

<制度編>

第1章 定義（法第4条）

第1節 開発行為

法第4条

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

<法令の解説及び審査基準>

1 土地の区画形質の変更

- (1) 「土地の区画形質の変更」は、①区画の変更、②形の変更、③質の変更の3つに区分することができます。
- (2) 「区画の変更」とは、道路等によって土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明確に認識することができるものを変更することをいいます。
- (3) 「形の変更」とは、切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することをいいます。
- (4) 「質の変更」とは、農地や池沼を宅地にする等といった土地の有する性質を変更することをいいます。
- (5) 単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、土地の区画形質の変更に含まれません。
- (6) 本市では、次のとおり判断基準を定めています。

土地の区画形質の変更の判断基準

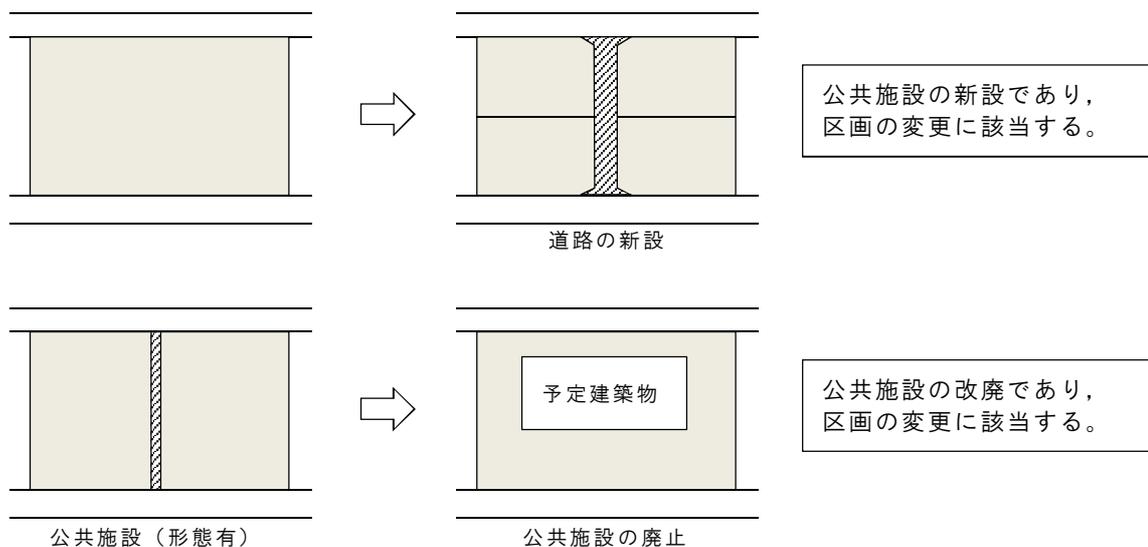
（平成22年3月26日施行）

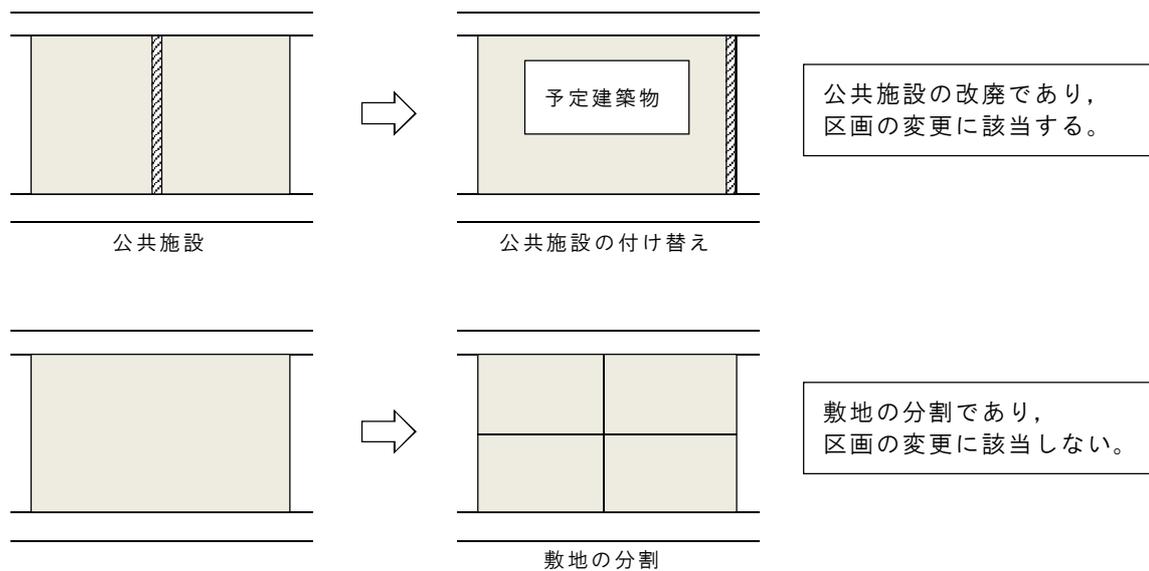
最終改正 平成31年4月1日施行

1 土地の区画の変更

公共施設の新設改廃を伴う土地の分割又は統合は、土地の区画の変更に該当する。ただし、建築基準法第42条第2項の規定による道路後退のために行われる場合は、この限りでない。

（例）



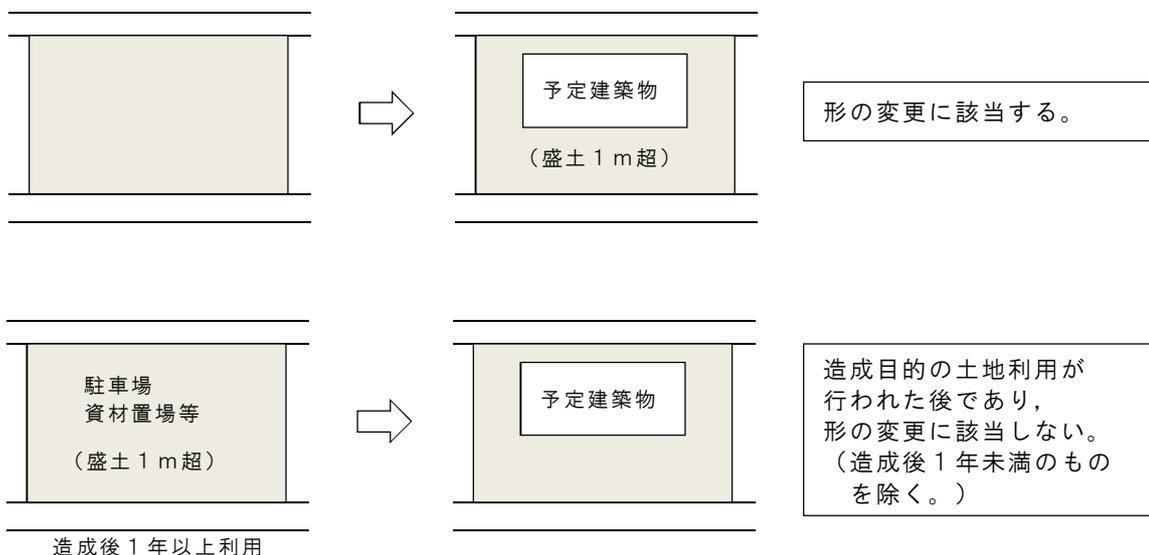


## 2 土地の形の変更

高さ1メートルを超える盛土，高さ2メートルを超える切土又は高さ2メートルを超える一体的な切盛土は，土地の形の変更には該当する。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) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる掘削又は埋戻しのために行われる場合
- (2) 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退のために行われる場合

(例)



## 3 土地の質の変更

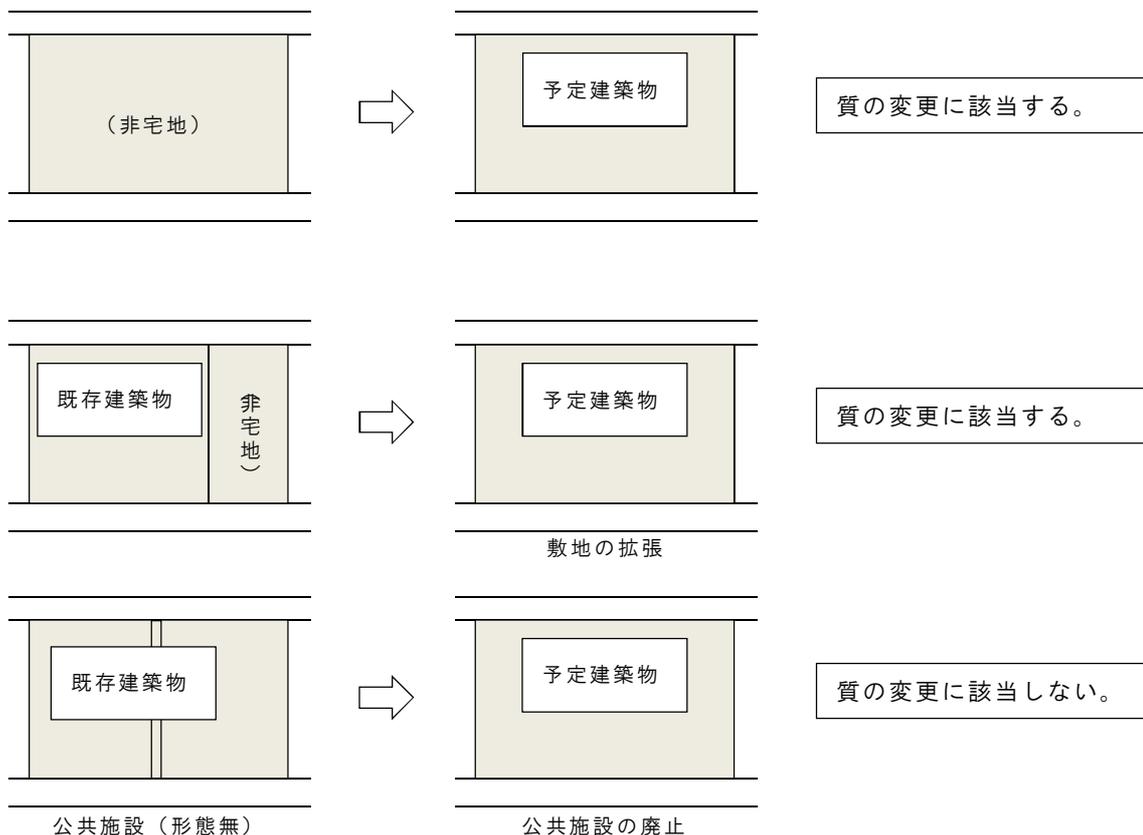
特定工作物を新設し，又は次に掲げる土地以外の土地を建築物の敷地として利用することは，土地の質の変更には該当する。

- (1) 現に建築物の敷地として利用されている土地（その主たる利用目的が建築物の敷地でない土地及び仮設建築物又は違反建築物の敷地として利用されている土地を除く。）
- (2) 不動産登記法（平成16年法律第123号）第119条第1項の規定による登記事項証明書

の地目が土地の質の変更の有無を判断する日（以下「基準日」という。）の5年以上前から継続して宅地である土地（登記の日付が5年以上前のものに限る。）で、現在、農地や山林として利用されていない土地

- (3) 地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が基準日の5年以上前から継続して宅地である土地で、現在、農地や山林として利用されていない土地
- (4) 従前、建築物の敷地として利用されていた土地（その主たる利用目的が建築物の敷地でない土地及び仮設建築物又は違反建築物の敷地として利用されていた土地を除く。）で、当該建築物の除却の日から基準日までの間、土地の状態に変化のない土地（当該建築物が除却された日から5年以上経過した土地を除く。）
- (5) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号又は第8号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告がなされた土地
- (6) 法第29条第1項第5号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の規定による換地処分公告がなされた土地
- (7) 前各号に定めるもののほか、法第36条第3項の規定による工事完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に予定建築物の定められていない土地又は特定工作物の建設の用に供することを目的とした土地を除く。）
- (8) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第12条第3項の規定による工事完了公告がなされた土地（当該完了公告がなされた際に予定建築物の定められていない土地を除く。）
- (9) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定が行われた際に道路と一体に造成された土地

（例）



- (7) 「建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる掘削又は埋戻し」とは、建築物の基礎工事のほか、既存建築物の除却工事を含みます。
- (8) 登記事項証明書により土地の質の変更の有無を判断する場合において、当該土地（主たる利用目的が建築物の敷地である土地に限る。）の地目が学校用地，鉄道用地又は境内地であるときは，宅地と同様に取り扱うものとします。

**不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日付民二第 456 号法務省民事局長通達）**

（地目）

第 68 条 次の各号に掲げる地目は，当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には，土地の現況及び利用目的に重点を置き，部分的にわずかな差異の存するときでも，土地全体としての状況を観察して定めるものとする。

- 一 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- 二 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- 三 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- 四 学校用地 校舎，附属施設の敷地及び運動場
- 五 鉄道用地 鉄道の駅舎，附属施設及び路線の敷地
- 六 塩田 海水を引き入れて塩を採取する土地
- 七 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
- 八 池沼 かんがい用水でない水の貯留池
- 九 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- 十 牧場 家畜を放牧する土地
- 十一 原野 耕作の方法によらないで雑草，かん木類の生育する土地
- 十二 墓地 人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
- 十三 境内地 境内に属する土地であつて，宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条第 2 号及び第 3 号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
- 十四 運河用地 運河法（大正 2 年法律第 16 号）第 12 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる土地
- 十五 水道用地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地，貯水池，ろ水場又は水道線路に要する土地
- 十六 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- 十七 ため池 耕地かんがい用の用水貯留池
- 十八 堤 防水のために築造した堤防
- 十九 井溝 田畝又は村落の間にある通水路
- 二十 保安林 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
- 二十一 公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路であるかどうかを問わない。）
- 二十二 公園 公衆の遊樂のために供する土地
- 二十三 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

（地目の認定）

第 69 条 土地の地目は，次に掲げるところによって定めるものとする。

- 一 牧草栽培地は，畑とする。
- 二 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には，その敷

地の区域に属する部分だけを宅地とする。

- 三 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるもの限り、宅地とする。
- 四 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- 五 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- 六 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
- 七 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。
- 八 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゆう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
- 九 テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- 十 ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
- 十一 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- 十二 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
- 十三 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
- 十四 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- 十五 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- 十六 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- 十七 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- 十八 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

### 宗教法人法（昭和26年法律第126号）

（境内建物及び境内地の定義）

#### 第3条

- 一 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。）
- 二 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。）
- 三 参道として用いられる土地

## 2 開発行為に該当しない土地の区画形質の変更

- (1) 建築物の建築の際に土地の区画形質の変更を伴う場合であっても、その行為の主たる目的が建築物の建築でないときは、開発行為に該当しません。
- (2) 具体的には、1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に付属する建築物、風力発電機の付属施設、太陽光発電施設の付属施設、駐車場の料金所、資材置場の管理施設等が挙げられますが、これらの施設を市街化調整区域内に建築する場合は、法第43条第1項の建築物の新築等の許可（43条許可）が必要となります。
- (3) 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うものであっても、土地の区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等から建築目的と客観的に判断できる場合は、開発行為に該当します。

## 第2節 建築物

### 法第4条

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。

### 建築基準法第2条

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

十三 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。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 建築物

「土地に定着する」とは、必ずしも基礎を必要とするものではありません。車輪がある等、移動可能な構造であっても、設置状況により定着していると解釈される場合もあります。

#### 2 建築

(1) 「新築」とは、新たに建築物を建築する行為をいいます。ただし、増築又は改築の場合であっても、敷地形状の変更があるときは新築に該当します。

(2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させる行為のうち、改築に該当しないものをいいます。

(3) 「改築」とは、従前の建築物の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により従前の建築物の全部若しくは一部が滅失した後、規模、構造及び用途の著しく異ならない建築物を建築する行為をいいます。

(4) 「移転」とは、同一の敷地内で建築物を移す行為をいいます。

### 第3節 特定工作物

#### 法第4条

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で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

（特定工作物）

政令第1条 都市計画法（以下「法」という。）第4条第11項の周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 危険物（建築基準法施行令（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項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）に該当するものを除く。）

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。

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（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。）

二 墓園

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 第一種特定工作物

(1) 第一種特定工作物には、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物が該当します。

(2) 「コンクリートプラント」とは、建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)に規定するレディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するものの用途に供する工作物を指します。

- (3) 「アスファルトプラント」とは、建築基準法別表第2（る）項第1号(21)に規定するアスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造の用途に供する工作物を指します。
- (4) 「クラッシャープラント」とは、建築基準法別表第2（ぬ）項第3号(13)に規定する鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するものの用途に供する工作物を指します。
- (5) 「危険物」とは、次表に掲げる物品を指します。

なお、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物は、危険物の数量にかかわらず第一種特定工作物に該当します。

