

尼崎市開発許可基準

令和 7 年 4 月

尼 崎 市

凡 例

法 : 都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）

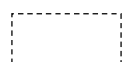
令 : 都市計画法施行令（昭和 4 4 年政令第 1 5 8 号）

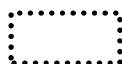
省令 : 都市計画法施行規則（昭和 4 4 年建設省令第 4 9 号）

市規則 : 尼崎市都市計画法施行細則（平成 8 年尼崎市規則第 2 4 号）

運用細則 : 尼崎市住環境整備条例運用細則（昭和 6 1 年 4 月 1 日施行）

: 法、令、省令、市規則

: 法以外の法令

: 許可基準、重要事項等

目 次

第1章 総説	1
1 開発行為の定義.....	1
(1) 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.....	1
(2) 区画形質の変更.....	1
(3) 開発行為の完了.....	5
2 建築物の建築	7
(1) 建築物.....	7
(2) 建 築.....	7
3 特定工作物の建設	8
(1) 特定工作物.....	8
(2) 建 設.....	9
4 開発区域	9
5 公共施設	10
6 都市施設及び都市計画施設	11
7 市街地開発事業.....	12
8 地区計画等.....	12
第2章 開発行為の許可.....	13
1 開発行為の許可.....	13
(1) 許可	14
(2) 適用除外	14
2 国又は県、指定都市等が行う開発行為の特例.....	23
(1) 協議	23
(2) 都道府県等.....	23
(3) 国又は都道府県等とみなされる団体.....	23
第3章 開発許可申請の手続.....	25
1 開発許可申請の手続フロー	25
(1) 開発行為の相談.....	25
(2) 住環境整備条例の規定に基づく事前協議申請.....	25
(3) 法第32条協議・同意申請	25
2 開発許可申請	26
(1) 「工区」の設定.....	28
(2) 予定建築物等	28

(3) 工事施工者の決定	28
3 開発行為許可申請図書の作成	29
(1) 開発行為許可申請書添付図書リスト	29
(2) 開発行為許可申請書添付図書作成要領	32
4 変更許可申請及び変更届.....	37
(1) 変更許可申請	38
(2) 軽微な変更届	39
(3) 変更許可申請書の作成	39
(4) 軽微な変更届の作成.....	39
5 開発許可等不要証明書	40
(1) 開発許可等不要証明の作成	40
6 国又は県、指定都市等が行う開発行為の特例に係る申出の手続.....	41
(1) 開発行為協議申出の手続フロー	41
(2) 開発行為協議申出書の作成	42
(3) 開発協議変更協議申出書の作成	42
(4) 軽微な変更届の作成.....	42
第4章 設計者の資格	43
第5章 公共施設の管理者の同意等	45
1 協議を求めるべき主な公共施設等と管理者	45
2 既設公共施設の管理者の同意	46
(1) 開発行為に関係がある公共施設	46
(2) 農業用の水路の同意が必要な場合	46
(3) 開発区域内から河川、農業用水路等へ放流する場合	46
(4) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合	47
3 新設公共施設等の管理者との協議	47
(1) 開発行為に関する工事により設置される公共施設	47
(2) 協議の相手方	47
4 開発行為協議・同意申請書の作成及び提出	47
(1) 提出書類	47
(2) 提出部数	48
5 32条協議等申請の手続フロー	48
6 公物管理法上の許認可について	48
第6章 開発許可基準	48

1	技術基準	48
2	技術基準の適用区分.....	52
(1)	自己の居住の用に供する住宅	52
(2)	自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物	52
(3)	「その他」の場合	53
3	用途地域等との適合.....	54
4	道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地.....	55
(1)	道路の配置.....	55
(2)	道路の種類.....	56
(3)	道路の幅員.....	57
(4)	予定建築物等の敷地が接する道路の幅員	58
(5)	開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員	62
(6)	開発区域内の道路の歩車道の分離	65
(7)	道路の構造又は能力に関する技術的細目	65
(8)	公園等の設置	72
(9)	5ヘクタール以上の開発行為における公園の設置基準.....	72
(10)	公園の構造又は能力に関する技術的細目	73
(11)	消防の用に供する貯水施設に関する基準.....	74
5	排水施設に関する基準	75
(1)	排水施設の設計.....	76
(2)	開発区域内の排水施設の接続	78
(3)	雨水以外の下水の排出	78
(4)	排水施設の構造又は能力に関する技術的細目	79
6	給水施設に関する基準	81
7	地区計画等との整合.....	82
8	公共・公益施設等の配分.....	82
9	宅地の防災.....	83
(1)	軟弱地盤に関する基準	83
(2)	崖の上端に続く地盤面の処理	84
(3)	切土した後の地盤の滑りの防止	84
(4)	盛土の地盤の安定	86
(5)	盛土前の地盤と盛土地盤の接する面での滑りの防止	86
(6)	崖面の保護.....	87

(7) 擁壁の構造又は能力に関する技術的細目	89
1 0 災害危険区域等	95
1 1 樹木の保存、表土の保全	96
(1) 樹木の保存	96
(2) 表土の保全	97
1 2 緩衝帯の設置	99
(1) 緩衝帯の幅員	99
1 3 運輸施設の判断	100
1 4 申請者の資力・信用	100
1 5 工事施工者の能力	101
1 6 関係権利者の同意	101
(1) 妨げとなる権利を有する者	102
(2) 相当数の同意を得ていること	102
1 7 技術基準の強化又は緩和	103
(1) 技術基準の強化	105
(2) 技術基準の緩和	106
(3) 最低敷地規模の規制	106
第7章 開発審査会	107
1 開発審査会事務	107
第8章 許可又は不許可	108
1 許可又は不許可の通知	108
2 許可の条件	108
3 許可に際しての指示事項	109
(1) 工事についての注意事項	109
(2) 開発工事に関する写真撮影についての注意事項	111
第9章 完了検査	113
1 工事完了届	113
2 工事完了届の様式	113
3 中間検査	114
4 完了検査	114
5 検査済証の様式	115
6 工事完了公告	115
(1) 工事完了公告の内容	115

(2) 工事完了公告の方式.....	115
第 1 0 章 工事完了前の建築制限	116
1 建築制限等.....	116
2 法第 3 7 条第 1 号の規定による承認の基準	116
3 開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の作成	117
4 開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の手続フロー	120
第 1 1 章 開発行為の廃止	121
(1) 相談時の書類及び図書	121
(2) 届出時の書類及び図書	121
第 1 2 章 公共施設の管理	122
1 市以外の者の管理権限の引継ぎ	122
2 法第 3 2 条第 2 項との関係	122
3 管理権限と所有権等との関係	122
第 1 3 章 公共施設の土地の帰属	123
1 従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合	124
2 新たな公共施設を設置する場合	124
3 都市施設の整備に要する費用の負担区分	125
(1) 市街化区域内の根幹的公共施設以外の施設の整備	125
(2) 求めることができる負担の内容	125
(3) 負担を求め得る者	125
(4) 負担請求の手続.....	125
4 公共施設等の帰属の手続.....	126
第 1 4 章 許可に基づく地位の承継	128
1 一般承継	128
(1) 一般承継人.....	128
(2) 許可に基づく地位	128
(3) 工事の廃止.....	128
(4) 提出図書	128
2 特定承継	129
(1) 特定承継人.....	129
(2) 開発許可に基づく地位	129
(3) 承認を与える場合の判断の基準	129
(4) 承認を与えない場合.....	130

(5) 提出図書	130
第 1 5 章 開発登録簿	131
1 開発登録簿の目的	132
2 開発登録簿の登録内容	132
3 尼崎市開発登録簿の閲覧等に関する規程（平成 8 年尼崎市告示第 1 1 2 号）	133
第 1 6 章 許可申請等に対する審査等の手数料	134
1 開発許可等の申請に対する審査手数料	134
(1) 開発行為の許可の申請に対する審査（手数料条例第 2 条第 1 項第 4 0 号）	134
(2) 開発行為の変更の許可の申請に対する審査（同項第 4 1 号）	134
(3) 完了公告前の建築等の承認の申請に対する審査（同項第 4 1 号の 2）	135
(4) 市街化調整区域等における建築の許可の申請に対する審査（同項第 4 2 号）	135
(5) 予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可の申請に対する審査（同項第 4 3 号）	135
(6) 開発許可を受けない市街地化調整区域内の土地における建築等の許可の申請に対する審査（同項第 4 4 号）	135
(7) 開発許可を受けた地位の承継の承認の申請に対する審査（同項第 4 6 号）	135
2 その他の事務手数料	136
(1) 開発登録簿の写しの交付（同項第 4 7 号）	136
(2) 開発許可等が不要であることの証明（同項第 4 8 号）	136
第 1 7 章 不服申立て	137
1 審査請求の意義	137
(1) 審査請求	137
(2) 処分についての審査請求	137
(3) 不作為についての審査請求	138
2 手 続	138
(1) 審査請求書の提出	139
(2) 審査請求人	139
(3) 審査請求ができる期間	140
(4) 審査請求の方式	141
(5) 代表者の資格の証明等	142
(6) 弁明書及び反論書	142
(7) 審 理	142
(8) 裁 決	143
(9) 裁決の方式	144
3 審査請求と取消訴訟	144

4 不服申立ての特例	144
第18章 報告、勧告、援助等	146
1 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相手方	146
2 勧告又は助言の性格	146
3 国土交通大臣が行う助言等	146
第19章 監督処分及び立入り検査	147
1 監督処分の対象	148
2 監督処分の内容	149
3 監督処分（不利益処分）をする場合の手続	149
4 公 示	149
5 行政代執行	150
6 立入検査	151
第20章 罰 則	153
1 開発許可制度に係る罰則	154
2 法第94条の両罰規定の読み方	154

第1章 総説

1 開発行為の定義

＜法第4条第12項＞

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

(1) 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

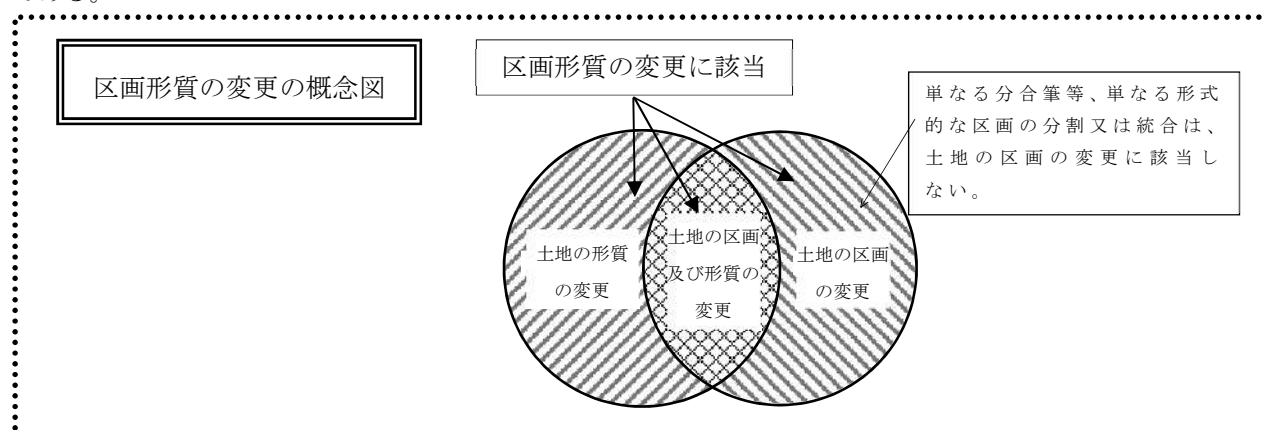
法における開発行為とは、土地の区画形質を変更する行為（以下「区画形質の変更」という。）のうち、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することを主たる目的としたものをいう。

したがって、青空駐車場、露天資材置場等を造成する行為のように、建築物の建築又は特定工作物の建設（以下「建築物の建築等」という。）を目的としない区画形質の変更は開発行為に該当しない。ただし、青空駐車場、露天資材置場等として造成された土地（以下この号において「造成地」という。）において、当該青空駐車場、露天資材置場等が完成した日の翌日から起算して3年を経過しないまま建築物の建築等（当該建築等に係る事前協議の届出（大規模開発構想の届出を必要とする場合は、その届出））を行う場合については、当該建築等が当該造成地の一部で行われるものであっても、当該造成地の全体における区画形質の変更として取り扱う。

なお、市街化調整区域においては、開発行為に該当しない場合においても建築物の建築（建築行為）自体が規制の対象となる（法第43条）。

(2) 区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、土地の区画又は形質を変更する行為をいい、概念パターンは下図のとおりである。



① 土地の区画の変更

「土地の区画」とは、その利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域をいう。

土地の区画の変更（以下「区画の変更」という。）とは、道路、公園等の法第4条第14項に規定する公共施設を新しく築造し、又はこれを変更し、若しくは廃止して（公共施設を整備して）土地の区画を変更する行為をいう。

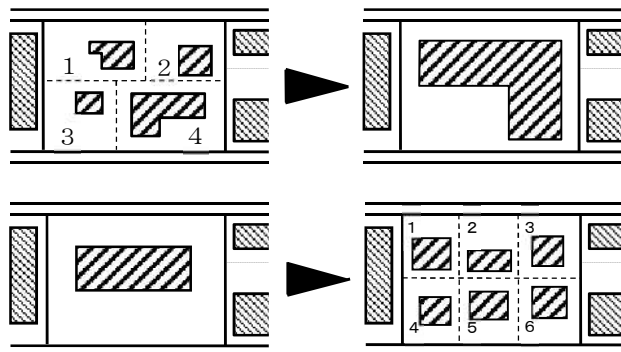
ただし、次のアからエまでに掲げる行為は、区画の変更には該当しない。

ア 単なる登記上の分合筆（権利区画の変更）

イ 単なる形式的な区画の分割又は統合

従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却又はへい、かき、さく等の除却若しくは設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物の建築等を行う行為は、区画の変更には該当しない。

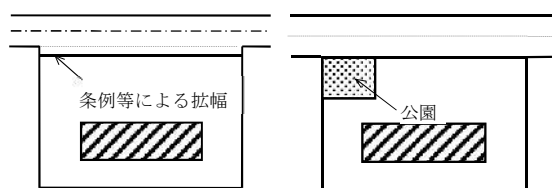
〔例示〕単なる形式的な区画の分割又は統合



建築物の建築等を行う際に、従来の敷地境界の変更について既存建築物の除却又は塀等の除却若しくは設置が行われるにとどまる行為（道路等公共施設の整備がない場合に限る。）のことである。

ウ ニ崎市住環境整備条例、市の道路・公園整備計画等により公共施設が整備等される場合

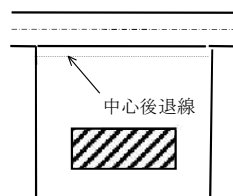
尼崎市住環境整備条例（昭和５９年尼崎市条例第４４号。以下「住環境整備条例」という。）、市の道路・公園整備計画等により公共施設が整備される場合（道路の新設又は拡幅、公園の設置等）は、区画の変更として取り扱わない。



〔例示〕

条例等による道路の新設又は拡幅、公園の設置等は、区画の変更に該当するが、法が整備を義務付けていないものであるため、公共施設の整備としては取り扱わず、区画の変更として取り扱わない。

〔例示〕建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第４２条第２項の規定により中心後退する場合

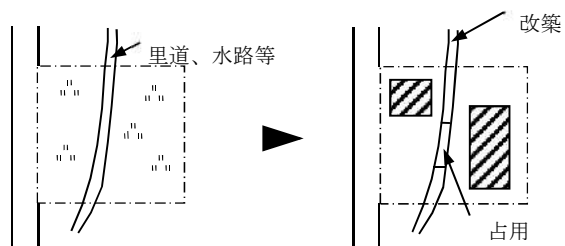


道路の中心後退については、建築基準法上の後退線を道路の境界線とみなしていることから、公共施設の整備には該当せず、区画の変更に該当しない。

エ 里道、水路等の公共施設の改築又は占用

区域内に里道、水路等の公共施設が存する場合で、それらの付替え又は廃止を行わず、改築又は占用のみを行う行為は、区画の変更に該当しない。

〔例示〕里道、水路等の公共施設の改築又は占用



区域内に存する里道、水路等を改築し、又は占用するのみの行為は、公共施設の整備には該当せず、区画の変更に該当しない。

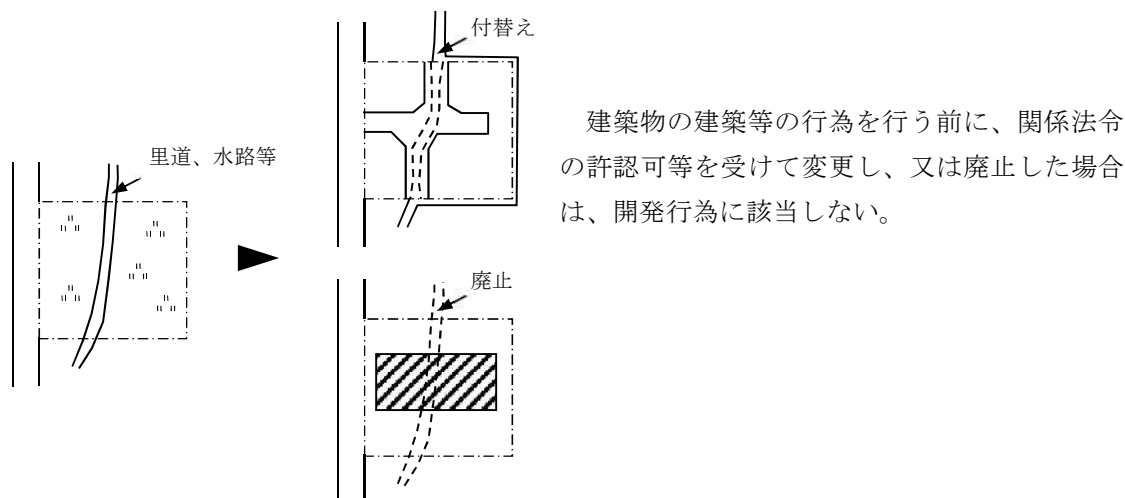
[参 考] 里道、水路等の公共施設の改変について

- ・付替え：敷地を使いやすくするため位置の移動を行う行為（公共施設の整備に該当）
- ・払下げ：里道、水路等の実態が残っておらず登記事項証明書残っている場合に、用途廃止して所有権移転をする行為（公共施設の整備に該当）
- ・改築：里道、水路等の位置を変更させずに改修等を行うこと（公共施設の整備に該当しない。）
- ・占用：水路の一部を使用すること（公共施設の整備に該当しない）。

[参 考] 里道、水路等の公共施設の付替え又は廃止について

里道、水路等を付け替え又は廃止する場合は、区画の変更に該当するが、建築物の建築等を目的としない場合は、開発行為には該当しない。

また、関係法令の許認可等を受けて里道、水路等を付け替え又は廃止した後に、当該土地に建築物の建築等を行う行為も、開発行為に該当しない。



② 土地の形質の変更

「土地の形質」とは、土地の形状及び土地の性質をいう。

建築物の建築等を目的とした土地の形質を変更する行為は、開発行為に該当する。

ア 土地の形状の変更

「土地の形状」とは、土地の立体的な状態（土地の起伏）をいう。

「土地の形状を変更する行為」（以下「形状の変更」という。）とは、造成工事によって土地の立体的状態を変更する行為をいう。ただし、次に掲げる行為は形状の変更に該当しない。

- ・ 建築物の基礎工事に伴う根切り等
- ・ 植栽、へい等の定着物の除却又は設置
- ・ 敷地の地盤高を変更しない擁壁の撤去又は設置

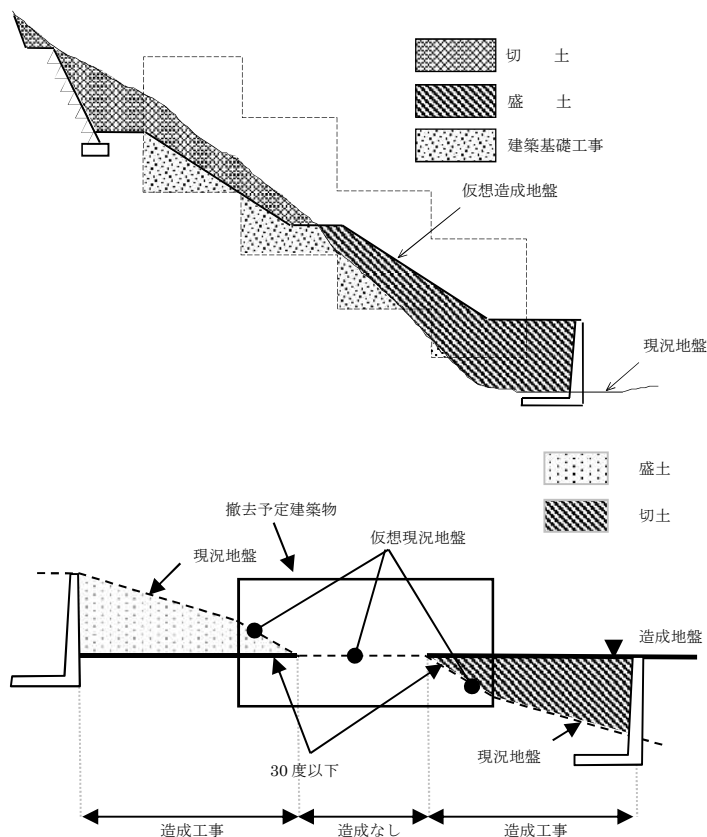
開発許可申請を要する造成工事は、次の2条件のいずれも満たすものとする。

- ・ 切土高さ又は盛土高さの最大値が50cm以上であるもの
- ・ 切土又は盛土を行う土地の部分の面積の合計が500㎡以上であるもの

なお、建築行為が同時に行われる場合にあっても、切土又は盛土を行う土地の面積は建築行為がないものとして判断する。

[斜面住宅等の場合の取扱い]

斜面住宅の場合は、開発行為と建築行為が同時に行われる場合が考えられるが、造成工事を判断する場合は、建築行為がないものとして仮想造成地盤を設定し判断する。次の想定造成地盤で、切土又は盛土部分の占める面積とする。



イ 土地の性質の変更

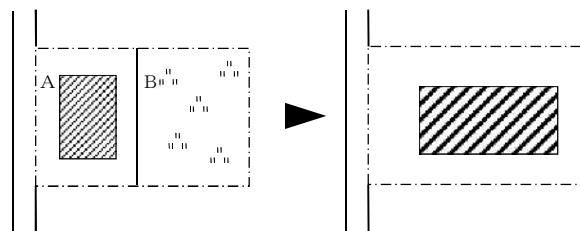
「土地の性質を変更する行為」（以下「性質の変更」という。）とは、「田」、「畑」、「山林」等の「宅地」以外の土地利用の用途を「宅地」に変更する行為（青空駐車場、露天資材置場に建築物を建築する行為を含む。）をいう。なお、「宅地」であるか否かの判断は、原則として申請時点で判断するが、従前、建築物の敷地又は特定工作物の用に供されていた土地であったことが確認できる場合は「宅地」とすることができる。また、公有水面埋立法による免許を受けて埋め立てた土地で、その埋立の用途が宅地であり、かつ、同法第22条第2項の告示後、初めて使用するものについては、宅地として取り扱うものとする。なお、当該告示後、太陽光発電や駐車場、田畑等の宅地以外の用途で使われた土地については、「宅地」ではないと判断する。

「土地の性質」とは、土地利用の用途をいい、開発行為の判断においては「宅地」、「公共施設用地」、「その他」の三つに分類する。

- ・「宅地」： 建築物の敷地（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は除く。）又は特定工作物（開発許可を受け法第36条第3項の規定による完了公告があったものに限る。）の用に供されている土地
- ・「公共施設用地」： 道路、公園等の公共の用に供されている土地
- ・「その他」： 「宅地」及び「公共施設用地」以外の土地

開発区域内において、「その他」の土地の面積が500㎡以上である場合、開発許可申請を要する。

[例 示] 宅地と宅地以外の土地がある場合



既に「宅地」として利用されている土地Aと「宅地」以外の土地Bを一体の宅地として利用しようとする場合、B部分の面積のみ性質の変更に該当する。

(3) 開発行為の完了

「開発行為の完了」とは、次のいずれかの行為が完了することをいう。

- ・ 開発許可に関する工事の完了公告
- ・ 位置指定道路を築造する開発事業は、指定道路の公告
- ・ 建築工事のみの開発事業は、開発事業地内の全ての建築工事完了検査済証の交付

開発行為の捉えかたの例示

[例 示]

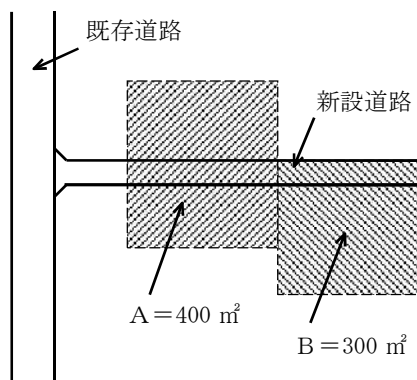
ある一定の区域の区画形質の変更が、同一時期（時期をずらして完了する前に次の事業を行う場合も含む。）に継続的に行う場合等は、開発行為を次のように判定する。

図イの場合において、Aの開発行為が完了する前に次のBの開発行為が行われる場合は、一つの開発行為とみなし、Aの開発行為が完了した翌日から起算して3年を経過した後にBの開発行為に着手する場合は、A、B別個の開発行為と解してよい。この場合、開発行為が同一の事業主または別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。

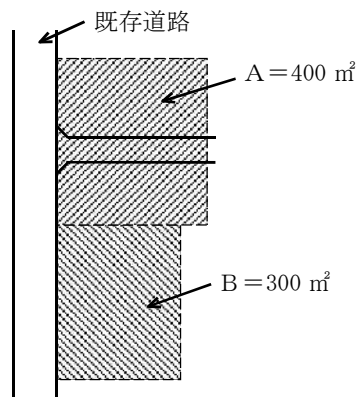
図ロの場合においては、Aの開発行為が完了した翌日から起算して3年を経過しないうちに、Bの開発行為を行う場合は、開発の目的等が異なる（住宅目的と商業目的等、商業目的の開発行為が隣接する場合は内容によって検討）場合は別個の開発行為とみなすが、開発の目的等が同一の場合は一つの開発行為とみなす。この場合、開発行為が同一の事業主または別の事業主によって行う場合であっても同様に解する。また、Aの開発行為が完了した翌日から起算して3年を経過した後にBの開発行為に着手する場合は別個の開発と解する。

