

## ○奈良県における開発許可制度等の沿革

年 月 日	事 項 等
昭和36年11月 7日	宅地造成等規制法が公布される。
昭和38年10月 9日	宅地造成工事規制区域の第1次指定がなされる。（「生駒市、香芝市、平群町、三郷町、当麻町、王寺町」の一部）
昭和38年11月15日	「宅地造成等規制法施行細則（奈良県規則）」を公布、施行する。
昭和39年 7月10日	住宅地造成事業に関する法律が公布される。
昭和40年 4月 6日	宅地造成工事規制区域の第2次指定がなされる。（「香芝市、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」の一部）
昭和41年 3月12日	宅地造成工事規制区域の第3次指定がなされる。（「奈良市、天理市、大和郡山市、生駒市、三郷町、斑鳩町」の一部）
昭和43年 1月16日	「住宅地造成事業に関する法律」による地域指定（建設省告示）により「奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市香芝市、斑鳩町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」における1ha以上の住宅地の造成について認可が必要となる。
昭和43年 1月23日	「住宅地造成事業に関する法律施行細則（奈良県規則）」により「奈良市（一部を除く）、生駒市、香芝市、斑鳩町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」において規制規模が0.3haとなる。
昭和43年 6月15日	都市計画法が公布される。
昭和44年 6月14日	都市計画法が施行される。
昭和45年11月10日	「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則（奈良県規則）」を公布する。（施行は昭和45年12月28日）
昭和45年12月28日	大和都市計画区域が指定され、線引きが決定される。 本県で開発許可制度を適用する。
昭和47年 9月16日	「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」を施行する。
昭和48年 3月24日	宅地造成工事規制区域の第4次指定がなされる。（「桜井市、五條市、

	御所市、榛原町、吉野町、大淀町、下市町」の一部)
昭和48年 4月 1日	<p>市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。</p>
昭和48年12月14日	吉野三町都市計画区域が指定される。
昭和50年 4月 1日	<p>法改正により、特定工作物が規制の対象とされること、既存宅地確認制度が創設されること及び未線引き都市計画区域において開発許可制度が適用されることとなる。</p> <p>また、政令附則第4条の2ただし書に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により吉野三町都市計画区域において開発許可を要する開発区域の規模を1,000m<sup>2</sup>とする。</p>
昭和53年 9月26日	大和都市計画区域の都市計画区域及び線引きが変更される。
昭和54年 7月 1日	<p>政令第19条ただし書に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により「奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市、香芝市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、明日香村、新庄町、當麻町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」の市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模を500m<sup>2</sup>に引き下げる。</p> <p>市街化区域内で行われる1,000m<sup>2</sup>未満の開発行為に係る事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。</p> <p>また、「1,000m<sup>2</sup>未満の開発行為に係る技術基準」を施行する。</p>
昭和57年 4月 1日	市街化区域内で行われる1,000m <sup>2</sup> 未満の開発行為に係る事務及び市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する事務を奈良土木事務所長に委任する。
昭和59年 1月24日	吉野三町都市計画区域の線引きが決定される。
昭和60年 8月30日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
平成 2年 4月 1日	奈良市に開発許可制度等に係る事務を委任する。
平成 2年 7月27日	吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。
平成 2年10月 1日	<p>「奈良県開発許可要綱」を施行し、「市街化区域内における開発行為の許可要綱」、「開発行為に関する技術基準」及び「1,000m<sup>2</sup>未満の開発行為に係る技術基準」を廃止する。</p> <p>また、「宅地造成等規制法に関する技術基準」を施行し、「宅地造成等規制法に関する指導要領」を廃止する。</p>

平成 3年 8月 1日	宅地造成等規制法の改正により、宅地造成工事規制区域の指定権限が建設大臣から知事となる。
平成 4年12月25日	大和都市計画区域の線引きが変更される。
平成 5年 6月25日	政令第19条第2項の改正により、本県の都市計画区域内のすべての市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模が500m <sup>2</sup> とされる。
平成 6年 4月 1日	「開発行為許可申請の手引きと様式」及び「宅地造成に関する工事の許可申請の手引きと様式」を施行する。
平成 6年10月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集」、「奈良県開発許可要綱（解説付き）」及び「宅地造成等規制法に関する技術基準（解説付き）」を施行する。
平成 8年 4月 1日	大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域において新用途地域（8用途地域→12用途地域）が決定される。
平成10年 9月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集」を全面改正し、「開発許可制度等に関する審査基準集（立地基準編）」及び「開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編）」を施行する。
平成11年10月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」を施行する。
平成12年 4月 1日	地方分権一括法の施行により、開発許可制度等に係る事務が従来の機関委任事務から自治事務となる。 また、地方自治法に基づく「奈良県事務処理の特例に関する条例」により、奈良市が開発許可制度等に係る事務を処理することとなる。
平成13年 5月15日	大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。
平成13年 5月18日	都市計画法の改正により、都市計画区域外においても開発許可制度が適用されることとなる。また、既存宅地確認制度が廃止される。
平成14年 4月 1日	奈良市の中核市移行により、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る。
平成15年 3月28日	「都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積を定める条例」を公布する。（施行は平成15年4月1日）
平成15年11月 1日	「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）」を施行し、「奈良県開発許可要綱」を廃止する。