火薬類 (玩具煙火を除く。)	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消防法第2条第7項に規定する危険物	酸化性固体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類
	可燃性固体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、引火性固体
	自然発火性物質及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属(カリウム及びナトリウムを除く。)及びアルカリ土類金属、有機金属化合物(アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く。)、金属の水素化物、金属のりん化合物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物
	引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	自己反応性物質	有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、ヒドロキシルアミン、ヒドロキシルアミン塩類
	酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸
マッチ		
可燃性ガス		
圧縮ガス		
液化ガス		

- (6) 「危険物の貯蔵」とは、タンク等の貯蔵施設で危険物を蓄えることをいいます。
- (7) 「危険物の処理」とは、危険物の精製、移充填又は焼却をいいます。
- (8) 「精製」とは蒸留、添加、圧縮、選別等を、「移充填」とはポンプ、パイプ等での移送又は詰め替えをいいます。
- (9) 石油パイプライン事業用施設、航空機給油施設、電気工作物、ガス工作物等に該当するものは、公益上必要な施設として許可不要（適用除外）とされています。

## 2 第二種特定工作物

- (1) 第二種特定工作物には、運動・レジャー施設又は墓園であつて、その規模が1ヘクタール以上のものが該当します。
- (2) 運動・レジャー施設には、ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほか、観光植物園、サーキット、ゴルフ練習場（打席が建築物のものを含む。）、つり堀、乗馬クラブ等が該当します。

- (3) 土地の形の変更を伴うキャンプ場（旅館業法第3条第1項の許可を要する宿泊施設を除く。）、ピクニック場、マリーナ、モトクロス場等も、運動・レジャー施設に該当します。これらは、本来、工作物に該当しないものですが、災害防止及び周辺への影響等を考慮し、開発許可の対象に含めるものです。
- (4) 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、第二種特定工作物に該当しません。
- (5) 学校（大学を除く。）若しくは幼保連携型認定こども園の施設、港湾環境整備施設、都市公園又は自然公園に該当するものは、公益上必要な施設として適用除外とされています。
- (6) 墓園は、丘陵地等における造成状況に鑑み、第二種特定工作物に含まれています。なお、墓地、埋葬等に関する法律の適用を受けないペット霊園も墓園に含まれます。
- (7) 第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでなく、また、スプロールを引き起こすおそれもないことから、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）は適用されません。

### 3 特定工作物の附属建築物

特定工作物に併設される附属建築物は、一体的に開発行為の許可をすることになります。ゴルフ場のクラブハウスや管理事務所、墓園の納骨堂や休憩所等、利用上又は管理上必要とされる最小限の建築物は、附属建築物に該当します。一方、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩施設、レストラン等は、附属建築物に該当しません。

### 4 用途の変更

特定工作物は、その態様からして用途の変更は想定されないため、用途の変更に関する規定はありません。

第4節 開発区域

法第4条

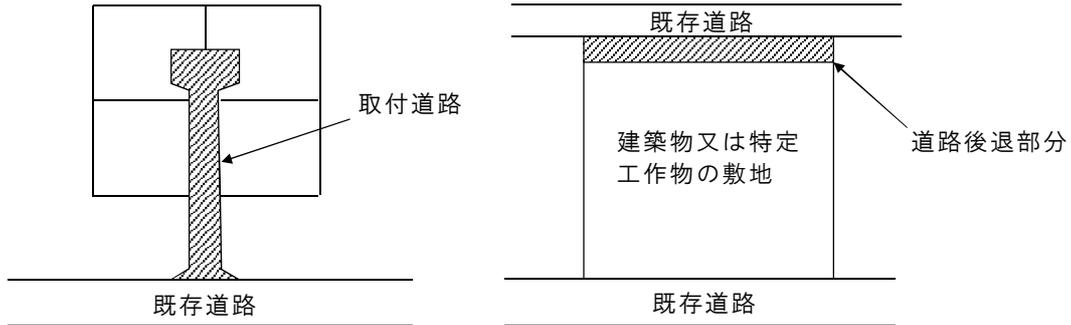
13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

<法令の解説及び審査基準>

1 開発区域の範囲

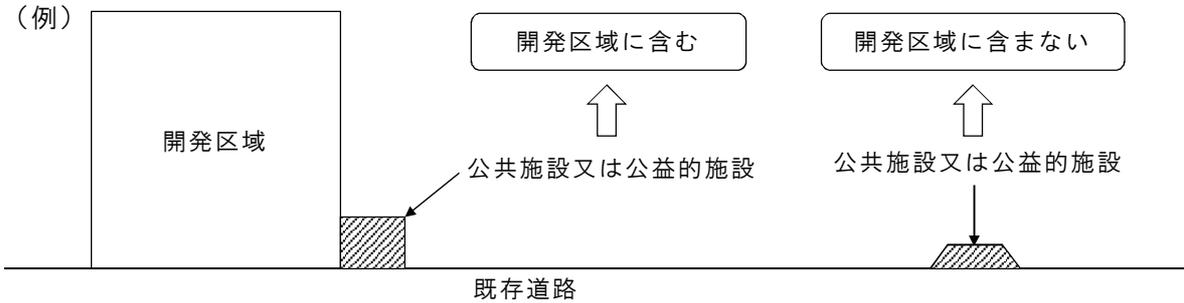
(1) 開発区域外の既存の道路（既存道路）に接続させるための取付道路，建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分等は，開発区域に含まれます。

(例)



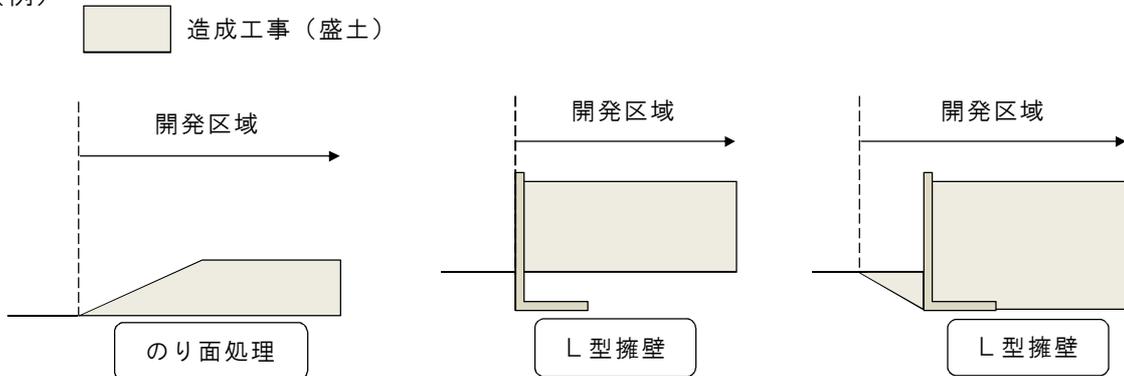
(2) (1)のほか，開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地が，開発区域と隣接している場合は，開発区域に含まれます。

(例)



(3) 建築物の建築又は特定工作物の建設を目的として造成工事を行う土地又は造成工事が現に行われている土地は，開発区域に含まれます。

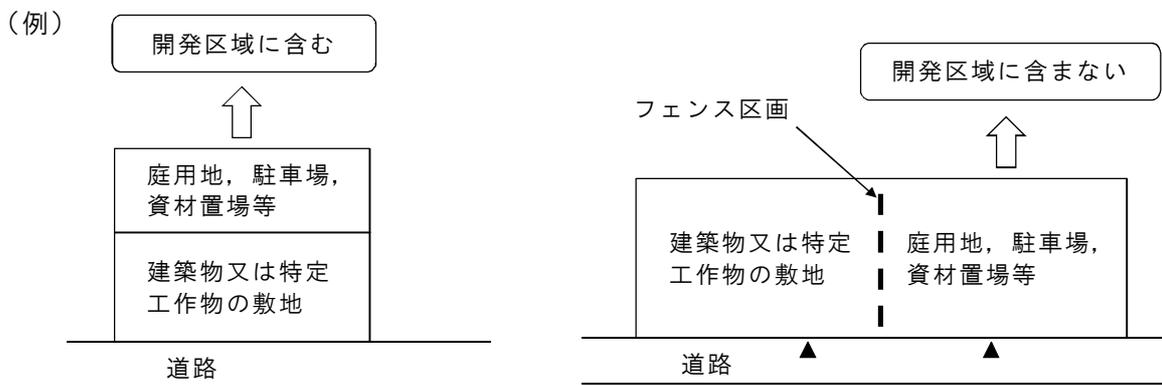
(例)



(4) 庭用地，駐車場，資材置場等であっても，建築物又は特定工作物の敷地と一体利用を図る隣接地は，開発区域に含まれます。ただし，次のいずれにも該当する場合を除きます。

ア 開発許可の技術基準（法第 33 条）又は市街化調整区域内の立地基準（法第 34 条）に適合していない等の理由により，隣接地を開発区域に含めることが不可能又は困難である場合

イ 敷地及び隣接地にそれぞれ道路からの出入口を設置し，かつ，フェンス，生垣その他の工作物による区画（フェンス区画）を行った場合



(5) 本市では，次のとおりフェンス区画の取扱いを定めています。

#### フェンス区画の取扱いについて

開発区域又は建築物若しくは特定工作物の敷地を明確にし，かつ，隣接地との一体利用を防止するため，次の各号のいずれかに該当する場合は，フェンス，生垣その他の工作物による区画を行うものとする。

(1) 市街化調整区域内における開発行為等であって，申請地の敷地面積に上限がある場合。

ただし，次のいずれかに該当する場合は，この限りでない。

ア 申請地が一戸建専用住宅又は兼用住宅の敷地である場合

イ 隣接地が適法に使用されている建築物の敷地であって，構内通行による利便性又は安全性が向上すると認められ，かつ，次のいずれかに該当する場合

(7) 申請地又は隣接地が路地状敷地である場合

(i) 所有者が同一の自己用住宅の敷地と自己業務用の建築物の敷地が隣接している場合

(v) 店舗の敷地同士が隣接している場合（車路に限る。）

(E) 申請地及び隣接地の敷地面積の合計が，申請地又は隣接地の敷地面積の上限のうち，いずれか小さい方の上限内である場合

(オ) その他やむを得ないと認められる事情がある場合

ウ 一の開発区域内で分割された建築物の敷地間の境界である場合

エ 人の往来について利用上又は管理上やむを得ないと認められる場合

(2) 隣接地が宅地以外の土地であって，所有者が実質的に同一（所在地が同一又は役員が重複している法人，2親等内の親族等を含む。）である場合。ただし，次のいずれかに該当する場合は，この限りでない。

ア 隣接地と高低差があるなど，一体利用のおそれがないことが明らかな場合

イ 市街化区域内における開発行為であって，1,000㎡以上の規模で一体利用のおそれがないことが明らかな場合

ウ 人の往来について利用上又は管理上やむを得ないと認められる場合

## 2 開発行為の一体性

(1) 本市では、次のとおり判断基準を定めています。

### 開発行為の一体性の判断基準

（平成19年1月1日施行）

最終改正 平成27年4月1日施行

#### 1 開発行為の一体性

一団の土地において開発行為が段階的に行われる場合は、開発区域の隣接性、工事施行時期の近接性、開発事業者等の同一性及び公共施設の共同性により、一体性のある開発行為（以下「一体開発」という。）に該当するか否かを判断する。

なお、本基準において「開発行為」とは、法第4条第12項に規定する開発行為のうち、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 開発許可に係る開発行為

(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定（以下「道路位置指定」という。）に係る開発行為

(3) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認済証の交付を受けた建築物の建築に係る開発行為

#### 2 開発区域の隣接性

開発区域が隣接していない場合は、一体開発に該当しない。（判断フロー f）

なお、道路、河川、水路等により明らかに分断されている土地及び一宅地（10メートル）以上隔てられた土地は、隣接していないものとして取り扱う。

#### 3 工事施行時期の近接性

先行する開発行為の完了日から1年以上経過している場合は、一体開発に該当しない。（判断フロー e）

なお、開発行為の完了日とは、開発許可に係る場合は法第36条第3項の規定による工事完了公告日、道路位置指定に係る場合は建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条第1項の規定による公告日、建築物の建築に係る場合は建築基準法第7条第5項の規定による検査済証の交付日又は建築物の登記日とする。

#### 4 開発事業者等の同一性

開発事業者又は1年以内の土地所有者が実質的に同一である場合は、一体開発に該当する。（判断フロー a, b）

なお、所在地が同一又は役員が重複している法人である場合、2親等内の親族である場合等は、実質的に同一であるとみなす。

#### 5 公共施設の共同性

先行する開発行為で整備された公共施設（道路、下水道、消防水利等）を利用する場合は、一体開発に該当する。（判断フロー c）

6 別開発

開発事業者等の同一性及び公共施設の共同性のいずれも有しない場合は、一体開発に該当しない。(判断フローd)

開発行為の一体性の判断フロー（参考）

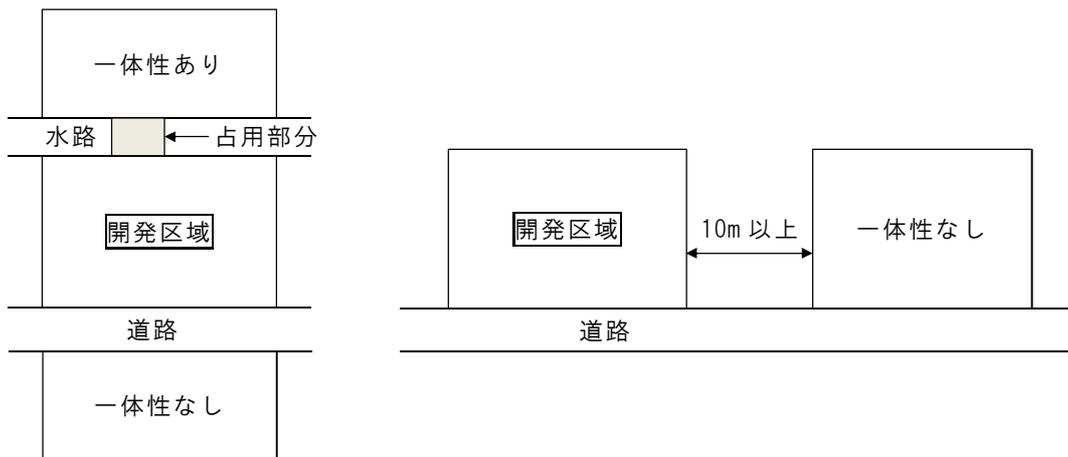
① 開 発 区 域					
隣接する				隣接しない	
② 工 事 施 行 時 期					
1 年未満			1 年以上		
③ 開 発 事 業 者					
同一	別				
	④ 土 地 所 有 者				
	同一	別			
		⑤ 公 共 施 設			
		利用する	利用しない		
a	b	c	d	e	f
一 体 開 発			別 開 発		

(判断要素)

- ① 開発区域が隣接しているか。
- ② 先行する開発行為の完了日から1年以上経過しているか。
- ③ 開発事業者が実質的に同一か。
- ④ 1年以内の土地所有者が実質的に同一か。
- ⑤ 先行する開発行為で整備された公共施設を利用するか。

（例）

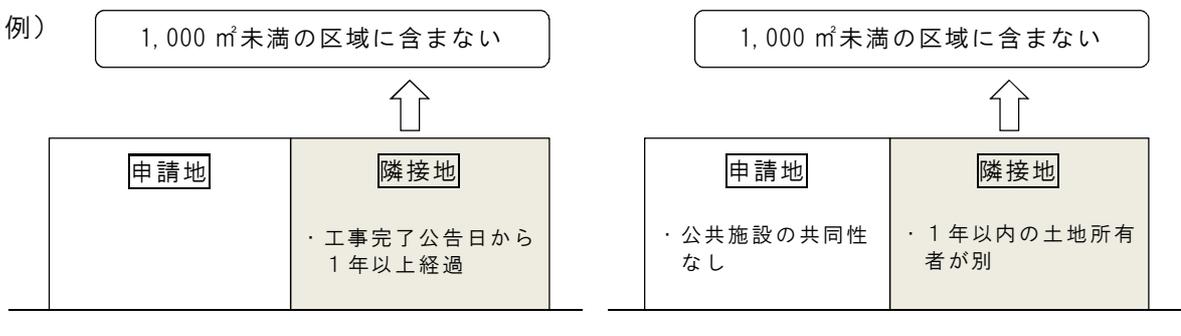
開発区域の隣接性



(2) 市街化調整区域内の一団の土地において、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅（自己用住宅）の建築を目的とした開発行為を行うことができる区域は、小規模開発行為として開発許可の技術基準（法第33条）が適用される1,000㎡未満の区域に限られます。ただし、工事完了公告日から1年以上経過した土地並びに1年以内の土地所有者の同一性及び公共施設の共同性のいずれも有しない土地を除きます。

なお、水戸市開発審査会付議基準の包括承認基準3（公共移転）に該当する開発行為（自己用住宅の建築を目的とした開発行為に限る。）を行う区域は、1年以内の土地所有者の同一性を有しないものとみなします。