ただし、別途市長と協議し、支障がないと認めた場合はその限りではない。

イ

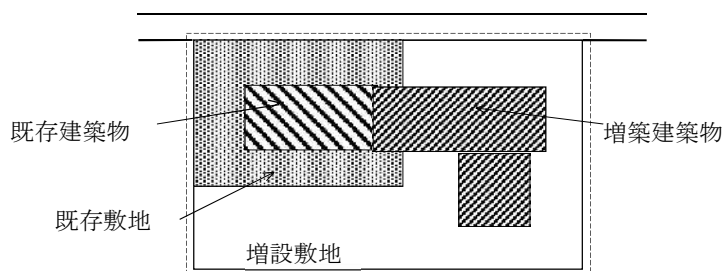


ロ



[例 示]

既存建築物との不可分な建築物の増築で敷地の増設を伴う場合、既存敷地で新たな開発行為がなくても増設敷地で区画形質の変更がある場合は開発行為とみなす。この場合、開発区域は増設敷地だけでなく既存敷地も含めすべてをいい、法第29条第1項第1号の規模要件、手数料の算定となる開発区域面積は、これによる。

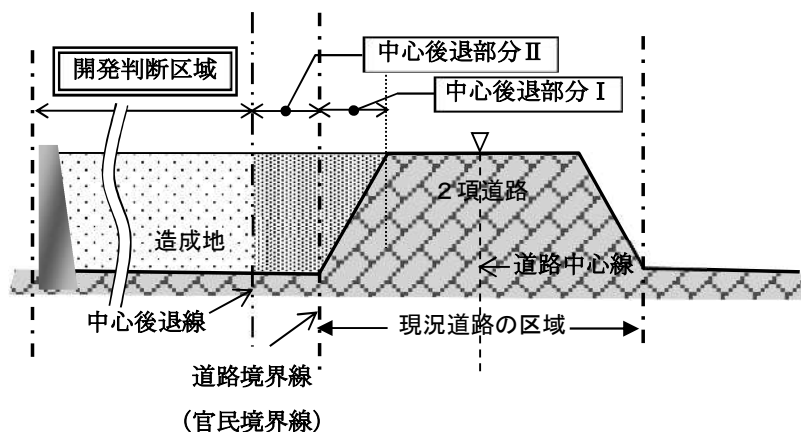


[参 考]

建築基準法第42条第2項道路（以下「2項道路」という。）に接する土地における法第29条第1項第1号又は第2項柱書に規定する開発行為の規模の判断について

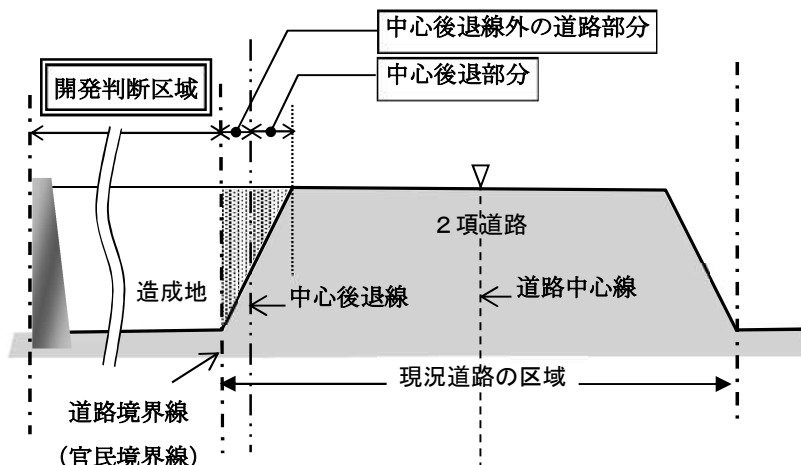
[例 示]

中心後退線が、現況道路の区域外にある場合、造成工事前後とも建築基準法上の道路部分である右図の「中心後退部分Ⅰ」及び「中心後退部分Ⅱ」は、原則として開発行為の規模の判断に際する開発区域（開発判断区域）に含めないものとする。



[例 示]

中心後退線が、現況道路の区域内にある場合、造成工事前後とも道路部分である右図の「中心後退部分」及び「中心後退線外の道路部分」は、開発行為の規模の判断に際する開発区域（開発判断区域）に含めないものとする。



2 建築物の建築

(1) 建築物

<法第4条第10項>

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

<建築基準法第2条第1号> 「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扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(2) 建 築

<建築基準法第2条第13号> 「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。

① 新築

「新築」とは、新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、同法第2章（建築物の敷地、構造及び建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考えるべき規定と、用途地域のように敷地単位で考える規定によって、次のように取扱いを異にしている。全く建築物のない敷地に新たに建築物を建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として取り扱っている。法の規定は、全て土地利用上の見地から考えるべき敷地単位での規定であるから、「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいう。

② 増築

「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたとおり同一棟、別棟を問わない。

ただし、建築物の敷地は「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号）を指し、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地を持つものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合には、既存敷地内での増築ではなく、既存敷地が変更（減少）され、新たな敷地に寮が新築されるものとして取り扱う。

③ 改築

「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した時、引き続き同一敷地内において従前と用途が同じ建築物又はその部分を造ることをいう。

④ 移転

「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいう。建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは、移転ではなく新たな敷地での新築又は増築として取り扱う。

3 特定工作物の建設

(1) 特定工作物

<法第4条第11項>

この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」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。

① 第一種特定工作物

ア コンクリートプラント（法第4条第11項）

建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2）の用途に供する工作物

<建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2）>

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2.5キロワットを超える原動機を使用するもの

イ アスファルトプラント（令第1条第1項第1号）

建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（21）の用途に供する工作物

<建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（21）>

アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りを原料とする製造

ウ クラッシャープラント（令第1条第1項第2号）

建築基準法別表第2（り）項第3号（13）の用途に供する工作物

<建築基準法別表第2（り）項第3号（13）>

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

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（令第1条第1項第3号）

危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

② 第二種特定工作物

ア ゴルフコース（法第4条第11項）

イ 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・レジャー施設である工作物でその規模が1ha以上のもの（令第1条第2項第1号）

例示以外に、多目的グラウンド、ミニゴルフ場、ゲートボール場、屋外プール、屋外スケート場、サーキット、馬場、観光植物園等でその規模が1ha以上のものが該当する。

ただし、野球場、庭球場、陸上競技場等で観覧席（建築基準法上、建築物に該当するもの）を設けた場合は、第二種特定工作物には該当しない。この場合は、建築物の建築を目的とする行為として取り扱うこととなる（市街化調整区域においては、法第34条の規制を受けることとなる。）。

なお、次のものは第二種特定工作物とはみなさない。

- ・博物館法（昭和26年法律第285号）による動植物園
- ・工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ、モトクロス場

ウ 墓園でその規模が1ha以上のもの（令第1条第2項第2号）

(2) 建設

第一種特定工作物の建設とは、新設、増設、改築及び移転をいう。

① 増設

第一種特定工作物の増設は、築造面積を増加させることをいい、この場合の築造面積の捉え方は工作物の水平投影面積による。

② 改築

第一種特定工作物の改築は、用途の変更は考えられないので、従前の敷地とほぼ同一の敷地において従前の特定工作物とほぼ同一の規模、構造を有する特定工作物の建設をいう。

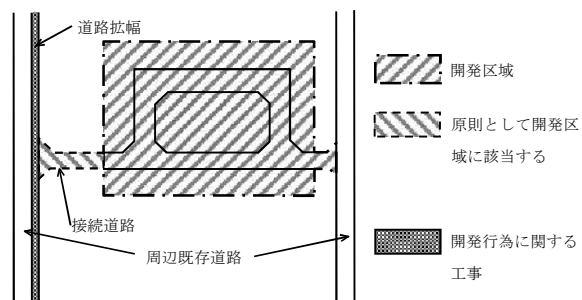
4 開発区域

＜法第4条第13項＞

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

開発区域は、開発行為をする土地の区域であり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う区域をいう。

法第33条第2号による道路拡幅部分及び道路の接続等に伴う既存道路の改修部分は「開発行為に関する工事」に該当する。



5 公共施設

<法第4条第14項>

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

<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。

(公共施設)

1 法第4条第14項及び令第1条の2で定義されている道路、公園、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であって、法第11条に規定される都市施設とは一致しない。

・「道路」は、

道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項に規定する道路、道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する自動車道及び道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1号にいう一般交通の用に供するその他の場所である。

したがって、一般に開放されている土地改良法による農業用道路、港湾法による臨港道路及び交通が特定の者に限定されていない私道も「道路」に含まれる。

・「下水道」は、

下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設、その他の施設の総体をいい、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第2号に規定されている。（法第10条第1項に規定されている排水設備（土地の下水を公共下水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、公共の用に供するとはいえないことから、これは含めない。）

・「公園、緑地、広場」は、

公園、緑地、広場の定義はされていないが、常識的に考えられるように公園とは積極的な利用を意図しているもの、緑地は消極的に保存するものと考えて支障ない。

・「河川、運河、水路」は、

流水とそれを流す水路で構成されたもの。

「河川」には河川法（昭和39年法律第167号）に規定する国が指定した1級河川、知事が指定した2級河川に限らず、市町が指定した準用河川、それ以外の普通河川も含まれる。「運河」とは人工的に構築された水路である。

・「消防の用に供する貯水施設」は、

消防に必要な水利のうち、公共の用に供する貯水施設をいう。

2 法第32条の対象となる公共施設に法定外公共物が含まれることは当然であるが、その取扱いについては、旧建設省会計課長通達（昭和47年8月1日付け建設省会発第686号及び昭和50年1月20日付け建設省会発第1133号）を参照すること。

6 都市施設及び都市計画施設

<法第4条>

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

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

<法第11条第1項>

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

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- (9) 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- (10) 流通業務団地
- (11) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）
- (12) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）
- (13) 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）
- (14) その他政令で定める施設

<令第5条>

法第11条第1項第14号の政令で定める施設は、電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設とする。

7 市街地開発事業

＜法第4条第7項＞

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

＜法第12条第1項＞

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

- (1) 土地区画整理法による土地区画整理事業
- (2) 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業
- (3) 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和33年法律第98号）による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律による工業団地造成事業
- (4) 都市再開発法による市街地再開発事業
- (5) 新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業
- (6) 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による住宅街区整備事業
- (7) 密集市街地整備法による防災街区整備事業

8 地区計画等

＜法第4条第9項＞

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

＜法第12条の4第1項＞

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- (1) 地区計画
- (2) 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- (3) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- (4) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定による沿道地区計画
- (5) 集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画

第2章 開発行為の許可

1 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、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- (1) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
 - (2) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
 - (3) 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
 - (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - (9) 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
 - (10) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
 - (11) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- (1) 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
 - (2) 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 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。

<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。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。

第22条の3、第23条の3、第31条及び第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。

- (1) 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- (2) 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- (3) 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(1) 許可

市街化区域において開発区域が500平方メートル以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。

(2) 適用除外

① 公益上必要な建築物の築物の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号）

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

（令第21条）法第29条第1項第3号に定める公益施設

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法第2条第1項 道路運送法第2条第8項	※ア参照
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき等	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野営所、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所等	都市公園法第2条第2項	

法令	号	公 益 施 設	具 体 例	根拠法令	備 考
令 第 21 条	4	鉄道事業法の鉄道若しくは索道又は軌道法の軌道若しくは無軌条電車の事業施設	停車場、信号機、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫駅舎、検査場、信号所発電所、変電所、保線係員詰所 ×民衆駅、バス施設	鉄道事業法第2条第1項及び第5項 軌道法	
	5	石油パイプライン事業の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号	
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業 貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業 自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留場、待合所 特別積合せ貨物用施設 (貨物積下し場、倉庫) 一般自動車ターミナル、管理事務所 ×貸し切りバスは別(定期路線バスのみ)	道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第2項 自動車ターミナル法第2条第5項	※イ ※ウ 参照
	7	港湾法の港湾施設 漁港漁場整備法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)等	港湾法第2条第5項 漁港漁場整備法第3条	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤)、管理施設	海岸法第2条第1項	
	9	航空法の公共飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設		
	11	郵便の業務の用に供する施設	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設 ×住宅兼用の郵便局	日本郵便株式会社法第4条第1項第1号	※エ 参照
	12	電気通信事業法の第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設	電話局、電気通信施設、修理施設、研究施設	電気通信事業法第120条第1項	
	13	放送法の放送事業の放送施設	放送局	放送法第2条第2号	

法令	号	公 益 施 設	具 体 例	根拠法令	備 考
令第21条	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法に規定するガス工作物を設置する施設	一般配送電事業、送電事業、特定配送電事業及び発電事業のための発電所、変電所、送電所、配電所 一般ガス導管事業、特定ガス導管事業及びガス製造事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 等	電気事業法第2条第1項第16号及び第18号 ガス事業法第2条第13項	※オ ※カ 参照
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設 工業用水道事業法の工業用水道施設 下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でその者が管理する施設 ×事務所 終末処理場、ポンプ場	水道法第3条第2項 工業用水道事業法第2条第6項 下水道法第2条第3号～第5号	
	16	水害予防施設	水防用倉庫		
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法第2条第1項 博物館法第2条第1項	
	18	社会教育法の公民館	市町設置の公民館 ×集落設置の準公民館(法34-1)	社会教育法第20条	
	19	職業能力開発促進法の施設	国、地方公共団体、(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する公共職業能力開発施設 国、(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校 ×事業内職業訓練所	職業能力開発促進法第15条の7第3項及び第27条第1項	
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項	
	21	化製場、死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法第3条第2項 化製場等に関する法律第1条第2項及び第3項	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設 浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法第2条第1号	
	23	卸売市場法の卸売市場	中央卸売市場、中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場、200㎡以上の水産物卸売市場、200㎡以上の花き卸売市場、150㎡以上の肉類卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法第4条第6項及び第13条第6項	
	24	自然公園法の公園事業施設	宿舍、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法第2条第4号及び6号	
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法第2条第1項	
	26	国、都道府県等、市町村、一部事務組合又は広域連合の施設	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂	地方自治法	※キ ※ク 参照
	27	量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1号	
	28	日本原子力研究開発機構の業務施設	日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号～第3号	
	29	水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法第2条第2項	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	備考
令第21条	30	宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星等の開発に必要な施設、ロケットの打上げ・追跡等の施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号～第4号	
	31	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1号 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号	

(備考)

※ア 一般自動車道及び専用自動車道の施設

適用除外となる道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道及び専用自動車道は、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。

※イ 一般乗合旅客自動車運送事業の施設

適用除外となる道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業は、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。

※ウ 貨物自動車運送事業法による特別積合せ貨物用施設

適用除外となる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は、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。

特別積合せ貨物用施設については、運輸局へ許認可申請が建築確認申請時になされており、運輸局へ照会を行い特別積合せ貨物である旨回答が得られれば適用除外とする。

※エ 日本郵便株式会社の施設

郵政民営化法等の施行により、日本郵政公社は廃止され、公社の業務は郵便事業株式会社、郵便局株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社に承継されることとなった。これに伴い、令の一部が改正された（平成19年10月1日施行）。日本郵政公社が行っていた「郵便の業務」は郵便事業株式会社に承継されることとなったため、郵便事業株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物に係る開発行為については、郵政民営化後も開発許可は不要として取り扱われることとなった。

その後、郵政民営化法等の一部を改正する等の法律（平成２４年法律第３０号）により、郵便事業株式会社は、郵便局株式会社から名称を変更した日本郵便株式会社に吸収合併され、郵便事業株式会社が行っていた「郵便の業務」は日本郵便株式会社に承継されることとなったため、都市計画法施行令の一部が改正され、日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物については、開発許可は不要として取り扱われることとなった（平成２４年１０月１日施行）。

また、日本郵便株式会社は、「銀行窓口業務」及び「保険窓口業務」等を取り扱うことができる
とされているが、これらの業務は「郵便の業務」に含まれないことから、これらの業務の用に供
する施設である建築物に係る開発行為については、開発許可が必要である。

また、同一の施設で「郵便の業務」及びその他業務が行われるものに係る開発行為についても、
開発許可が必要である。

※オ 電気事業法（昭和３９年法律第１７０号）による電気事業の施設

適用除外となる電気事業法第２条第１項第１６号に規定する電気事業は、同項第２号に規定す
る小売電気事業を除く。（一般送配電事業、送電事業、特定配送電事業、発電事業に限られる。）

※カ ガス事業法（昭和２９年法律第５１号）によるガス工作物の施設

適用除外となるガス事業法第２条第１３項に規定するガス工作物は、同条第１項に規定する一
般ガス事業又は同条第３項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。

※キ 国等が設置する施設

<令第２１条第２６号>

(26) 国、都道府県等（法第３４条の２第１項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市
等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）、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又は市町村が設置団体である地方開発事業団が
設置する研究所、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８２条の２に規定する専修学校又は同法第８３
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 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
省で定めるものを除く。）

<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。

(1) 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供
するもの

(2) 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

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

(4) 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

＜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。

国等が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物に係る開発行為については、令第 21 条第 26 号により、原則として許可（協議）は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可（協議）が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舍に係る開発行為の取扱いについては、次のとおりとする。

庁舎：許可（協議）を要するもの

- 1 国の本府省及び本府又は本省の外局の本庁舎（省令第 17 の 2 第 1 号）
- 2 国の地方支分部局の本庁舎（省令第 17 の 2 第 2 号）
- 3 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の本庁舎（省令第 17 の 2 第 3 号）
- 4 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎（省令第 17 の 2 第 4 号）

宿舍：原則として許可（協議）が必要であるが、下記のものは許可（協議）不要

- 1 職務上常駐を必要とする職員のための宿舍及び災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舍（警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舍等）に係る開発行為であって、個々の宿舍とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるもの

※ク 市町村及び一部事務組合の施設

市町村がその組織に加わっている一部事務組合又は広域連合が設置する施設については、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理する施設とする。ただし、前述の学校、社会福祉施設及び医療施設は、この限りでない。

当該施設は、市町村の本来事務に係るものであり、かつ、当該市町村の区域内に居住する者を主たる対象とするものでなければならない。

市町村の事業用建築物

- ・ 体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は、令第 21 条第 26 号に該当する。（昭和 52 年 11 月 14 日付け建設省栃計宅開発第 3 号）
- ・ 市町村が建設し運営する自転車競技法による競輪場（建築基準法第 2 条第 2 号に規定する観覧場を有するもの）に係る開発行為は主として建築物を建築する開発行為であるが、当該開発行為は、令第 21 条第 26 号に該当しない。

② 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業の施行の一貫として行う開発行為

＜法第29条第1項第4号から第8号まで＞

- (4) 都市計画事業の施行として行う開発行為
- (5) 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- (6) 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- (7) 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- (8) 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

各事業は、それぞれ法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、都市再開発法（昭和44年法律第138号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）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（平成9年法律第49号）において都市計画上十分な監督の下に行われるため、適用除外とされたものである。

第5号から第7号までの事業について、地方公共団体が施行するものは、第4号の都市計画事業として施行されることになるため、第5号から第7号のいずれかに該当することによって適用除外となる開発行為は、個人施行又は会社施行等のものである。また、第8号の防災街区整備事業については個人施行以外のものは全て都市計画事業として施行されることとなっているため、第8号によって適用除外となるものは、個人施行のもののみである。

なお、第5号から第8号までに掲げる開発行為は、当該各号の事業の施行の一貫として行われる開発行為であるため、当該事業の完了後に、土地の所有者等が当該事業の施行とは別個に開発行為を行う場合は、開発許可を要する。

③ 公有水面埋立事業

＜法第29条第1項第9号＞

公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為

告示がないものにおいて行う開発行為には、当初の免許を受けた開発も含まれる。なお、竣功認可後新たな区画形質の変更を行う場合は、開発許可を要する。

④ 非常災害時応急措置

＜法第29条第1項第10号＞

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

本号は非常災害区域における建築物の応急性と臨時性に着目して適用する。建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が本号に該当するものとする。

⑤ 軽易な行為

＜法第 29 条第 1 項第 11 号＞

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

＜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。

- (1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (4) 法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- (5) 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- (6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合においては、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

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものが適用除外となる。なお、これらに該当する開発行為は法第 29 条の開発許可の適用除外とされるが、法第 43 条の適用除外にはならず建築許可が必要となる場合がある。

ア 第 1 号の仮設建築物は、建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物とする。また、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には、ビルや道路建設等のためのコンクリートプラント等が本号に該当する。

イ 第 2 号の附属建築物とは、既存建築物の補助的意味を持ち、用途上不可分な建築物をいう。例えば、既存工場に作業場を増設するのは本号に該当しないが、規模及び機能から既存工場の附属とみられる物置は本号に該当するものと考えられる。

既存建築物の附属とみなされる規模は、おおむね次のとおりとする。

車庫・・・普通自動車 2 台以下

物置・・・30 ㎡以内

ウ 第 3 号は、既存建築物と用途上不可分な建築物で、建築基準法による建築確認の手続も要しないような小規模な増築（床面積 10 ㎡以内）又は特定工作物の増設（築造面積 10 ㎡以内）に伴う開発行為である。

前号附属建築物の建築及び本号増築・増設についての開発区域面積のうち敷地増面積の制限規定がないが附属建築物等の概念から原則として既存敷地の範囲内で処理すべきであり、既存敷地に余裕がない等、敷地増がやむを得ない場合には当該建築物等を建築するために必要最小限度の面積とする。

エ 第4号及び第5号は、既存建築物等の改築に伴う既存建築物の敷地内における開発行為の規定である。

2 国又は県、指定都市等が行う開発行為の特例

＜法第34条の2＞

- 1 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村、都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなす。
- 2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

(1) 協議

都道府県等及び個別の団体法において法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなす旨の規定がある団体は、開発行為の内容が法第33条（第1項第12号を除く。）及び第34条の基準に適合していることを確認する為に、市長と協議を行う。

なお、協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなされることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（法第36条）、完了公告があるまでの建築制限（法第37条）、開発行為の廃止届（法第38条）、開発登録簿の調整（法第47条）等の規定が適用される。

(2) 都道府県等

- | | | |
|---|---|-------|
| <ul style="list-style-type: none">① 国② 都道府県③ 指定都市④ 中核市⑤ 特例市⑥ 事務処理市⑦ 都道府県、指定都市等又は事務処理市がその組織に加わっている一部事務組合等（地方自治法（昭和22年法律第67号）第284条）又は港務局⑧ 都道府県、指定都市等又は事務処理市が設置団体である地方開発事業団 | } | 指定都市等 |
| | } | 都道府県等 |

(3) 国又は都道府県等とみなされる団体

開発行為を行う者のうち、法第34条の2第1項に定める都道府県等のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）等、個別の団体法施行令において法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなす旨の規定がある団体は、国又は都道府県等とみなされる。

法の規定の適用について国又は都道府県等とみなされる団体、その根拠法令等は、以下の表のとおりである。

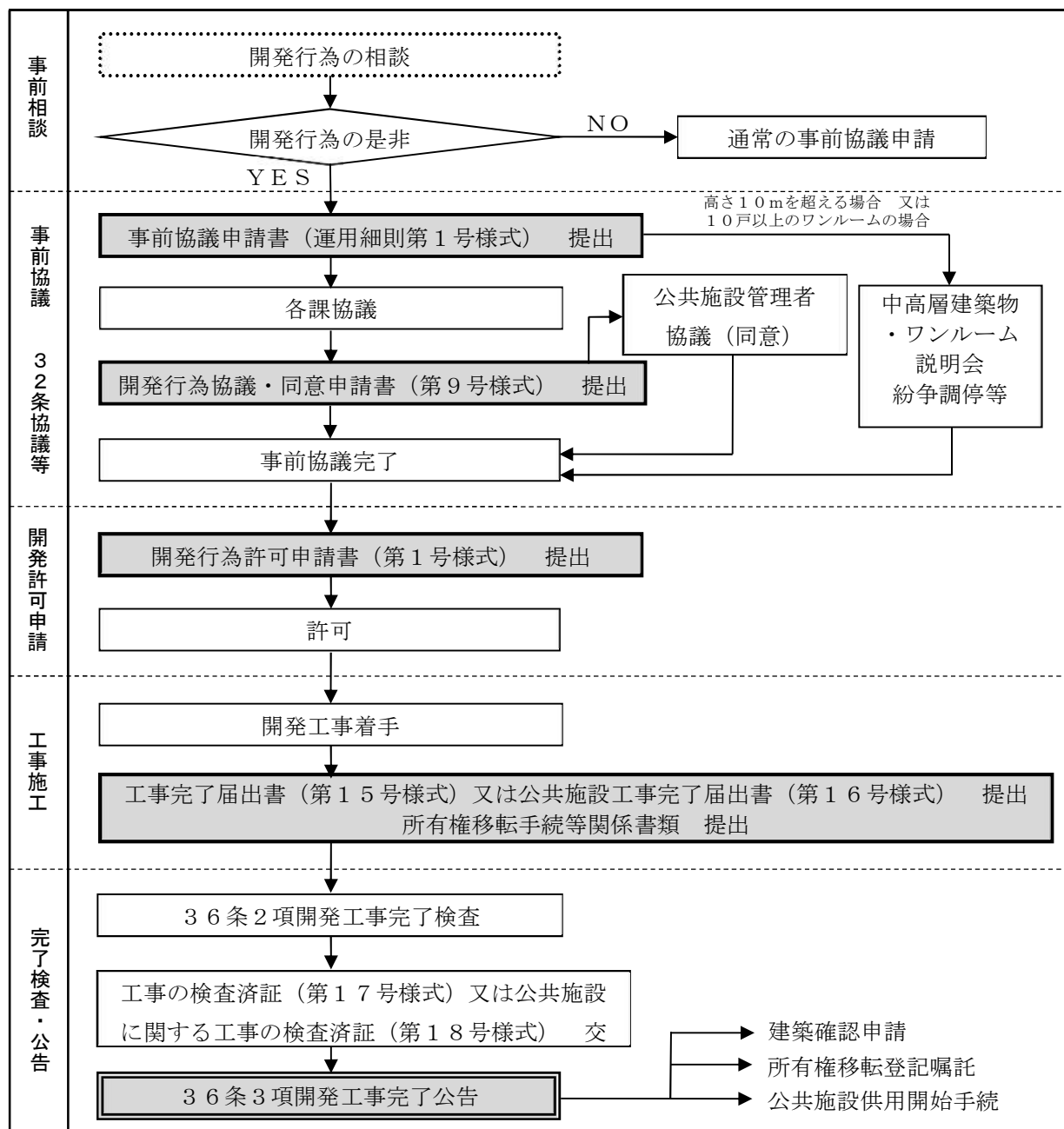
法の規定の適用について国又は都道府県等とみなされる団体	みなしの対象	みなしにおける 法第34条の2 第1項の規定の 適用の有無	みなしの根拠規定
(独)都市再生機構	国	有	独立行政法人都市再生機構法施行令（平成16年政令第160号）第34条第1項第9号
(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構	国	有	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令（平成15年政令第293号）第28条第1項第10号
日本下水道事業団	県	有	日本下水道事業団法施行令（昭和47年政令第286号）第7条第1項第6号
土地開発公社	県等 ※1	有	公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和47年政令第284号）第9条第1項第4号
(独)空港周辺整備機構	国	有	公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律施行令（昭和42年政令第284号）第15条第1項第2号
地方住宅供給公社	県等 ※2	有	地方住宅供給公社法施行令（昭和40年政令第198号）第2条第1項第7号
国立大学法人	国	無	国立大学法人法施行令（平成15年政令第478号）第26条第1項第23号
(独)国立高等専門学校機構	国	無	独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令（平成15年政令第479号）第2条第1項第11号

