する目的で変更する場合は区画の変更として開発行為となる。

そのため、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は開発行為とはならない。

2. 形質の変更

形質の変更とは切土、盛土等の造成行為を行うことをいう。

なお、農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として形質の変更に該当する。

ただし、建築物の建築又は第1種特定工作物の建設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、建築行為又は建設行為であり開発行為とはならない。

また、建築物の建築又は第1種特定工作物の建設を目的としないいわゆる青空駐車場、青空資材置き場を目的とした造成行為は、開発行為に該当しない。

〈留意事項〉

建築行為等を行うに際し、開発行為すなわち土地の区画形質の変更を伴うか否かの判断は、原則として、[審査基準1]及び[審査基準2]によることとするが、当該土地の利用経過、造成行為の程度等により種々の事例が想定されるので、適用しがたい場合がある。このような場合は所管の土木事務所と事前に協議すること。

第4節 開発区域 [法第4条第13項]

法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

[審査基準2]

開発区域は、開発行為をする土地の区域であり、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行う区域をいう。

〈留意事項〉

第2種特定工作物に該当する運動・レジャー施設等の改造、増設等に伴う開発区域は、区画形質の変更に係る部分とする。

第5節 公共施設 [法第4条第14項]

法第4条第14項

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

政令第1条の2（公共施設）

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。

[審査基準2]

公共施設とは、法第4条第14項及び政令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、法第11条でいう都市施設とは必ずしも一致しない。

なお、洪水調整池などの雨水流出抑制施設についても、法第32条第2項の規定に基づく市町村との協議（いわゆる32条協議）において、原則として公共施設（水路又は下水道）と位置づけ、適切な維持管理を行っていくこととする。

第3章 開発行為の許可

第1節 適用対象及び適用除外

法第29条（開発行為の許可）

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

一 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

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

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

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 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

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 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 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。

一 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

二 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

政令第19条（許可を要しない開発行為の規模）

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三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、同表の第四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。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
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区域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

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000㎡」とあるのは、「500㎡」とする。

- 一 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
- 二 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
- 三 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

政令第22条の2（法第29条第2項の政令で定める規模）

法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

[審査基準2]

1. 適用対象

本県においては、

- ・全ての都市計画区域（大和都市計画区域と吉野三町都市計画区域）において区域区分が定められている。
- ・都市計画区域に指定されている市町村は、その区域の全部又は一部が近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域の区域内にある。
- ・準都市計画区域は指定されていない。

ことから、次のア～ウに掲げる開発行為については、法第29条第1項又は第2項に定めるところにより、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。

- ア 市街化区域内における500㎡以上の開発行為
- イ 市街化調整区域内における開発行為
- ウ 都市計画区域外における1ha以上の開発行為

また、市街化調整区域においては、法第34条各号に該当すると認められる場合でなければ開発許可を受けることができない。（参照；開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編））

なお、奈良市（中核市）の区域内における開発許可制度にかかる事務は、奈良市長の権限に属する事務となっている。

2. 適用除外

法第29条第1項ただし書及び第2項ただし書では、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、スプロールの弊害を防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないとされており、具体的には同条第1項各号及び第2項各号に、開発許可を要しない開発行為が定められている。

（参照；開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編））

第2節 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

法第29条

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。

政令第22条の3（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）

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。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ha未満であること。
 - 二 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。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500㎡）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。
 - 四 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㎡（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。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（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1ha以上である開発行為について適用する。

[審査基準1]

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1ha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、都市計画区域及び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る部分については、開発区域全体が1ha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、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うことが望ましい。

[審査基準2]

法第29条第3項は、平成12年の法改正により準都市計画区域並びに都市計画区域及び準都市計画区域外（以下「都市計画区域外」という。）の区域に開発許可制度が導入されたことに伴い、区域をまたがる開発行為の取扱いについて疑義が生じることから、区域をまたがる開発行為の取扱いについて明確化されたものである。具体的な取扱いは、政令第22条の3に規定されている。

本県では、区域区分が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引き都市計画区域）及び準都市計画区域は指定されていないことから、市街化区域、市街化調整区域又は都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にまたがる開発行為が想定されるが、この場合は、それぞれの区域内における開発区域の面積が本章第1節「1. 適用対象」のア又はウに掲げる面積未満であっても開発許可を要する場合がある。

想定される事例のうち主なものは次のとおりである。

[例]

- ① 開発区域が市街化区域と市街化調整区域とにわたる場合は、その開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可の対象となる。

- ② 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合は、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、都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が1 h a 以上である場合に許可の対象となる。
- ③ 開発区域が市街化区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合は、開発区域全体の面積が1 h a 以上であれば市街化区域における開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可の対象となり、開発区域全体の面積が1 h a 未満であって市街化区域にかかる部分が5 0 0 m² 以上であれば市街化区域にかかる部分について許可の対象となる。

なお、上記の例の②及び③の場合、都市計画区域内の部分については法第29条第1項に基づく許可申請を、都市計画区域外の部分については法第29条第2項に基づく許可申請をそれぞれ行う必要がある。