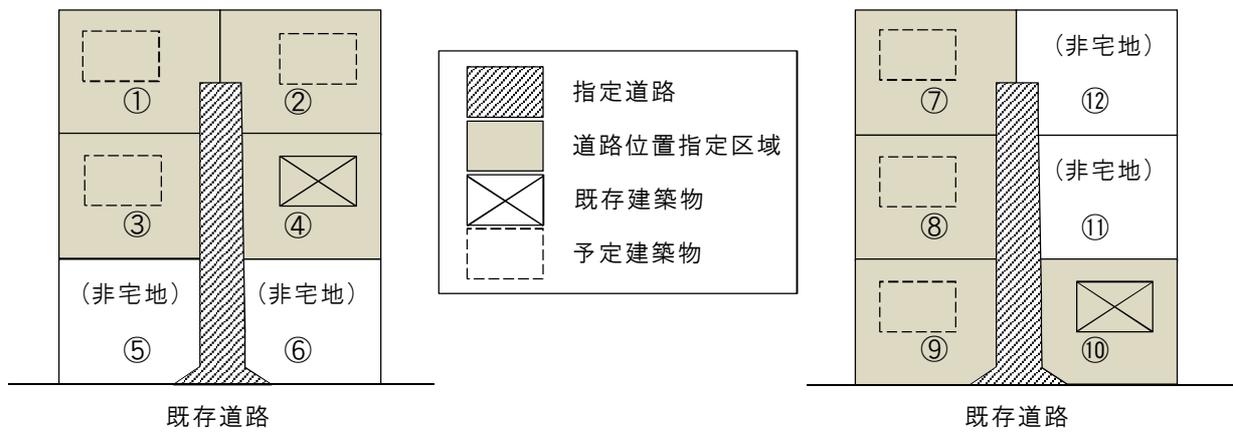
（例）



### 3 道路位置指定に係る開発行為

- (1) 道路位置指定に係る開発行為は、開発区域と道路位置指定区域が一致しない場合があります。
- (2) 開発区域は、土地の区画形質の変更が生じる区域であるため、指定道路及び予定建築物の敷地（①～③，⑦～⑨）が該当します。
- (3) 道路位置指定区域は、指定道路を利用して建築することができる土地の区域であるため、予定建築物の敷地（①～③，⑦～⑨）及び既存建築物の敷地（④，⑩）が該当します。
- (4) 道路位置指定の公告日から1年以上経過している場合は一体開発に該当しないため、適用除外で新たな開発行為（指定道路の延長，道路位置指定区域の変更，非宅地への建築等）を行うことができます。この場合，新たに土地の区画形質の変更が生じる面積（行為面積）の合計は，1,000㎡未満に限られます。

（例）

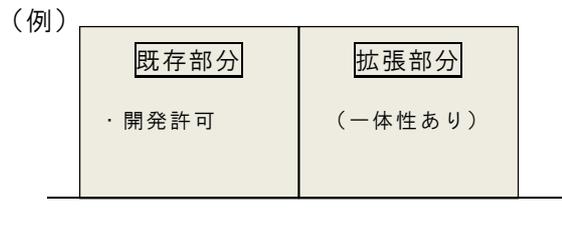


### 4 既存部分と一体利用を行う開発許可

- (1) 開発許可の技術基準（法第33条）及び申請手数料の対象，開発区域の範囲並びに面積の表記は，次のとおりです。

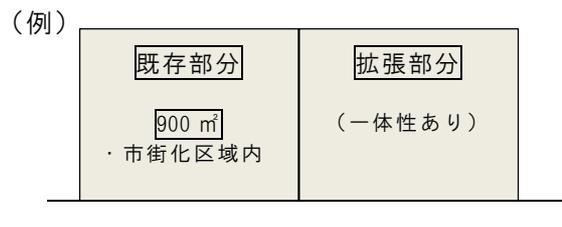
ア 既存部分（開発許可）と拡張部分の開発行為に一体性がある場合

技術基準	全体
申請手数料	拡張部分
開発区域	拡張部分
面積の表記	○○○㎡ (全体面積 ○○○㎡)



イ 既存部分（適用除外）と拡張部分の開発行為に一体性がある場合

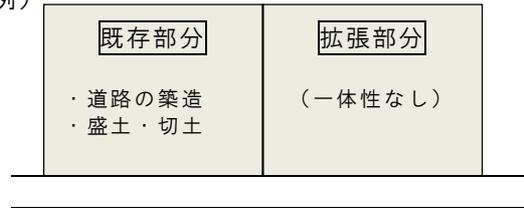
技術基準	全体
申請手数料	全体
開発区域	全体
面積の表記	○○○㎡



ウ 既存部分に新たな土地の区画形質の変更がある場合

技術基準	全体
申請手数料	全体
開発区域	全体
面積の表記	〇〇〇㎡

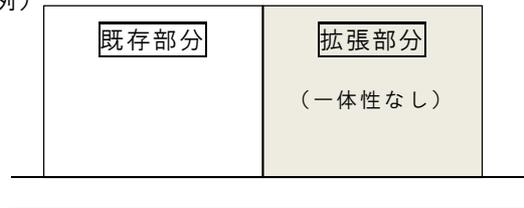
(例)



エ 既存部分に新たな土地の区画形質の変更がない場合

技術基準	拡張部分
申請手数料	拡張部分
開発区域	全体
面積の表記	〇〇〇㎡ (うち拡張部分 〇〇〇㎡)

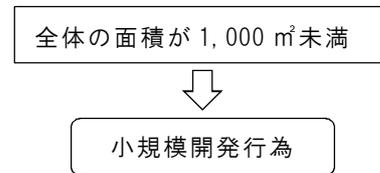
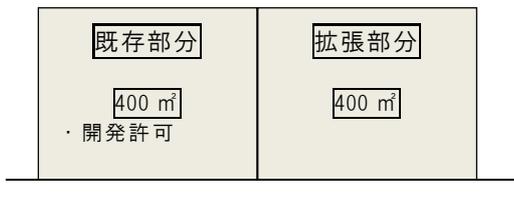
(例)



(2) (1)にかかわらず，小規模開発行為として開発許可の技術基準（法第33条）が適用されるのは，次のいずれかの場合に限られます。

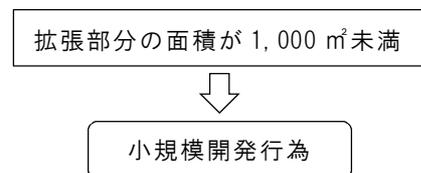
ア 既存部分が過去に開発許可を受けている土地で，既存部分と拡張部分を合わせた全体の面積が1,000㎡未満である場合

(例)



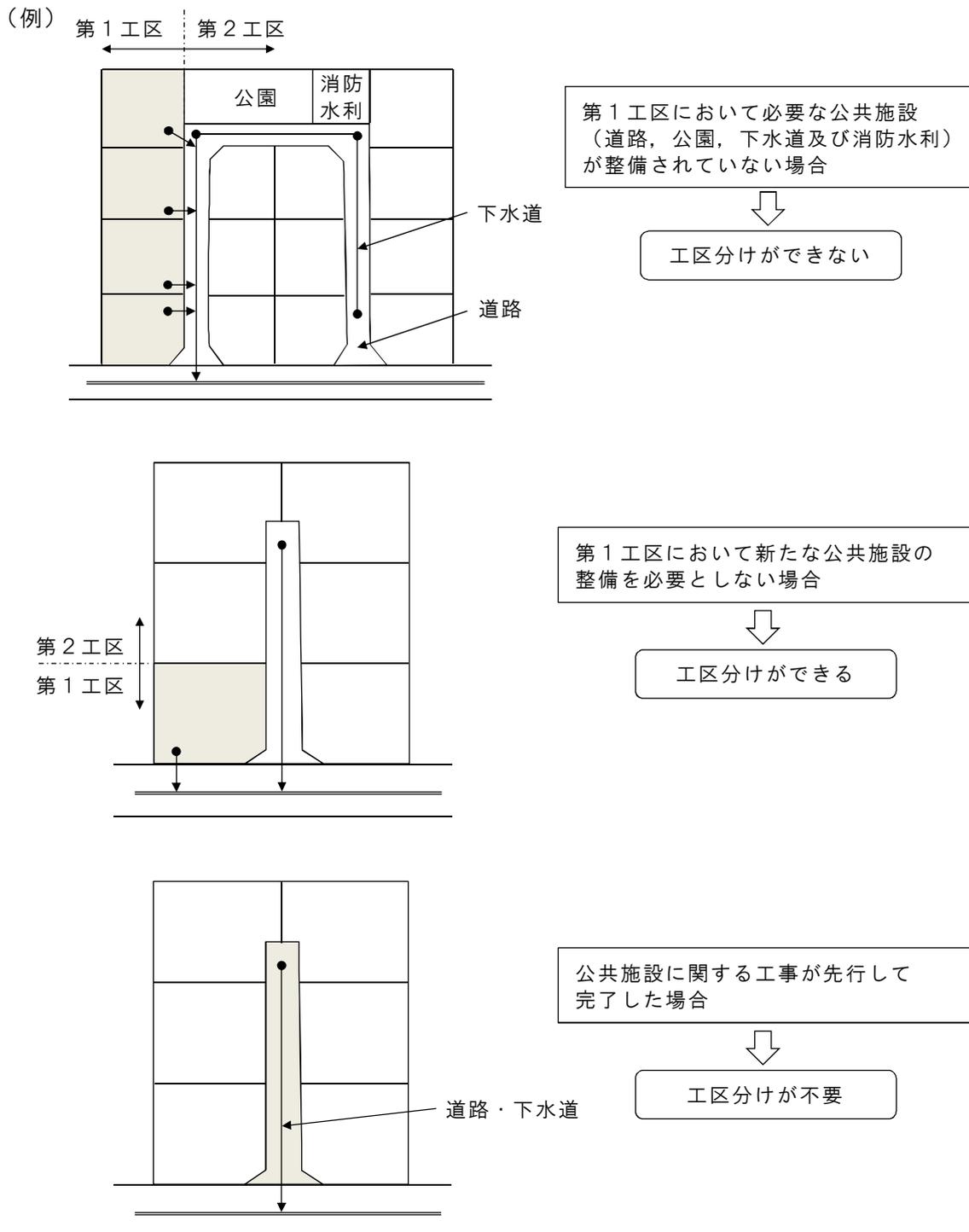
イ 既存部分が過去に開発許可を受けていない土地で，拡張部分の面積が1,000㎡未満である場合

(例)



## 5 開発区域の工区分け

- (1) 開発区域は、段階的に工事完了検査（法第 36 条）を受けるため、工区に分けることができます。この場合、完了を予定している順に工区番号を付すものとします。
- (2) 開発許可の技術基準（法第 33 条）を満足するために新たな公共施設（道路、公園、緑地、下水道、消防水利等）の整備が必要な場合は、先行して完了する工区において当該公共施設の整備を行う必要があります。
- (3) 公共施設に関する工事が先行して完了した場合は、工区分けをしなくても公共施設に関する工事のみ工事完了検査を受けることができます。



## 第5節 公共施設

### 法第4条

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

（公共施設）

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

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 道路

(1) 「道路」とは、開発行為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で行われるものであることから、建築基準法第42条に規定する道路を指します。

(2) 法に基づき設置された幅員4メートル以上の道路は、建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路となります。

#### 2 公園

「公園」とは、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地を指します。

#### 3 緑地

「緑地」とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、緑道等の用に供することを目的とする公共空地を指します。

#### 4 広場

「広場」とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地を指します。

#### 5 下水道

「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を指しますが、同法第10条第1項に規定する排水設備（土地の下水を公共下水道等に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設）は、公共の用に供するものとはいえないので、これを除きます。

#### 6 河川

「河川」とは、河川法に規定する一級河川及び二級河川のほか、その他の河川（準用河川及び普通河川）を含みます。

## 第2章 開発行為の許可（法第29条）

### 第1節 開発行為の許可

（開発行為の許可）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（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。）の区域内にあっては、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。

一～十一 （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。

- 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

（法第29条第2項の政令で定める規模）

政令第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。

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は、一定規模の開発行為について都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とすることにより、公共施設の整備や宅地の安全性等について一定の水準を確保させることを目的としています。また、市街化調整区域内においては、開発行為を制限し区域区分制度を担保することによって、都市計画の実効性を確保することも目的としています。

#### 2 開発許可の権限

- (1) 本市は中核市であるため、本市の区域内にあっては、水戸市長が開発許可権者として開発許可を行うこととされています。
- (2) 本市は、全域が水戸・勝田都市計画区域に指定されており、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）が定められています。
- (3) 「市街化区域」とは、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をいいます。
- (4) 「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域をいいます。
- (5) 開発区域が行政界をまたがる開発行為に係る開発許可の権限は、当該開発区域の存する行政区域を所管する各々の開発許可権者にあります。この場合、開発許可申請は各開発許可権者あて同一申請書にて行う必要があります。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、許可又は不許可の処分を行うときは同時に行う必要があります。ただし、地方自治法第252条の14第1項の規定に基づき、開発許可事務の委託を受けた場合を除きます。

### 3 開発許可の重複

開発許可は、一般的な禁止を特定の場合に解除するいわゆる講学上の許可であり、新たに権利を設定するものではないので、同一の開発区域内での開発行為について重複して許可をすることは差し支えないものとされています。しかしながら、同一の開発区域で許可が重複すると、開発許可を受けた者の間における関係が複雑化するとともに、周辺住民やその他の私人等へ不測の損害を与えることも予想されることから、許可の重複を避けることが望ましいとされています。

### 4 適用除外となる開発行為

- (1) 本条各号に掲げる開発行為は、スプロールを引き起こすおそれがないこと、これを防止するために他に手法が備わっていること等から、適用除外とされています。
- (2) 適用除外となる建築物とそれ以外の建築物（同一建築物に併設される場合を含む。）を建築するために一体の開発行為を行う場合には、当該開発行為は全体で許可が必要となります。

### 5 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

町内会等一定のコミュニティが形成され、集会所等の施設が必要とされることが想定される程度の規模である1ヘクタール以上の開発行為について、一定の市街地を形成すると見込まれるものとして、許可対象としています。

## 第2節 一定規模未満の開発行為

### 法第29条第1項

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

二～十一 (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。

(許可を要しない開発行為の規模)

政令第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，同表の第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。）の区域内にあっては，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	1000平方メートル	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平方メートル以上 1000平方メートル未満
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	3000平方メートル	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平方メートル以上 3000平方メートル未満

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「1000平方メートル」とあるのは，「500平方メートル」とする。

一 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）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（昭和38年法律第129号）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（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域（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）

政令第22条の3 開発区域が，市街化区域，区域区分が定められていない都市計画区域，準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては，法第29条第1項第1号の規定は，次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

一 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。

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、1000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っては、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っては、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、3000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っては、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、3000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っては、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。

<法令の解説及び審査基準>

1 適用除外の趣旨

開発許可制度を適用する必要性、効果、開発事業者の負担等を考慮して、一定規模未満の開発行為は、適用除外とされています。

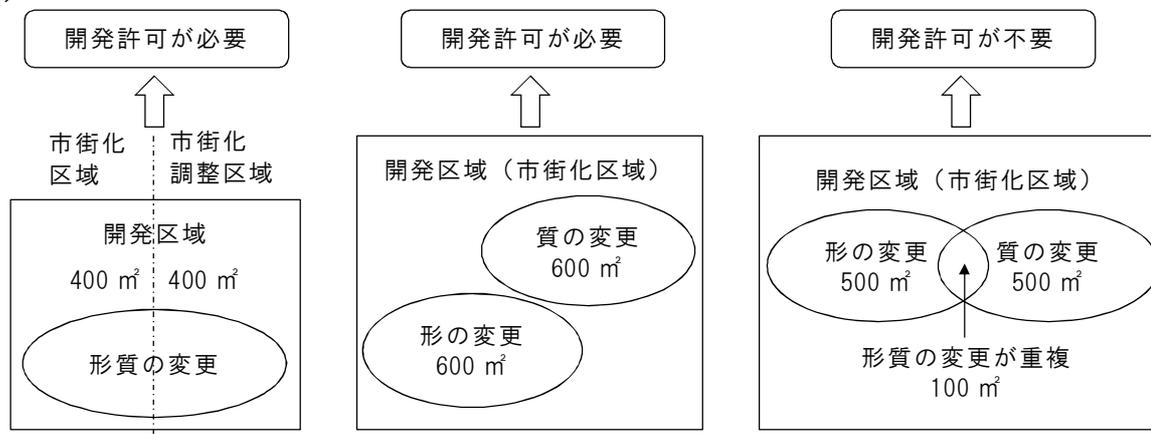
2 市街化区域内における開発行為

- (1) 市街化区域内においては、道路、下水道等の地区レベルの公共施設を整備する必要性を生じさせる開発行為が行われる際に、これらの公共施設を併せて整備させること等を通じて、良好な水準の市街地を形成することを目的としていることから、地区内の公共施設を整備させる必要性を生じさせる規模の開発行為を許可対象としています。
- (2) 具体的には、住宅地3区画を造成する開発行為について道路、下水道等の公共施設の整備が必要となるとの考え方に基づき、1区画の面積を300㎡程度と想定し、1,000㎡以上の開発行為を許可対象としています。
- (3) 開発行為の規模が1,000㎡未満の場合は適用除外となりますが、この場合の開発行為の規模とは、開発区域の面積ではなく、行為面積の合計となります。
- (4) 三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域を含む市町村の市街化区域内では、500㎡未満の開発行為が適用除外とされています。
- (5) 相当数の宅地造成が比較的小規模単位で現に行われ、又は行われる見込みが強いと認められる既成市街地の周辺の区域で、当該地域の公共施設の整備状況及び将来の整備見通しを考慮の上、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土地の区域については、地方公共団体が条例で区域を限り、300㎡まで規制規模を引き下げることができるとしています。（本市は条例未制定）