※1 都道府県が設立したものにあつては当該都道府県、中核市が設立したものにあつては当該中核市、その他のものにあつては市町村

※2 市のみが設立したものにあつては当該市、その他のものにあつては都道府県

第3章 開発許可申請の手続

1 開発許可申請の手続フロー



(1) 開発行為の相談

計画している開発行為に係る開発許可申請の要否及びその計画内容については、開発行為許可申請書（第1号様式）の提出前に尼崎市都市整備局都市計画部開発指導課（以下「市開発指導課」という。）に相談すること。

(2) 住環境整備条例の規定に基づく事前協議申請

本市では、建築物の建築等を行う際、住環境整備条例第23条の規定に基づき事前協議申請書（運用細則第1号様式）を提出し、各関係課と協議しなければならない。事前協議申請書は、開発行為協議・同意申請書（第9号様式）の申請前に提出すること。

(3) 法第32条協議・同意申請

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、法第32条第1項及び第2項の規定により、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、同意を得なければならない。

2 開発許可申請

<法第30条>

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

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

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

<省令第15条>

法第30条第1項第5号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第4号に掲げるものを除く。）とする。

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

<省令第16条>

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

2 法第30条第1項第3号の設計は、設計説明書及び設計図（主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、設計図）により定めなければならない。

3 前項の設計説明書は、設計の方針、開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。

4 第2項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、給水施設計画平面図は除く。

5 前条第4号の資金計画は、別記様式第3の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第2項の設計図には、これを作成した者が記名及び押印をしなければならない。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	2500 分の1以上	1 等高線は、2メートルの標高差を示すものであること。 2 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が1ヘクタール（令第23条の3ただし書の規定に基づき、都道府県知事が別に規模を定めたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	1000 分の1以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。 以下この項、第23条、第27条第2項及び第34条第2項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	1000 分の1以上	切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	1000 分の1以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	500 分の1以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内法寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	500 分の1以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びに崖面の保護の方法	50 分の1以上	1 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	50 分の1以上	

開発許可を受けようとする者は、次頁以降（申請図書リスト）に記載する書類を作成し、正1部、副1部を市長に提出しなければならない。

(1) 「工区」の設定

相当規模の開発を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができる。工区の設定は、公共施設の整備がある場合などにおいて、区域内に設置される道路、公園、排水施設等の公共施設を先行的に検査、帰属等の手続を進めること、部分的に先行して完成した区域の一部を完了の手続きを進めることなどにより、開発行為を早期に完了させることを目的とする。

工区の設定にあたり、公共施設等の整備に留意し、資金的な事情等不測の事態により、既に完了した工区に関連する公共施設等が未整備のまま放置されないよう、工区ごとに許可基準に適合するようにしなければならない。

開発区域の規模が次に掲げる要件を満たす場合は、工区の設定をすることができます。

(相当規模の要件)

- (1) 工区を分ける開発行為は、原則として開発区域の面積が 2,000 m²以上のもの又は区画の変更があるものであること。

(工区ごとでの適正配置などの要件)

- (2) 工区の区域は、当該工区において設置が必要な公共施設を法第33条の技術基準に適合するように適正に配置し、全体の完了前に支障なく利用及び維持管理できるように設定すること。

(例)

道路を新設する場合：工区内の道路が一の路線として完結するように工区設定する。

公園を設置する場合：完了した工区内で出入りが可能なように工区の設定を行う。 など

- (3) 設定した工区ごとに公共施設の帰属を行わず、最後にまとめて行う場合については、事業者が最終工区の完了公告の日まで、全工区の公共施設を管理すること。また、最終工区の検査時に、完了公告済の先行工区を含めた全工区の公共施設について検査を受けること。

(2) 予定建築物等

開発許可申請に当たっては、必ず予定建築物等の用途及び敷地の規模配置を確定すること。

- ① 予定建築物の用途は、法第33条第1項第1号から第6号まで、第9号及び第10号並びに第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものである。
- ② 予定建築物等の敷地の規模配置も、法第33条第1項第2号から第5号まで、第9号及び第10号の基準の適用の根拠となる。したがって、設計は、街区のみでなく個々の敷地の形態まで確定させる必要がある。

(3) 工事施工者の決定

工事施工者の技術的能力等の度合によって、工事中の防災措置又は工事の結果等に大きな相違があることに鑑み、審査の対象とされたものである。したがって、許可時点では、法第33条13号の適用対象となるものについては工事施工者が決定されていなければならない。

3 開発行為許可申請図書の作成

(1) 開発行為許可申請書添付図書リスト

○：必ず添付 △：必要に応じて添付

■：添付不要

申請図書	様式番号	自己用				非自己用			根拠法令等			備考
		0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上 居住	業務・工作	0.3ha未満	1.0ha未満	1.0ha以上	法	省令	市規則	
開発行為許可申請書	1	○	○	○	○	○	○	○	30①	16①		
本人確認資料		○	○	○	○	○	○	○				運転免許書等の写し(法人の場合は印鑑証明書等)
代表者事項証明		○	○	○	○	○	○	○				申請日前3か月以内のもの
委任状		○	○	○	○	○	○	○				
法第34条に関する申請に必要な図書		△	△	△	△	△	△	△	30②	17①(5)		市街化調整区域の場合のみ
申請者の信用資力	資金計画書	3	■	■	■	○	○	○	30①(5)	15(4)		
	法人の登記事項証明書		○	○	○	○	○	○				個人の場合は住民票 申請日前3か月以内のもの
	申請者の資力及び信用に関する申告書	6	■	■	■	○	○	○	33①(12)			
	業務経歴書		■	■	■	○	○	○	〃			第6号様式下段に記載の場合は不要
	法人税に関する納税証明書(その1)		■	■	■	○	○	○	〃			法人の場合 前年度及び前々年度の2年分
	法人事業税に関する納税証明書(その1)		■	■	■	○	○	○	〃			法人の場合 前年度及び前々年度の2年分
	法人住民税に関する納税証明書(その1)		■	■	■	○	○	○	〃			法人の場合 前年度及び前々年度の2年分
	所得税に関する納税証明書(その1)		■	■	■	○	○	○	〃			個人の場合 前年度及び前々年度の2年分
	市民税に関する納税証明書(その1)		■	■	■	○	○	○	〃			個人の場合 前年度及び前々年度の2年分
	預金残高証明書		■	■	■	○	○	○	〃			自己資金の場合のみ 申請日前3か月以内のもの

	融資証明書					○	○	○	○	〃			銀行等から融資を受ける場合
	固定資産の評価額証明書					○	○	○	○	〃			預金残高証明書又は融資証明書がない場合
	土地売買契約書					○	○	○	○	〃			
	工事請負契約書（見積書）					○	○	○	○	〃			指示があった場合
	宅地建物取引業の免許を証する書類					○	○	○	○	〃			宅地や建物を分譲する場合
工事施工者	工事施工者の能力に関する申告書	6				○	○	○	○	33① (13)			
	事業経歴書					○	○	○	○	〃			第6号様式下段に記載の場合は不要
	法人の登記事項証明書					○	○	○	○	〃			個人の場合は住民票申請日前3か月以内のもの
	建設業の許可を証する書類					○	○	○	○	〃			
設計者	設計者の資格に関する申告書	8			○	○			○	31	19		
	設計者の資格に関する書類資格証明				○	○			○	〃	〃		
設計説明書		4	* ○	* ○		○	○	○	○	30① (3)	16②		*主として自己の居住の用に供する目的で行う開発行為にあっては、不要。
工事概要書		5	○	○	○	○	○	○	○			2(9)	
開発行為に関する同意等の一覧表		2	○	○	○	○	○	○	○	30② 32①			
法第32条第1項の同意の通知書の写し			○	○	○	○	○	○	○	〃			
土地所有者等関係権利者の同意書		7	○	○	○	○	○	○	○	30② 33① (14)	17① (3)		本人確認資料（運転免許書等の写し（法人の場合は、印鑑証明書等））を添付。
土地の登記事項証明書			○	○	○	○	○	○	○			2(1)	申請日前3か月以内のもの
不動産登記法第14条地図（公図）			○	○	○	○	○	○	○				申請日前3か月以内のもの
他の法令に関する許可等の写し			△	△	△	△	△	△	△				
開発区域の現況写真			○	○	○	○	○	○	○				現況図に撮影方向と撮影地点を記入
工事仕様書			△	△	△	△	△	△	△				

開発区域位置図		○	○	○	○	○	○	○	30②	17① (1)		
開発区域区域図		○	○	○	○	○	○	○	〃	17① (2)		
現況図		○	○	○	○	○	○	○	30① (3)	16④		
求積図（地籍図）		○	○	○	○	○	○	○			2(2)	
土地利用計画図		○	○	○	○	○	○	○	30① (3)	16④		
予定建築物の平面図・ 立面図・断面図（一戸 建て住宅以外）		○	○	○	○	○	○	○	33① (1)			
予定建築物の平面図・ 立面図・断面図（一戸 建て住宅に限る）		△	△	△	△	△	△	△	33① (1)			
排水施設計画平面図		○	○	○	○	○	○	○	〃	〃		
給水施設計画平面図		○	○	○	○	○	○	○	〃	〃		
排水施設縦断面図				○	○		○	○			2(6)	
道路計画縦断面図				○	○		○	○			2(5)	
がけの断面図		○	○	○	○	○	○	○	30① (3)	16④		
擁壁の断面図		○	○	○	○	○	○	○	〃	〃		
排水施設構造図		○	○	○	○	○	○	○		26		
道路構造図		○	○	○	○	○	○	○		24		
工作物構造図		○	○	○	○	○	○	○				
防災計画図				○	○			○			2(7)	
排水流域図		○	○	○	○	○	○	○	33① (3)		2(4)	
流量計算書		○	○	○	○	○	○	○	〃	26(1)	〃	
構造計算書		○	○	○	○	○	○	○	33① (7)	27① (1)		
安定計算書		○	○	○	○	○	○	○	〃	23③		
工作物等の施設の能 力に関する計算書		△	△	△	△	△	△	△				
土質試験結果 地盤（土地）柱状図		○	○	○	○	○	○	○	33① (7)	23③		
その他市長が必要と 認める図書		△	△	△	△	△	△	△			2(10)	

(2) 開発行為許可申請書添付図書作成要領

図面名称・縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図 1/10,000 以上	1 方位 2 開発区域（朱書き） 3 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置及び名称 4 各鉄道駅からの交通機関の経路及び名称 5 開発区域内から排出される雨水及び汚水の流末並びに河川への経路 6 用途地域及びその他の規制区域等	地図（地形図）に表示すること。 規制区域等は開発区域及びその周辺について図示のこと。
開発区域区域図 1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 土地の形状 4 市界及び名称 5 市の区域内の町又は字の境界及び名称 6 都市計画区域界及び名称 7 土地の地番	相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 現況図にまとめて図示することもできる。
現況図 1/2,500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 地形（等高線は 2 m の標高差を示すもの） 4 開発区域内及びその周辺の公共施設又は公益的施設の位置及び形状 5 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 6 現況写真との照合符号及び撮影方向 7 樹木の集団等（1 ha 以上の場合）	相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
土地利用計画図 1/1,000 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 工区界 4 公共施設又は公益的施設の位置、形状及び面積 5 予定建築物等の敷地の形状及び面積 6 敷地に係る予定建築物等の用途 7 凡例 8 樹木又は樹木の集団の位置 9 緩衝帯の位置及び形状	予定建築物等の用途は住宅、共同住宅、店舗、〇〇工場と具体的に各敷地ごとに記入すること。 この図面は、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるため、明確に表示すること。 ただし、明記すべき事項以外の事項は記入しないこと。
建物平面図 1/100 以上	1 縮尺及び方位 2 間取、各室の用途及び床面積	
造成計画平面図	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き）	現況線は細線で記すこと。 （等高線は 2 m の標高差を

1/1,000 以上	3 切土又は盛土の色別 4 がけ及び擁壁の位置、形状及び記号 5 道路の位置、形状、幅員、勾配及び記号 6 道路の中心線とその測点及び計画高 7 敷地の形状及び計画高 8 街区の長辺及び短辺の長さ 9 公園、緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状、規模及び名称 10 工区界 11 地形（現況線） 12 縦横断線の位置及び記号 13 ベンチマークの位置と高さ 14 消防水利施設の名称、位置及び形状 15 凡例	示すこと。） 切土部は黄色、盛土部は緑色の各々淡色で色別すること。 道路、擁壁、のり、公園等を色別すること。
造成計画縦横断面図 1/1,000 以上	1 縦横断面線記号 2 区域境界位置 3 基準線（D. L. ） 4 現地盤面と計画地盤面 5 切土及び盛土の色別 6 計画地盤高 7 がけ、擁壁、道路の位置、形状及び記号 8 ボックスカルバート、集水暗渠、その他構造物の位置、形状及び記号 9 土羽の位置、形状及び記号	現況線は細く、計画線を太く表示すること。 切土部は黄色、盛土部は緑色の各々淡色で色別すること。 区域境界付近の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設計画平面図 1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法及び勾配 4 水の流れの方向 5 吐口の位置 6 放流先河川又は水路の名称 7 排水施設の記号 8 流水計算書との照合符号 9 道路、公園その他の公共施設又は公益的施設及び予定建築物等の敷地の計画高 10 污水处理場の位置及び形状 11 凡例	放流先図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
給水施設計画平面図 1/500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 給水施設の位置、種類、形状及び内のり寸法 4 取水方法及び取水位置 5 消火栓の位置及び種類	取水方法及び位置の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 排水施設計画平面図にまと

	6 ポンプ施設、貯水施設及び浄水施設の位置及び形状	めて図示することもできる。
道路計画縦断面図 1/1,000 以上	1 測点 2 勾配 (%) 3 計画地盤面 4 計画地盤高 5 単距離及び追加距離 6 基準線 (D. L.) 7 道路記号	区域外取付道路との関連の図示に必要な範囲の外周区域を包括したものでなければならない。
排水施設縦断面図 1/1,000 以上	1 測点 2 排水渠勾配及び管径 3 管底高 4 人孔種類、位置及び記号 5 人孔間距離 6 基準線 (D. L.) 7 排水施設記号	道路計画縦断面図にまとめて図示することもできる。
がけの断面図 1/50 以上	1 がけの記号 2 がけの高さ及び勾配 3 土質 (土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ) 4 がけ面の保護の方法 5 現地盤面 6 がけの前後の地盤面	現況線は細く、計画線は太く表示すること。
擁壁の断面図 1/50 以上	1 擁壁の記号 2 擁壁の寸法及び勾配 3 擁壁の材料の種類及び寸法 4 裏込コンクリートの品質及び寸法 5 透水層の位置及び寸法 6 水抜穴の位置、材料及び内法寸法 7 基礎構造の種類及び寸法 8 基礎地盤の土質 9 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 10 擁壁を設置する前後の地盤面	鉄筋コンクリート造である場合は、配筋図が必要である。
排水施設構造図 1/50 以上	1 排水施設の記号 2 開渠、暗渠、会所、落差工、吐口等 3 放流先河川又は水路の名称、断面、水位 (低水位及び高水位) 及び吐口の高さ	鉄筋コンクリート造である場合は、配筋図が必要である。
道路構造図 1/50 以上	1 道路の記号 2 道路の幅員構成 3 横断勾配 (%) 4 路面又は路盤の材料、品質、形状及び寸法 5 道路側溝及び埋設管等の位置、形状及び寸法	排水施設構造図にまとめて図示することもできる。

工作物構造図 1/50 以上	1 施設の名称及び記号 2 施設の寸法及び材料の詳細	橋梁、終末処理施設、消防水利施設等。
防災計画図 1/2, 500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 等高線 4 計画道路位置 5 段切位置 6 表土除去範囲 7 ヘドロ除去範囲及び除去深さ 8 工事中の雨水排水系路及び土砂流出防止工 9 防災施設の位置、形状、寸法及び名称 10 防災施設の設置時期及び期間 11 凡例	相当範囲の外周区域を包括したものでなければならない。 防災計画説明書を添付すること。
排水流域図 1/2, 500 以上	1 方位 2 開発区域の境界（朱書き） 3 集水系統ブロック別に色分け 4 地表水及び排水施設の水の流れの方向 5 流量計算書との照合符号	区域外の集水状況を図示できる範囲で外周区域を包括したものでなければならない。排水施設計画平面図にまとめて図示することもできる。
流量計算書	雨水、汚水等の流量計算については、許可基準により算出し添付すること。 なお、流域図、排水施設計画平面図等との照合符号を記入すること。	
構造計算書	鉄筋コンクリート擁壁、重量式コンクリート擁壁、ボックスカルバート、橋梁等の工作物を設置するときに作成し添付すること。なお、設計図との照合符号を記入すること。	
安定計算書	擁壁で覆われないがけについては、当該がけの安定計算書を作成し添付すること。	
工作物等の施設の能力に関する計算書	終末処理施設、給水施設等の能力については、計算書を作成し添付すること。	
土質試験結果 地盤（土質）柱状図	土質についての説明が必要な場合は、土質試験結果、地盤（土質）柱状図等の資料を添付すること。	
その他市長が必要と認める図書	市長が必要と認める図書については、係員の指示に従い提出すること。	
※ 開発区域の面積が 3, 000 m ² 未満である開発行為は実情に応じて次のとおり図面の集約化を図ることができる。 ・平面図系にあつては、開発区域区域図、現況図、造成計画平面図、排水施設計画平面図、給水施設計画平面図等。なお、土地利用計画図は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に供せられるため、明記すべき事項以外は記載しないこと。 ・断面図系にあつては、造成計画縦横断面図、道路計画縦断面図及び排水施設縦断面図。 ・がけの断面図及び擁壁の断面図		
※ 書類図面等は、法、令、省令及び市規則によるほか、以下の要領で作成すること。 ・開発規模、開発地の状況及び利用目的並びに法第 3 3 条の適用条項によって申請書類の内容が異なる		

る場合があるため、注意すること。

- ・図面の大きさは、全てA 4 判（縦 29.7cm×横 21.0cm）にすること。ただし、設計図面は、屏風折りとし、A 4 判の大きさに統一して製本すること。
- ・設計図書は、作成者がその氏名を記載したものを提出すること（省令第 1 6 条第 6 項）。

※ 図面の縮尺について

この表に示した縮尺は、省令に定められた縮尺であるが、規模が小さい場合は、用紙に納まる範囲で、できるだけ大きく表示すること。

4 変更許可申請及び変更届

<法第35条の2>

開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

- 2 前項の許可を受けようとする者は、国土交通省令で定める事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。
- 3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書き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。

<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。

- (1) 開発区域の位置、区域又は規模
 - (2) 予定建築物等の用途
 - (3) 協議をするべき者に係る公益的施設の設計
- 2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

<省令第28条の2>

法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 変更に係る事項
- (2) 変更の理由
- (3) 開発許可の許可番号

＜省令第２８条の３＞

法第３５条の２第２項の申請書には、法第３０条第２項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第１７条第２項及び第３項の規定を準用する。

＜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。

- (1) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第１種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- (2) 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- (3) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(1) 変更許可申請

次のいずれかに該当する変更を行おうとするときは、あらかじめ変更許可を受けなければならない。ただし、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については、新たに開発許可を受けることが必要となる。変更許可申請にあたっては、あらかじめ市と協議のこと。

- ① 開発区域の位置、区域及び規模の変更で次のいずれかに該当するもの
 - ア 開発区域を増加若しくは減少するとき（確定測量による変更を含む。）
変更後に開発区域の面積が１ha以上となるときは、法第３５条の２第４項において準用する法第３１条（設計者の資格）の規定が適用されるため、設計者に関する図書の提出が必要となる。
 - イ 許可を受けた開発行為を一部廃止するとき
 - ウ 開発区域を工区に分けたときで、工区の変更を行うとき
 - エ 新たに工区を設定したとき
- ② 予定建築物の用途の変更
- ③ 開発行為に関する設計の変更（法第３３条の基準に係る審査を要するものに限る。）
 - ア 公共施設の位置又は規模の変更
 - イ 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
 - ウ 予定建築物の敷地の形状の変更で次のいずれかに該当するもの
 - （ア）予定建築物の敷地の規模の１０分の１以上の増減を伴うもの
 - （イ）住宅以外の建築物又は第１種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が１，０００㎡以上となるもの
 - エ 開発区域内の敷地の数の変更
 - オ その他、法第３３条の基準に係る審査を要すると市が判断する変更
- ④ 工事施工者の主体の変更（非自己用の開発行為又は開発区域の面積が１ha以上の自己業務用の開発行為に限る。工事施工者の氏名、名称、住所の変更のみの場合は変更許可は不要で、軽微な変更の届出対象となる。）
- ⑤ 設計者の変更（開発区域が１ha以上の場合）
法第３１条（設計者の資格）の規定が適用されるため、設計者に関する図書の提出が必要となる。

⑥ 資金計画の変更

(2) 軽微な変更届

軽微な変更で次のいずれかに該当するものを行おうとするときは、市長に届け出なければならない。
開発許可に係る変更内容に変更許可を要するものがある場合は、変更許可申請に全ての変更内容を含み、申請すること。

- ① 予定建築物等の敷地の形状の変更（(2)変更許可申請の③ーウ(ア)、(イ)の変更を除く。）
- ② 工事施工者の氏名、名称、住所のみの変更（非自己用又は開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為に限る。工事施工者の主体が変更される場合は、変更許可が必要。）
- ③ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更
- ④ その他、審査対象にならない変更

（例）

ア 省令第23条第1項に該当しない擁壁の変更

イ 開発区域の地番変更

ウ 外構（法第32条の同意が必要な場合は除く。）の変更

（注意）

変更内容によっては、軽微な変更届の届出は要さない場合もあるため、あらかじめ窓口で協議を行うこと。その場合、工事完了届提出時に変更に係る図書を提出のこと。

また、何らかの変更が生じる場合、住環境整備条例に基づく事前協議申請の事業内容変更届の要否については別途、確認のこと。

(3) 変更許可申請書の作成

次の図面を整備し、正1部、副1部を提出すること。

- ① 開発行為変更許可申請書（第12号様式）
- ② 変更箇所リスト
- ③ 変更図書（変更後の図書に変更部分を朱書きすること。）
- ④ 法第32条同意書
- ⑤ その他市長が必要と認める図書

軽微な変更を含む申請を行う場合は、変更箇所リストを変更許可に係る内容、軽微な変更に係る内容に分けて作成のこと。

(4) 軽微な変更届の作成

次の図面を整備し、正1部を市長に提出すること。

- ① 開発行為変更届出書（第14号様式）
- ② 変更箇所リスト
- ③ 変更図書（変更後の図書に変更部分を朱書きすること。）
- ④ その他市長が必要と認める図書

5 開発許可等不要証明書

(規則第60条)