# ○工事写真撮影要領

第1 この要領は、都市計画法第29条または宅地造成等規制法第8条の許可を受けた工事の、工事途中において工事施行状況を把握するため報告を求めた場合、または工事完了検査にあたって、許可を受けた内容のとおり工事が施工されているかどうかを確認する場合に必要となる工事写真の撮影方法及び整理方法等について定めたものである。

第2 工事写真の撮影時期及び箇所は、次に示すものを標準とする。

1. 着手前及び完成の全景写真
2. 施工状況写真（各種別・工程毎）
  - ①土工〔伐開・除根、表土はぎ、段切り、掘削・床堀、理戻・盛土等〕
  - ②基礎工（寸法、形状、位置、数量等）
  - ③石積み工、ブロック積み工、及び透水層については、基礎から高さ1m増す毎の状況
  - ④コンクリート擁壁〔鉄筋、無筋共〕については、躯体の出来形
  - ⑤鉄筋コンクリート擁壁については、底版、たて壁その他断面計算を行った箇所の配筋状況
  - ⑥水抜穴の設置の状況
  - ⑦集・排水工、その他の構造物（寸法、形状、位置、数量等）
  - ⑧防災工事〔土堰堤、沈砂池、地下排水溝等〕（寸法、形状、位置、数量等）
  - ⑨その他必要なもの
3. 許可標識掲示状況
4. その他

第3 写真の撮影にあたっては、次の事項に注意すること。

1. 工事写真は、撮影年月日、工事名、工種名、施工場所、必要数値を表示した小黒板等を入れて撮影すること。
2. 構造物等の寸法測定写真は、すべて箱尺等の測定器具をあて、構造物等の寸法を、明確に読みとることができるようにするとともに断片的な撮影だけではなく、広範囲の撮影もすること。
3. 構造物は、タイプ毎及び箇所毎にすべて撮影すること。

第4 写真の規格・整理等は次によるものとする。

1. 写真是カラーとし、写真の大きさはサービスサイズ以上の大きさとする。
2. 工事写真是、A4判の工事写真帳に整理すること。
3. 工事写真帳の表紙には、許可年月日、許可番号、工事施行場所、申請者名及び工事施行者名を記入すること。
4. 工事写真には、工事写真帳の余白に説明書きを記入し、工程毎に見出しを付けること。
5. 構造物が多数ある場合は、工事写真帳に構造物の標準図（A4判）を添付すること。

第5 工事写真の提出部数は次によるものとする

1. 工事写真是「工事完了届出書」または「宅地造成に関する工事の完了検査申請書」の提出時に、1部提出する。
2. 工事途中において報告を求めた写真については、その指示する部数。

## ○市街化区域内の開発行為完了地における区画割変更の取扱い

- 1 要開発許可面積未満の区画割変更については、やむを得ないと認められる理由が存し、かつ、下記事項に該当するものに限り承認する。
  - (1) 市街化区域内の開発行為完了地であること。
  - (2) 変更後の一区画の規模は「開発許可制度等に関する審査基準集（技術基準編）第7章第1節〔審査基準2〕2. 用途地域に応じた住宅の敷地の規模」に適合していること。
  - (3) 変更後における予定建築物は用途地域に適合していること。
  - (4) 公共施設（上・下水道等）の規模・構造に支障がないこと。
  - (5) 開発区域及びその周辺の地域における環境保全上支障がないこと。
- 2 区画割変更承認申請を行おうとする者は、区画割変更承認申請書に下記の図書を添付のうえ、管内市町村及び土木事務所を経由のうえ、県建築課へ提出のこと。  
ただし、開発行為に関する工事の検査済証の交付を土木事務所長が行っている場合は、管内市町村を経由して、当該土木事務所へ提出のこと。
  - (1) 理由書（具体的に記入のこと）
  - (2) 開発行為に関する工事の検査済証（写）
  - (3) 付近見取図（ $s=1/2500$ 都市計画図）
  - (4) 新旧区画割図及び区画割対照表
  - (5) 公共施設の比較対照表
  - (6) その他参考となる資料等
- 3 この取扱いは、開発行為完了後5年間につき適用する。