### 3 市街化調整区域内における開発行為

市街化調整区域内においては、スプロール防止の観点から、開発行為の規模にかかわらず許可対象としています。ただし、本市では、小規模開発行為のうち土地の質の変更のみが生じる場合について、平成15年3月31日まで43条許可で取り扱っていました。

(例)



### 4 非線引都市計画区域内における開発行為

区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）は、開発行為による集積の度合いが市街化区域内の場合と比較して小さく、ある程度大規模なものについて規制すれば足りるため、3,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為が適用除外とされています。

### 5 準都市計画区域内における開発行為

準都市計画区域は、相当数の建築物が集積し、又は集積すると見込まれるものの、都市計画区域を指定して一体の都市として整備するまでには至らない区域であるため、非線引都市計画区域と同様に3,000 m<sup>2</sup>未満の開発行為が適用除外とされています。

### 6 2以上の区域にわたる開発行為

- (1) 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開発行為は、各々の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体が許可対象となる場合があります。
- (2) 市街化区域、非線引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開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為は、各々の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象としています。
- (3) 市街化区域内における開発区域の面積が1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為は、他の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象としています。
- (4) 非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為は、他の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象としています。
- (5) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域を含む2以上の区域にわたる開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為は、各々の区域内の面積が規制規模未満であっても、開発区域全体を許可対象（法第29条第1項及び第2項）としています。

### 第3節 農林漁業用建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為

#### 法第29条第1項

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

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

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

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業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
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 適用除外の趣旨

農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築を目的とした開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整の観点からやむを得ないものであり、スローロールを引き起こすおそれもないことから、適用除外とされています。

##### 2 農林漁業の範囲

- (1) 「農業、林業若しくは漁業」とは、日本標準産業分類（平成25年総務省告示第405号）において大分類A－農業、林業（細分類0125畜産類似業のうち実験用・愛がん用動物の飼育を行う事業を除く。）又は大分類B－漁業に分類される事業をいいます。
- (2) 季節的な事業も該当しますが、家庭菜園等、生業として行うものでないと認められるものは該当しません。

##### 3 農林漁業用建築物

- (1) 農林漁業用建築物を建築する主体は、農林漁業を営む者に限られないため、法人を含むほか、これから新たに農林漁業を営もうとする者も該当します。ただし、当該建築物を継続的に農林漁業の用に供することが担保される必要があります。
- (2) 政令第20条第1号に掲げる建築物には、同号で例示するもののほか、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します。
- (3) 農林水産物の「集荷の用に供する建築物」は、当該建築物が農林漁業の用に供されることが前提となるため、農林水産物の一次的集荷のためのものに限られ、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しません。
- (4) 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合、集出荷業者等の集荷用建築物で主として開発区域と同一の市街化調整区域内において生産されるものの集出荷の用に供されるものについては、法第34条第4号に該当するものとして開発許可が必要となります。

- (5) 政令第 20 条第 2 号に掲げる建築物には、同号で例示するもののほか、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します。
- (6) 政令第 20 条第 3 号に掲げる家畜診療の用に供する建築物には、農家、畜産組合等がもつぱら農業として飼養する家畜を診療するために建築する建築物であつて、当該建築物そのものが農業の用に供されていると判断できるものが該当します。
- (7) ペットののための診療所は、家畜診療の用に供する建築物に該当しません。  
なお、開発区域の周辺居住者を主たるサービス対象とするペット診療所（獣医業）については、法第 34 条第 1 号に該当するものとして開発許可が必要となります。
- (8) 「建築面積が 90 平方メートル以内の建築物」とは、一棟あたりの建築面積が 90 m<sup>2</sup>以内の建築物を指します。該当する建築物としては、農林漁業従事者の休憩所等が考えられます。
- (9) 政令第 20 条各号に掲げる建築物以外の農林漁業用建築物については、法第 34 条第 4 号に該当するものとして開発許可が必要となります。

#### 4 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

- (1) 「農林漁業を営む者」とは、現に農林漁業の業務に直接従事している者をいいます。具体的には、農業者の場合は農業委員会から農業を営む者の証明を受けられる者、林業者又は漁業者の場合は公的な機関（組合等）から証明を受けられる者をいいます。
- (2) 農林漁業を営む者への分譲を目的とした開発行為は、客観的に農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物となることが明らかとはいえないので、適用除外となりません。
- (3) 本市では、次のとおり農業を営む者の居住の用に供する建築物（農家住宅）の取扱基準を定めています。

##### 農家住宅の取扱基準

（平成 13 年 4 月 1 日施行）

最終改正 平成 27 年 4 月 1 日施行

#### 1 申請者

- (1) 申請者は、農業委員会から農業を営む者の証明を受けられる者であること。
- (2) 申請者の住宅を必要とする理由は、次のいずれかに該当する場合であること。
  - ア 現に居住している住宅が過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合
  - イ 農業経営上支障がある等、住宅を移転する合理的な理由がある場合

#### 2 申請地

- (1) 申請地は、申請者の耕作地、農作業場等からおおむね 500 メートルの範囲内であること。ただし、農業経営上合理的な場所と認められる場合は、この限りでない。
- (2) 申請地には、農業用倉庫、農作業場その他政令第 20 条各号に掲げる建築物を併設すること。ただし、農業経営上合理的な理由があると認められる場合は、この限りでない。
- (3) 申請地の面積は、おおむね 500 平方メートル以上とすること。ただし、農業用倉庫、農作業場等を併設しない場合は、この限りでない。

## 第4節 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行うための開発行為

## 法第29条第1項

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

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

政令第21条 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。

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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
- 五 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
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 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
- 八 海岸法（昭和31年法律第101号）第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 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
- 十 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
- 十一 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
- 十二 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
- 十三 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
- 十四 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

十五 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

十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物

十七 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

十八 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

十九 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 6 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

二十 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

二十一 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

二十二 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

二十三 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

二十四 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

二十五 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

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

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

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

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

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

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

二十七 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

二十八 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

二十九 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

三十 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

三十一 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

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

省令第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は，次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であって，本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三 都道府県庁，都道府県の支庁若しくは地方事務所，市役所，特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

（令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍）

省令第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は，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ものとする。

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 適用除外の趣旨

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を目的とした開発行為は，適用除外とされています。

これらの建築物は，次のとおり分類されます。

(1) 専門的用途に特化した施設であるため集客性がなく，周辺の市街化を引き起こさないもの

- (2) 一定の集客性があるが、立地に当たり他制度による許認可等を要するもの
- (3) (1)(2)以外の施設であって、一定の集客性があるが、既に形成された市街地又は集落に立地するものであるために、郊外に単発的に立地せず、当該施設の立地を契機として周辺地域に新たな市街化をもたらすおそれがないもの（現時点において、市街化調整区域に単発的・選択的に立地する傾向までは観察されていないものを含む。）

## 2 郵便の業務の用に供する施設である建築物

政令第 21 条第 11 号に掲げる建築物には、日本郵便株式会社が郵便の業務の用に供する施設である建築物が該当します。銀行窓口業務，保険窓口業務等の用に供する施設である建築物にあつては，開発許可が必要となります。

## 3 電気工作物又はガス工作物を設置する施設である建築物

電気事業法又はガス事業法における供給義務の有無等，公益性に差があることから，小売電気事業及び特定卸供給事業の用に供する電気工作物又はガス小売事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物は，政令第 21 条第 14 号に掲げる建築物に該当しません。

## 4 国，都道府県，市町村等が直接その事務又は事業の用に供する建築物

- (1) 政令第 21 条第 26 号に掲げる建築物には，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条例に基づき設置し，管理運営する建築物（公の施設）は該当しますが，公営住宅，住宅団地，工業団地，競輪場等は該当しません。

なお，条例の制定手続中である場合は，議会での当該事業の予算承認の有無，条例案，事業計画書等の策定状況等により判断します。

- (2) 学校，保育施設，社会福祉施設，更生保護施設，医療施設，庁舎及び宿舍は適用除外とならないため，開発許可が必要となりますが，法第 34 条の 2 第 1 項の規定により，国の機関，茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議が成立することをもって，開発許可があったものとみなされます。
- (3) 庁舎のうち，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は，適用除外とされています。
- (4) 宿舍のうち，職務上常駐を必要とする職員のためのもの及び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ものは，適用除外とされています。
- (5) 特定工作物の建設を目的とした開発行為は，国，都道府県，市町村等が直接その事務又は事業の用に供するものであっても，適用除外となりません。

## 5 平成 18 年の法改正（平成 19 年 11 月 30 日施行）前の取扱い

- (1) 社会福祉施設，医療施設及び学校については，旧法第 29 条第 1 項第 3 号の規定により，公益上必要な建築物として適用除外とされていました。
- (2) 開発許可権者又はそれと同等以上の者（国，茨城県又は水戸市）が行う開発行為については，旧法第 29 条第 1 項第 4 号の規定により，予定建築物等の用途を問わず適用除外とされていました。

**第5節 都市計画事業等の施行として行う開発行為****法第29条第1項**

- 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

## &lt;法令の解説及び審査基準&gt;

## 1 適用除外の趣旨

法第29条第1項第4号から第8号に掲げる開発行為は、それぞれ法、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下に行われることから、適用除外とされています。

## 2 事業の施行者

- (1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業にあつては、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ため、第5号から第7号までの規定によって適用除外となるのは、個人施行、組合施行、会社施行等のものに限られます。
- (2) 防災街区整備事業にあつては、個人施行以外のものはすべて第4号の都市計画事業として施行されるため、第8号の規定によって適用除外となるのは、個人施行のものに限られます。

## 3 市街化調整区域内で行う土地区画整理事業

市街化調整区域内で行う個人施行及び組合施行の土地区画整理事業は、土地区画整理法第9条第2項及び第21条第2項の規定により、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に適合するものでなければ認可してはならないとされています。

## 4 二次的な開発行為

法第29条第1項第4号から第8号に掲げる開発行為の施行区域であっても、事業完了後に土地の所有者等が二次的な開発行為を行う場合には、開発許可が必要となります。

## 第6節 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地において行う開発行為

### 法第29条第1項

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って、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

#### <法令の解説及び審査基準>

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条の規定によつて、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べきものとされていることから、適用除外とされています。

## 第7節 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

### 法第29条第1項

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

#### <法令の解説及び審査基準>

災害時における応急措置として開発行為を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められることから、適用除外とされています。

## 第8節 通常の管理行為、軽易な行為

## 法第29条第1項

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

（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）

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

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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
- 五 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
- 六 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

<法令の解説及び審査基準>

1 仮設建築物又は一時的に使用するための第一種特定工作物

仮設建築物（建築基準法第85条に規定する仮設建築物に限る。）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は、長期にわたって存するものではなく、臨時的に建築又は建設するものであることから、適用除外とされています。

2 付属建築物

- (1) 車庫、物置等の付属建築物は、規模も小さいものであり、それ自体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ものであることから、適用除外とされています。
- (2) 車庫・物置等の規模は各々30㎡以内、拡張部分（開発区域）の面積は100㎡以内とします。
- (3) 市街化調整区域内においては、法第43条第1項により建築行為が制限されるため、付属建築物を建築する場合で43条許可が不要となるのは、政令第35条第1号により既存建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

### 3 10㎡以内の増築又は増設

- (1) 建築基準法による建築確認の手続を要しない小規模な行為であることから、適用除外とされています。拡張部分の面積は、建蔽率、容積率を満たすために必要な最小限の面積とします。
- (2) 市街化調整区域内において敷地を拡張する場合は、43条許可が必要となります。

### 4 用途の変更を伴わない改築

- (1) 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、適用除外とされています。拡張部分の面積は、建築基準法第43条第1項の規定を満たすために必要な最小限の面積とします。
- (2) 市街化調整区域内において敷地を拡張する場合は、43条許可が必要となります。

### 5 用途の変更を伴う10㎡以内の改築

- (1) 建築基準法による建築確認の手続を要しない小規模な行為であることから、適用除外とされています。拡張部分の面積は、建蔽率、容積率を満たすために必要な最小限の面積とします。
- (2) 市街化調整区域内において敷地を拡張する場合は、43条許可が必要となります。

### 6 日常生活のため必要な物品の販売店舗等

- (1) 法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされています。
- (2) 主体については、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に生活の本拠を有している者に限られます。この場合の「周辺」とは、当該開発区域の存する町の区域又は当該区域に隣接する町の区域（本市の区域内で隣接するものに限る。）内をいいます。
- (3) 立地については、建築物の敷地相互の間隔が70メートル未満であり、かつ、市街化調整区域内の40戸以上の住宅が連たんしている集落内に限られます。
- (4) 業種については、日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務に限られるため、理容業、美容業等の物品に係らないサービス業は該当しません。
- (5) 規模については、開発区域の面積が100㎡以内かつ建築物の延べ面積の合計が50㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の合計の50パーセント以上のものに限る。）の新築に限られます。

### 第3章 設計者の資格（法第31条）

（設計者の資格）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

（資格を有する者の設計によらなければならない工事）

省令第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が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）

省令第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が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 前号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）による第2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「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者
- チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者
- 二 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があるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

<法令の解説及び審査基準>

1 設計者の資格要件

1ヘクタール以上の開発行為は、周辺に大きな影響を与えるおそれがあり、また、設計には専門的な能力が必要となることから、設計者に一定の資格要件を求めることで、設計の適正化を図ることを目的としています。この資格は、建築士、技術士、測量士、不動産鑑定士のような国家試験によって与えられる独自の資格でなく、一定の学歴と経験の組み合わせによって持つことができる資格であり、資格が取り消されることはありません。

2 1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為

- (1) 「正規の土木、建築、都市計画に関する課程を修めて卒業した者」とは、大学等の工学部の土木工学科、建築工学科、都市工学科、農業土木学科等の学科を卒業した者を指します。
- (2) 「正規の造園に関する課程を修めて卒業した者」とは、大学等の農学部の造園学科、園芸学科等の学科にあって、土木、都市計画に関する専門の科目を修得して卒業した者を指します。
- (3) 「宅地開発に関する技術に関しての実務の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいい、単なる図面のトレースや土木機械の運転は、この中に含まれません。
- (4) 「国土交通大臣が定める部門」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第39号により、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門と定められています。
- (5) 「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られた者」は、昭和45年1月12日付け建設省告示第38号により、大学院等に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年以上の実務経験を有する者と定められています。

3 20ヘクタール以上の開発行為

- (1) 20ヘクタール以上の開発行為について設計者の資格を加重したのは、20ヘクタール以上の大きな規模の開発行為になれば、総合的な観点から計画を立てることが要求され、道路、水路等といった個々の施設に関する経験のみでは不十分であるためです。
- (2) 「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」とは、単独で設計図書の作成を行った経験を有する者のほか、他者の指導監督の下に設計図書の作成を行った経験を有する者を含みます。

## 第4章 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

（公共施設の管理者の同意等）

法第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

（開発行為を行うについて協議すべき者）

政令第23条 開発区域の面積が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。

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

<法令の解説及び審査基準>

### 1 同意等の趣旨

開発許可を申請しようとする者が、あらかじめ公共施設の管理者の同意を得る等の手続を定めることにより、開発行為の円滑な施行、公共施設の適正な管理等を確保することを目的としています。

### 2 既存の公共施設の管理者の同意

(1) 法第32条第1項において、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とされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能が損なわれないようにする必要があり、かつ、公共施設に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」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設を含みます。

開発行為の実施に伴って影響を受ける公共施設には、既存道路のほか、開発区域内の排水を放流する公共下水道、河川、水路等、及び開発区域内で付け替え又は廃止される道路若しくは水路等が該当します。

(3) 開発区域内の排水を放流する水路は、原則として一次放流先となる水路管理者（市町村、土地改良区等）の同意のみ必要となりますが、当該水路と一体として影響を受ける揚水機場又はため池があるときは、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。