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

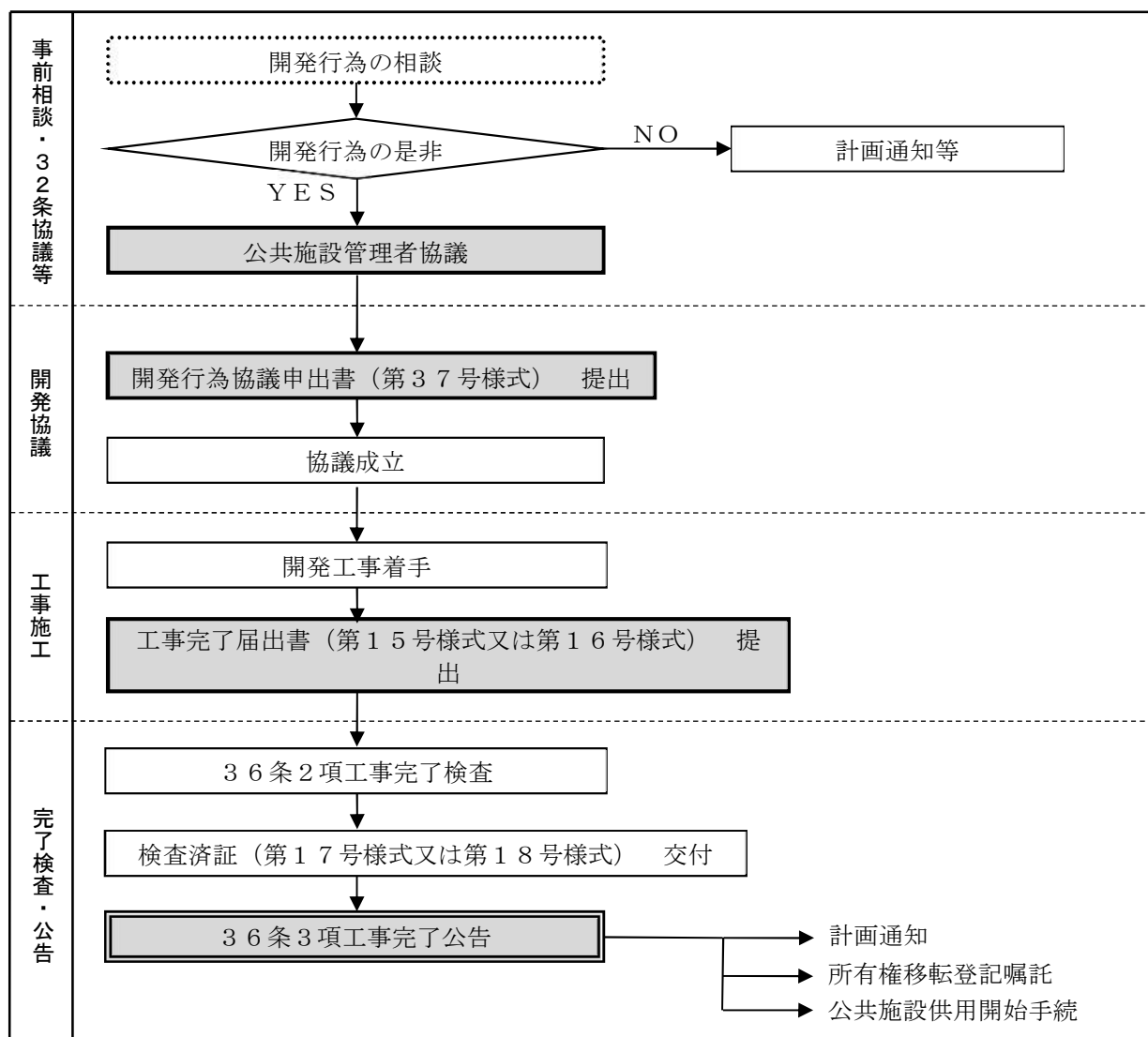
(1) 開発許可等不要証明の作成

次の図面を整備し、正1部、副1部を市長に提出すること。

- ① 開発許可等不要証明申請書(第35号様式)
- ② 委任状
- ③ 位置図
- ④ 付近見取図
- ⑤ 地籍図
- ⑥ 敷地求積図
- ⑦ 土地利用計画図
- ⑧ 敷地断面図
- ⑨ 建築計画平面図
- ⑩ その他市長が必要と認める図書

6 国又は県、指定都市等が行う開発行為の特例に係る申出の手続

(1) 開発行為協議申出の手続フロー



(2) 開発行為協議申出書の作成

○：必ず添付 △：必要に応じて添付

■：添付不要

申出に要する図書		様式番号	自己用				非自己用			備 考
			0. 3 h a 未 満	1. 0 h a 未 満	1. 0ha 以 上		0. 3 h a 未 満	1. 0 h a 未 満	1. 0 h a 以 上	
					居住	業務工作				
開発行為協議申出書		37	○	○	○	○	○	○	○	
委任状			○	○	○	○	○	○	○	
法第 3 4 条に関する申請に必要な図書			△	△	△	△	△	△	△	市街化調整区域の場合のみ
設計者	設計者の資格に関する書類	8			○	○			○	
	設計者の資格に関する書類資格証明				○	○			○	
設計説明書		4	○	○	○	○	○	○	○	
工事概要書		5	○	○	○	○	○	○	○	
開発行為に関する同意等の一覧表			○	○	○	○	○	○	○	
法第 3 2 条第 1 項の同意の通知書の写し			○	○	○	○	○	○	○	
土地所有者等関係権利者の同意書		7	○	○	○	○	○	○	○	各権利者の印鑑登録証又は本人確認資料（運転免許証の写し等）を添付
土地の登記事項証明書			○	○	○	○	○	○	○	申請日前 3 か月以内のもの
不動産登記法第 1 4 条地図（公図）			○	○	○	○	○	○	○	申請日前 3 か月以内のもの
他の法令に関する許可等の写し			△	△	△	△	△	△	△	
開発区域の現況写真			○	○	○	○	○	○	○	現況図に撮影方向と撮影地点を記入
工事仕様書			△	△	△	△	△	△	△	

上記表に掲げる図書のほか、開発行為許可申請書の添付図書（上記表に掲げる図書を除く。）を整備し、正1部、副1部を市長に提出すること。

(3) 開発協議変更協議申出書の作成

次の図書を整備し、正1部、副1部を提出すること。

- ① 開発行為変更許可申出書（第39号様式）
- ② 変更箇所リスト
- ③ 変更図書（変更後の図書に変更部分を朱書きすること。）
- ④ 公共施設管理者協議結果報告書

(4) 軽微な変更届の作成

軽微な変更届出書については、「4 変更許可申請及び変更届(4) 軽微な変更届の作成」（P39）を準用する。この場合は、開発行為変更協議申出書（第39号様式）の正1部を提出すること。

第4章 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。

<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。

<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。

- (1) 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ 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七年以上の実務の経験を有する者
 - ホ 技術士法（昭和32年法律第124号）による本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た者
- (2) 開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有す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。

法第31条は、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与えるおそれのあるものあるいは設計について専門的な能力を要するものについて、設計の適正を期すため、設計者についての資格を規定したものである。すなわち、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事を実施するため必要な図面及び仕様書は、一定の資格を有する者が作成したものでなければならない。資格の内容については次表のとおりである。

有資格者の設計によらなければならない工事	設 計 者 の 資 格
1 開発区域の面積が 1 ha 以上 2 0 ha 未満で ある開発行為に関する 工事	イ 大学（短大を除く）を卒業後 2 年以上の実務経験者 ロ 昼間 3 年制短大卒業後 3 年以上の実務経験者 ハ 短大、高専又は旧専門学校卒業後 4 年以上の実務経験者 ニ 高校又は旧中学校卒業後 7 年以上の実務経験者 ホ 技術士法による本試験のうち国土交通大臣の定める部門に合格した者 で 2 年以上の実務経験者 ヘ 1 級建築士で 2 年以上の実務経験者 ト 土木、建築、都市計画又は造園に関する 1 0 年以上の実務経験者で（7 年以上は宅地開発に関する実務経験者であること）国土交通大臣の登録 を受けた者が行う講習を修了した者 チ その他国土交通大臣の認める者
2 開発区域の面積が 2 0 ha 以上である開発 行為に関する工事	イ 1 のイからチまでのいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 2 0 ha 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を作成し た経験を有するもの ロ 1 のイからチまでのいずれかに該当する者で、開発区域の面積 2 0 ha 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を作成した ものと同等以上の経験を有すると国土交通大臣が認めたもの

- 1 1 のイからニまでの「卒業」とは、それぞれ、大学の工学部等の土木工学科、建築工学科、都市工学科等の学科の卒業又は大学の農学部等の造園学科、園芸学科等の学科における土木若しくは都市計画に関する専門の科目の単位を取得した上での卒業をいう。
- 2 1 のイからトまでの「実務経験」とは、宅地開発の設計、工事の施行、施工管理等の経験をいう。
- 3 1 のホの「国土交通大臣の定める部門」とは、建設部門、水道部門又は衛生工学部門をいう。
- 4 1 のトの「国土交通大臣の登録を受けた者」は、一般財団法人全国建設研修をいう。
- 5 2 のイの「総合的な設計に係る設計図書を作成した」とは、開発行為全体の設計書を作成したことをいい、道路、排水路、擁壁等の個々の施設の設計に係る設計書を作成したことではない。
- 6 1 のチ及び 2 のロについては、現時点では特段の定めがないため、市は事実上運用しない。

第5章 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。

＜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。

(1) 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者

(2) 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者

(3) 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第2項に規定する一般電気事業者及びガス事業法第2条第2項に規定する一般ガス事業者

(4) 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

法第32条は、開発行為の円滑な施工、公共施設の管理の適正等を期するため、開発許可を申請しようとする者が、あらかじめ、関係する公共施設の管理者から同意を得る等の手続を取るべき旨を定めた規定である。

1 協議を求めるべき主な公共施設等と管理者（注意：協議先については、市開発指導課と打合せをすること）

公共施設等の種類		担 当 窓 口	同意・協議の内容
道 路	市 道	尼崎市都市整備局土木部道路課（以下「市道路課」という。） 尼崎市都市整備局土木部道路維持担当（以下「市道路維持担当」という。）（開発道路を新設する場合）	道路の新設、廃止、付け替え、管理及び帰属、道路の接続、道路側溝への接続、道路幅員及び構造、道路の附帯構造物 等
	県 道	兵庫県阪神南県民センター西宮土木事務所	
	国 道	国土交通省近畿地方整備局	
排 水 施 設		尼崎市公営企業局下水道部下水道建設課（以下「市下水道建設課」という。）	下水道への接続、下水道施設の構造、管理、帰属 等
給 水 施 設		尼崎市公営企業局水道部水道維持課（以下「市水道維持課」という。）	給水装置の計画、管理、帰属 等
公 園 等		尼崎市都市整備局土木部公園計画・21世紀の森担当（以下「市公園計画担当」という。）	公園等の配置、面積、構造、管理、帰属 等
消防の用に供する 貯水施設		尼崎市消防局警防課（以下「市警防課」という。）	消火栓又は防火水槽の設置、構造、管理、帰属 等

水 路	尼崎市都市整備局土木部河港課（以下「市河港課」という。）	水路の改修、河川への接続、 水路の廃止、付替え、管理、帰属、 水路への接続 等
	国土交通省近畿地方整備局	
	兵庫県阪神南県民センター西宮土木事務所	
河 川	市河港課	河川の改修、河川への接続、 河川の付替え、管理、接続等
	国土交通省近畿地方整備局猪名川河川事務所 （猪名川、藻川）	
	兵庫県阪神南県民センター西宮土木事務所	

2 既設公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の「同意」を得なければならない。

法第32条の「公共施設」とは、法第4条第14項及び令第1条の2に規定する施設である。

管理者から「同意」を求めるべきとされた理由は、開発行為に関する工事によって開発区域内外の既設の公共施設の機能を損なうことがないようにする必要がある、かつ、変更を伴うときはそれを適正に行う必要があるからである。したがって、法第32条の「同意」は、開発行為のうち関係のある部分についてのみ行われることになる。

(1) 開発行為に関係がある公共施設

開発区域内にある既設の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路、開発行為の実施に伴って変更され、又は廃止されることとなる公共施設のことである。

（開発行為の実施に伴う変更）

開発行為の実施に伴う変更とは、「物理的な変更」のことである。

「物理的な変更」には、開発区域である敷地の出入口等と前面道路との接続行為、開発区域内からの排水路と放流先水路等との接続行為等が該当する。

敷地の出入口の接続部分に新たな接続行為等の改変行為が何も行われない場合は、「物理的な変更」が行われたとはいえない。ただし、このような「物理的な変更」が行われない場合であっても、前面道路等を使用することについて当該公共施設の管理者と十分調整を要すると考えられる。

（区域外道路との接続）

区域外道路との接続については、開発行為の実施に伴う交通量の増大等を理由として管理者の同意を求めさせることが一般化しているが、同意を得ることに伴う開発許可を申請しようとする者に対して求めるべき公共施設の範囲等については、可能な限り限定的に考えるべきである。

(2) 農業用の水路の同意が必要な場合

当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意とは別に当該施設の管理者の同意も必要である。

(3) 開発区域内から河川、農業用水路等へ放流する場合

これら施設の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等との関係上、必要があるときは開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導することは当然であるが、同意書の添付までは義務付けない。

漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めるときは、個々の構成員全員との調整を求めるのではなく、組織との調整で足り、調整を行うべき範囲も原則として一次放流先において影響を受ける範囲に限定する。

(4) 公共施設の管理者とその施設の用に供する土地の所有者が異なる場合

工事に関する公共施設の用地の所有者の同意も要する。ただし、この同意は、法 3 2 条第 1 項の同意でなく、法第 3 3 条第 1 項第 1 4 号の同意であると考えらるべきである。

なお、公共施設の管理者に用地の処分権限までも委任されている場合は、あらためてその用地の所有者に同意を求める必要はない。

また、開発行為又は開発行為に関する工事によって、新たな公共施設の用に供する土地の帰属について法第 4 0 条第 1 項の規定が適用されることが明らかな場合には、公共施設の管理者の同意のみで足りるものとする。

3 新設公共施設等の管理者との協議

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設が適切に管理される必要があるため、公共施設を管理することとなる者と、あらかじめ協議しなければならない。

(1) 開発行為に関する工事により設置される公共施設

一般的には、開発行為を行う場合に接続する道路の拡幅工事、接続のための改良工事等が考えられる。

(新たに設置される公共施設を管理することとなる者)

開発行為等により新たに設置される公共施設の管理者となるのは、原則的には市である。

ただし、道路法、河川法等のいわゆる公物管理法の規定により公共施設の管理者が定められている場合、開発許可を申請しようとする者と市との協議により市以外の管理者（一般的には開発許可を受けた者）を定めた場合にはこの限りではない。

(2) 協議の相手方

- ① 新たに設置される公共施設等を管理することとなる者
- ② 開発区域の面積が 2 0 ヘクタール以上の場合は、①の者以外に次の者とも協議を行わなければならない（令第 2 3 条）。

- 1 義務教育施設の設置義務者（尼崎市教育委員会事務局管理部企画管理課）
- 2 水道事業者（市水道維持課）
- 3 一般電気事業者及び一般ガス事業者（開発区域の面積が 4 0 ha 未満である場合は不要）
- 4 鉄道事業者及び軌道経営者（開発区域の面積が 4 0 ha 未満である場合は不要）

4 開発行為協議・同意申請書の作成及び提出

3 2 条協議等申請（法第 3 2 条第 1 項及び第 2 項の規定による協議並びに同条第 1 項に規定する同意の申請をいう。以下同じ。）の前に、住環境整備条例第 2 3 条の規定に基づく事前協議申請により、各公共施設等管理者と協議を完了させること。協議及び同意が必要な公共施設等管理者については、事前に市開発指導課に確認すること。

開発行為協議・同意申請書（第 9 号様式）は、各公共施設等管理者の人数分を用意し市開発指導課に提出すること。同申請書は、市開発指導課が各公共施設等管理者に送付する。同意書は、各公共施設等管理者から開発事業者へ交付される。

(1) 提出書類

- ① 開発行為協議・同意申請書（第 9 号様式）
- ② 委任状
- ③ 開発区域位置図

- ④ 公図
- ⑤ 現況図
- ⑥ 開発区域区域図
- ⑦ 土地利用計画図
- ⑧ 造成計画等関係図面
- ⑨ 給水・排水計画等関係図面
- ⑩ 予定建築物の配置図、平面図、立面図及び断面図
- ⑪ その他市長が必要と認める図書

公共施設等管理者が必要な公共施設等関係図面（求積図、平面図、横断平面図、各構造詳細図等）

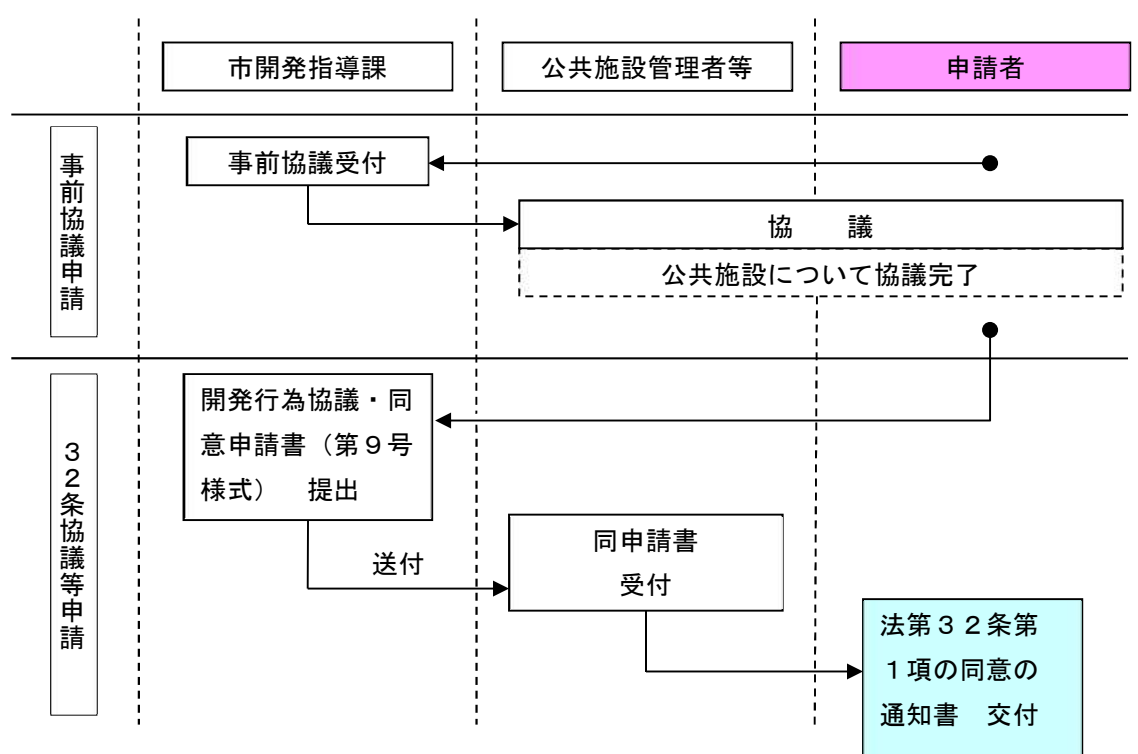
* 必要書類については、各公共施設等管理者と十分に協議すること。

(2) 提出部数

公共施設等管理者に1課につき、正1部、副1部

（必要部数については、事前に市開発指導課に確認すること。）

5 32条協議等申請の手続フロー



6 公物管理法上の許認可について

法第32条の規定に基づき「同意」を得、又は「協議」が調ったことをもって、道路法第24条等の規定に基づく公物管理法上の許認可が不要となることはないため、別途当該許認可を得る必要がある。

第6章 開発許可基準

1 技術基準

開発行為の許可の基準は、法第33条、令及び省令に定める一般的許可基準（技術的基準）と法第34条、令及び省令に定める市街化調整区域内の許可基準（立地基準）がある。

したがって、市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内並びに都市計画区域及び準都市計画区域外の開発行為については、法第33条の基準に適合すれば許可することとなるが、市街化調整区域内の開発行為については、第二種特定工作物に係るものを除き、同条の基準に適合するとともに、法第34条各号のいずれかの基準に該当しなければ許可されない。

＜法第33条＞

都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

(1) 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

(2) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外に開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(3) 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

- (4) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- (5) 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。
- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画
- (6) 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。
- (7) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置のその他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。
- (8) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (9) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- (10) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- (11) 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

- (12) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- (13) 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- (14) 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村(以下この節において「事務処理市町村」という。)以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

<令第24条の2>

法第33条第1項第12号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

<令第24条の3>

法第33条第1項第13号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

2 技術基準の適用区分

法第33条第1項の規定は、開発行為の目的に応じ適用する範囲を定めており、その適用区分は、「自己の居住用」又は「自己の業務用」と「その他」に分けられ、これを整理すると次表のとおりとなる。

自己の業務用建築物、自己の業務用特定工作物で政令で定める大規模なものとは1ha以上のものである。

技術的基準の適用区分

凡例 ○印：適用、×印：不適用

適用 号	目的別 種類 技術的基準	自己用				その他		
		建築物		第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物	建 築 物	第一種 特定 工作物	第二種 特定 工作物
		居住	業務					
1号	用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○
2号	道路等公共空地の確保	×	○	○	○	○	○	○
3号	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4号	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5号	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設	○	○	○	○	○	○	○
7号	防災、安全措置	○	○	○	○	○	○	○
8号	災害危険区域等の除外	×	×	×	×	○	○	○
9号	樹木・表土の保全	○	○	○	○	○	○	○
10号	緩衝帯	○	○	○	○	○	○	○
11号	輸送施設	○	○	○	○	○	○	○
12号	申請者の資力・信用	×	小× 大○	小× 大○	小× 大○	○	○	○
13号	工事施工者の能力	×	小× 大○	小× 大○	小× 大○	○	○	○
14号	権利者同意	○	○	○	○	○	○	○

小：1ha未満の規模

大：1ha以上の規模

＊ 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為にあつては、上記表のとおり道路に関する基準（法第33条第1項第2号）は適用されない。

(1) 自己の居住の用に供する住宅

「自己の居住の用に供する住宅」とは、開発行為を施工する主体が当該開発行為に係る完成後の住宅を自らの生活の本拠として使用することであるため、当然主体は自然人に限られる。

(2) 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、開発行為に係る完成後の建築物又は特定工作物において継続的に自己の業務に係わる経済活動を行うことであり、次に掲げる建築物又は特定工作物が該当する。

- ・ ホテル、旅館
- ・ 結婚式場
- ・ デパート、スーパーマーケット
- ・ 会社が自ら建築する工場、企業の福利厚生施設（寮及び社宅を除く。）
- ・ 中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設
- ・ モータープール（管理事務所があるもの）
- ・ 学校、社会福祉施設、医療施設

- ・ ゴルフコース、サーキット
- ・ 自動車教習所

(3) 「その他」の場合

「その他」の場合とは、企業が分譲のために宅地造成を行う場合のように、他人に譲渡し又は使用させることが業務の目的である開発行為をいう。

次に掲げるものは「自己の居住の用に供する住宅」に該当せず、「その他」に該当する。

- ・ 会社が従業員のために行う、寮又は社宅の建設
- ・ 組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅建設
- ・ 別荘の建築（生活の本拠とは考えられないため該当しない。）
- ・ 賃貸住宅の建築

次に掲げるものは、自己の業務に係る営業資産であっても自己が使用しないことから「自己の業務のように供する建築物又は特定工作物」に該当せず、「その他」に該当する。

- ・ 分譲住宅、賃貸住宅の建築及び宅地分譲
- ・ 貸事務所
- ・ 貸工場
- ・ 貸店舗
- ・ 貸倉庫
- ・ 貸車庫
- ・ 墓園

（参考）行政実例：昭和46年11月29日付け建設省群計宅開発第8号

- 1 自己の業務以外の用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等自己の業務以外の用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、「主として住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当するものとして取り扱う。
- 2 申請に係る開発区域内に寮、社宅等（当該部分が著しく小であるものを除く。）の「自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務に用する建築物」以外の建築物を建築する場合においては、当該開発行為は、「主として、自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為」に該当しないものとして取り扱う。

3 用途地域等との適合

＜法第33条第1項第1号＞

(1) 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項若しくは第49条の2（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われる場合は、予定建築物等の用途がこれに適合すべきことと規定している。用途規制への適合については、建築行為等の際に改めて確認されるが、その時点で予定建築物等の立地が否定されることによる混乱を避けるために、開発行為の段階であらかじめ確認をしておこうとする趣旨である。建築基準法第48条に基づく特定行政庁の許可を受けた場合については、どのような取扱いをすべきかが文理上明確ではないが、本号の趣旨からみてこれらの規制も含め、建築基準法による用途規制への適合をあらかじめ審査することとする趣旨であると解すべきである。したがって、例えば工業専用地域における住宅団地等を建設するための開発行為は、建築基準法第48条第12項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けることにより、建築基準法の用途制限に適合する限りにおいて本号にいう用途地域等に適合するものと解される。さらに、特別用途地区又は特定用途制限地域等が指定されている場合は、その規制に適合する必要がある。

- (1) 用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいい、建築制限は、建築基準法第48条に規定されている。
- (2) 特定用途制限地域とは、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域が定められていない土地の区域において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう特定の建築物等の用途の概要を定める地域であり、具体的な建築の用途の制限については、建築基準法第49条の2の規定により、地方公共団体の条例で定めることとされている。
- (3) 流通業務地区とは、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第4条第1項に規定する流通業務地区（法8条第1項第13号）であり、建築制限は、同法第5条に規定されている。流通業務地区においては、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けない。
- (4) 港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項に基づき指定された分区においては、同法第40条第1項に基づく条例に定められた建築物の建築等が禁止されている。分区においては、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けない。

4 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地

<法第33条第1項第2号>

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

本号は、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地についての基準を定めている。自己の居住の用に供する目的以外の開発行為について適用され、開発許可段階で想定される予定建築物等の敷地周辺に、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等に応じて所要の利便施設を確保しようとする趣旨の規定である。

なお、開発区域内に道路、公園等の都市計画が定められている場合、その部分の空地の確保が原則許可要件となるが、当該都市計画の決定後、長期間を経ても事業化に至っておらず、また、当分の間事業化が見込めない場合等においては、開発許可権者、都市計画の決定者及び都市計画事業の施行予定者が協議の上、空地の確保の要否を判断する必要がある。

(1) 道路の配置

<令第25条第1号>

道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

道路の設計に当たっては、市道路課、市道路維持担当との協議を調えること。また、尼崎市住環境整備条例の基準についても、遵守すること。

開発区域内に設けられる道路は、「都市計画において定められた道路」及び「開発区域外にある既存道路」の機能を阻害するものでないことはもちろんのこと、これらと一体となって機能が有効に発揮される必要がある旨の規定である。

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の計画を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能に留意すること。

「接続する必要があるときは、当該道路と接続し」とは、区域外に既存道路がある場合でそれを延長し、又はそれに接続することが、交通上当然に合理性があると考えられるときは、それらとの関連も併せて考えること。

住宅団地開発においては、道路の持つ機能ごとに次の分類（都市計画運用指針を基本に整理）に従い系統的に計画すべきである

(2) 道路の種類

開発区域外の道路に予定建築物等の敷地が接する場合や開発区域外にある道路と接続する道路を開発区域に設置する場合は、その接する道路及び接続する道路の最小幅員を規定しているが、接する道路又は接続する道路とする道路は次のとおりとする。