市街化区域内の開発行為完了地  
における区画割変更承認申請書

年　　月　　日

殿

住所

申請者

氏名

印

このことについて、下記のとおり申請します。

記

(1) 開発行為許可年月日及び番号

年　　月　　日　第　　号

(2) 工事の検査済年月日及び番号

年　　月　　日　第　　号 (開発行為)

年　　月　　日　第　　号 (公共施設)

(3) 区画割変更区域の名称

(4) 開発区域の面積

m<sup>2</sup>

(5) 区画変更区画割求積対照表

	変更前	変更後
区画数	区画	区画
地番		
面積		

注：承認後新たに土地利用計画平面図を提出のこと。

## ○建築基準法第88条（工作物への準用）

## **建築基準法第88条（工作物への準用）**

## 第2項

### 令第138条（工作物の指定）第3項

## 製造施設等の工作物について

コンクリート、アスファルト・コンクリート等の粉碎で原動機を使用し処理を行い、車輪等を有する自走式の装置について、次のいずれかに該当するものは「工作物」として取り扱う。

ただし、工事を施工するために現場内において、工事の期間中のみ設置されるものについては、「工作物」に該当しない。

- (1) 杣、ピット等に固定されているもの、又は付帯設備が固定的に設置されているもの。

(2) 同一敷地内で継続的に使用されているもの。

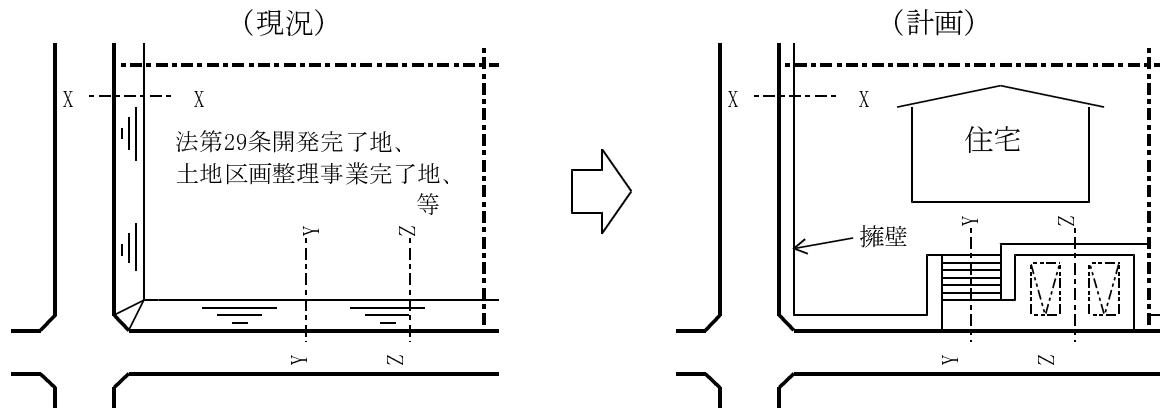
＜改定年月日＞平成15年5月1日

※詳細等については、各特定行政庁にお問い合わせください。