(4) 水利組合、水利権者、農業用水使用者等の公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合において開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うこととしますが、その際の相手は組合そのものとし、個々の組合員とは行う必要はありません。さらに、調整の範囲も一次放流先において影響を受ける範囲とします。

- (5) 開発区域に含まれる公共施設の管理者とその土地所有者が異なる場合は、公共施設の管理者の同意のほか、法第 33 条第 1 項第 14 号に基づく土地所有者の同意も必要となります。

### 3 新たな公共施設を管理することとなる者との協議

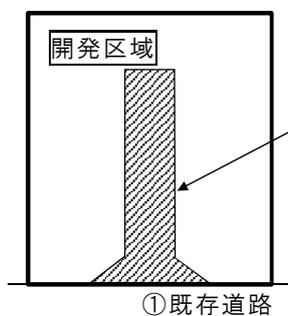
- (1) 法第 32 条第 2 項において、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならないとされたのは、開発行為により設置される公共施設の管理の適正化を図るためです。
- (2) 「開発行為又は開発行為に関する工事」としているのは、開発行為を行う場合は、開発区域外の既存道路や排水施設に係る工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域内で行う開発行為に含まれない場合があるためです。
- (3) 法第 32 条第 2 項の協議は、第 1 項と異なり同意を要件としていないこと、開発許可の申請書に協議の経過を示す書面を添付しなければならない（法第 30 条第 2 項）とされていることから、法律上は協議が調うことを必須要件とはしていません。しかしながら、開発許可を申請しようとする者と公共施設の管理者となるべき者はできる限り協議が調うように努めるべきであり、開発許可権者は協議が調っていない場合でも協議の経過を十分に把握した上で許可を行う必要があります。
- (4) 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為は、義務教育施設、水道、電気、ガス又は鉄軌道施設の整備計画に影響を及ぼすため、開発許可を申請しようとする者は、これらの施設の管理者との協議が必要となります。これは、開発許可を申請しようとする者に特別な負担を課する趣旨ではなく、あらかじめ開発許可を申請しようとする者と施設の管理者との協議を行わせることで、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に整備を行うことができるようにするためです。

### 4 他法令との調整

法第 32 条に基づく同意又は協議が調った公共施設は、その工事を行うに際し、道路法第 24 条の規定による工事施工承認、道路法第 32 条の規定による占用許可等、個別の公物管理法上の手続が必要となる場合がありますので、留意してください。

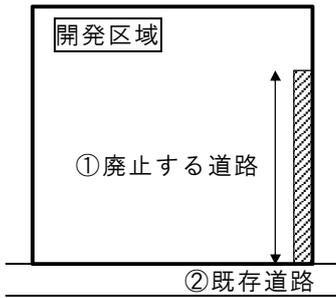
(例)

#### 公共施設を新設する場合



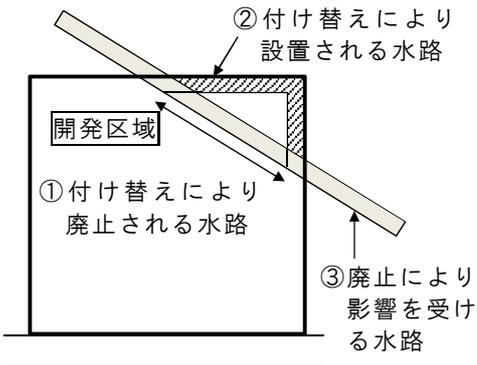
- ①新設道路の既存道路への接続について、法第 32 条第 1 項の同意が必要
- ②新設道路について、法第 32 条第 2 項の協議が必要

既存の公共施設を廃止する場合



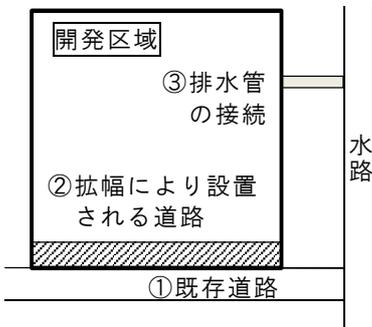
- ① 開発区域内の道路の廃止について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 開発区域内の道路の廃止により影響を受ける既存道路について、法第32条第1項の同意が必要

既存の公共施設を付け替える場合



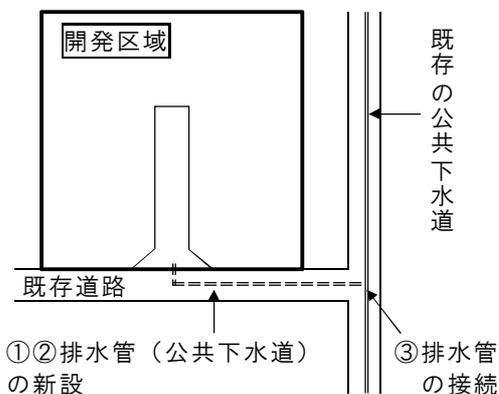
- ① 付け替えにより廃止される水路について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 付け替えにより設置される水路について、法第32条第2項の協議が必要
- ③ 開発区域内の水路の廃止により影響を受ける水路について、法第32条第1項の同意が必要

既存の公共施設を変更する場合



- ① 既存道路の拡幅について、法第32条第1項の同意が必要
- ② 拡幅により設置される道路について、法第32条第2項の協議が必要
- ③ 水路への排水管の接続について、法第32条第1項の同意が必要

開発行為に関する工事により公共施設を設置する場合



- ① 開発区域外に排水管を新設することについて、下水道管理者と法第32条第2項の協議が必要
- ② 既存道路に排水管を敷設することについて、道路管理者から法第32条第1項の同意が必要
- ③ 既存の公共下水道に排水管を接続することについて、下水道管理者から法第32条第1項の同意が必要

## 第5章 開発許可の特例（法第34条の2）

### （開発許可の特例）

法第34条の2 国又は都道府県，指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県，指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合，広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については，当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって，開発許可があったものとみなす。

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。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 開発許可の特例

- (1) 開発許可権者又はそれと同等以上の者（国，茨城県又は水戸市）が行う開発行為については，国の機関，茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議（特例協議）が成立することをもって，開発許可があったものとみなします。
- (2) 独立行政法人空港周辺整備機構，独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構，独立行政法人都市再生機構，地方住宅供給公社，土地開発公社及び日本下水道事業団は，開発許可権者又はそれと同等以上の者とみなされます。
- (3) 特例協議の成立に際しては，開発許可の技術基準（法第33条）及び市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に適合している必要があります。ただし，個々の開発行為について特殊な行政事情等がある場合は，協議の中でこれらの事情が参酌されることも考えられます。

#### 2 特例協議の対象となる開発行為

国，茨城県又は水戸市が行う開発行為のうち，法第29条第1項第3号で適用除外とされているもの以外について，特例協議の対象となります。

具体的には，次のとおりです。

- (1) 国，茨城県又は水戸市が開発行為を行い，それ以外の者が建築物を建築又は使用する場  
合（公営住宅，住宅団地，工業団地等）
- (2) 政令第21条第26号で除外されている施設を目的とした開発行為の場合（学校，保育施設，社会福祉施設，更生保護施設，医療施設，庁舎又は宿舎）

#### 3 開発許可手続の準用

特例協議には，公共施設の管理者の同意等（法第32条），建築物の形態規制（法第41条），開発登録簿の調製（法第47条）の規定が準用されます。

また，特例協議が成立することをもって，開発許可があったものとみなすことから，他の開発行為と同様に工事完了検査（法第36条），工事完了公告前の建築制限等（法第37条），開発行為の廃止（法第38条）等の規定が適用されます。

## 第6章 許可又は不許可の通知（第35条）

（許可又は不許可の通知）

法第35条 都道府県知事は、開発許可の申請があったときは、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、文書をもって当該申請者に通知しなければならない。

<法令の解説及び審査基準>

開発許可権者は、開発許可に関する処分を遅れることなく行う必要があります。

許可の処分は、開発行為許可通知書により通知します。不許可の処分は、開発行為不許可通知書に、不許可の理由を明示して通知します。

なお、法第30条の規定による許可申請に当たり申請書及び添付図書に不備があるときで、開発許可権者が相当の期間を定めてその補正を求め、その期間の経過後もなお補正がなされないときは、当該申請は原則として不許可となります。

## 第7章 変更の許可等（法第35条の2）

### （変更の許可等）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未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号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

### （開発行為の変更について協議すべき事項等）

政令第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をす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。

### （軽微な変更）

省令第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の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1000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供す

る目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が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。

### 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 変更の許可（変更許可）

(1) 開発許可を受けた者が、次に掲げる開発許可の申請書の記載事項を変更しようとする場合は、軽微な変更を除き、変更許可を受ける必要があります。

ア 開発区域（工区）の位置、区域及び規模

イ 予定建築物等の用途

ウ 開発行為に関する設計

エ 工事施行者

オ 自己居住用、自己業務用、その他（非自己用）の別

カ 市街化調整区域内における開発行為にあつては、法第34条の該当号及びその理由

キ 資金計画

(2) 変更許可の対象となるのは、開発許可後から工事完了公告前の変更に限られます。また、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ある場合は、新たな開発許可が必要となります。

(3) 当初許可と変更許可との間に開発許可の技術基準（法第33条）や市街化調整区域内の立地基準（法第34条）が改正された場合、変更に係る事項についてのみ改正後の基準が適用されます。

##### 2 軽微な変更の届出（変更届出）

開発許可の変更のうち軽微な変更をした者は、遅れることなく、その旨を届け出る必要があります。軽微な変更とは、開発行為に関する設計の変更のうち予定建築物等の敷地形状の変更（変更許可の場合有）、工事施行者の変更（変更許可の場合有）、工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更等を指します。

##### 3 変更許可と変更届出の取扱い

本市における変更許可と変更届出の取扱いは、次表のとおりです。

なお、小規模開発行為にあつては、事務手続を簡素化しています。

変更に係る事項	開発区域の面積	1,000 m <sup>2</sup> 以上		1,000 m <sup>2</sup> 未満	
		変更許可	変更届出	変更許可	変更届出
開発区域の位置、区域及び規模（法第30条第1項第1号）					
開発区域（工区）の位置、区域及び規模		○		○	
※測量誤差による面積の増減は、工事完了届出書に添付する確定測量図で処理します。					
予定建築物等の用途（法第30条第1項第2号）					
予定建築物等の用途※ <sup>1</sup>		○		○	
開発行為に関する設計（法第30条第1項第3号）					
公共施設（管理者との協議を要するもの）		○			○
公益的施設（ガス施設、ごみ集積所等）			○		■
区画数		○			○
予定建築物等の敷地形状（①敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの又は②住宅以外の建築物等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 m <sup>2</sup> 以上となるもの）		○			○
予定建築物等の敷地形状（上記以外）			○		○
切土、盛土		○	▲		○
がけ、擁壁の位置					
がけの処理方法（がけ高さ、処理方法）					
擁壁の工法、寸法（高さ、勾配）					
道路（位置、形状、幅員）		○			○
排水処理方法、排水放流先		○			○
排水施設の位置・経路等			○		■
給水施設の位置・経路等			○		■
取水方法		○			○
床面積			○		○
（自己居住用で1/10以下の増減）			○		■
工事施行者（法第30条第1項第4号）					
1 ha以上の自己業務用、非自己用		○			○
（氏名若しくは名称又は住所）			○		○
自己居住用、1 ha未満の自己業務用			○		○
その他省令で定める事項（法第30条第1項第5号）					
工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日			○		○
自己居住用、自己業務用、非自己用の別		○		○	
法第34条の該当号及び理由		○		○	

※1 長屋と共同住宅の相互間で用途を変更する場合を除く。

※2 ▲印のものは、内容により変更届出で取り扱う。

※3 ■印のものは、工事完了届出書への変更図面の添付によって代えることができる。

## 4 申請者の変更

- (1) 本市における開発許可を受けた者（申請者）の変更の取扱いは、次表のとおりです。  
 なお、申請者の追加及び除外にあつては、事務手続を簡素化しています。

	自己用住宅	その他の建築物
申請者の追加	変更届出	変更許可
申請者の除外	変更届出	変更許可
法人代表者の変更	—	変更届出
上記以外の変更	廃止届出（法第38条）及び新たな開発許可（法第29条）、 一般承継（法第44条）、特定承継（法第45条）	

- (2) 申請者の追加又は除外にあつては、申請者の資力・信用（法第33条第1項第12号）及び市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に適合している必要があります。

## 5 準用規定

- (1) 変更許可には、設計者の資格（法第31条）、公共施設の管理者の同意等（法第32条）、開発許可の技術基準（法第33条）、市街化調整区域内の立地基準（法第34条）、特例協議（法第34条の2）、許可又は不許可の通知（法第35条）、建築物の形態規制（法第41条）、開発登録簿（法第47条第1項）の規定が準用されます。
- (2) 変更届出には、開発登録簿（法第47条第1項）の規定が準用されます。

## 6 法第32条の再協議等

- (1) 開発行為に関係がある公共施設又は開発行為若しくは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は、改めて公共施設の管理者との再協議等が必要となります。
- (2) 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為において、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、公益的施設の管理者との再協議が必要となります。
- ア 開発区域の位置、区域又は規模
  - イ 予定建築物等の用途
  - ウ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計

## 第8章 工事完了の検査（法第36条）

### （工事完了の検査）

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、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、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。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

### （工事完了公告）

省令第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあっ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っ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。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 工事完了の手續

(1) 開発許可を受けた者は、開発区域（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を完了したときは、開発許可権者に届け出る必要があります。

(2) 公共施設に関する工事が先行して完了した場合は、工区分けをしなくても公共施設に関する工事の完了のみ届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事を先行して検査することで、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手續を迅速に進めるためです。

(3) 開発許可を受けた者から工事を完了した旨の届出があった場合、開発許可権者は当該工事が開発許可の内容（許可条件を含む。）に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、検査済証を交付し、工事完了公告を行います。

2 検査済証

検査済証は、不動産登記法による土地の地目変更登記の申請書に添付されると、登記官の現地確認の手続が省略される等、手続が簡便になります。（昭和47年2月16日法務省民事甲699号）

3 工事完了公告

工事完了公告を行うことにより、建築制限等の解除（法第37条）、公共施設の管理（法第39条）、公共施設用地の帰属（法第40条）等の法律効果が生じます。

## 第9章 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

### （建築制限等）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

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

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 建築制限等の趣旨

開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールの弊害を防止するため、開発許可を受けた開発区域内では、工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設を原則として禁止しています。

#### 2 特定工作物の建設

「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建築する等の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をいいます。

#### 3 工事用の仮設建築物又は特定工作物

工事完了公告前であっても、当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設は、制限を受けません。

#### 4 建築制限等の解除

- (1) 開発許可権者が「支障がないと認めたとき」とは、例えば官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合、既存建築物等を開発区域内に移転し改築する場合、自己居住用又は自己業務用の建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適當な場合等が考えられます。
- (2) 第二種特定工作物の開発許可に際し、開発行為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も、「支障がないと認めたとき」に該当します。
- (3) 本市では、次のとおり承認基準を定めています。

**建築制限等の解除の承認基準**

（平成26年4月1日施行）

最終改正 平成29年7月1日施行

法第37条第1号の「その他都道府県知事が支障がないと認めたとき」とは、次の各号の要件を満たす場合をいう。

なお、承認に際しては、工事完了公告前に承認に係る建築物又は特定工作物（以下「建築物等」という。）を使用しないことを条件とする。

- (1) 建築物等の建築又は建設をしようとする者は、開発許可を受けた者であること。
- (2) 建築物等は、開発許可の予定建築物等であること。
- (3) 造成工事及び建築工事又は建設工事を一体的に行うことについて、合理的な理由があること。
- (4) 防災措置が講じられていること。ただし、市長が不要と認めた場合は、この限りでない。
- (5) 建築物等の敷地が接する道路が開発区域内の道路である場合は、路盤工まで完了し、道路の形態があること。ただし、当該道路が水戸市へ帰属するものである場合は、公共施設（当該道路）に関する工事について、工事完了公告がなされていること。

(4) 本条第1号の承認は、工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に行うものです。工事完了の検査を受けずに、当該区域を建築物又は特定工作物の敷地として使用することを認めるものではありません。このため、本条の承認に際しては、工事完了公告前に承認に係る建築物又は特定工作物を使用しないことを条件としています。

(5) 開発行為の工事施行中は、土砂、濁水等の流出の防止を目的として、柵工、素掘側溝、防災小堤、沈砂池等の防災措置を講じる必要があります。ただし、次のいずれかに該当する場合は、開発区域内の全部又は一部について防災措置が不要となります。

ア 既に擁壁等が存する場合

イ 開発区域内の土地が隣接地よりも低い場合

ウ 造成工事（30cmを超える盛土・切土）を伴わない小規模開発行為の場合

エ その他防災措置が不要と認められる場合

5 開発行為の未同意の権利者の建築等

法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない権利者は、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何ら賛成の意思表示をしていないことから、他の者が開発許可を受けたことで建築等の制限を受けません。