① 予定建築物等の敷地が接する道路（政令第25条第2号）

開発区域内に新たに道路は作らない場合で予定建築物等の敷地が接する道路は、次のものとする。
ただし、当該道路に面して建ち並びがあり、将来的に廃道される怖れがないものに限る。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する幅員4m以上の道路

イ 建築基準法第42条第1項1号と同等の特殊な取扱いをする幅員4m以上の道路。

ウ 建築基準法第42条第2項に規定する道路。開発区域が接する前面道路の部分から上位道路まで原則、幅員4m以上確保すること。なお、車両の通行に支障がないことを考慮して、本開発における建築物の用途は住宅等（共同住宅、長屋住宅、一戸建の住宅、寄宿舍及び下宿）に限る。

エ 臨港道路で建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可が得られるもの。臨港道路に接する区域で開発を計画している場合は、あらかじめ建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可が得られるものであるかを尼崎市都市整備局都市計画部建築指導課と十分協議すること。

② 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路（政令第25条第4号）

開発区域内に新たに道路を作る場合に接続する既存の道路は、次のものとする。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する幅員4m以上の道路。

イ 建築基準法第42条第1項1号と同等の特殊な取扱いをする幅員4m以上の道路。

ウ 建築基準法第42条第2項に規定する道路。開発区域が接する前面道路の部分から上位道路まで原則、幅員2.7m以上確保すること。ただし、開発区域が接する前面道路の部分については、対側の後退が完了していないため幅員が4m無い場合は、現況幅員、2項後退部分幅員及び敷地で4m以上確保すること。なお、車両の通行に支障がないことを考慮して、本開発における建築物の用途は一戸建の住宅に限る。（下図参照）

※敷地とは、敷地の一部で、道路などの公共空間に接する公共性の高い部分のこと。よって、敷地は建築物だけでなく工作物の設置は不可とする。

2 項後退線

2 項後退未済

建築基準法第 42 条第 2 項道路

令第 25 条第 4 号後段括弧書

4m

2 項後退部分

敷際（建築不可）

敷際（建築不可）

2 項後退線

0.65m以下

2.7m以上

0.65m以下

一戸建の住宅

一戸建の住宅

一戸建の住宅

一戸建の住宅

一戸建の住宅

一戸建の住宅

令第 25 条第 2 号

敷際（建築不可）

安全確保の措置
(ラバーポールなど)

- ① 敷際（建築不可）は、位置指定道路及び開発許可の条件として建築物だけでなく工作物の設置は不可とする。
- ② 敷際（建築不可）は、今回の建築時に対側の後退が完了していれば、建築は可とする。
- ③ 2項後退によって発生するクランク箇所については、開発事業者においてラバーポールなどを設置することによって安全確保の措置を講じること。なお、安全確保の措置のために設置したものは土地所有者が管理すること。
- ④ 隣接地における過去の開発に伴って設置されたクランク箇所のラバーポールなどの安全確保の措置が、今回の開発でクランク箇所が無くなるなどによって不要となる場合は、今回の開発事業者が自己の費用によって、ラバーポールなどの管理者と協議の上、撤去し、処分すること。
- ⑤ 排水施設の位置は2項後退線（道路側）を基本とする。2項後退部分の側溝はL型側溝とし、分流地域や水利利用がある場合はU型側溝とする。ただし、U型側溝には開発事業者が「受枠付きグレーチング」を設置し、当該開発事業者または地先の土地所有者が管理すること。

敷設 2 項後退部分 現況道路

敷設 2項後退部分 現況道路

受枠付きグレーチング

- 57 -

(4) 予定建築物等の敷地が接する道路の幅員

<令第25条第2号>

予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

<省令第20条>

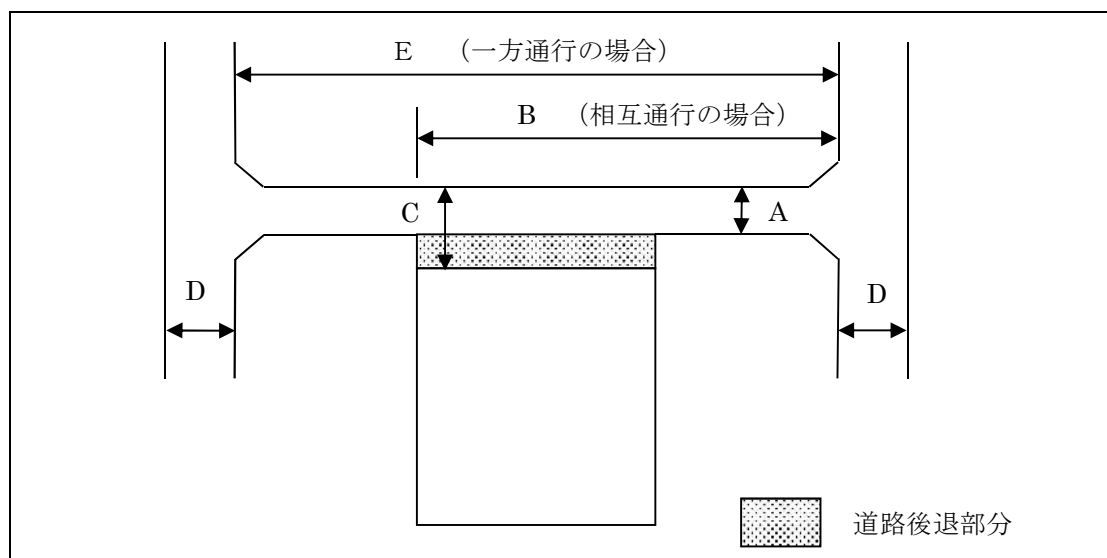
令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000平方メートル未満のものにあつては6メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8メートル）、その他のものにあつては9メートルとする。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を規定することにより、最小限必要な道路の密度、間隔を確保しようとするものであり、開発区域内の道路はもちろんのこと、予定建築物等の敷地が開発区域内の道路と接することなく、直接開発区域外の既存の道路と接する場合も、この基準が適用される。したがって本号は開発行為に係る予定建築物等について、原則として、建築基準法を上回る道路幅員を求めている。

この基準は、原則として、予定建築物等の敷地に接する道路のうち、当該敷地への人、車両等の出入口が接するもの全てに適用するものとするが、その適用基準等は、各道路の利用の態様等に応じたものとするのが適当である。

① 基準幅員を満たす必要がある既存道路の区間

ア 道路の基準幅員を満たす必要がある区間



敷地が接する道路の道路幅員の基準を満たす必要がある区間は、原則として、敷地が接する前面道路の部分から上位道路（上図D：敷地が接する道路と同等以上の道路幅員や機能を有する道路）又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの部分（上図B）とす

る。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者及び道路管理者（道路を管理することとなる者を含む。以下道路に係る基準において同じ。）が十分協議を行うものとする。

イ 一方通行である場合について

敷地が接する道路が一方通行の道路である場合の道路幅員の基準を満たす必要がある区間は、原則として、上図Eの区間とする。

② 令第25条第2号本文所定の取扱い

敷地が接する道路の幅員は次の表による。

敷 地 の 区 分		道 路 の 幅 員
住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡以上又は第二種特定工作物の敷地		9 m以上
住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のもの	多雪地帯で、道路管理者が積雪時における交通の確保のための措置を講ずる必要があると認める場合	8 m以上
	その他	6 m以上

最小幅員の6 mは、自動車交通を考える場合、一般的な最小限の幅員として、また、消防活動等に際し、消防車が他の車両とすれ違い可能な幅員として想定されたものである

住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地で、その規模が1,000㎡以上のものや第二種特定工作物について幅員9 m以上としたのは、この程度の規模のものになれば、大型車等による頻繁な交通も予想されるため、自動車交通の利便を考えると同時に、歩行者の安全を確保する意味で、令第25条第5号の規定により歩車道分離が確保される最小幅員の9 mに合わせたものである。

予定建築物が複合用途の場合は、道路の幅員が大きいほうの基準を適用する。（以下、同様の取扱いとする。）

③ 令第25条第2号括弧書（小区間で通行上支障がない場合）の取扱い

本号文括弧書の「小区間で通行上支障がない場合」とは、その利用者が当該道路に面する敷地の居住者等に限られるような場合で、かつ、延長がおおむね街区の一边の長さ以下のものであるような場合をいう。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合の令第25条第2号括弧書の運用は、「小幅員区画道路の計画基準（案）について」（昭和61年4月11日付け建設省経宅発第38号建設省建設経済局長通達）によるものとする。

また、同通達の基準に該当しない場合であっても、開発区域の規模、開発行為により発生する交通量、開発区域の周辺の道路の状況等を勘案し、同通達に定められた小幅員区画道路と同等以上の機能を有すると認められる区画道路等は、令第25条第2号括弧書を適用できるものとする。

「通行上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行う必要がある。

④ 令第25条第2号ただし書の取扱い

＜規則第20条の2＞

令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

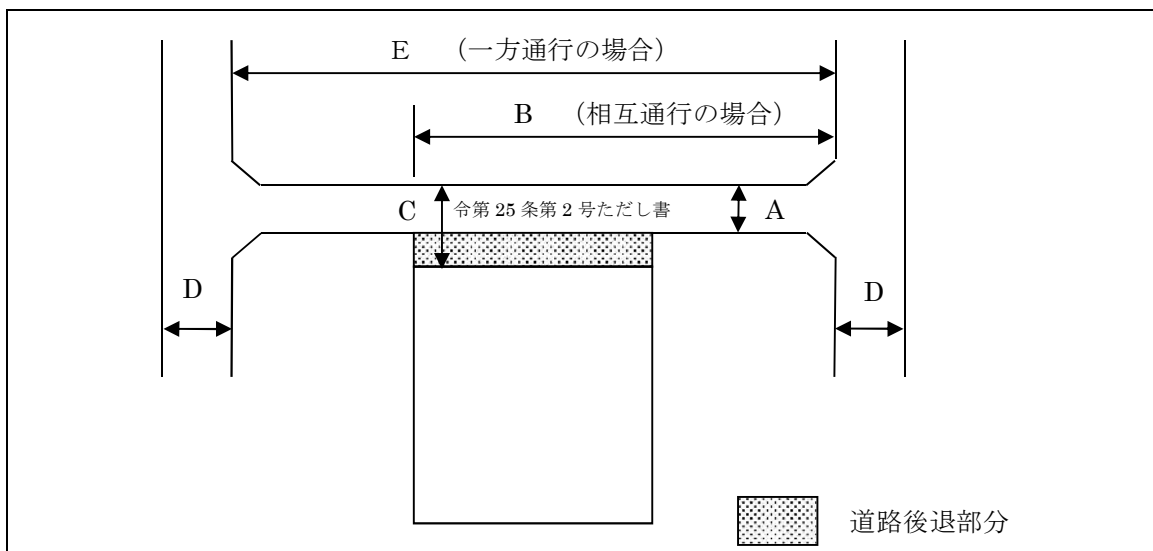
- (1) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- (2) 幅員が4メートル以上であること。

令第25条第2号ただし書は、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為について適用されるものであり、開発区域の規模や形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らし、接する道路の幅員を4mで足りるとするものである。本規定は、前面道路が幅員の十分でない道路であり、周辺に既に建築物が建ち並んでいる等、通路整備が著しく困難である場合を勘案して置かれたものである。

なお、開発行為が既存道路に接して行われ、開発区域内に新たに区画道路が整備される場合については、当該既存道路には、同条第2号ではなく、同条第4号の規定が適用されることとなる。ただし、既存道路に接する予定建築物等の敷地が存する場合は、当該既存道路には、同条第4号に加え、同条第2号の規定も適用される。

本市における令第25条第2号ただし書は次のア、イのとおり取り扱う。

図 令第25条第2号ただし書の適用される区間と基準幅員を求める部分



ア 敷地が接する道路の道路幅員（上図A）及び敷地が接する部分の道路後退後の道路幅員（上図C）について

住宅等（共同住宅、長屋住宅、一戸建の住宅、寄宿舍及び下宿をいう。以下「4-1 道路に係る基準」において同じ。）、老人福祉施設等（別表1参照。以下「4-1 道路に係る基準」において同じ。）並びに住宅等及び老人福祉施設等以外の建築物（以下「その他」という。具体の用途の例は、別表2参照。以下「4-1 道路に係る基準」において同じ。）の3種別し、上図A及びCの道路幅員の下限は、原則として、次の表の開発区域面積及び戸数又は室数の区分に応じ、それぞれ同表に掲げるとおりとする。

なお、上図A及びCが建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、道路幅員は原則4m以上確保すること。なお、車両の通行に支障がないことを考慮して、本開発における建築物の用途は住宅等に限り、開発区域面積は3,000㎡未満かつ、戸数又は室数は20戸未満に限る。

住宅等			老人福祉施設等		その他	
開発区域面積	戸数又は室数	道路幅員(A, C)	開発区域面積	道路幅員(A, C)	開発区域面積	道路幅員(A, C)
3,000 ㎡未満	20 戸未満	4m(注)	1,000 ㎡未満	5m	1,000 ㎡未満	6m
3,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	20 戸以上～100 戸未満	5m(注)	1,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	6m	1,000 ㎡以上	9m
10,000 ㎡以上	100 戸以上	6m	10,000 ㎡以上	9m		

住宅等の場合においては、開発区域の面積による道路幅員と戸数又は室数による道路幅員が異なる場合は、数値の高い道路幅員とする。

また、複合用途の場合は、用途別による道路幅員のうち数値が高いものとする。

注： 住環境整備条例に基づき、地上 4 階以上又は地盤面からの高さが 10 m 以上の建築物を建築する場合は、A の道路幅員は原則 5 m 以上、C の道路幅員は原則 6 m 以上確保する必要がある（協議先：市警防課）。

イ 敷地に接する道路が一方通行である場合について

原則、アの基準を適用するが、開発区域面積が 10,000 ㎡以上である老人福祉施設等及び 1,000 ㎡以上であるその他（デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等を除く。以下（ア）において同じ。）の上図 A 及び C の道路幅員の下限は、次の表のとおりとする。

老人福祉施設等		その他	
開発区域面積	道路幅員(A, C)	開発区域面積	道路幅員(A, C)
10,000 ㎡以上	6m	1,000 ㎡以上	6m

別表 1 <老人福祉施設等>

用途の例	備考
老人福祉施設	特別養護老人ホーム等
診療所	クリニックを含む。
学校、幼稚園、認定こども園、保育所	学校教育法に規定する学校、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に規定する幼保連携認定こども園、児童福祉法に規定する保育所
その他大型トラック等が出入りしない施設、業務用車・来客の乗用車等が頻繁に出入りしない施設	サービス付高齢者向け住宅（建築基準法上：「共同住宅又は寄宿舍」＋「介護・医療・生活支援サービス施設」）

サービス付高齢者向け住宅は、登録に必須なサービス（状況把握サービスなど）以外の「生活支援サービス」や「介護保険サービス」を行う施設を設置した場合、老人福祉施設等に該当するものと判断する。

具体的な判断の目安としては、食事提供の場となる食堂や介護サービスの提供の場となる共同浴室を有する計画などが考えられる。

別表２＜住宅、老人福祉施設等に該当しないものの例＞

用途	具体的な施設の例
劇場	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール
映画館	映画館（シネマコンプレックスを含む）
演芸場	寄席等の演芸場
観覧場	客席のある総合体育館、スタジアム（屋外観覧場を含む）
店舗	物販店舗、サービス店舗（銀行のＡＴＭ、クリーニング店を含む）
飲食店	レストラン、喫茶店
展示場	イベント施設、メッセ
遊技場	マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス
勝馬投票券発売所	競馬の券売場
場外車券売場	競輪、オートレースの券売場
場外船券売場	競艇の券売場
その他、大型トラック等が出入り、又は、業務用車・来客の乗用車等が頻繁に出入りする施設	工場、物流施設、卸売施設、葬祭場、ホテル、旅館、病院、体育館、美術館、図書館、ボーリング場等

(5) 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の幅員

＜令第２５条第４号＞

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員９メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、６．５メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

開発区域内に新たに作る道路を接続する開発区域外の道路の幅員に関する規定である。

「開発区域外の……道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものである。

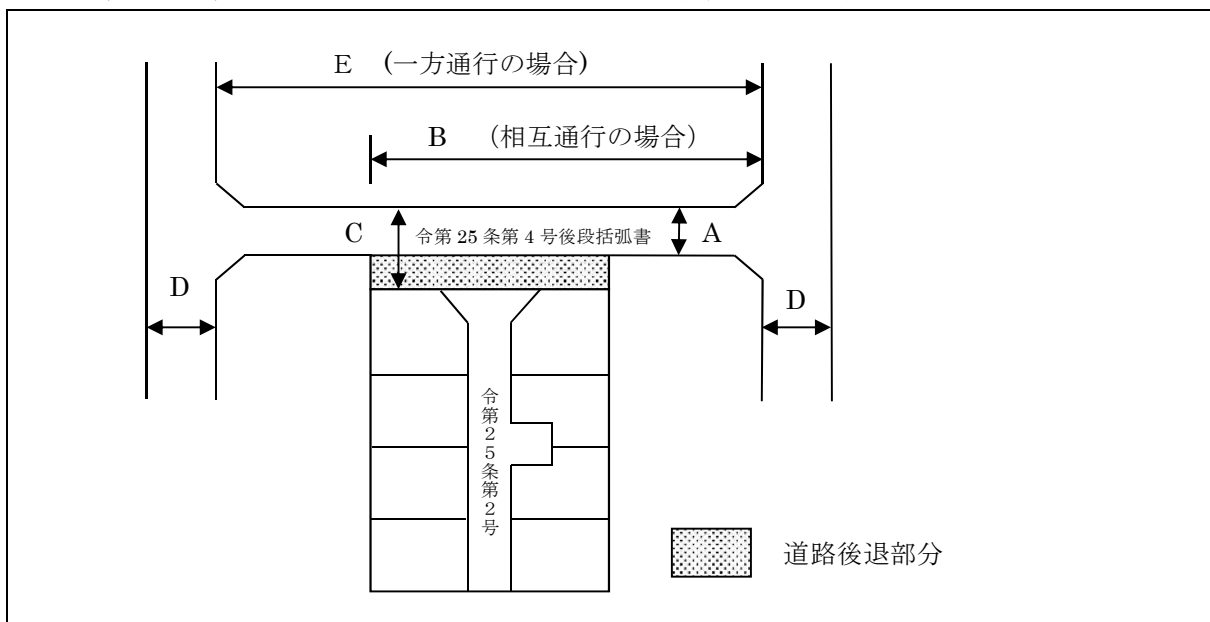
この基準は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路全てに適用するものとするが、その適用基準等は、開発行為による各道路における交通量の増大等に応じたものとするのが適当である。

また、この基準が適用される区間は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

① 基準幅員を満たす必要がある既存道路の区間

ア 道路の基準幅員を満たす必要がある区間

図 令第25条第4号の基準が適用される区間と基準幅員を求める部分



この基準が適用される区間は、原則として、開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の部分から上位道路又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの区間とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者と道路管理者が十分協議を行うものとする。

イ 一方通行である場合について

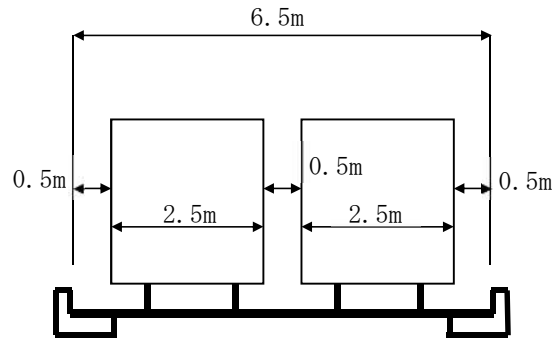
開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路が一方通行である場合の道路幅員を満たす必要がある区間は、原則として、上位道路から敷地への進入する交差点から敷地からの上位道路へ進出する交差点までの区間（上図E）とする。

② 令第25条第4号本文所定の取扱い

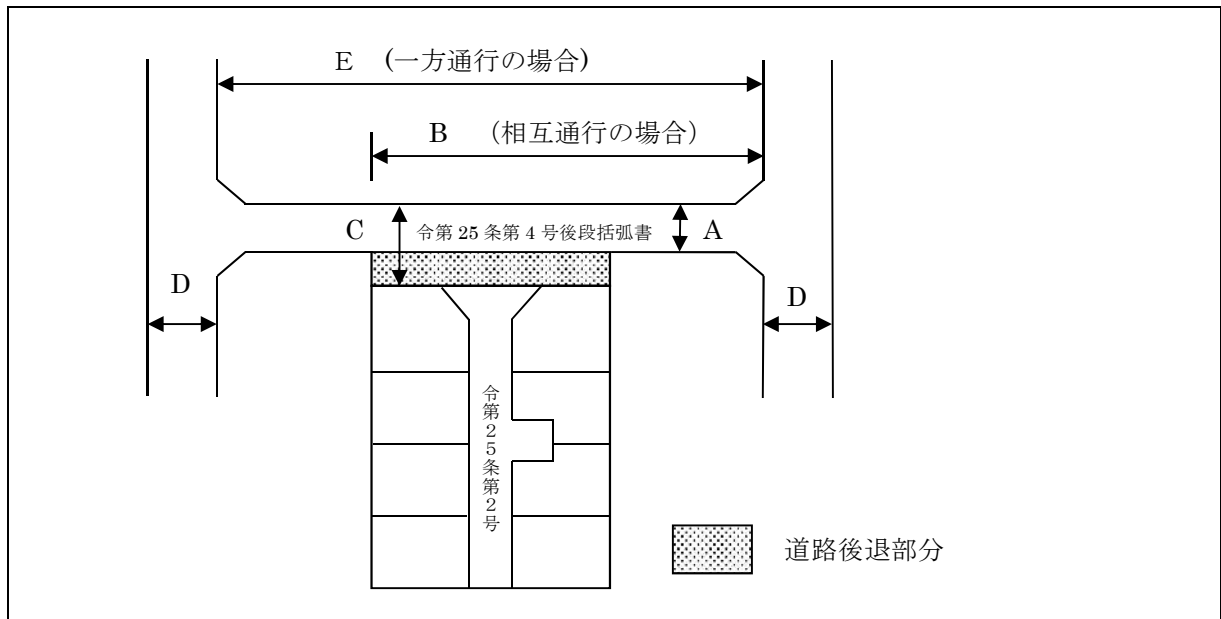
開発区域内の主要な道路が接続されるべき開発区域外の道路の幅員は次の表による。

予定建築物等の用途	道路の幅員	備 考
主として住宅	6.5 m以上	開発区域内の主要な道路の幅員が左記以上である場合は、当該道路の幅員以上であることが望ましい。
その他	9 m以上	

接続される開発区域外の道路の幅員は、当該開発行為による交通量の増大に対応することができるようにするために9mとし、「主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあっては、6.5メートル」としている。これは、住宅地の場合は、その発生する交通量、交通の種類が限られているので、最大車幅のバスのすれ違いをも可能とするものであり、また、市街地に設けられている道路の多くが含まれることとなる道路構造令の第4種の道路の最小幅員とも符合するものである。ただし、トラフィック機能を期待しない道路（最大車幅2.5mを有するバス等が通行しない道路）については、開発許可権者と当該道路管理者が協議の上、令第25条第4号後段括弧書を適用し、道路の幅員を6m以上とすることができる。



③ 令第25条第4号後段括弧書（車両の通行に支障がない道路）の取扱い



ア 開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の道路幅員（上図A）及び開発区域が接する部分の道路後退後の道路幅員（上図C）について

住宅等、老人福祉施設等及びその他の3種別とし、上図A及びCの道路幅員の下限は、原則として、次の表の開発区域面積及び戸数又は室数の区分に応じ、それぞれ同表に掲げるとおりとする。

この場合において、住宅等及び老人福祉施設等以外の建築物については、令第25条第2号ただし書の規定は、適用しない。

なお、上図Aが建築基準法第42条第2項に規定する道路の場合は、道路幅員は原則2.7m以上確保すること。上図Cの道路幅員は4m以上確保すること。対側の後退が完了していないため幅員が4m無い場合は、現況幅員、2項後退部分幅員及び敷地で4m以上確保すること。また、車両の通行に支障がないことを考慮して、本開発における建築物の用途は一戸建の住宅に限り、開発区域面積は3,000㎡未満かつ、戸数又は室数は20戸未満に限る。

住宅等			老人福祉施設等		その他	
開発区域面積	戸数・室数	道路幅員(A, C)	開発区域面積	道路幅員(A, C)	開発区域面積	道路幅員(A, C)
3,000 ㎡未満	20 戸未満	4m(注)	10,000 ㎡未満	6m	1,000 ㎡未満	6m
3,000 ㎡以上～10,000 ㎡未満	20 戸以上～100 戸未満	5m(注)	10,000 ㎡以上	9m	1,000 ㎡以上	9m
10,000 ㎡以上	100 戸以上	6m				

住宅等の場合においては、開発区域の面積による道路幅員と戸数又は室数による道路幅員が異なる場合は、数値の高い道路幅員とする。

また、複合用途の場合は、用途別による道路幅員のうち数値が高いものとする。

注： 住環境整備条例に基づき、地上４階以上又は地盤面からの高さが１０ｍ以上の建築物を建築する場合は、Ａの道路幅員は原則５ｍ以上、Ｃの道路幅員は原則６ｍ以上確保する必要がある（協議先：市警防課）。

イ アの道路幅員を有する既存道路の延長（上図Ｂ）について

開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の道路の道路幅員の基準を満たす必要がある区間は、原則として、開発区域が接する前面道路の部分から上位道路（上図Ｄ：敷地が接する道路と同等以上の道路幅員や機能を有する道路）又は道路構造令等を勘案し、交通上支障がないと認められる道路に至る交差点までの部分とする。「交通上支障がない」の判断に当たっては、開発許可権者及び道路管理者（道路を管理することとなる者を含む。以下道路に係る基準において同じ。）が十分協議を行うものとする。