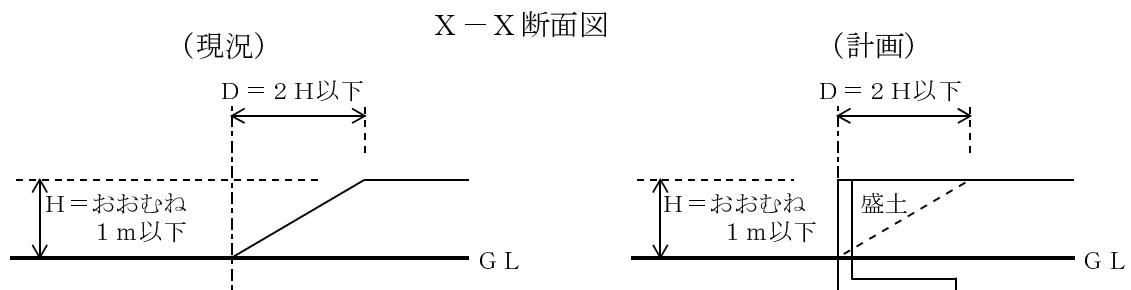
# ○ 事 例 集

## 事例 1. 開発行為について

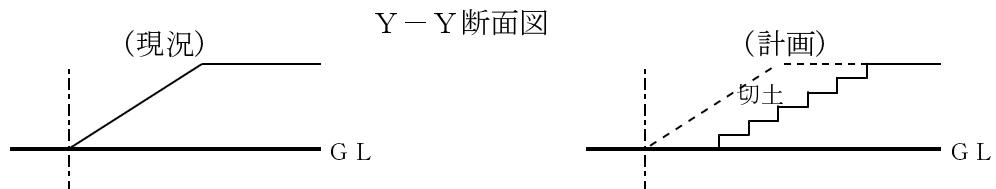
〔例 1〕法第29条の規制の対象とならない形質の変更



(1) 擁壁の設置で軽微なもの（下図に適合するもの）は、原則として法第29条の規制の対象とはならない。



(2) アプローチ階段等の設置にかかる造成行為は、原則として法第29条の規制の対象とはならない。



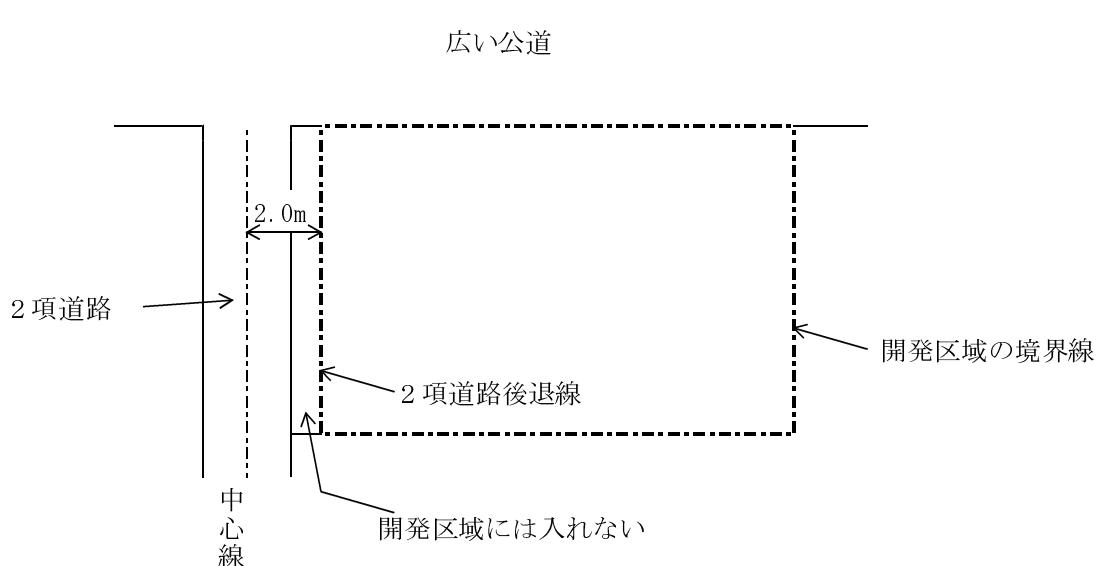
(3) 駐車スペース（建築物を建築しない場合に限る。）の設置にかかる造成行為は、原則として法第29条の規制の対象とはならない。



〈注意〉 上記（1）、（2）又は（3）に該当する場合であっても、これ以外に法第29条の規制の対象となる開発行為があるため開発許可申請を要する場合は、（1）、（2）又は（3）に該当する造成行為についても当該申請にかかる審査の対象となる。

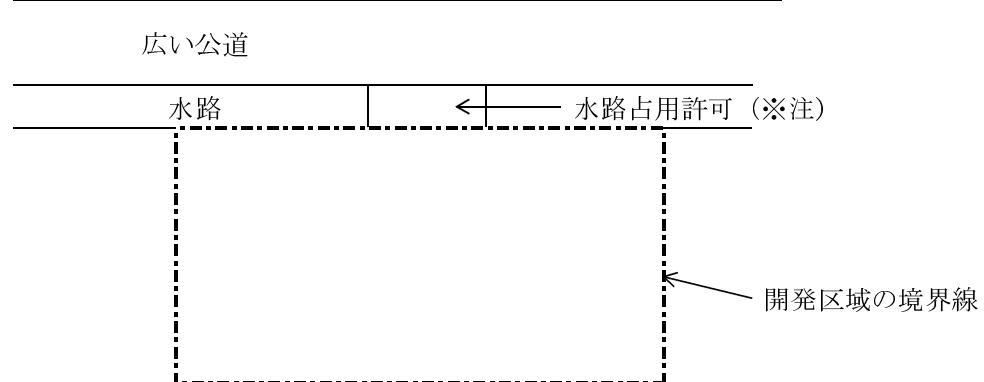
## 事例2. 開発区域について

〔例2-1〕開発行為地に隣接して建築基準法第42条第2項に規定する道路（いわゆる2項道路）がある場合



〔例2-2〕開発行為地に隣接して水路、河川、河川敷等がある場合

(1) 新たに道路を整備しない場合



※注：水路以外の場合は建築基準法第43条ただし書き許可が必要

(2) 新たに道路を整備する場合