なお、この同意を与えていない権利者が行う開発行為は、別途開発許可が必要となります。

## 第10章 開発行為の廃止（法第38条）

### （開発行為の廃止）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 廃止届出の趣旨

開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止された場合、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るので、開発許可を受けた者が開発行為に関する工事を廃止したときは、遅れることなく開発許可権者に届け出る必要があります。

##### 2 許可の取消

工事完了予定年月日を経過しても工事未着工のもの、又は工事には着手しているが相当期間を経過してもなお工事完了に至らないものについては、工事完了又は廃止の手続の時期が明らかにならない場合には許可を取り消すことがあります。

## 第 11 章 公共施設の管理（法第 39 条）

（開発行為等により設置された公共施設の管理）

法第 39 条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第 36 条第 3 項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

<法令の解説及び審査基準>

### 1 公共施設の管理権の帰属

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（法第 32 条第 2 項の協議の対象となった公共施設）は、開発行為の完了後も適正に管理されることを確保するため、原則として水戸市に管理権が引き継がれます。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除きます。

- (1) 道路法、河川法等の公物管理法の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- (2) 水戸市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合

### 2 道路後退部分の管理

小規模開発行為にあつては、建築基準法第 42 条第 2 項の規定による道路後退部分は開発許可を受けた者が自ら管理するものとします。

### 3 管理権の帰属の時期

公共施設の管理権は、工事完了公告日の翌日に、それぞれの管理者に帰属します。

なお、公共施設の管理上公権力の行使にあたる管理行為（占用許可等）を行うためには、別途、法令上の根拠が必要となります。例えば、開発行為による道路を市道として管理するためには、道路法の規定による認定等の手続が必要となります。

## 第12章 公共施設用地の帰属（法第40条）

### 第1節 相互帰属

（公共施設の用に供する土地の帰属）

法第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 相互帰属の趣旨

開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設用地は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものです。しかしながら、開発許可の技術基準（法第33条）により公共施設を整備する義務を課していることに関連して、新たに設置された公共施設が従前の公共施設の代替的な機能を有するものであれば、その用地と従前の公共施設用地は当然に交換（相互帰属）されるものとして整理することが事務処理の上で合理的なもので、国有財産法等の特例として定められたものです。

#### 2 新旧の公共施設の機能

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一である必要はなく、従前の公共施設が複数であって、それらを一つの公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧の公共施設が等価・等面積である必要はありません。

#### 3 相互帰属の対象

相互帰属の対象となるのは、従前の公共施設用地が国又は地方公共団体の所有する土地の場合のみです。したがって、従前の公共施設用地が民有地の場合は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得する必要があります。

#### 4 相互帰属を受ける者

工事完了公告日の翌日に、従前の公共施設用地は開発許可を受けた者に、新たに設置された公共施設は従前の公共施設用地を所有する国又は地方公共団体に帰属します。これは、開発許可を受けた者が開発区域すべての土地を所有していることが一般的であり、そうでない場合でも開発許可を受けた者に帰属する方が事務処理の上で合理的と考えられるためです。

なお、相互帰属についても、不動産登記法による登記手続が必要となります。

## 第2節 新たに設置された公共施設用地の帰属

### 法第40条

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 新たに設置された公共施設用地の帰属

相互帰属の対象となる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用地は、工事完了公告日の翌日に、法第39条の規定により公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

なお、新たに設置された公共施設用地の帰属についても、不動産登記法による登記手続が必要となります。

##### 2 公共施設用地の分筆

開発許可を受けた者が公共施設用地を自ら管理する場合であっても、当該公共施設の管理権を明確にするとともに、建築確認の際の建蔽率、容積率の算定に混乱を生じさせないように、分筆が必要となります。ただし、小規模開発行為における建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分を除きます。

### 第3節 公共施設用地の帰属に伴う費用負担

#### 法第40条

- 3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

（法第40条第3項の政令で定める主要な公共施設等）

政令第32条 法第40条第3項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

一 都市計画施設である幅員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

二 河川

政令第33条 法第40条第3項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第36条第3項の規定による公告の日から起算して3月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 公共施設用地の帰属に伴う費用負担

市街化区域において、政令第32条に定める根幹的公共施設用地が国又は地方公共団体に帰属する場合、工事完了公告日における所有者は、国又は地方公共団体に対し、公共施設用地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の負担を求めることができます。

##### 2 費用負担の額

負担を求めることができるのは、「土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部の額」であり、「土地の取得価額の全部又は一部の額」ではありません。また、「土地の取得に要すべき費用の額」を算定する際には、開発行為の着手時を基準とすべきと考えられます。

##### 3 市街化調整区域内の公共施設

市街化調整区域内の公共施設にあつては、開発許可を受けた者が自ら負担すべきものと考えられます。

## 第13章 建築物の形態規制（法第41条）

（建築物の建蔽率等の指定）

法第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、建築物の建蔽率、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。

<法令の解説及び審査基準>

### 1 建築物の形態規制

開発許可権者は、用途地域の定められていない土地の区域において開発許可をする際に、当該許可の内容と著しく相違する市街地が醸成されることのないよう担保するため、建築物の建蔽率、容積率、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ます。

### 2 建築基準法に基づく形態規制

水戸市内の市街化調整区域については、建築基準法に基づき、水戸市が特定行政庁として建築物の形態規制値を定めています。

（参考）

建蔽率	容積率	道路斜線	隣地斜線	日影規制
60%	200%	勾配 1.5	勾配 1.25 +20m	対 象：高さ 10m超 測 定 面：4 m 日 影 時 間：5 時間・3 時間

## 第14章 予定建築物等以外の建築等の制限（法第42条）

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

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

<法令の解説及び審査基準>

### 1 建築等の制限の趣旨

開発許可を受けた開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されると、開発許可の技術基準（法第33条）及び市街化調整区域内の立地基準（法第34条）の規制の効果が著しく失われることになるため、用途地域等の定められていない区域内における建築等を制限しています。

### 2 予定建築物等以外の建築等

(1) 予定建築物等以外の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設に該当する場合は、法第42条第1項ただし書の建築等の許可（42条許可）が必要となります。

(2) 従前の建築物を除却し、又は災害により従前の建築物が滅失した場合において、開発許可時の予定建築物と規模、構造及び用途がほとんど同様の建築物の建築を行う場合は、42条許可が不要となります。

(3) 新築、増築又は移転であっても、建築物の規模、構造又は用途が開発許可時の予定建築物と著しく異なる場合には、42条許可が必要となります。

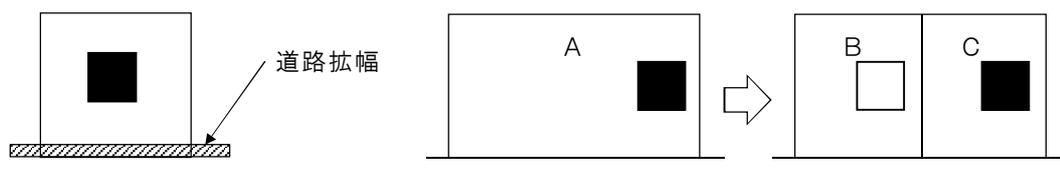
(4) 予定建築物の敷地形状の変更がある場合は、予定建築物等以外の建築物の新築に該当するため、42条許可が必要となります。ただし、法に適合している建築物の敷地であつて、次のいずれかに該当する場合は除きます。

ア 建築物の敷地の一部が公共事業による買収を受けた場合

イ 建築物の敷地(A)から42条許可を受けて新たに分割(B)した残地(C)である場合

(例) ア

イ



(5) 特定工作物は、その態様からして用途の変更は想定されないため、用途の変更に関する規制はありません。

(6) 本市では、次のとおり 42 条許可が不要となる新築，増改築及び用途の変更の取扱いを定めています。

#### 42 条許可が不要となる新築又は増改築の取扱いについて

開発許可を受けた開発区域内において，建築物の新築（当該許可時の予定建築物の敷地形状と同一の場合に限る。），増築又は改築を行う場合に，42 条許可が不要となる規模，構造及び用途は，次のとおりである。

(1) 規模は，次に掲げる要件を満たすこと。

ア 当該許可時の予定建築物の延べ面積の 1.5 倍又は建蔽率 50 パーセントかつ容積率 100 パーセントの範囲内であること。ただし，一戸建専用住宅にあつては，建築基準法の規定するところによる。

イ 建築物の高さは，10 メートル（従前の建築物の高さが 10 メートルを超えていた場合は，従前の建築物の高さ）以下とすること。ただし，階数が 3 以下で，建築基準法別表第 4 第 1 項(は)欄及び(に)欄(1)の基準を満たしている場合は，この限りでない。

ウ ア，イによるほか，法第 34 条第 1 号，第 9 号，第 11 号，第 12 号又は第 14 号に該当するものとして開発許可を受けた開発区域内の建築物は，当該許可の基準に適合するものであること。

(2) 構造は，階数，構造部材等の変更を問わないものとする。

(3) 用途は，従前と同一であること。

#### 42 条許可が不要となる用途の変更の取扱いについて

開発許可を受けた開発区域内において，次の各号のいずれかに該当する場合は，用途の変更がないものとして取り扱う。

(1) 建築物（法に適合していないものを除く。）の使用者を変更する場合（使用者を限定した属人性がある許可を受けた建築物にあつては，当該許可を受けた者の一般承継人へ変更する場合に限る。）

(2) 長屋と共同住宅の相互間で用途を変更する場合

(3) 建築物を一時的に他の用途として使用する場合（選挙運動の期間中の選挙事務所等，当該用途が一時的にしか存続しないことが確実と認められる場合に限る。）

(7) 「使用者を限定した属人性がある許可」とは，当該許可の基準において使用者を限定する要件（他法令等に基づくものを除く。）があるものや，開発審査会の審査案件（提案基準）をいいます。法第 34 条各号の属人性の有無は，次のとおりです。

法第 34 条の該当号 <sup>※1</sup>	内容	属人性
1 号（1 号）	公益上必要な建築物 <sup>※2</sup>	無
	日常生活に必要な物品の販売店舗等 <sup>※3</sup>	無
	（うち併用住宅 <sup>※4</sup> ）	有
2 号（2 号）	鉱物資源，観光資源等の有効な利用上必要な施設	無
3 号（3 号）	特別の自然的条件を必要とする施設	—
4 号（4 号）	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設	無
5 号（4 号の 2）	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	有
6 号（5 号）	中小企業者の高度化に資する施設	有
7 号（6 号）	既存工場と密接な関連を有する施設	無
8 号（7 号）	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	無
8 号の 2（一）	開発不適地に存する施設の移転	有

9号(8号)	市街化区域内において建築等が困難又は不適当な施設 <sup>※2</sup>	無
10号(8号の2)	地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為	無
11号(8号の3)	条例で指定する土地の区域内における開発行為	無
12号(8号の4)	条例で区域, 目的等を限り定められた開発行為	
	市条例第6条第1項第1号, 第5号, 第2項	無
	市条例第6条第1項第2号~第4号	有
13号(9号)	既存権利の届出に基づく開発行為	有
—(10号イ)	開発審査会の議を経て許可する計画的な大規模開発行為	有
14号(10号ロ)	開発審査会の議を経て許可する開発行為	
	提案基準, 包括承認基準1~3, 8	有
	包括承認基準4, 6, 7, 9~18	無
	包括承認基準5 <sup>※5</sup>	有・無

※1 ( )内は, 平成18年の法改正(平成19年11月30日施行)前のもの(10号イは廃止)

※2 各施設の相互間で用途を変更する場合は, 許可が必要となる。

※3 中分類が異なる事業へ変更する場合は, 許可が必要となる。

※4 平成7年10月1日以後の許可に限る。

※5 自己用住宅の立地状況により判断する。

### 3 42条許可の基準

42条許可は, 当該開発区域における利便の増進上又は開発区域及びその周辺の環境の保全上支障がないと認められ, かつ, 次の各号のいずれかに該当する場合に行うものとします。

- (1) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- (2) 許可申請が法第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等が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等であって, その用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合
- (4) 許可申請に係る建築物等が法第34条第14号に該当する建築物等として開発審査会の議を経たものであって, その用途と法第33条第1項第2号から第5号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合

### 4 特例協議

- (1) 開発許可権者又はそれと同等以上の者(国, 茨城県又は水戸市)が行う予定建築物等以外の建築等については, 国の機関, 茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議(特例協議)が成立することをもって, 42条許可があったものとみなします。
- (2) 国立大学法人, 独立行政法人国立高等専門学校機構, 独立行政法人空港周辺整備機構, 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構, 独立行政法人都市再生機構, 国立研究開発法人森林研究・整備機構, 地方住宅供給公社及び日本下水道事業団は, 国と同等の者とみなされます。

## 第 15 章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第 43 条）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

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

- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第 29 条第 1 項第 9 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 五 通常の管理行為、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。

（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築等の許可を要しないこととなる開発行為）

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

- 一 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
- 二 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）

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

- 一 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
- 二 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
- 三 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
- 四 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）

政令第 36 条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下こ

の項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあっては、口を除く。)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、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

- (1) 当該地域における降水量
- (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
- (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
- (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

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

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

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

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

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

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

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

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

市条例第7条 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物等は、前条第1項各号及び第2項に掲げる開発行為に係る予定建築物(開発区域内において予定される建築物をいう。)の要件に該当する建築物とする。

<法令の解説及び審査基準>

1 建築等の制限の趣旨

開発許可は、開発行為を規制することにより、秩序ある市街化の形成を図ることを実現しようとするものです。しかしながら、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域内においては、開発行為の規制だけでは不十分であることから、区域区分日前に造成された宅地や法第29条第1項の適用除外となる開発行為が行われた宅地において行われる建築等を制限しています。

2 建築物の新築等

(1) 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該当する場合は，43条許可が必要となります。

なお，市街化区域と市街化調整区域にまたがる敷地内において建築物を建築しようとする場合であっても，市街化区域内に建築するときは，43条許可が不要となります。

(2) 従前の建築物を除却し，又は災害により従前の建築物が滅失した場合において，1年以内に従前の建築物と規模，構造及び用途がほとんど同様の建築物の建築工事に着手する場合は，43条許可が不要となります。

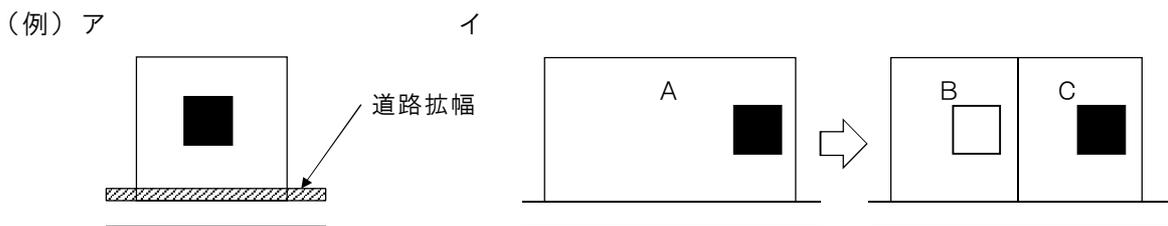
(3) (2)にかかわらず，災害により自己用住宅が滅失したこと又は災害の被害によりやむを得ず自己用住宅を除却したことが罹災証明書等により明らかな場合において，災害発生日から3年以内に自己用住宅の建築工事に着手する場合は，43条許可が不要となります。

(4) 増築又は移転であっても，建築物の規模，構造又は用途が従前の建築物と著しく異なる場合には，43条許可が必要となります。

(5) 敷地形状の変更がある場合は，新築に該当するため，43条許可が必要となります。ただし，区域区分日に既に存する建築物，43条許可を受けた建築物等，法に適合している建築物の敷地であって，次のいずれかに該当する場合を除きます。

ア 建築物の敷地の一部が公共事業により買収された場合

イ 建築物の敷地(A)から43条許可を受ける等して分割(B)した残地(C)である場合



(6) 第一種特定工作物は，その態様からして用途の変更は想定されないので，用途の変更に関する規制はありません。

- (7) 本市では、次のとおり 43 条許可が不要となる増改築及び用途の変更の取扱いを定めています。

#### 43 条許可が不要となる増改築の取扱いについて

開発許可を受けていない敷地又は 43 条許可を受けた敷地において、建築物の増築又は改築を行う場合に、43 条許可が不要となる規模、構造及び用途は、次のとおりである。

- (1) 規模は、次に掲げる要件を満たすこと。

ア 次表に掲げる基準日に既に存する建築物の延べ面積の 1.5 倍又は建蔽率 50 パーセントかつ容積率 100 パーセントの範囲内であること。ただし、一戸建専用住宅にあっては、建築基準法の規定するところによる。