ウ 開発区域に接する道路が一方通行である場合について

原則、アの基準を適用するが、開発区域面積が 10,000 ㎡以上である老人福祉施設等及び 1,000 ㎡以上である住宅等及び老人福祉施設等以外の建築物（デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等を除く。以下（ア）において同じ。）の道路幅員の下限は、次の表のとおりとする。

老人福祉施設等		その他	
開発区域面積	道路幅員 (A, C)	開発区域面積	道路幅員 (A, C)
10,000 ㎡以上	6m	1,000 ㎡以上	6m

(6) 開発区域内の道路の歩車道の分離

＜令第２５条第５号＞

開発区域内の幅員９メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

＜省令第２４条第７号＞

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

範囲を限って歩車道分離の義務を課した規定である。開発区域内の道路は、全て歩車道分離が行われることが望ましいが、幅員が狭い道路を歩車道分離した場合、車道幅員が極端に狭くなり、機能が低下するおそれが生ずることに加え、開発区域外の既存の道路との不調和が生ずること等が想定される。そこで、車道について幅員６ｍ以上が確保されるもの、すなわち、少なくとも片側に２ｍの歩道及び両側に０．５ｍの路肩を想定し、幅員９ｍ以上のものについて歩車道分離の義務を課したものである。

歩道と車道は明確に分離され、その機能を十分発揮できるよう縁石線又はさくを設置するか、同等の効果のあると認められる措置を講ずることとされている。

(7) 道路の構造又は能力に関する技術的細目

＜令第２９条＞

第２５条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第３３条第１項第２号から第４号まで及び第７号（これらの規定を法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

① 道路の構造・横断勾配

＜省令第24条第1号＞

道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

道路の路面のうち車道部分にあっては、アスファルト舗装又はコンクリート舗装とする。その他の部分にあっては、ぬかるみとならない構造とすること。

開発区域内の道路の構造についての規定である。開発区域内に設けられる道路は、全て舗装されることが道路としての機能を十分発揮する上からは望ましいものであり、原則として舗装することとする。ただし、周辺区域の道路や予定建築物の用途との調和等の観点からは一律に舗装を求めることが妥当でない場合については、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすることとする。

後段は、雨水、撒水等により路面に水たまりができることを防ぐために横断勾配を附することを義務付けたものである。横断勾配は、路面の排水に支障のない範囲において緩やかでなければならない。

道路には、雨水、撒水等により水たまりができるのを防ぐため横断勾配が附されていなければならない。その勾配は次表を標準とする。

道 路 区 分		勾 配	形 状
車 道	コンクリート舗装	1. 5 % ～ 2. 0 %	放物線
	アスファルト舗装		
歩 道		1. 5 % ～ 2. 0 %	直 線

② 道路における排水施設の設置

＜省令第24条第2号＞

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

全ての道路には、雨水、撒水等を速やかに排水するために側溝、街渠を設置するか、これと同等の効果のあると認められる施設を設ける必要がある。なお、側溝も堅固で耐久力を有する構造としなければならない。

道路の側溝は、路面及び周辺宅地から排出される雨水を有効に処理できる断面積を有すること。

③ 道路の縦断勾配

＜省令第24条第3号＞

道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12パーセント以下とすることができる。

道路の縦断勾配を9%以下とする旨の規定である。後段のただし書は、地形等から考えやむを得ないと認められる場合には、小区間に限り12%以下とすることができる旨の緩和規定である。ここで「地形等によりやむを得ないと認められる場合」とは、想定される交通の質及び量を考慮し、特に消防自動車等の車両交通の安全上支障のない範囲であることは当然であり、滑り止め舗装等必要な措置が講ぜられていること。

なお、小区間はおおむね30mとする。

④ 階段状道路の禁止

＜省令第24条第4号＞

道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

階段状道路を禁止する規定である。後段のただし書は、歩行者専用道路に限り階段状道路を認めるとした緩和規定である。ただし、この場合の歩行者専用道路についても、消防活動に支障をきたさないような場所に設けられるものであることはもちろんのこと、道路自体が歩行者の通行の安全上支障のないものでなければならない。

なお、その場合のけあげ及び踏面の寸法については、建築基準法施行令第25条第3項で中間に手すりを設けなくともよい場合とされているけあげが15cm以下で、かつ、踏面が30cm以上とする。

⑤ 袋路状道路の禁止

＜省令第24条第5号＞

道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

袋路状道路とは、令第25条及び建築基準法第42条の規定に適合する車両の通行上支障がない道路にその一端のみが接続したものをいう。なお、開発区域内に新たに設ける袋路状道路の接続道路が袋路状である場合には、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分を合わせて袋路状道路という。この場合、開発区域内に新たに設ける道路と当該既存の袋路状部分を合わせて一体の袋路状道路として基準を適用する。また、開発区域内に新たに設ける袋路状道路が接続する既存道路が相当の期間（おおむね10年以上）存在する地域に定着した袋路状道路である場合で、開発許可権者と道路管理者、消防等が協議し、避難上及び車両の通行上支障がないと認められるときは、新たに設ける袋路状道路の部分に限り基準を適用することができる。

原則、袋路状道路は認めない規定であるが、開発区域の規模又は形状により全面的に禁止することは現実的に困難であり、また、幹線道路に区画道路を接続すべきでない場合等状況によってはかえって適切に交通を処理できる場合もあるため、避難上と車両の通行上の2点から考えて支障がない場合は、袋路状道路の設置を可能としている。

また、省令第24条第5号の「当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合」については、当然比較的近い将来具体化するものに限られる。

次の[ア 共通要件]及び[イ 個別要件]に該当する場合には、袋路状道路とすることができる。

ア 共通要件

次に掲げる要件の全てに該当すること。

- (1) 開発区域の周辺の状況等により将来とも他の道路との接続の必要がないと認められるものであること。
- (2) 当該道路及び接続する既存道路の道路管理者の同意が得られること。
- (3) 予定建築物等の用途が、戸建て住宅又は長屋住宅であること。
- (4) 消防活動に支障がないとして消防部局の同意が得られること。
- (5) 転回広場を設置する場合は、[ウ 転回広場の構造基準]に適合すること。
- (6) 袋路状道路の道路中心線の始端から終端までの見通しが可能であること。なお、見通しが確保できない場合は交通上の安全確保のための措置を講じること。
- (7) 開発区域において、計画可能な袋路状道路は原則一つまでとすること。

イ 個別要件

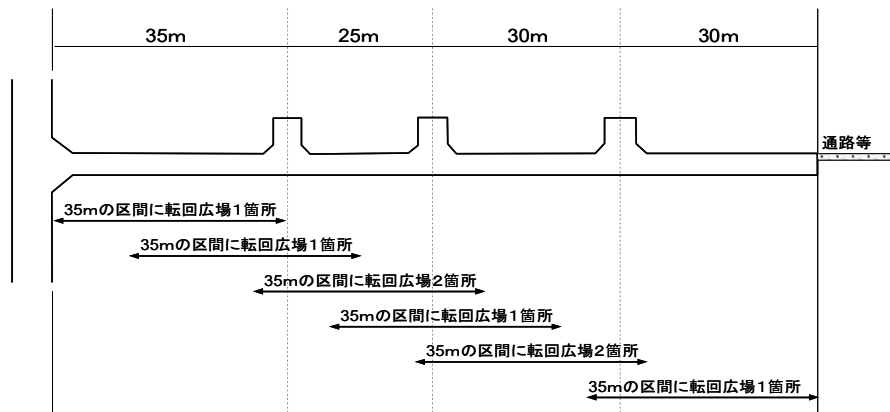
次のイー１～３のいずれかに該当すること。

イー１ 総延長が１００ｍを超えることができる袋路状道路

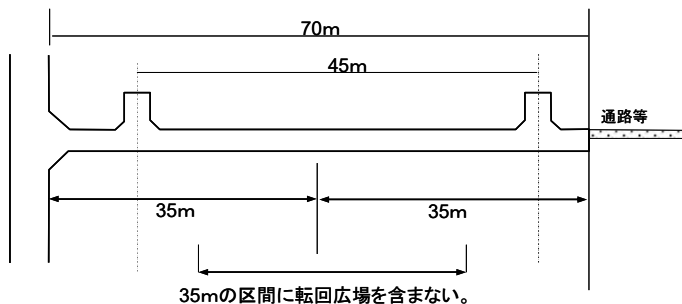
次に掲げる要件の全てに該当すること。

- (1) 道路の幅員は、原則として６ｍ以上であること。
- (2) 原則として任意の３５ｍの区間いづれにおいても一つ以上の転回広場を設けること。
- (3) 道路の終端は、原則として公園等に接するか、又は幅員２ｍ以上の通路等によって公園等若しくは他の道路に接続していること。

- ・ (2)の基準に適合する例



- ・ (2)の基準に適合しない例



- ・ (3)における「公園等」とは、袋路状道路に面する戸数等を勘案し、避難上有効な公園、広場その他の空地であって、かつ、当該空地が他の道路に接続しているものをいう。

イー２ 総延長が１００ｍ以下の袋路状道路

次に掲げる要件の全てに該当すること。

- (1) 道路の幅員は、原則として６ｍ以上であること。
- (2) 原則として任意の３５ｍの区間いづれにおいても一つ以上の転回広場を設けること。

※基準に適合する例はイー１と同じ

イー3 総延長が35m以下の袋路状道路

・ 幅員を6m未満とすることができる袋路状道路

次に掲げる要件の全てに該当すること。

- (1) 道路の幅員は、原則として5m以上であること。
- (2) 敷地の主要な出入口が当該道路に面する住宅の戸数は、10以下であること。
- (3) 開発区域の面積は、原則として2,000㎡以下であること。
- (4) 道路の終端には、原則として転回広場を設けること。

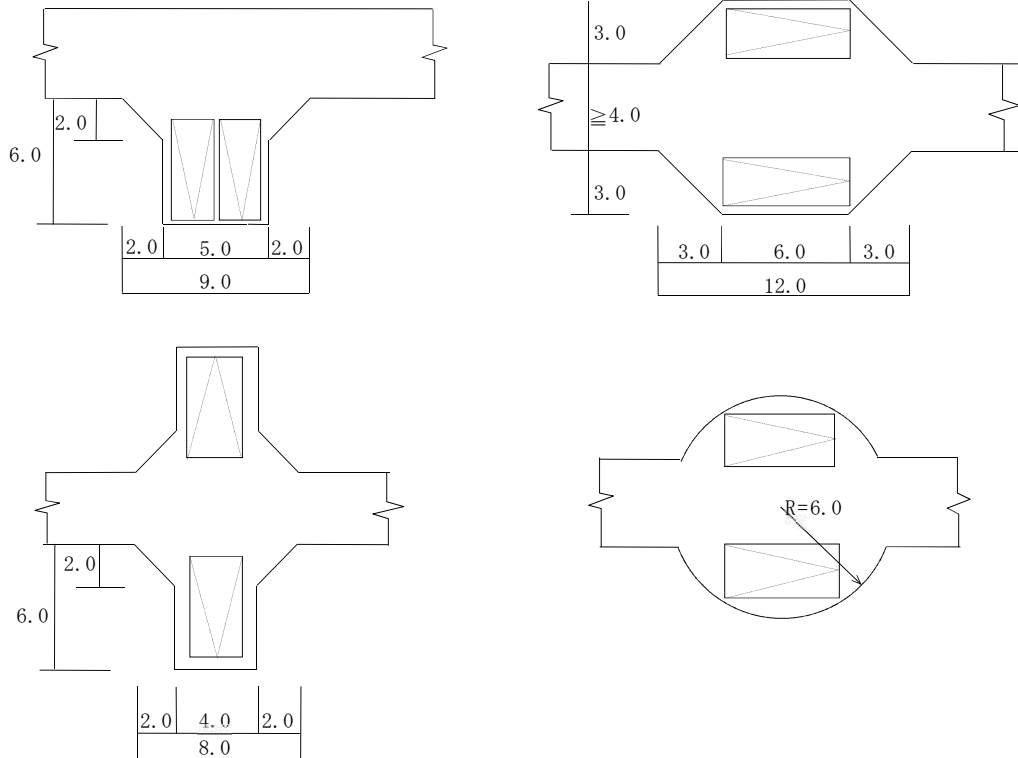
・ 転回広場を要しない袋路状道路

次に掲げる要件の全てに該当すること。

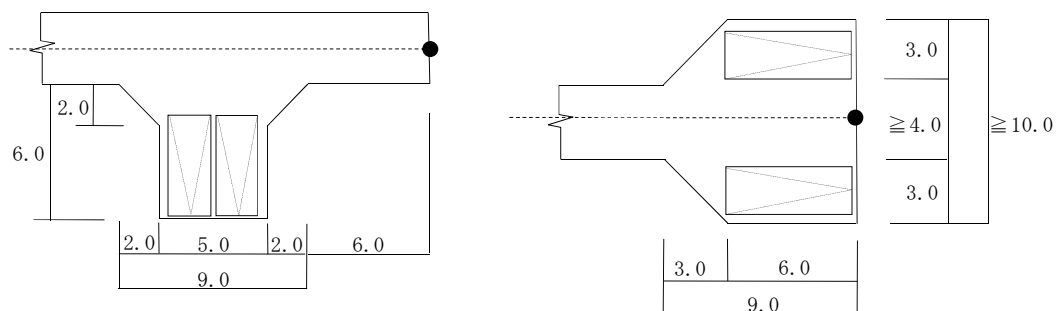
- (1) 道路の幅員は、原則として6m以上であること。
- (2) 敷地の主要な出入口が当該道路に面する住宅の戸数は、10以下であること。
- (3) 開発区域の面積は、原則として2,000㎡以下であること。

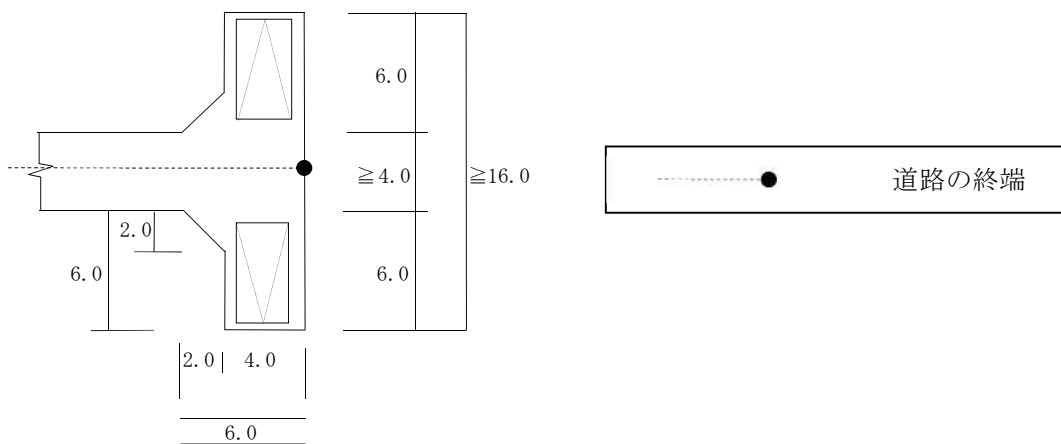
ウ 転回広場の構造基準

・ 道路の中間に設ける場合



・ 道路の終端に設ける場合





⑥ 街角のせん除

<省令第24条第6号>

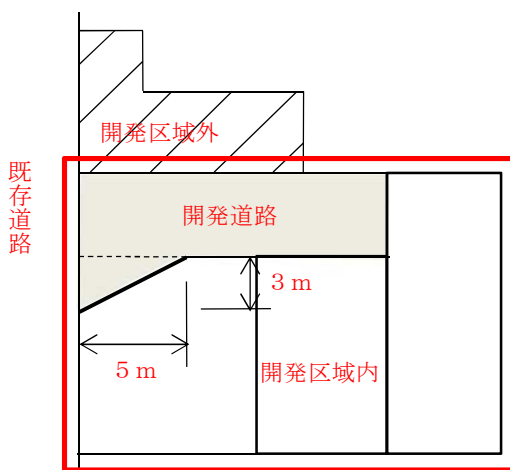
歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

街角せん除（隅切り）に関する規定である。円滑な自動車交通を担保する趣旨で、歩道のない道路が同一平面で交差し、接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角をせん除し、一定の視距を確保しようとするものである。

なお、せん除長（隅切り長）については、同一幅員のものであっても、想定される交通の種類、量等により当然異なってくるが、一般的な場合としては、次表に示す数値を標準とする。

街角せん除（隅切り）は両側を基本とする。ただし、隅切り箇所が開発区域外の隣地等であるため、隅切りを設けることが困難である場合は、見通し確保等の交通上の安全確保のための措置を講じることが前提に、開発許可権者及び道路管理者と協議し、隅切り方法を決定する。なお、片側隅切りを含む開発道路の帰属を市は受けない。

例図



なお、歩道がある場合については、尼崎市住環境整備条例施行規則の技術基準第1章1(5)の内容を参照のこと。

尼崎市住環境整備条例施行規則 技術基準第1章1(5) (抜粋)

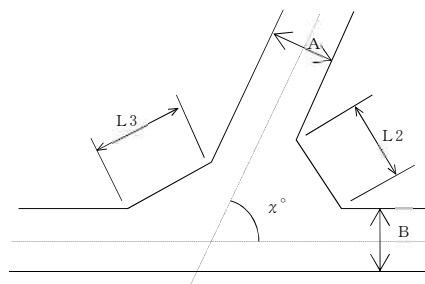
都市計画法第29条の開発行為の許可に関する開発事業の場合は、歩道がある道路であっても、歩行者の安全を考慮し3m以上の隅切りを設けること。

ただし、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りではない。

街角せん除長標準値

上段 交差角 90° 前後
 中段 交差角 60° 以下
 (単位 : m) 下段 交差角 120° 以上

道路幅員	A	20m	15m	12m	10m	8m	6m	5m	4m
		B							
20m		10 L1	8	6	5	5	5		
		12 L2	10	8	6	6	6		
		8 L3	6	5	4	4	4		
15m		8	8	6	5	5	5		
		10	10	8	6	6	6		
		6	6	5	4	4	4		
12m		6	6	6	5	5	5		
		8	8	8	6	6	6		
		5	5	5	4	4	4		
10m		5	5	5	5	5	5	4	3
		6	6	6	6	6	6	5	4
		4	4	4	4	4	4	4	3
8m		5	5	5	5	5	5	4	3
		6	6	6	6	6	6	5	4
		4	4	4	4	4	4	4	3
6m		5	5	5	5	5	5	4	3
		6	6	6	6	6	6	5	4
		4	4	4	4	4	4	4	3
5m					4	4	4	4	3
					5	5	5	5	4
					4	4	4	4	3
4m					3	3	3	3	3
					4	4	4	4	4
					3	3	3	3	3



$\alpha = 90^\circ$ 前後 $L = L1$
 $\alpha \leq 60^\circ$ $L = L2$
 $\alpha \geq 120^\circ$ $L = L3$

(8) 公園等の設置

<令第25条第6号>

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

<都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号）第3条>

政令第25条第6号の規定により開発区域に設けられる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）の1箇所当たりの面積は、150平方メートル以上としなければならない。ただし、1箇所当たり150平方メートル以上の面積とする公園等の面積の合計が開発区域の面積の3パーセントを超えるときは、当該算定の対象となった公園等以外の公園等については、この限りでない。

公園等の設置に当たっては、市公園計画担当との協議を調えること。また、住環境整備条例の基準についても、遵守すること。

「3パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること」とは、最低基準としては、開発区域内に散在する公園、緑地等の面積を合計して3%あればよいということになるが、予定建築物等の用途等を考慮して、公園、緑地又は広場のうち必要なものを1箇所か2箇所程度にまとめて3%以上設置すべきであり、防災、避難活動上の見地からその面積は150㎡以上とする必要がある。このため、兵庫県では、法第33条第3項の規定に基づく都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号）第3条の規定に基づき、任意に設ける公園等を除き、公園等の1箇所当たりの面積を150㎡以上としなければならないこととしている。なお、同条は兵庫県内全域に適用される。なお、予定建築物が住宅以外のもので緑地、広場を設ける場合も同条が適用される。

「相当規模の公園」とは、都市公園法（昭和31年法律第79号）による街区公園と同等以上の機能を有する公園をいう。

ただし書以降については、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園が存在する場合、市街地内の事務所建築等公園の利用形態が住宅地と異なっており、かつ、建蔽率等、建築基準法の規定により建築計画上有効かつ十分な空地が確保される場合等、本号の趣旨を達し得ると認められるときには、開発区域内に公園を設けなくてもよいとしている。

前者の場合にあっても開発区域内に緑地又は広場をできる限り確保させること。

(9) 5ヘクタール以上の開発行為における公園の設置基準

<令第25条第7号>

開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

5ha以上とされたのは、住宅地の場合、街区公園に相当するものを1箇所は確保すべき規模であることを考え、ここでは、開発区域の面積の3%以上の公園を確保することを義務付けている。なお、予定建築物等の用途が住宅の場合は、緑地及び広場は3%に算入されない。

令第6号及び第7号は主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除く。

＜省令第 21 条＞

開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- (1) 公園の面積は、1 箇所 300 平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3 パーセント以上であること。
- (2) 開発区域の面積が 20 ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 1 箇所以上、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 平方メートル以上の公園が 2 箇所以上であること。

開発区域の規模	公園等の面積	公園の配置
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域の規模の 3 パーセント以上	1 箇所当たり 150 m ² 以上
5ha 以上 20ha 未満		1 箇所当たり 300 m ² 以上 うち 1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上配置
20ha 以上		1 箇所当たり 300 m ² 以上 うち 1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上配置

公園の配置に当たっては、地区住民が安全かつ有効に利用できる位置に設置すること。

(10) 公園の構造又は能力に関する技術的細目

① 出入口の配置

＜省令第 25 条第 1 号＞

面積が 1,000 平方メートル以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。

公園の構造又は能力に関しては、令第 29 条の規定に基づき、省令則第 25 条に規定されている。

本号は、公園の出入口の配置についての規定である。この規定では出入口を 2 箇所以上配置しなければならないこととされているが、仮にその敷地が矩形の公園を考えた場合、その一辺に 2 箇所の出入口設けるという趣旨ではなく、最低 2 辺に出入口を設けるべきであるとの趣旨であると解すべきである。このためには、公園の最低 2 辺は道路、広場等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。

なお、1,000 m²以上の公園に限ったのは、プレイロットのような小規模のものにもこれを義務付けるには多少の無理があるとの判断に立ち、開発区域の面積が 5 ha 以上の場合に設置が求められる面積が 1,000 m²以上の公園に限って義務を課するという趣旨である。

② さく又はへの設置等

＜省令第 25 条第 2 号＞

公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。

本号は、利用者の安全を図るための措置を規定したものである。すなわち、公園の有効かつ安全な利用を図るために、交通量の激しい道路とか鉄道等に接して設けられている場合は、さく又はへの設置や、面積的にゆとりのあるときは積極的に植栽を行ったグリーンベルトを設ける等利用者の安全を確保する措置を講ずることを義務付けている。

③ 形状及び配置

＜省令第 25 条第 3 号＞

公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。

本号は、敷地の形状、勾配についての規定である。公園は、ややもするとその形状、地形等から考えると建築物の敷地として利用しにくい土地に設けられがちであるが、公園本来の目的を達成するに十分な遊戯施設等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配で設けられていなければならない。なお、公園として有効に利用できる土地の平均勾配としては 15 度程度までと考えられる。

④ 排水施設の設置

＜省令第 25 条第 4 号＞

公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

本号は、排水施設の設置を義務付けたものである。ここでいう排水施設は、雨水をはじめ、地下水、撒水等を有効に排出するものであると同時に、公園の有効利用上支障のないものでなければならない。

(11) 消防の用に供する貯水施設に関する基準

＜令第 25 条第 8 号＞

消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

消防の用に供する貯水施設の計画に当たっては、市警防課との協議を調えること。また、尼崎市住環境整備条例の基準についても、遵守すること。

開発計画の消防水利基準適否については、法第 32 条の協議をもって判断する。

消防庁告示第 7 号の概要

① 消防水利の基準

消防に必要な水利として利用できる河川等が消防法第 20 条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していない場合で貯水施設を設置するときは、当該施設は「消防水利の基準」に適合していること。

消防水利の基準の概要は次のとおりである。

ア 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール等

イ 消防水利の必要能力

(ア) 常時貯水量 40 m³以上又は取水可能水量が毎分 1 m³以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものであること。

(イ) 消火栓は、呼称 65 mm の口径のもので直径 150 mm 以上の管に取り付けられていること。

ただし、管網の一边が 180 m 以下となるように配管されている場合は、75 mm 以上とすることができる。

ウ 消防水利の配置

市街地等の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が次表の数値以下となるよう配置すること。

平均風速 用途地域	年間平均風速が 4.0 m/sec 未満のもの
近隣商業地域、商業地域、工業 地域、工業専用地域	100メートル
その他の用途地域及び用途地域 が定められていない区域	120メートル

なお、消防水利の配置は消火栓のみに偏することのないよう考慮すること。

② 消防水利の構造

- ア 地盤面からの落差が4.5m以下であること。
- イ 取水部分の水深が0.5m以上であること。
- ウ 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
- エ 吸管投入孔の大きさは、一辺60cm以上又は直径60cm以上であること。

5 排水施設に関する基準

＜法第33条第1項第3号＞

排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 当該地域における降水量
- ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出しなければならない。

雨水： 降水量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は合わせて設計しなければならない。

汚水： 予定建築物の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、若しくは附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量

排水施設の設計に当たっては、市下水道建設課との協議を調えること。また、住環境整備条例の基準についても、遵守すること。

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、道路の設計と同様設計がこれに適合しなければならない。

また、開発許可制度が、民間開発を規制誘導して計画的な市街地形成を図ることを目的としている点を考えると、道路の配置と同様周辺下水と一体となって将来の公共下水道として利用できるような配置とすべきである。

「前号イからニまでに掲げる事項」とは、

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

(1) 排水施設の設計

<令第26条第1号>

開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

<令第28条第7号>

切土又は盛土する場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

<省令第22条>

令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は附随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