第3節 開発行為又は建築に関する証明書の交付

省令第60条（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

建築基準法第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っては
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。))にあっては当該市の長とし、法第2
9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っては当該市
町村の長又は港務局長とする。)に求めることができる

細則第17条（開発行為又は建築に関する証明書の交付の申請）

省令第60条の規定により法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第4
1条第2項、第42条又は第43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
求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書（第15号様式）に次
に掲げる書類を添えて知事に提出しなければならない。

- 一 付近見取図
- 二 建築物等の敷地の現況平面図及び現況断面図（縮尺100分の1以上のもの）
- 三 建築物等の敷地の計画平面図及び計画断面図（縮尺100分の1以上のもの）
- 四 建築物等の配置図（縮尺100分の1以上のもの）
- 五 その他知事が必要と認めるもの

[審査基準2]

建築基準法の規定による確認を受けようとする場合は、申請にかかる計画が法第29条等の規定
に適合していることを証する書面を申請書に添付する必要がある。

開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請書（いわゆる60条証明交付申請書）の様式及
び添付書類は、細則第17条に規定している。

第4章 許可申請の手続

第1節 開発行為許可申請

法第30条（許可申請の手続）

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

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

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

省令第15条（開発許可の申請書の記載事項）

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1ha以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

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

省令第16条（開発許可の申請）

法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二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	一 等高線は、2mの標高差を示すものであること。 二 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1ha(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	一 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 二 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		

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

6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

省令第17条（開発許可の申請書の添付図書）

法第30条第2項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
- 二 開発区域区域図
- 三 法第33条第1項第14号の相当数の同意を得たことを証する書類
- 四 設計図を作成した者が第19条に規定する資格を有する者であることを証する書類

五 法第34条第13号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、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1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類

六 略

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 略

細則第2条（開発行為許可申請書の添付書類）

法第29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、法第30条第1項に規定する申請書に、同条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 開発区域内の土地の登記簿謄本
- 二 開発区域内の土地の地籍図
- 三 開発区域の面積求積図（縮尺1,000分の1以上のもの）
- 四 その他知事が必要と認めるもの

細則第3条（添付書類の様式）

開発行為許可申請書に添付する書類の様式は、次の各号に掲げる書類の種類の違いに従い、当該各号に掲げるところによる。

- 一 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書類 第1号様式
- 二 法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書類 第2号様式
- 三 省令第16条第2項に規定する設計説明書 第3号様式
- 四 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類 第4号様式

細則第18条

法、省令又はこの規則に基づく知事に提出する書類は、正本1部及び副本3部とする。

2 土木事務所長に対する都市計画法等に係る事務委任規則（以下「事務委任規則」という。）の規定により土木事務所の長に提出する書類は、前項の規定にかかわらず、正本1部及び副本2部とする。この場合において、開発区域が都市計画区域内にある場合にあつては、当該開発区域を管轄する市町村を経由して提出しなければならない。

[審査基準2]

開発許可申請にかかる申請書等の様式、添付図書及び記載事項等は、法第30条、省令第15条～第17条及び細則第2条～第3条で定められているが、本県では、これらを分かりやすく取りまとめたものとして、別冊で「開発行為許可申請の手引きと様式」を策定している。

開発許可申請にあたっては、あらかじめ、法第32条第1項の規定に基づき開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意（いわゆる法第32条の同意）を得る必要があり、併せて、同条第2項の規定に基づき新たに設置される公共施設について市町村長等との協議（いわゆる法第32条の協議）が成立している必要がある。（参照；「第6章 公共施設の管理者の同意等」(P.28)）

さらに、法第32条の同意・協議のほかにも、関係する法令等と事前に十分な調整を図ることが必要であり、その手続の状況を開発行為許可申請書の「その他必要な事項」欄に記入しなければならないこととなっている。

（参照；参考資料P.138～P.139「主要関係手続一覧表」、P.106開発行為許可申請書）

また、開発許可申請書は、正本を1部、副本を3部作成し、市町村、県土木事務所をそれぞれ経由しなければならない。

なお、郡山土木事務所、高田土木事務所（五條市を除く）又は中和土木事務所（宇陀市を除く）が所管する区域内の市街化区域内において、開発区域が1,000㎡未満の開発許可申請を行う場合は、その事務をそれぞれの土木事務所長に委任しているので、正本1部、副本2部でよい。

（参照；次ページ「開発許可の申請から許可までの流れ」）

なお、「自己の居住の用に供する」、「自己の業務の用に供する」の定義については、「第7章 開発許可の技術基準」(P.35)を参照のこと。

〈留意事項〉

許可申請後、許可処分がなされるまでの間に、当該開発行為にかかる計画をとりやめることとなった場合は、当該許可申請書の取り下げ届の提出が必要となる。(P.114 開発許可申請書の取り下げ届の様式 参照)

第2節 開発行為変更許可申請等

開発許可を受けた者が法第30条第1項各号に掲げる開発許可申請書の記載事項を変更しようとする場合には、変更許可を受けなければならない。

ただし、国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合は、変更許可ではなく変更の届出の提出を要する。
(参照；P.83 「第9章 変更の許可等」)