建築物	基準日
区域区分日に既に存する建築物	区域区分日
43 条許可を受けた建築物	許可日（当該許可時の予定建築物）
既存宅地の確認を受けて建築された建築物	平成 18 年 5 月 18 日 （既存宅地の確認日が平成 13 年 5 月 18 日以後の場合は、確認日から 5 年を経過する日）
開発許可等の適用除外であった建築物 （学校、社会福祉施設、医療施設等）	平成 19 年 11 月 30 日

イ 建築物の高さは、10 メートル（従前の建築物の高さが 10 メートルを超えていた場合は、従前の建築物の高さ）以下とすること。ただし、階数が 3 以下で、建築基準法別表第 4 第 1 項（は）欄及び（に）欄（1）の基準を満たしている場合は、この限りでない。

ウ ア、イによるほか、法第 34 条第 1 号若しくは第 9 号又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロ、ハ若しくはホに該当するものとして 43 条許可を受けた建築物は、当該許可の基準に適合するものであること。

- (2) 構造は、階数、構造部材等の変更を問わないものとする。

- (3) 用途は、従前と同一であること。

#### 43 条許可が不要となる用途の変更の取扱いについて

開発許可を受けていない敷地又は 43 条許可を受けた敷地において、次の各号のいずれかに該当する場合は、用途の変更がないものとして取り扱う。

- (1) 区域区分日に既に存し、又は既存宅地の確認を受けて建築された建築物の使用者を変更する場合（既存宅地の確認を受けて建築された建築物のうち、平成 13 年 5 月 18 日以後に自己用に限定して省令第 60 条に規定する書面の交付を受けたものにあつては、自己用に限る。）

- (2) 区域区分日に既に存し、又は既存宅地の確認を受けて建築された建築物について、用途の一部を廃止する場合

- (3) 43 条許可を受けて建築された建築物（法に適合していないものを除く。）の使用者を変更する場合（使用者を限定した属人性がある許可を受けた建築物にあつては、当該許可を受けた者の一般承継人へ変更する場合に限る。）

- (4) 開発許可等の適用除外であった建築物の使用者を変更する場合

- (5) 区域区分日以後に建築された農家住宅について、当該建築主又はその者の相続人が自己用住宅へ変更する場合

- (6) 長屋と共同住宅の相互間で用途を変更する場合

- (7) 建築物を一時的に他の用途として使用する場合（選挙運動の期間中の選挙事務所等、当該用途が一時的にしか存続しないことが確実に認められる場合に限る。）

(8) 「使用者を限定した属人性がある許可」とは、当該許可の基準において使用者を限定する要件（他法令等に基づくものを除く。）があるものや、開発審査会の審査案件（提案基準）をいいます。法第34条第1号から第10号まで又は政令第36条第1項第3号ロからホまでの属人性の有無は、次のとおりです。

法第34条の該当号等 <sup>※1</sup>	内容	属人性
1号	公益上必要な建築物 <sup>※2</sup>	無
	日常生活に必要な物品の販売店舗等 <sup>※3</sup>	無
	（うち併用住宅 <sup>※4</sup> ）	有
2号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な施設	無
3号	特別の自然的条件を必要とする施設	—
4号	農林漁業用建築物及び農林水産物の処理等に必要な施設	無
5号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設	有
6号	中小企業者の高度化に資する施設	有
7号	既存工場と密接な関連を有する施設	無
8号	危険物の貯蔵又は処理に供する施設	無
8号の2	開発不適地に存する施設の移転	有
9号	市街化区域内において建築等が困難又は不適當な施設 <sup>※2</sup>	無
10号	地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物等	無
ロ（11号）	条例で指定する土地の区域内における建築物等	無
ハ（12号）	条例で区域、目的等を限り定められた建築物等	
	市条例第6条第1項第1号、第5号、第2項	無
	市条例第6条第1項第2号～第4号	有
ニ（13号）	既存権利の届出に基づく建築物等	有
ホ（14号）	開発審査会の議を経て許可する建築物等	
	提案基準、包括承認基準1～3、8	有
	包括承認基準4、6、7、9～18	無
	包括承認基準5 <sup>※5</sup>	有・無

※1 （ ）内は、政令第36条第1項第3号ロからホまでに対応する法第34条の該当号

※2 各施設の相互間で用途を変更する場合は、許可が必要となる。

※3 中分類が異なる事業へ変更する場合は、許可が必要となる。

※4 平成7年10月1日以後の許可に限る。

※5 自己用住宅の立地状況により判断する。

### 3 軽微な変更の協議

43条許可後に、次に掲げる事項の変更を行う場合は、軽微な変更の協議で取り扱うものとします。

- (1) 住宅部分の床面積の変更で、建築物全体の1割を超えるもの
- (2) 住宅部分以外の床面積の変更が建築物全体の1割以下であって、構造、階数及び大幅な平面計画の変更がないもの
- (3) 申請者を追加又は除外する場合（自己用住宅に限る。）

#### 4 適用除外となる建築等

次に掲げる建築等は，開発許可と同様に適用除外とされています。

- (1) 法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物の建築等
- (2) 都市計画事業の施行として行う建築等
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
- (4) 仮設建築物（建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物に限る。）の新築
- (5) 法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為が行われた土地の区域内における建築等
- (6) 旧住宅地造成事業に関する法律第 4 条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内における建築等
- (7) 通常管理行為，軽易な行為

#### 5 通常管理行為，軽易な行為

- (1) 車庫，物置等の付属建築物は，規模も小さいものであり，それ自体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ものであることから，既存建築物の敷地内において建築する場合は適用除外とされています。
- (2) 10 ㎡以内の改築又は用途の変更は，建築基準法による建築確認の手続を要しない小規模な行為であることから，適用除外とされています。

なお，用途の変更については，その後の増改築を含め，当該用途の変更をした部分の面積が 10 ㎡を超える場合には，43 条許可が必要となります。

- (3) 日常生活のため必要な物品の販売店舗等は，法第 34 条第 1 号に規定する建築物のうち，さらに建築行為の主体，立地，業種及び規模を限定して適用除外とされています。
  - ア 主体については，当該建築物の周辺の市街化調整区域内に生活の本拠を有している者に限られます。この場合の「周辺」とは，当該建築物の存する町の区域又は当該区域に隣接する町の区域（本市の区域内で隣接するものに限る。）内をいいます。
  - イ 立地については，建築物の敷地相互の間隔が 70 メートル未満であり，かつ，市街化調整区域の 40 戸以上の住宅が連たんしている集落内に限られます。
  - ウ 業種については，日常生活のために必要な物品の販売，加工，修理等の業務に限られるため，物品に係らないサービス業（理容業，美容業等）は該当しません。
  - エ 規模については，建築物の延べ面積の合計が 50 ㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の合計の 50 パーセント以上のものに限る。）の新築に限られます。
- (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は，長期にわたって存するものではなく，臨時的に建設するものであることから，適用除外とされています。

## 6 技術基準

- (1) 政令第36条第1項第1号は、法第33条第1項第3号及び第7号に対応するもので、排水施設及び防災措置の基準を定めています。これは、43条許可の対象となるものは、ほとんどの場合が自己居住用又は自己業務用のもので、その規模も一敷地程度と考えられることから、災害等の当該敷地の周辺部に与える影響を考慮すれば足りるためです。
- (2) 排水施設及び防災措置の基準は、各々開発許可の技術基準（法第33条）を準用します。
- (3) 用途の変更の場合にあつては、適切に防災措置が講じられていること及び既存建築物を引き続き使用することを前提として、排水施設の基準のみを適用するとされています。しかしながら、適切に防災措置が講じられていない場合や、実質的に新築又は改築と差異がない場合が想定されることから、本市では一律に防災措置の基準を適用するものとします。
- (4) 政令第36条第1項第2号は、法第33条第1項第5号に対応するもので、地区計画等への適合の基準を定めています。

## 7 立地基準

政令第36条第1項第3号は、次のとおり市街化調整区域内の立地基準（法第34条）に対応するものです。

- (1) 同号ロは、法第34条第11号に対応するものであり、同号の条例で指定する土地の区域内における制限用途に該当しない建築物等が規定されています。
- (2) 同号ハは、法第34条第12号に対応するものですが、同号ロと異なり、同号ハの条例を法第34条第12号の条例とは別に定めることとされています。  
本市では、法第34条第12号の条例で定める開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物を、政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等としています。
- (3) 同号ニは、法第34条第13号に対応するものであり、区域区分日から起算して6月以内に開発許可権者へ届け出て、建築等を区域区分日から起算して5年以内に完了する必要があります。
- (4) 同号ホは、法第34条第14号に対応するものであり、許可に当たっては、あらかじめ開発審査会の議を経ることとされています。

## 8 特例協議

- (1) 開発許可権者又はそれと同等以上の者（国，茨城県又は水戸市）が行う建築等については、国の機関，茨城県又は水戸市と開発許可権者との協議（特例協議）が成立することをもち、43条許可があつたものとみなします。
- (2) 独立行政法人空港周辺整備機構，独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構，独立行政法人都市再生機構，地方住宅供給公社及び日本下水道事業団は，開発許可権者又はそれと同等以上の者とみなされます。

## 9 既存宅地確認制度の廃止

平成12年の法改正（平成13年5月18日施行）までは、旧法第43条第1項第6号口の規定により、「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認を受けたもの」（既存宅地）における建築等については、許可不要とされてきました。しかしながら、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なく、周辺の土地利用と不調和な建築物が建築物の連たんに応じて順次拡大していること、本来必要な排水施設及び防災措置の基準が適用されていないこと、区域区分日から長期間が経過して既存宅地の確認が困難になっていること等の問題が顕在化していました。

このため、既存宅地確認制度を廃止し、これまで特例として許可が不要とされてきたものと同様の要件を満たす区域をあらかじめ条例で定め（法第34条第11号及び政令第36条第1項第3号口）、許可制へ移行することで、規制の合理化が図られました。これに伴い、平成12年改正法の附則第6条において、施行日から5年間（施行日までに既存宅地の確認申請をし、その後都道府県知事の確認を受けた土地にあつては、確認を受けた日から5年間）は、自己居住用又は自己業務用の建築物に限り、従前どおり許可不要で建築できることとされてきました。

### <既存宅地確認制度の概要>

- ・昭和50年4月1日施行，平成13年5月18日廃止
- ・区域区分日前から宅地であることについて，都道府県知事等の確認を受けたもの

集落	市街化区域と隣近接する集落（1kmの範囲内から連たんしている集落）
連たん	おおむね50（やむを得ない場合にあつては40）以上の建築物
宅地要件	土地謄本，課税台帳，農地転用，道路位置指定，建築確認，航空写真等により判断
敷地面積	200㎡以上（やむを得ない場合を除く。）
建築物の用途	宅地要件により制限あり 【農地転用・建築確認】当時の用途（目的）又は専用住宅 【道路位置指定】第一種低層住居専用地域で建築できる用途
建築物の規模	建蔽率60パーセント以下，容積率200パーセント以下
建築物の高さ	原則10メートル以下（半径500メートル以内に10メートルを超える建築物があればその高さまで可）
前面道路	ぱちんこ店や床面積1,500㎡を超える物販店にあつては，幅員4メートル以上

## 第16章 許可に基づく地位の承継（法第44条，第45条）

### 第1節 一般承継

（許可に基づく地位の承継）

法第44条 開発許可又は前条第一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。

<法令の解説及び審査基準>

#### 1 一般承継

開発許可又は43条許可を受けた者の一般承継人は，被承継人の有していた許可に基づく地位を承継します。

#### 2 一般承継人

「一般承継人」とは，相続人のほか，吸収合併後に存続する法人，新設合併により設立された法人等を指します。

#### 3 許可に基づく地位

「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ます。例えば，開発許可権者との関係において，①適法に開発行為又は43条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工事完了の届出義務，工事廃止の届出義務等が挙げられます。

なお，法第44条は，開発許可又は43条許可に基づく地位の承継を規定したものであり，民事上の関係について規定したものではありません。

#### 4 開発行為を行う意思がないとき

一般承継人は，開発許可等に基づく地位を当然に承継するので，開発行為を行う意思がないときは，廃止届出（法第38条）を行う必要があります。

## 第2節 特定承継

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 特定承継

- (1) 開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者（特定承継人）は、開発許可権者の承認を受けて、開発許可に基づく地位を承継することができます。
- (2) 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持つ地位であるから、開発許可を受けた者から開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者であっても、開発行為を行うためには、改めて開発許可を受けなければならないと考えられます。しかしながら、開発許可を受けた者から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事例が多いことから、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で十分としたものです。

#### 2 43条許可の特定承継

一般承継（法第44条）と異なり、特定承継には43条許可に基づく地位の承継についての規定はありません。これは、建築行為又は用途の変更の途中で第三者に敷地の所有権等が譲渡されることは稀であると考えられ、申請手続も開発許可に比べれば簡便であるためです。

#### 3 特定承継の承認の基準

特定承継の承認は、予定建築物の用途、設計等に変更が加えられるものではなく、申請者が変更されるのみにとどまります。したがって、特定承継人の開発行為に関する工事を施行する権原の取得状況及び特定承継人の資力・信用（法第33条第1項第12号）により、承認の可否を判断します。

なお、市街化調整区域内における開発許可のうち、使用者を限定した属人性があるもの（法第34条第13号、第14号等）の承継は、一般承継に限られ、第三者への特定承継は認められません。

## 第17章 開発登録簿（法第46条，第47条）

### （開発登録簿）

法第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。

法第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。

- 一 開発許可の年月日
- 二 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
- 三 公共施設の種類，位置及び区域
- 四 前3号に掲げるもののほか，開発許可の内容
- 五 第41条第1項の規定による制限の内容
- 六 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，請求があったときは，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。

### （開発登録等の記載事項）

省令第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。

- 一 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
- 二 法第45条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

### （開発登録簿の調製）

省令第36条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は，調書及び図面をもって組成する。

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）

省令第37条 都道府県知事は，法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合は，遅滞なく，登録簿を閉鎖しなければならない。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 開発登録簿の趣旨

法では，開発行為（法第29条）をはじめ，建築行為（法第37条，第41条及び第42条）や用途の変更（法第42条）を規制しているため，第三者に対して制限の内容を公開することにより違反行為の防止を図ると同時に，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る必要があります。また，建築基準法による確認に際して，特定行政庁や指定確認検査機関がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に把握できるようにする必要があります。これらの目的を達成するため，開発許可権者に開発登録簿を調製し，保管することを義務付けています。

## 2 開発登録簿への登録等

- (1) 開発許可権者は、開発許可をしたとき又は特例協議（法第 34 条の 2）が成立したときには、次に掲げる事項を開発登録簿に登録する必要があります。
  - ア 開発許可の年月日
  - イ 予定建築物等の用途（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。）
  - ウ 公共施設の種類、位置及び区域
  - エ 前 3 号に掲げるもののほか、開発許可の内容
  - オ 建築物の形態規制（法第 41 条第 1 項）の内容
  - カ 開発不適地の例外（法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書）に該当する旨
  - キ 特定承継の承認（法第 45 条）を受けた者の住所及び氏名
- (2) 開発許可権者は、工事完了検査（法第 36 条）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、開発登録簿にその旨を付記する必要があります。
- (3) 開発許可権者は、建築物特例許可（法第 41 条第 2 項ただし書）若しくは 42 条許可があったとき又は特例協議（法第 42 条第 2 項）が成立したときも、開発登録簿にその旨を付記する必要があります。
- (4) 開発許可権者は、変更許可若しくは変更届出（法第 35 条の 2）又は監督処分（法第 81 条第 1 項）により開発登録簿に登録された事項について変動を生じたときは、開発登録簿に必要な修正を加える必要があります。

## 3 開発登録簿の閲覧及び写しの交付

開発許可権者は、開発登録簿（調書及び土地利用計画図）を常に公衆の閲覧に供するように保管するとともに、請求があったときはその写しを交付する必要があります。

## 4 開発登録簿の閉鎖

開発許可権者は、廃止届出（法第 38 条）があった場合は、開発登録簿を閉鎖する必要があります。

## 第18章 国及び地方公共団体の援助（法第48条）

（国及び地方公共団体の援助）

法第48条 国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けた者に対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるものとする。

<法令の解説及び審査基準>

本条は、国と地方公共団体が、今後、立法措置と行政運用によって、市街化区域内で行われる民間の良好な開発行為を積極的に援助するための措置を講ずるように努力するべきであるという一般的原則を宣言した規定であり、国及び地方公共団体が特定の者の開発行為に対して直接援助をすべき義務を負うという趣旨のものではありません。

## 第19章 不服申立て（法第50条～第51条）

### （不服申立て）

法第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。

法第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，前項に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。

### （映像等の送受信による通話の方法による口頭審理）

政令第36条の2 法第50条第3項の口頭審理については，行政不服審査法施行令（平成27年政令第391号）第2条の規定により読み替えられた同令第8条の規定を準用する。この場合において，同条中「総務省令」とあるのは，「国土交通省令」と読み替えるものとする。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 審査請求