2 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

排水施設の設計に当たっては、次に定めた基準によるものとする。

ただし、開発行為で設置される排水施設が、法第32条の協議において市が管理することとなるものについては、下水道管理者と開発許可権者との協議の上、下水道管理者が定める基準（事業認可基準等）によることができる。

① 計画雨水量の算定

計画雨水量の算定は、次の式（合理式）によること。

$$Q_1 = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \quad (\text{m}^3/\text{秒})$$

Q_1 : 計画雨水量 (m^3/sec)

C : 流出係数 宅地・裸地 1.0、草地・造成緑地 0.8、林地 0.7

I : 降雨強度 120 mm/hr

A : 集水面積 (ha)

ア 降雨強度

降雨強度 I (mm/hr) は、一般的には、到達時間 t (分) を変数とする関数として表わされる。

通常の開発行為においては、 t がおおむね10分以下であることから $t = 10$ 分とし、降雨強度として $I = 120 \text{ mm/hr}$ を一律に規定している。

しかしながら、ゴルフ場・大規模開発のように、開発区域の規模、形状、地形等から到達時間 t が10分を超えると認められるときには（ t は原則として等流速法により算出すること。）、 t 及び地域の降雨実績を考慮した降雨強度を用いることを妨げない。この場合、10年に1回の確率で想定される降雨強度以上のものを用いることとする。

② 計画汚水量の算定

計画汚水量は、予定建築物等の用途、規模及び地下水の混入を考慮して定めること。なお、管渠の計画に用いる計画汚水量の算出にあつては、次の式を標準とする。

$$Q_2 = \frac{p \times q}{24 \times 60 \times 60} \times A$$

Q_2 : 計画時間最大汚水量 (m^3/sec)

p : 人口密度 (人/ha) 又は収容人口/排水面積 (人/ha)

q : 1人1日当たり時間最大汚水量 ($\text{m}^3/\text{日}$)

A : 排水面積 (ha)

③ 計画通水量

$$Q_3 = A \cdot V$$

Q_3 : 計画通水量 (m^3/sec)

A : 流水断面積 (m^2) ※ A は余裕高を見込み算定する。

V : 流速 (m/sec) 次のいずれかにより算出すること。

(クッター公式)

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

(マニング公式)

$$V = \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$

n : 粗度係数	ヒューム管	0.013
	コンクリート面 (工場製品)	0.013
	コンクリート面 (現場打ち)	0.015
	石積	0.025
	硬質塩化ビニール管	0.010

R : 径深 (m)

$$R = A / P$$

P : 流水の潤辺長 (m)、 A : 流水の断面積 (m^2)

・円形管渠 (満管)

$$P = \pi D、A = (D/2)^2 \times \pi$$

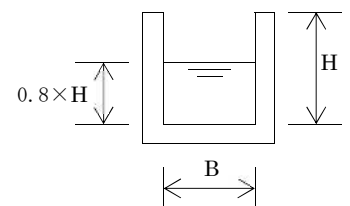
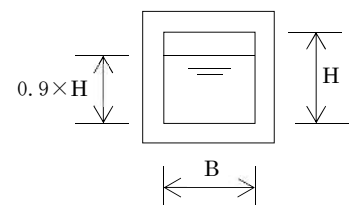
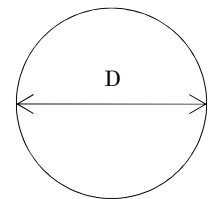
・暗渠 (9割水深)

$$P = 2 \times (0.9 \times H) + B、A = (0.9 \times H) \times B$$

・開渠 (8割水深)

$$P = 2 \times (0.8 \times H) + B、A = (0.8 \times H) \times B$$

I : 排水路勾配 下流に行くに従って緩勾配とする。



④ 雨水排水路断面決定

排水路の決定に当たっては、次に掲げる事項を考慮すること。

- 1 計画流速は、秒速 0.8m～秒速 3.0mまでの範囲で下流に行くに従って漸増させること。
- 2 排水路の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q_1 \text{ (計画雨水量)} \leq 0.8 Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

⑤ 污水管渠断面決定

- 1 計画流速は、秒速 0.6m～秒速 3.0mまでの範囲で下流に行くに従って漸増させること。
- 2 污水管渠の計画通水量は、次式を満足させること。

$$Q_2 \text{ (計画汚水量)} \leq 0.5 Q_3 \text{ (計画通水量)}$$

(2) 開発区域内の排水施設の接続

＜令第26条第2号＞

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

開発区域内の排水施設の接続について規定したものである。開発区域内の排水施設がその下水を有効かつ適切に排出できるように、下水道、河川、湖等へ接続していなければならない旨を規定している。

「有効かつ適切に」とは、地形等から考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あるということ及び接続先の本来の機能に照らして污水及び雨水を排出することが適切であるという意味である。

また、後段は、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合で他に接続し得る十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り遊水池、ため池等を設け、一時貯留することができる旨の緩和規定である。遊水池、ため池等は降雨時等に一時的に貯水するための施設であり、常時貯水を行うための施設ではない。なお、遊水池は災害上危険のない構造のものであることはもちろんのこと、管理もできる限り公共の管理とすることが望ましい。

なお、土地の形質を変更する行為が1ha以上の場合、総合治水条例に規定する重要調整池の設置について、兵庫県河川部局と協議すること。

また、開発区域から排出される下水を公共下水道に放流する場合は、当該公共下水道の管理者、その他の排水施設に放流する場合は、当該施設の管理者との協議を調えること。

(3) 雨水以外の下水の排出

＜令第26条第3号＞

雨水（処理された污水及びその他の污水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

雨水以外の下水は原則として暗渠により排出すべきである旨を規定している。ただし、処理された污水及び工場排水等で衛生上問題のないものについては、暗渠による排水の義務は課せられていない。

ここで家庭雑排水については、雨水と同程度以上に清浄であるものと解するのは困難であるが、小規模な開発で周辺に公共の下水道がなく、区域内だけを暗渠とする効果が少ないような場合に限り、例外として道路側溝等により排水されるものが認められる。

(4) 排水施設の構造又は能力に関する技術的細目

① 排水施設の構造

＜省令第 26 条第 1 号＞

排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。

省令第 26 条は、令第 29 条の規定に基づき排水施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目を定めている。

外圧、地盤の不等沈下又は移動等により支障をきたすことなく機能するためには、堅固で耐久力を有するものでなければならない旨の規定である。

② 排水施設の材料と漏水防止

＜省令第 26 条第 2 号＞

排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。

排水施設の材料は、コンクリート、硬質塩ビ管等耐水性のある材料で造られたものを使用する。また、漏水を最少限度とするために、継ぎ目はカラー、ソケット等の構造とする。

名 称	規 格
遠心力鉄筋コンクリート管	J I S A 5 3 0 3
鉄筋コンクリート管	J I S A 5 3 0 2
陶管	J I S R 1 2 0 1
下水道用硬質塩化ビニール管	J S W A S K - 1
下水道用強化プラスチック複合管	J S W A S K - 2
下水道推進工法用鉄筋コンクリート管	J S W A S A - 2
現場打鉄筋コンクリート管	—

③ 公共の用に供する排水施設の設置箇所

＜省令第 26 条第 3 号＞

公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。

開発行為により設置された公共施設である排水施設は、原則として工事完了公告の翌日において、当該施設の存する市の管理に引き継がれる（法第 39 条）。この場合、設置箇所が適切でないと後の維持管理上支障をきたし、これが原因で、溢水、冠水の被害を引き起こすことになりかねない。そこで排水施設のうち共同で使用されることとなる部分は、原則として、公共の用に供する空地に設置することにより、維持管理の安全を期そうとするものである。

④ 管渠の勾配及び断面積

＜省令第２６条第４号＞

管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、２０センチメートル以上のもの）であること。

公共の用に供する排水施設（共同で使用されることとなる部分）のうち暗渠である部分については主に清掃上の観点と必要排水能力とからその内径又は内のり幅を２０cm以上としなければならない。

⑤ 暗渠の部分に設けるべきます又はマンホール

＜省令第２６条第５号＞

専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。

イ 管渠の始まる箇所

ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）

ハ 管渠の長さがその内径又は内法幅の１２０倍を越えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所

泥だめ、集水又は清掃上の観点より、ます、マンホールを適当な箇所に設置することにより溢水、冠水の被害を防止しようとするものである。

ア ②の管渠の始まる箇所とは、通常は各敷地内の排水設備を通じ、公道下の排水施設と接続する部分を指す。ただし、本号の趣旨を勘案すれば、公道下のみを公共の用に供する管渠と解するのは狭きに失し、個人に帰属する敷地内に存するものでも、やむを得ぬ理由により複数の敷地で共同で使用する排水施設であれば、それを含むものと解することが妥当である。

イ ロの括弧書の趣旨は、主に流路の方向、勾配が変化する箇所に適用されるもので、清掃に支障がない程度の間隔である場合又は変化の度合いが著しく小さい場合を指すものと解される。

ウ ハは、イ及びロにより設置されることとなるものを含めて、管渠の長さが、その内径又は内のり幅の１２０倍を超えない範囲としている。この場合、設置する目的が専ら清掃上の考慮によるものであるから、設置箇所を決定する際にもその点を十分満足するものであることが必要となる。

⑥ ます又はマンホールのふた

＜省令第２６条第６号＞

ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。

ます又はマンホールについては、人の落下等を防ぐためにふたを設けることとされている。

汚水を排除すべきます又はマンホールのふたについては、管渠に雨水が侵入し、施設機能への支障等が発生することを防ぐため、密閉できる構造であることが必要とされている。一方、雨水を排除すべきマンホールのふたについては、過度の圧力や空気圧がかからない構造をもった格子状のふたが設けられる場合があるので、密閉できる構造であることを求めている。

⑦ ます又はマンホールの底に設けるべき泥だめ及びインバート

＜省令第 26 条第 7 号＞

ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが 15 センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

専ら雨水その他の地表水を排除すべきますについては雨水に混入する泥、ごみ等を集めるための深さ 15 cm 以上の泥だめ、汚水等を排水するます又はマンホールについては、排水の流れをスムーズにするためのインバートの設置を規定したものである。

6 給水施設に関する基準

＜法第 33 条第 1 項第 4 号＞

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

給水施設の計画に当たっては、市水道維持課との協議を調えること。

本号については、特に技術的細目の定めはないが、これは、水道法（昭和 32 年法律第 177 号）等の基準によって本基準の適用を充足し得るとの判断によるものである。したがって、開発区域を含む給水区域の水道事業者の水道によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業において本号の基準と同様の施設設計が行われるので、その設計をもって基準に適合していると判断する。

また、開発区域内に新たに水道を敷設する場合であって、これが水道法又は尼崎市水道事業給水条例（昭和 35 年尼崎市条例第 7 号）の適用を受けるときは、これと同様の趣旨から、これらの法令による認可等を行う権限を有する者からの認可等を受け得る見通しがあることをもって本基準に適合していると判断する。

7 地区計画等との整合

<法第33条第1項第5号>

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じ、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ニ 集落地区計画 集落地区整備計画

地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画が定められている地域で開発行為が行われる場合において、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画（以下「地区計画等」という。）の内容に即して定められているべき旨の規定である。

これら地区計画等が定められている区域内における土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為については、原則として、届出・勧告制をとることにより、その計画の実現を担保している（建築基準法68条の2参照）。この場合の「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないが地区計画等の目的が達成されるよう定められていると認められる場合も含む。

なお、開発許可を受けた土地の区域内であっても、建築物の建築等を行う際には、改めて届出・勧告制度の対象となる。

8 公共・公益施設等の配分

<法第33条第1項第6号>

当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

「用途の配分が定められていること」とあるのは、公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供される敷地が、本号の趣旨にそって適切に配分されるような設計となっていることを指し、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、第2号から第4号までに規定されており、それ以外の公共施設や公益的施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議した上でその用地を確保しておけば足りることとなる。

＜令第27条＞

主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

「配置されていなければならない」とあるのは、開発者が自ら整備すべき旨を定めたものでなく、用地として確保することを指す。

その他の公益的施設としては、行政施設（交番、市町村の庁舎、出張所等）、集会施設（集会所、公民館等）等がこれに当たる。

誘致距離及び規模から考え既存のものが十分利用できる場合は、この限りでない。

9 宅地の防災

＜法第33条第1項第7号＞

地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域内の土地であるときは、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、同法第9条の規定に適合していること。

(1) 軟弱地盤に関する基準

＜令第28条第1号＞

地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

軟弱地盤の判定

河川沿いの平野部や海岸沿いの平坦地、湖沼や、谷などの区域において開発行為を行うときは軟弱地盤が予想されるので、原則として、標準貫入試験等の調査を行うこと。

地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められる場合は、軟弱地盤対策の検討を要する。

ア 有機質土、高有機質土

イ 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において、100kg（1kN）以下の荷重で自沈するもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が4kgf/cm²（400kN/m²）以下のもの。

ウ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、あるいはスウェーデン式サウンディング試験において、半回転数（NSW）が50以下のもの、又はオランダ式二重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が40kgf/cm²（400kN/m²）以下のもの。

軟弱地盤と判定された場合、その対策としては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算、安定計算等を行い開発上の問題点を総合的に検討し対策を行う必要がある。

なお、工法等具体の対策については「宅地防災マニュアルの解説」（㈱ぎょうせい発行）を参照のこと。

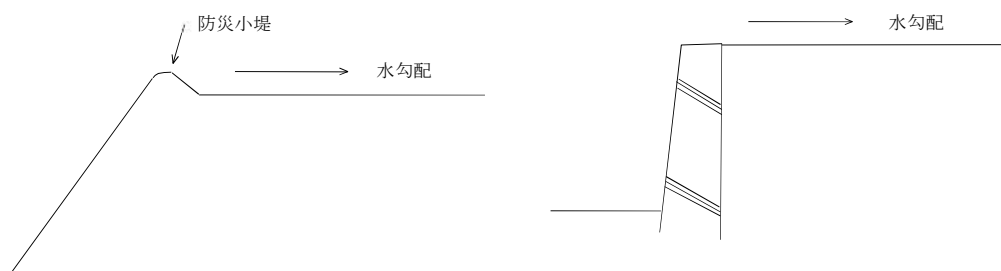
(2) 崖の上端に続く地盤面の処理

＜令第28条第2号＞

開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合においても、崖方向に勾配をとり、崖の上端で地表水を一箇所に集め、縦溝を設ける等の措置をとることにより地表水をがけ下へ流下させる等、地表水の崖面の侵食、崖地盤への浸透を防止する措置を講ずる必要がある。

崖等の肩部分に防災小堤を設け、その崖の反対方向に勾配をとること。



(3) 切土した後の地盤の滑りの防止

＜令第28条第3号＞

切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

「滑りやすい土質の層がある」とは、切土することにより、安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば砂層の直下にがけ面と類似した方向に傾斜した粘土層がある等地層の構成が滑りを誘発しやすい状態で残される場合が考えられる。

このような場合は、地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカーを設置し、それらの横抵抗を利用して、滑り面の抵抗力を増加させたり、粘土層等滑りの原因となる層を、砂層等の良質土と置換える等の安全措置を行う必要がある。

「その他の措置」としては、滑りの原因となる地表水の浸透を防ぐ意味で地盤を不透水性の材料で覆うとか、擁壁を築く等が考えられるが、地盤の条件及び施工の条件を考えあわせてこれらのうち最善の方法を選ばなければならない。

1 切土のり面の安定性の検討に当たっては、次の事項を総合的に判断した上で、のり面の安定性を確保するよう配慮する必要がある。

- ・ のり高が特に大きい場合（のり高15mを超える長大のり面）
地山の状況に応じて下記の検討を加え、余裕のあるのり面勾配にする。
- ・ のり面が割れ目の多い岩や流れ盤である場合
割れ目の発達程度、地層の傾斜程度について調査、検討を行い適切なのり面勾配にする。
- ・ のり面が風化の速い岩である場合
のり面保護工により風化を抑制する。

- ・ のり面が侵食に弱い土質である場合
地山の固結度や粒度に応じた適切なのり面勾配とするとともに、のり面全体の排水等に 十分配慮する。
 - ・ のり面が崩積土等である場合
安定性の検討を十分に行い、適切なのり面勾配にする。
 - ・ のり面に湧水等が多い場合
のり面勾配を緩くしたり、湧水の軽減や地下水位の低下のための地下排水工を検討する。
 - ・ のり面及びがけの上端面に雨水が浸透し易い場合
のり面を不透水性材料で覆うなどの浸透防止対策を検討する。
- 2 切土のり面は、のり高 5 m ごとに幅 1.5 m 以上の小段を設けること。
また、のり高が 1.5 m を超える場合は、のり高 1.5 m 以内ごとに幅 3 m 以上の大段を設けること。
多段の法面で、一段目の法面を擁壁で覆う場合は、原則コンクリート造の擁壁とし、擁壁の安定計算をする。
また、擁壁天端には 1.5 m 以上の平場を設けるとともに、その平場から法高 5 m ごとに小段を設ける。

小段は、のり面の侵食防止や、のり面の表面水を円滑に排除するための排水溝の設置スペース、管理スペースのために設ける。

なお、特に注意を要する切土のり面については「宅地防災マニュアルの解説」（株ぎょうせい発行）を参照のこと。

(4) 盛土の地盤の安定

＜令第28条第4号＞

盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

1 盛土の施工にあたっては、次の各事項の措置を講じること。

(1) 原地盤の樹木の除根、除草等の処置を適切に行うこと。

(2) 盛土材料は、材質を十分把握し、材質に応じた適切な施工を行うこと。

(3) 盛土のまきだし厚さは、適切に設定し、均等かつ、所定の厚さ以内に敷均すこと。

また、適切な締め固めを行うこと。

盛土のまきだし厚さは、締め固め後で30cm/回以下となるようにする。

また、締め固め度はJISA1210の試験方法により求めた値が、一般的に85%（のり面は90%）

以上の適正な値となるよう締固める。

2 盛土のり面の勾配は、30度（約1：1.8）以下とすること。

3 盛土のり面は、のり高5mごとに幅1.5m以上の小段を設けること。

また、のり高が15mを超える場合は、のり高15m以内ごとに幅3m以上の大段の小段を設けること。

(5) 盛土前の地盤と盛土地盤の接する面での滑りの防止

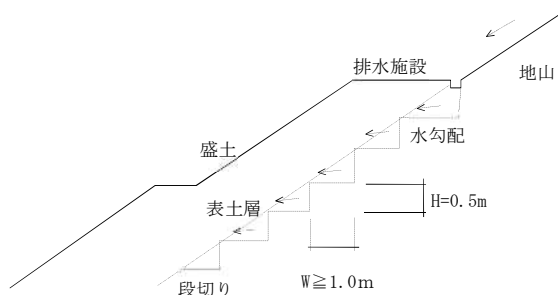
＜令第28条第5号＞

著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

その他の措置としては、雑草等が茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることから考え、雑草等の除去及び埋戻しの壁体を築く等の方法が考えられる。

勾配が15度（約1：4）以上の傾斜地盤上に盛土をする場合には、原地盤の表土を除去のうえ、段切りを行うこと。また、既設盛土に腹付け盛土を行う場合も同様とする。

段切りの寸法は、原地盤の土質、勾配、段切りの施工法等によって異なるが、原地盤が岩である場合を除き、高さ0.5m、幅1m程度以上とする。



(6) 崖面の保護

<令第28条第6号>

開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

開発行為によって生じた崖面の保護についての規定である。崖面の保護の具体的な方法については、規則第23条で規定している。

① 擁壁の設置

<省令第23条第1項>

切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。

ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りではない。

土 質	軟岩 (風化の著しいものを除く。)	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
擁壁を要しない 勾配の上限	60度	40度	35度
擁壁を要する 勾配の下限	80度	50度	45度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

「がけ」とは地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう（省令第16条第4項の表参照）。

ただし書の規定は、切土の場合における緩和規定である。すなわち、切土をした土地の部分に生ずることとなる崖又は崖の部分の土質に応じ擁壁を設置しなくてもよい勾配又は高さが第1項第1号及び第2号に規定されている。これを図で示すと図1のとおりである。

また、「この場合において」以下の規定は、第1号の規定に該当するがけの部分の上下に第2号の本文の規定に該当するがけの部分がある場合、第1号に該当するがけの部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなし、その崖の上端から下方に垂直距離5m以内の部分は擁壁の設置義務を解除したものである。これを図で示すと図2のとおりである。

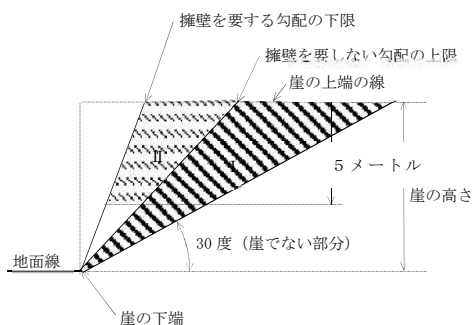


図1 擁壁を要しない崖又は崖の部分(1)

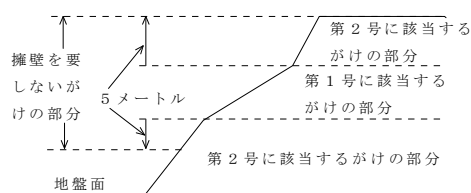


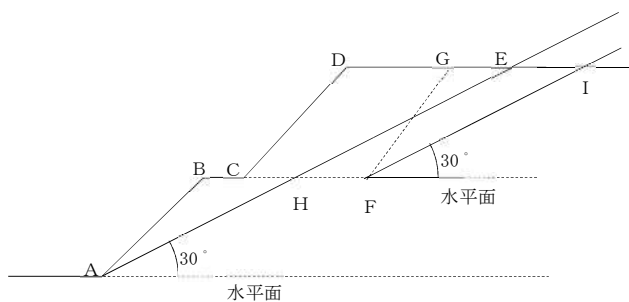
図2 擁壁を要しない崖又は崖の部分(2)

② 崖の範囲

＜省令第23条第2項＞

前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。

下図でA B C D Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、A B C F G Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれA B C H及びF G E Iの別々のがけとみなされる。



一体とみなされる崖

③ 擁壁の種類

擁壁の種類は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造とすること。

(7) 擁壁の構造又は能力に関する技術的細目

＜省令第27条第1項＞

第23条第1項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

(1) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

省令第27条は、令第29条の規定に基づき、擁壁の構造及び能力に関する技術的細目を定めている。

通常、土圧とは、地盤を構成する土の圧力をいうが、本条ではその土の圧力のほかに、水圧、自重、建築物又は積雪等の積載荷重を含めたものをいう。

なお、鉄筋コンクリート造のように容易に構造計算ができるものについては構造計算により、間知石積のように容易に構造計算ができないものについては土質調査及び各種試験によりその安全を確認する。

① 鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造の擁壁は、構造計算によって安全を確認すること。

構造計算は、次に掲げる事項を満足させること。

- 1 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないこと。
- 2 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの3分の2以下であること。
- 3 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の3分の2以下であること。
- 4 土圧等によつて擁壁の地盤に生じる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこと。

ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないこと。

擁壁の構造計算については、安全率が規定されていないため、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の規定を準用する。

土圧等の算定に当たっては、ランキン、テルツアギー、クーロン、試行くさび法等、学術的に認められたものをを用いること。ただし、粘着力は無視するものとする（「宅地防災マニュアルの解説〔I〕」を参照。）。

なお、滑り止めの突起は施工が煩雑なことから一般的でなく、安全性確保の面からも滑り止めの突起は認めないものとし、計算上必要な基礎幅を確保すること。

高さ10mを超える擁壁の使用は原則として使用しない。地形上やむを得ず使用する場合には、その安全性について本基準に適合するだけでなく、近畿建築行政連絡会議構造等審査取扱要領（平成19年6月1日改正）を準用し、建築基準法第77条の56第1項の規定により指定を受けた指定性能評価機関等の公的機関において、安全性の審査を受け、構造耐力上支障がないと判定されたものを使用するものとする。この場合、盛土条件（もたれ式以外、擁壁の全高と同じ盛土高さまでの安定計算をしている。）から、高さ10mを超える盛土が可能となるが、分譲宅地の開発における宅地の造成

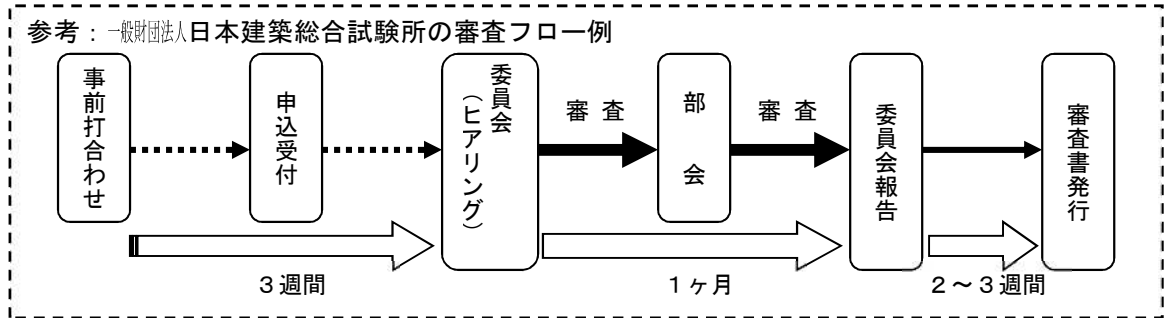
高は、擁壁の天端に合わすこと。

なお、擁壁等の構造安全性評価を行う指定性能評価機関は、次表のとおりである。

<擁壁等の構造安全性評価を行う指定性能評価機関>

(平成30年3月31日現在)

機 関 名	部 署	連絡先	擁壁審査	長大法面審査
一般財団法人日本建築センター	本部・建築技術研究所	03-5816-7511	○	×
一般財団法人ベターリビング	つくば建築試験研究センター	029-864-1745	○	○
一般財団法人日本建築総合試験所	建築確認評定センター	06-6966-7600	○	×



② 構造計算に必要な数値

- 1 単位体積重量及び土圧係数の数値は、実況に応じて計算された数値を用いること。ただし、盛土の場合の数値については、その土質に応じ次表に掲げる数値を用いることができる。

土 質	単位体積重量（1 m ³ につき）	土圧係数
砂利又は砂	18 kN	0.35
砂 質 土	17 kN	0.40
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	16 kN	0.50