(1) 次表に掲げる処分等は，特に第三者による公正な判断が必要であること，専門的な知識を必要とすること，迅速な処理を要すること等の趣旨から，専門的な機関である開発審査会に対して審査請求するものとしています。ただし，処分に係る不作為については，開発審査会に代えて開発許可権者に対してすることもできるとしています。

該当条項	処分等の内容	
法第29条第1項又は第2項	開発許可	処分又はこれに係る不作為
法第35条の2第1項	変更許可	
法第41条第2項ただし書	建築物特例許可	
法第42条第1項ただし書	42条許可	
法第43条第1項	43条許可	
法第81条第1項	上記の規定に違反した者に対する監督処分	

- (2) 建築制限等解除の承認（法第37条第1号）、地位承継の承認（法第45条）等は、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、開発許可権者に対する審査請求をすることができます。

## 2 審査請求手続の概要

- (1) 審査請求の当事者となるのは、開発許可権者の処分不服がある者及び不作為に係る処分その他の行為を申請した者です。
- (2) 処分についての審査請求は、原則として処分が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。

なお、不作為についての審査請求には期限がありません。

- (3) 手続は、書面によって行うことを原則とし、審査請求書（正副2通）には、次に掲げる事項を記載する必要があります。また、審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印が必要です。

ア 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所

イ 審査請求に係る処分

ウ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

エ 審査請求の趣旨及び理由

オ 処分庁の教示の有無及びその内容

カ 審査請求の年月日

キ 審査請求人が法人のときは代表者、社団法人のときは代表者又は管理人、総代を互選したときは総代、代理人によって審査請求するときは代理人の住所及び氏名

- (4) 不作為についての審査請求書（正副2通）には、次の事項を記載する必要があります。また、審査請求人（代表者、管理人、総代、代理人）の押印が必要です。

ア 審査請求人の氏名及び年令又は名称並びに住所

イ 当該不作為に係る処分その他の行為についての申請の内容及び年月日

ウ 審査請求の年月日

エ 審査請求人が法人のときは代表者、社団法人のときは代表者又は管理人、総代を互選したときは総代、代理人によって審査請求するときは代理人の住所及び氏名

- (5) 審理は、開発許可権者から提出される弁明書及び当事者から提出される反論書等により行われます。

## 3 審査請求の裁決

- (1) 開発審査会は、審査請求がされた日（不備を補正すべきことを命じた場合にあっては、当該不備が補正された日）から2か月以内に裁決を行う必要があります。
- (2) 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときその他不適法である場合は却下され、審査請求に理由がない場合には棄却されます。
- (3) 審査請求に理由がある場合には、当該処分の全部又は一部が取り消されます。

#### 4 公開口頭審理

- (1) 開発審査会は、裁決を行う場合においては、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う必要があります。
- (2) 公開による口頭審理については、遠隔の地に居住する審理関係人（審査請求人及び参加人）があるとき、その他相当と認めるときは、開発審査会及び審理関係人が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって、審理を行うことができるとしています。
- (3) 水戸市開発審査会では、次のとおり公開口頭審理の傍聴に関する規程を定めています。

#### 水戸市開発審査会の公開口頭審理の傍聴に関する規程

平成 13 年 4 月 9 日

水戸市開発審査会決議第 2 号

（趣旨）

第 1 条 この規程は、水戸市開発審査会条例施行規則（平成 13 年水戸市規則第 20 号）第 7 条の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）が行う公開による口頭審理（以下「審理」という。）の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

（傍聴券の交付）

第 2 条 審査会の議長（以下「議長」という。）は、審理の会場における秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴席に相応する数の傍聴券を発行し、その交付を受けた者（以下「傍聴人」という。）に限り傍聴させることができる。

2 前項の傍聴券は、審理の当日抽選その他の方法により交付するものとする。

3 傍聴人は、審理の会場に入場する際、議長の指名する係員（以下「係員」という。）に傍聴券を提示しなければならない。

（危険物等の持込みの禁止）

第 3 条 傍聴人は、次の各号に掲げるものを審理の会場へ持ち込んで서는ならない。

- (1) 凶器、爆発物その他危険を生じおそれのあるもの
- (2) 張り紙、旗、のぼり、プラカード、横断幕、ポスター、ビラその他これらに類するもの
- (3) 笛、ラッパ、太鼓その他これらに類するもの
- (4) その他審理を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすおそれのあるもの

（入場の禁止）

第 4 条 議長は、傍聴人が第 2 条第 3 項又は前条の規定に違反する場合その他審理の会場において審理を妨げ、又は不当な行状をすることを疑うに足る顕著な事情があると認められる場合は、当該傍聴人の審理の会場への入場を禁止することができる。

（傍聴人の遵守事項）

第 5 条 傍聴人は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 審理関係者の言論に対して批判若しくは野次を加え、賛否の意思を表明し、又は拍手をしないこと。
- (2) 私語、談笑、歓声、シュプレヒコールその他喧騒にわたる行為をしないこと。
- (3) 帽子、ヘルメット、鉢巻き、たすき、ゼッケン、腕章その他これらに類するものを着用しないこと。
- (4) 飲食又は喫煙その他不体裁な行為をしないこと。
- (5) みだりに席を離れないこと。

- (6) 議長の許可を受けずに写真撮影又は録音をしないこと。
- (7) 議長及び係員の指示に従うこと。
- (8) その他他人に迷惑を及ぼし、審理の会場の秩序を乱し、又は審理の妨害となるような行為をしないこと。

（退場命令）

第6条 議長は、前条の規定に違反する傍聴人があるときは、当該傍聴人に対し、退場を命じることができる。

2 議長は、前項の命令に従わない傍聴人があるときは、係員をして当該傍聴人を退場させることができる。

付 則

この規程は、平成13年4月9日から施行する。

付 則

この規程は、平成14年8月8日から施行する。

## 5 不服申立ての特例

不服の理由が、鉱業、砕石業又は砂利採取業等との調整に関するものであるときは、開発審査会に対する審査請求ではなく、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができます。

## 第20章 開発審査会（法第78条）

### （開発審査会）

法第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優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。
  - 一 破産者で復権を得ない者
  - 二 拘禁刑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。
  - 一 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。
  - 二 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。

### （開発審査会の組織及び運営に関する基準）

政令第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。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可非同数のときは、会長の決するところによるものとする。

### <法令の解説及び審査基準>

#### 1 開発審査会の設置

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。本市は中核市であるため、開発審査会を設置しています。

#### 2 開発審査会の権限

開発審査会の権限に属せられた事項は、次のとおりです。

- (1) 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) 法第34条第14号に該当する開発許可案件の審議
- (3) 法第34条第14号に該当する42条許可案件又は政令第36条第1項第3号ホに該当する43条許可案件の審議

### 3 開発審査会の委員

開発審査会の委員は、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選任されます。水戸市開発審査会は、5人の委員で組織されています。

#### 水戸市開発審査会条例

平成13年3月27日

水戸市条例第7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、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の組織及び運営について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5人をもって組織する。

（任期）

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により任命された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第4条 審査会に、委員の互選により会長を置く。

2 会長は、審査会の会務を総理する。

3 会長に事故あるとき、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 審査会は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

2 審査会は、会長（会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する者）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。

（秘密を守る義務）

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

（庶務）

第7条 審査会の庶務は、都市計画部において行う。

（委任）

第8条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成13年4月1日から施行する。

## 水戸市開発審査会条例施行規則

平成13年3月27日

水戸市規則第20号

(趣旨)

第1条 この規則は、水戸市開発審査会条例（平成13年水戸市条例第7号。以下「条例」という。）第8条の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(会議の招集の通知)

第2条 会長は、審査会を招集しようとするときは、開会の日3日前までに会議の日時、場所及び議題を委員に通知しなければならない。ただし、急施を要する場合は、この限りでない。

2 委員の任命後最初に行われる審査会は、市長が招集する。

(欠席の届出)

第3条 委員は、前条の通知を受けた場合において、事故のため、審査会に出席できないときは、その理由を付し、あらかじめ、会長に届け出なければならない。

(関係者の出席)

第4条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(議事録)

第5条 審査会の議事については、議事録を作成し、会長の指名した委員2人がこれに署名しなければならない。

2 議事録には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 会議の日時及び場所
- (2) 出席及び欠席委員の氏名並びに出席関係者の氏名
- (3) 議題
- (4) 議事の概要
- (5) その他必要な事項

(会長の職印)

第6条 会長の職印は、次のとおりとする。

職印名	寸法	ひな形
水戸市開発審査会長之印	21mm 平方	

(補則)

第7条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

この規則は、平成13年4月1日から施行する。

## 水戸市開発審査会運営規程

平成13年4月9日  
水戸市開発審査会決議第1号

（趣旨）

第1条 この規程は、水戸市開発審査会条例施行規則（平成13年水戸市規則第20号）第7条の規定に基づき、水戸市開発審査会（以下「審査会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

（招集）

第2条 会長は、次の各号のいずれかに該当する場合に審査会を招集するものとする。

- (1) 市長から都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ホに係る議案が提出されたとき。
- (2) 法第50条第1項前段の規定による審査請求があったとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、会長が必要と認めたとき。

（提案基準）

第3条 市長が審査会に議案を提出する場合の付議基準は、別表による。

2 市長は、前項の議案を提出する場合には、別記様式第1により行うものとする。ただし、包括承認基準に該当するものにあつては、別記様式第2により報告するものとする。

（会議の非公開）

第4条 審査会の会議は、非公開とする。ただし、法第50条第3項の規定により公開による口頭審理を行う場合は、この限りでない。

（補則）

第5条 この規程に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

付 則

この規程は、平成13年4月9日から施行する。

付 則

この規程は、平成14年8月8日から施行する。

付 則

この規程は、平成19年11月30日から施行する。

付 則

この規程は、平成29年2月24日から施行し、平成29年2月1日から適用する。

## 第21章 許可等の条件（法第79条）

### （許可等の条件）

法第79条 この法律の規定による許可，認可又は承認には，都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において，その条件は，当該許可，認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

#### <法令の解説及び審査基準>

##### 1 許可等の条件

- (1) 開発許可権者は，法による許可又は承認について都市計画上必要な条件を付することができます。
- (2) 開発許可の場合にあつては，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に必要な条件，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じる災害を防止するため必要な条件並びに開発行為の着手及び完了の時期その他の都市計画上必要な条件が該当します。
- (3) 開発許可を受けた開発行為に関する工事が完了し，検査済証が交付された場合においては，開発許可の有する効果は消滅するため，これに付された条件の効力も同様に消滅することとなります。したがって，工事完了公告後の現状変更等に係る条件を付することはできません。

##### 2 不当な義務

「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ことをいいます。

## 第22章 報告、勧告、援助等（法第80条）

（報告、勧告、援助等）

法第80条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市町村長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 （略）

<法令の解説及び審査基準>

### 1 報告、勧告、援助等

開発許可権者は、法による許可又は承認を受けた者に対し、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ます。ただし、法の施行に必要な限度に限られます。

### 2 勧告又は助言

勧告又は助言とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいいます。開発許可権者が勧告又は助言を行った場合には、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うこととなりますが、法律上拘束されるものではありません。

## 第23章 監督処分等（法第81条）

### （監督処分等）

法第81条 国土交通大臣，都道府県知事又は市町村長は，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ってした許可，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。

一 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って，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

二 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している者若しくはした者

三 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

四 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町村長は，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町村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町村長は，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。

### （公告の方法等）

政令第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 （略）

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。

### （公告の内容等の掲示）

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）

省令第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ついては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものについては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

## ＜法令の解説及び審査基準＞

## 1 監督処分

開発許可権者は、法、政令若しくは省令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、許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、工作物等の改築、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じることができます。

## 2 違反物件の譲渡を受けた者等に対する監督処分

- (1) 開発許可権者は、違反の事実を知って違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者に対し、監督処分を行うことができます。これは、違反物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等の脱法行為を防止するためです。
- (2) 違反の事実を知っていたか否かの立証は、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になります。
- (3) 法第81条第3項の規定による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ます。

## 3 詐欺その他不正な手段

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば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、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等が該当します。

## 4 意見陳述の手続

開発許可権者は、行政手続法第13条の規定により、許可等の取り消しをしようとするとき及び開発許可権者が相当と認めるときにおいては聴聞を、その他の場合においては弁明の機会を付与します。

## 5 命令の効力

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。「到達」とは、相手方が受領することができる状態に置かれることを指し、相手方が現実に命令の内容を知らなくても、相手方が命令の内容を知ることができる場所に到達すればよいので、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。

## 6 行政代執行法の特例

- (1) 行政代執行法第2条では、法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行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、当該行政庁は自ら義務者の行うべき行為を行い、又は第三者にその行為を行わせ、その費用を義務者から徴収することができる旨を規定しています。
- (2) 開発許可権者は、法第81条第1項の規定による命令を履行しない者がある場合には、行政代執行法の規定に基づき代執行をすることができます。しかしながら、命令を出そうとするときに相当の努力をしても相手方を確知することができない場合は、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生ずることから、行政代執行法の特例が定められています。
- (3) 「過失がなく」とは、開発許可権者の立場として通常要求される注意をしていることを指します。
- (4) 法第81条第2項に該当する措置は、当然他人が代わって行うことができる行為に限られます。義務者が後に判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなります。
- (5) 「命じた者」とは、開発許可権者の指揮監督に服する職員を指します。「委任した者」とは、その指揮監督に服する者以外の者でその委任を受けた者を指し、他の公共団体の長又は職員等が考えられます。
- (6) 開発許可権者は、法第81条第2項の規定により代執行を行おうとする場合においては、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、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旨を公告するとともに、公告をした日から10日間、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ます。

## 7 命令の公示

- (1) 開発許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合は、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示します。
- (2) 標識の設置は、違反物件の敷地内に設置することができますが、それに限られるものではなく、最もよくその目的を達するのに適当な場所へ設置することになります。違反物件の敷地内に設置することができることとしたのは、この設置によって、損失を被ったとしてもその賠償の必要がないことを意味しています。ただし、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲内に限られることは当然であり、必要以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではありません。
- (3) 違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受忍すべきこととされています。この受忍義務に違反したとしても、これを直接罰する規定はありませんが、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、標識を破損した者は公用文書等毀棄罪（刑法第258条）に、さらに暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み、又は妨げた者は公務執行妨害罪（刑法第95条）に該当するものと考えられます。

## 第 24 章 立入検査（法第 82 条）

### （立入検査）

法第 82 条 国土交通大臣，都道府県知事若しくは市町村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，関係人の請求があったときは，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たものと解してはならない。

### ＜法令の解説及び審査基準＞

#### 1 立入検査の実施

- (1) 法第 81 条の規定による監督処分を行おうとするときには，ほとんどの場合に当該土地に立ち入ることが必要となります。この場合，監督処分に係る権限を行おうとする者は，土地の所有者，占有者等からの同意を得て立ち入るべきですが，同意を得られなくても必要な限度において，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ます。
- (2) 立ち入ることができる者は，法第 81 条の規定による権限を行うため必要がある開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者です。

#### 2 身分証明書の携帯

- (1) 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，関係人の請求があったときはこれを提示する必要があります。
- (2) 身分証明書を携帯しないで立入りを行った場合には，土地の所有者等はこれらの立入りを拒むことができますが，立入り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，立入りを行っても違法ではありません。

#### 3 立入検査の権限

憲法第 35 条では，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，捜索及び押収を受けることのない権利は侵されない旨が明文化されています。このため，法第 82 条に基づく令状のない立入りは，監督処分に係る権限を行うため必要な限度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。

#### 4 開発許可の申請手続に伴う敷地への立入り

- (1) 工事完了検査（法第 36 条）を行おうとする場合は，当然に本条により立ち入ることができます。
- (2) 開発許可等の申請があった場合に，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，土地の所有者等が，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ためです。

## 第25章 罰則（法第91条～第94条，第96条）

法第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。

法第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。

一～二 （略）

三 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

四 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

五 第41条第2項の規定に違反して，建築物を建築した者

六 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

七 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

法第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。

一 （略）

二 第80条第1項の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

三 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

法第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者が，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。

法第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。

### <法令の解説及び審査基準>

法第91条は，法第81条第1項の規定による開発許可権者の命令に違反した者に対して課される罰則に関する規定です。法に基づく手続を怠った場合（法第92条）よりも重い処罰がなされることとなります。

法第92条は，法第29条第1項若しくは第2項，第35条の2第1項，第37条，第41条第2項，第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反した者に対する罰則に関する規定です。

法第93条は，法第80条第1項の規定により開発許可権者から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及び法第82条第1項の規定による立入検査を拒み，妨げ，又は忌避した者に対する罰則に関する規定です。

法第94条は，いわゆる両罰規定です。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者が，その法人又は人の業務を処理し，又は財産を管理するに当たって，法第91条から第93条までの違反行為をした場合は，現実にその行為をした者が各条の規定により罰則の適用を受けますが，そのほかにその法人又は人に対しても罰金刑を科することにしたものです。

法第96条は，法第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に対する行政罰に関する規定です。