- 2 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持については、建築基準法行令第90条、第91条及び93条の規定を準用する。
- 3 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値を用いること。ただし、その地盤の土質に応じ、次表に掲げる摩擦係数を用いることができる。

土 質	摩擦係数
岩、岩屑、砂利又は砂	0.5
砂 ← 質 ← 土	0.4
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土（擁壁の基礎底面から少なくとも15 cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。）	0.3

第1項の表の土圧係数は、背面土の勾配を90度以下、余盛り等の勾配を30度以下、高さを1 m以下とし、かつ、擁壁の上端に続く地盤面等には積載荷重が無いものとして定めた数値であるため、この条件に合致しないものは、表の土圧係数を用いて土圧を計算することができない。

また、切土の場合の土圧については、土の状況が複雑であるために、ただし書の適用はなく、実況に応じて計算されなければならない。なお、切土の土質に応じ同表の右欄の土圧係数を用いた場合には、安全であると考えて差し支えない。

③ 地震時の検討

高さが5 mを超える擁壁は、地震時の安全性についても検討する。

この場合、水平震度は、0.25とし、安全率は、滑動、転倒及び沈下に対して1.0以上とする。

④ 水抜穴及び透水層

＜省令第27条第1項第2号＞

擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

この規定は、水抜穴の設置及び構造について定めたものである。集中豪雨時における擁壁の倒壊は、水圧の増大により起こることが多い。それを防ぐために擁壁には、背面土中に浸透した雨水、地下水等の排水が有効に行われ得る水抜穴を設けるとともに、その機能が十分発揮される透水層を設けるよ

う規定している。

水抜穴の入口には、透水層の砂利、砂等が水抜穴から水と一緒に流れ出さないよう、適当な大きさの碎石、栗石等を置くことも必要である。

「砂利等」とは、一般的には砂利、砂、碎石等をいうが、石油系素材を用いた「透水マット」であっても、その特性に応じた適正な使用方法であれば、認めても差し支えない。

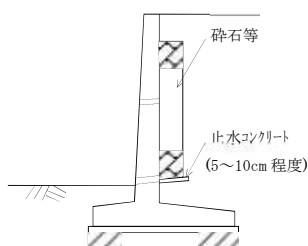
また、適正な使用方法等については、「擁壁用透水マット技術マニュアル」（平成3年4月、(社)建築研究振興協会）による。

ア 水抜穴

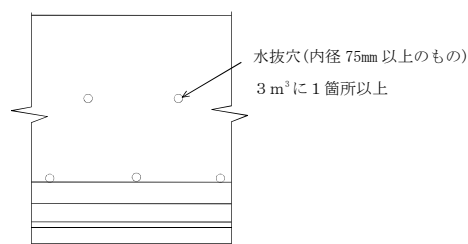
擁壁の壁面積 3 m^2 以内ごとに1箇所以上の水抜穴（内径 7.5 cm 以上の耐水材料を用いたもの）を設け、擁壁の裏面には、砂利等の透水層（練石積造にあっては、別表の定めによる。）を設けること。

ここにいう壁面は、擁壁の表面であり、かつ、地盤面下に埋没している部分は含まれない。そして、壁面の全面積を水抜穴の総数で除いたものが 3 m^2 以内であるように定めている。逆に、壁面のどの 3 m^2 以内についても水抜穴がなければならないということではない。裏面の排水をよくするためには、水抜穴は擁壁の下部、擁壁の裏面での湧水等のある箇所に重点的に配置されなければならない。地盤面下の壁面には一般に設ける必要はない。ただし、地下水等の流路に当たっている壁面がある場合においては、その部分に、水抜穴を設けて地下水等を排出するようにしなければならない。水抜穴の配置の仕方は一般に平行にするのではなく千鳥配置にするのが排水上有効である。

水抜穴の材料は塩化ビニール製の耐水性のものに限られ、土砂等のたまらないように排水方向に相当の勾配をとって設置する必要がある。また、水抜穴は、擁壁の裏面の周辺に砂利、砂等による透水層（排水層）及びこれらを横につなぐ透水層を設け、水抜穴の入口には、水抜穴から流出しない大きさの碎石等を置く等の措置を講じて、砂利、砂等が流出しないような構造のものとしなければならない。



(a) 断面図



(b) 正面図

イ 練石積造以外の擁壁における透水層（ケ項記述の透水マットの場合を除く）

練石積造以外の擁壁における透水層の寸法

擁 壁 の 高 さ	透 水 層 の 厚 さ	
	上 端	下 端
3 m 以下	3 0 cm	4 0 cm
3 m を超え 4 m 以下	3 0 cm	5 0 cm
4 m を超え 5 m 以下	3 0 cm	6 0 cm

備考：透水層の上端とは、擁壁上端から擁壁高（根入れを含まない。）の5分の1下方とする。

⑤ 建築基準法の準用

<省令第27条第2項>

開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条（同令第7章の5の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

省令第23条第1項の規定に基づき設置されることとなる義務擁壁はもちろんのこと、これによらないでも設けられることとなる任意擁壁も含めて各々2mを超えるものについて適用となる規定である。

<建築基準法施行令第142条>

- (1) 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
- (2) 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
- (3) 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものをつめること。

⑥ 擁壁の設置を必要としない場合

<省令第23条第3項>

第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

⑦ 崖面の保護

<省令第23条第4項>

開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の浸食に対して保護しなければならない。

のり面保護の措置は、浸食作用に対して十分な抵抗力を持つとともに、美観等の環境改善からも好ましいので、芝張り工、種子吹付け工等の植生工が望ましい。

その他保護工については「宅地防災マニュアルの解説〔I〕」を参照する。

⑧ 長大のり面

のり高15mを超える切土のり面、盛土のり面を長大のり面と呼び（以下、同じ。）、原則として、切土の高さは40m以下、盛土の高さは30m以下とする。

のり高が大きくなると、地盤にゆるみや崩壊の危険性が高くなる。また、一旦災害が起こると、甚大な被害が予想される。このため、のり面の安全性を確保するため、一定高さをを超えるものを長大のり面と定義するとともに、絶対高さの規定を設けた。

⑨ のり面の安定計算

次のような盛土のり面については、安定計算により安全性を確認する。

安全率は常時1.5、地震時1.0以上として指導する。地震時の水平震度は0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値を乗じて得た数値とする。

盛土の安定計算は、二次元分割法とする。

なお、安定計算によって検討する際には、盛土の基礎地盤及び盛土材について、土質試験を行い、特にせん断特性を調査する。

ア 長大のり面となる場合

イ 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合

ウ 谷埋め型大規模盛土造成地（盛土の面積が 3,000 m²以上であり、かつ、谷や沢を埋めた盛土をいう。）に該当する場合

エ 腹付け型大規模盛土造成地（盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上の盛土をいう。）に該当する場合

⑩ 盛土内排水

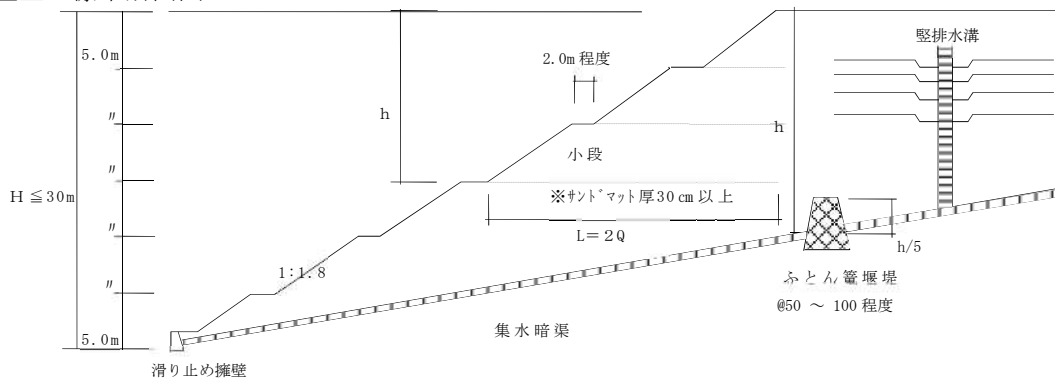
次のような盛土を行う場合は、水平排水層、地下排水渠等により適切に盛土内排水を行うこと。

ア 高さが 10 m を超える盛土

イ 地下水による崩壊の危険性のある盛土

ウ 谷筋等の傾斜地における盛土

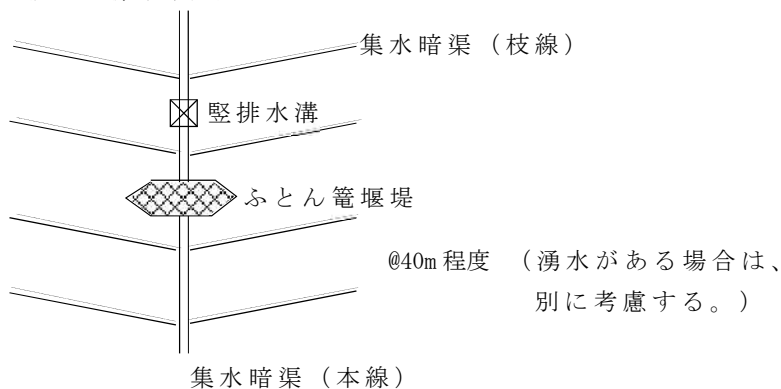
盛土の標準断面図



（盛土の最大のり面ののり尻には、のり止め擁壁を設置する。ただし、のり尻崩壊等のおそれがないように措置された場合はこの限りでない。）

※ サンドマット厚 30 cm 以上は、最近ジオテキスタイル系の各種材料も使用されている。

地下埋設工の標準平面図



10 災害危険区域等

<法第33条第1項第8号>

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築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又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第8条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

<令第23条の2>

法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域とする。

開発区域の一部又は全部が開発不適地を含む場合は、原則として許可されない。なお、本市においては、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜崩壊危険区域の指定はない。

ただし書により例外的に許可する場合には、事前に該当法所管部局と調整を要することとなる。（開発行為と同時に土砂災害特別警戒区域の解除を前提とした対策工事を行う場合の開発許可については、関係機関と協議が調った場合に限る。）

各区域の概略は次のとおりである。

ア 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例で定められている。

イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項）

地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発する等のおそれのある区域である。

ウ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定された区域である。

エ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項）

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、水の放流、掘さく、立木竹の伐採、土石の採取等の行為を制限する必要がある土地の区域として指定された区域である。

11 樹木の保存、表土の保全

<法第33条第1項第9号>

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

<令第23条の3>

法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ヘクタール以上1ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

<令第28条の2>

法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 高さが10メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- (2) 高さが1メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

法第33条第1項第9号の趣旨は、1ha以上の開発行為にあつては、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置等を勘案して、自然環境の保護を図るよう設計することによって、良好な都市環境を確保しようとするものであるが、環境保全の態様は開発行為を行う前の開発区域の状況に大きく支配されることとなるので、全ての開発行為において同一水準の樹木の保存又は表土の保全を担保しようとするものではない。

(1) 樹木の保存

「健全な樹木」に該当するか否かについては、次の基準により判断する。

- ・ 枯れていないこと。
- ・ 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

令第28条の2第1号の「樹木又はその集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」の趣旨は、必ずしも健全な樹木又はその集団の存する土地を全て公園又は緑地とするということではなく、公園、緑地の配置設計において、樹木の位置を考慮することにあるので、公園又は緑地として配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することも含まれるということである。

① 植生調査

樹木の保存の措置の計画に当たっては、あらかじめ開発区域内の植生調査を実施すること。

趣旨を的確に具体化させるものとして、植生調査を義務付けたものである。

開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況等により多種多様な調査方法（開発区域周辺

を調査対象とする場合も想定しうる) が用いられるため、その実効性等を十分確保して行うこととする。

② 樹木の集団の規模

＜省令第23条の2＞

令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5メートルで、かつ、面積が300平方メートルとする。

省令第23条の2は、保存すべき樹木の集団を、「高さが5メートル以上の樹木の集団の規模が300平方メートル以上」と規定している。

なお、「集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存する場合を目途とする。

③ 保存の措置

「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことをいい、地区内での移植又は植樹を指しているのではない。保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。

④ 令第28条の2第1号ただし書に該当する場合

保存対象樹木の保存の措置を講じないことがやむを得ないと認められる場合は、次のとおりである。ただし、これらの場合でも、必要以上の樹木の伐採は避けるべきである。

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上で定められている土地の部分の樹木は保存措置を講じる必要があるが、それ以外の対象樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

イ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

原則的に樹木の濃い土地の部分の公園、緑地等として活用し、保存措置を講じるそれ以外の樹木は、保存措置を講じなくても差し支えない。

また、土地利用計画、公園等の位置が著しく不適となる場合（例、開発区域の周辺部で利用上不便な場合等）においても同様である。

ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

南下り斜面は、一般的に宅地としての利用が最も望ましい部分であり、公園等にして活用できる土地が他にある場合、樹木の保存措置を講じる公園等として活用しなくても差し支えない。

エ その他土地利用計画、やむを得ないと認められる場合

自己用の開発行為では、公園、緑地の設置義務がないため、隣棟間空地、緩衝帯、法面等としての樹木の活用が図られるべきである。しかし、緩衝帯を除いて、これらは、土地利用計画、その規模棟に関する基準はなく、現況図及び造成計画平面図、同断面図等により設計の適否を把握することが必要となる。

(2) 表土の保全

「表土」とは、通常、植物の生育にかけがえのない有機物質を含む表層土壌のことをいう。

① 保全の対象となる表土

表土の保全措置を講じる対象として切土又は盛土の高さを1m以上としたのは、切土により植物の生育に必要な層が露出する事を防止するためであり、また1m以上の盛土により、従前の表土が深く埋められ、植樹の樹根が表土に到達しないからである。

次に対象の面積として1m以上の切土又は盛土を行う部分が1,000㎡以上と定めているが、これ以下では環境に対する影響が小さいと判断されるからである。面積の取り方は開発区域内で1m以上の切土又は盛土を行う面積を用い、必ずしも一団となっている必要はない。

② 保全の措置

表土の保全方法（その他の必要な措置を含む。）には、次のような方法がある。イ、ウに掲げる措置は、表土の復元の次善の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものである。

ア 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に復元することをいう。厚さは20～40cm程度とする。

イ 客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分に覆うことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事等で不要となる表土を用いること。

ウ 土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。土壌改良剤には、有機質系（泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物）、無機質系（特殊鉱物の加工物）及び合成高分子系（ウレタン等の加工物）があり、地中停滞水士壌、酸素不足土壌、固結土壌等の改良に用いる。

肥料には、石灰質、ケイ酸質、苦土（マグネシウム）、無機質、リン酸質等がある。また、土壌改良剤と肥料を兼ねたものもある。

12 緩衝帯の設置

＜法第33条第1項第10号＞

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

＜令第23条の4＞

法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

1ha以上の開発行為にあつては、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立つての規制を行うものである。

緩衝帯の設置により、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法（昭和43年法律第98号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）等）による規律を期待するものである。あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する公害対策のために余地を残しておくことが、この基準の狙いである。

「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものをいい、区域外から発生するものを含まない。騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられるが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれない。

「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」をいう。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等を発生する蓋然性が高いものと考えられることによる。第一種特定工作物もこれに該当する。

(1) 緩衝帯の幅員

＜令第28条の3＞

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4メートルから20メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

＜省令第23条の3＞

令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、令第28条の3に規定する「緑地帯その他の緩衝帯」には、原則として工場立地法（昭和34年法律第24号）第4条第1項第1号の「環境施設」が含まれるものであり、また、工場立地に基づく「工場立地に関する準則」の運用との調整に際しては、おおむね国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に沿って内側に配置されていけばよい。

開発区域の規模				緩衝帯の幅員（m）
1	ha 以上	1.5	ha 未満	4
1.5	ha 以上	5	ha 未満	5
5	ha 以上	15	ha 未満	10
15	ha 以上	25	ha 未満	15
25	ha 以上	25	ha 未満	20

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積が大きくなれば事業規模も大きくなることが予想され、また、それだけ緩衝帯を確保する余地（負担力）も増大することに鑑みて定められている。

基準の運用については画一的な運用ではなく、工場立地及び公害対策部局との調整が必要となる。

緩衝帯は公共用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、その区域を明確にするため、緩衝帯の境界に緑石を設置し、又は境界杭を打設すること等が考えられる。また、開発区域の境界に隣接して緩衝効果を有すると認められる公園、緑地、河川等が将来にわたって存続すると認められるときは、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

その他、緩衝効果を有するものとして、池沼、海、植樹のされた大規模な街路、のり面が考えられる。

1.3 運輸施設の判断

＜法第33条第1項第11号＞

政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

＜令第24条＞

法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40ヘクタールとする。

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可に当たっては、その区域に居住することとなる者の通勤、通学等の輸送に支障がないか否かの判断を必要とする。

具体には、当該開発行為の開発許可申請に際しては、開発行為に関係のある鉄軌道経営者との協議を必要とし、許可をしようとするときにはあらかじめ運輸局長との協議を要するものである。

1.4 申請者の資力・信用

＜法第33条第1項第12号＞

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

＜令第24条の2＞

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

本号は、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があることを求めた規定である。すなわち、申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があること、及び申請者の過去の

事業実績等から判断して着実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるか否かを確認することにより、当該事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとしたものである。

ただし、造成の水準そのものは、完了検査等によりチェックされるべきで、本号の第一義的な保護法益ではない。

具体的に求められる資力及び信用の程度については、開発行為の規模等に応じて相対的に決められるものであり、一律に定められるものではないが、「第3章 3-(1) 開発行為許可申請書添付図書リスト 申請者の信用資力欄」により、資金調達能力に不安がないか、過去に着実に事業を遂行しなかった前歴がないか等の事実関係を判断の基準とすることとし、特に資金計画については処分収入を過当に見積もっていないかどうかに留意する。

15 工事施工者の能力

＜法第33条第1項第13号＞

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

＜令第24条の3＞

法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

本号は、工事施工者に対して、当該開発行為に関する全ての工事を完成させるために必要な能力を求めた規定であつて、不適格な工事施工者を除外しようとするものである。

具体的に求められる工事施工者の能力は、工事の規模、難易度等に応じて相対的に決められるものであつて、一律に定められるものではないが、基本的には、当該工事の難易を考慮し、「第3章 3-(1) 開発行為許可申請書添付図書リスト 工事施工者欄」により、過去の工事実績等を勘案して判断を行う。

なお、当該開発行為が適正に遂行されるか否かの判断を行うことが、これらの書類だけでは非常に困難である場合に限り、必要な書類の提出を求めた上で判断すべきである。

16 関係権利者の同意

＜法第33条第1項第14号＞

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

本号は、土地所有者をはじめとする当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることを求めた規定であつて、換言すれば、保全すべき権利を有する者の同意なしには開発行為が行えないという明白な法的事実を確認した規定である。

(1) 妨げとなる権利を有する者

① 土地について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者
- 2 土地が保全処分の対象となっている場合には、当該保全処分をした者（裁判官）。ただし、保全処分については処分の性質上、裁判官から同意を得ることは事実上不可能なため、当該保全処分を申請した者を妨げとなる権利を有する者と扱って差し支えないものとする。

② 工作物（建築物を含む。）について妨げとなる権利を有する者

- 1 所有権、賃借権、質権、抵当権又は先取特権を有する者
- 2 土地改良施設がある場合には、当該施設管理者

(2) 相当数の同意を得ていること

相当数の同意を得ていることに該当する場合とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、「おおむね、①同号に規定する権利を有する全ての者の3分の2以上の同意を得ており、かつ、②これらの者のうちの所有権を有する全ての者及び借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ている場合であって、さらに、③同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合」である。

全員同意ではなく相当数の同意としたのは、許可が得られるかどうかが不明の段階で全員の同意を得ることを要件とするのは、開発行為の申請者に対して過大の経済的危険負担を負わしめることとなるおそれがあるからである。

なお、土地所有者等の同意が得られないまま開発許可を受けた土地については、当該許可を受けたからといって、当該許可を受けた者が当該土地について所有権等の私法上の権利を取得することとはならないから、当該土地についての所有権等を有する者から同意を得なければ工事に着手できないことは言うまでもなく、したがって、開発許可により、当該同意を与えていない権利者の権利は、何ら侵害されることとはならない。

しかしながら、開発許可を受けた者に対しては、法上の法的地位が付与されたことは事実であり、現実には、この法的地位が当該土地の所有権等にあたかも対抗し得るかのように理解されたり、使用されたりする場合もあって、当該同意を与えていない所有権等を有する者とのトラブルに及ぶケースもある。また、全ての同意が得られないまま許可を受けたものの、残りの同意が得られないことから事業が中断等することにより問題を残すケースも予想される。

これらのことを避けるため、法文上は相当数の同意を得ればよいことになっているが、本市の運用としては、原則として許可に当たって全員の同意を得るよう指導する。

17 技術基準の強化又は緩和

＜法第33条第3項、第4項、第5項及び第6項＞

- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

＜令第29条の2＞

法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

- (1) 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。
- (3) 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。
- (4) 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。
- (5) 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。
 - イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。
 - ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
 - ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。
- (6) 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。

- (7) 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。
- (8) 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによつては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。
- (9) 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。
- (10) 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。
- (11) 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
- (12) 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。
- 2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。
- (1) 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。
- (2) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。
- (3) 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。
- イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。
- ロ 地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。

<令第29条の3>

法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

<省令第27条の2>

第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。

- (1) 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。
- (2) 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。

- 2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。

<省令第27条の3>

第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。

<省令第27条の4>

令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。
- (2) 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。
- (3) 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。
- (4) 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。
- (5) 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによつては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。

平成12年5月19日の法改正により、開発許可の技術基準については、地方公共団体が、地域特性を反映した基準を設定できるようになった。

従来、開発許可の技術基準については、その具体的細目に至るまで、法令で全て一律に定められていたが、これを、地方公共団体が条例により、地域の実情に応じて、強化又は緩和することができることになった。併せて、法律上の基準に付加して、条例で最低敷地規模に関する基準を定めることが可能とされた。

技術基準に関する条例は、開発許可権限を有している地方公共団体のみならず、全ての市町が定められるものである。

(1) 技術基準の強化

技術基準の強化を行う場合には、地域の実情等を十分勘案して行うことが必要であり、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや公的主体が整備することが適当な施設まで開発者に負担させないこと等、開発者に必要以上の負担を求めないよう留意する必要がある。

開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、原則公的主体に帰属させることとし、やむを得ず民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理について特別な配慮をすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整を行うことが望ましい。

(2) 技術基準の緩和

技術基準を緩和する場合にあつては、開発行為の便宜を図るという観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響等を勘案して、必要な場合に限定的に行うべきである。

(3) 最低敷地規模の規制

第4項は、地方公共団体の判断で、条例により区域、目的又は予定されている建築物の用途を限り、最低敷地規模の確保を開発許可の基準とすることができることと規定している。

最低敷地規模の規制は、いわゆるミニ開発を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保することが可能となり、良好な市街地環境を形成又は保持を図るため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせず、基準の運用自体が条例に委ねられている。

制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300㎡を超えない範囲で規制を実施することが可能とされている。

最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあつては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。

なお、本市は、住環境整備条例において、一戸建ての住宅及び長屋について最低敷地面積を規定しているため、一戸建ての住宅又は長屋を建築しようとする者は、同条例に規定する最低敷地面積以上の敷地面積を確保すること。

第7章 開発審査会

<法第78条>

第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - (1) 破産者で復権を得ない者
 - (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - (1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - (2) 職務上の業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、自己又は三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。

<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。

- (1) 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
- (2) 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- (3) 開発審査会は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。)のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- (4) 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

1 開発審査会事務

尼崎市は、法第78条第1項の規定により、尼崎市開発審査会を設置している。

開発審査会の処理すべき事務は次のとおりである。

- (1) 法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 市街化調整区域における開発許可、建築許可に関する議決
 - ・法第34条第14号に該当する開発許可
 - ・令第36条第1項第3号ホに該当する建築許可
- (3) 市街化調整区域における個人施行及び組合施行の土地区画整理事業（土地区画整理法第9条第2項）の認可に関する議決

第8章 許可又は不許可

1 許可又は不許可の通知

<法第35条第1項>

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

<法第35条第2項>

前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。

書面によらないでなされた処分は、無効である。

処分の効力発生時期は、民法（明治29年法律第89号）第97条第1項の到達主義の一般原則により、その通知が被処分者に到達したときである。到達とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであつて、相手方が現実に了知しなくても社会通念上了知し得るべき客観的状态を生じたと認められれば到達したこととなる。

明文の規定はないが、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書類に不備があるときで、開発許可権者がその補正を求めてもなお補正がなされないときは、当該申請を不許可とすべきである。

2 許可の条件

<法第79条>

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

開発許可には、特に必要がないと認める場合を除き、少なくとも工事施工中の防災措置、開発行為の適正な施工を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を具体的に明記して付す。

なお、開発行為の着手の時期、完了の時期その他の都市計画上必要な条件についても、必要に応じて付すべきである。

また、法第43条の規定に基づく許可に際して、本条に基づき、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を付すことも可能と解される。

「不当な義務」とは、都市計画を推進する上で必要とされる合理的な範囲を越えて私権を制限する場合を指す。

一般的な開発の開発許可の条件

- 1 開発行為に関する工事の施工に当たっては、当該開発行為の適正な施工を確保するために、必要な専門知識及びその応用能力を有する工事監理者を置くこと。
- 2 開発行為に関する工事の施工中は、土砂の流出などの災害が生じないように防災措置を講じるほか、「工事についての注意事項」を遵守すること（工程報告の時期等については担当課の指示を受けること）。
- 3 開発行為に関する工事が完了したときには、当該工事が開発許可に係る設計図書等の内容と相違なく完了した旨の、工事施工者及び工事監理者の作成した工事報告書（工事中の埋設部分について、寸法及び撮影箇所を明示の上撮影した写真など報告に必要な資料を添付したものに限る。）を工事完了届書に添えて提出すること。
- 4 開発行為を廃止する場合は、開発行為に関する工事によって損なわれた公共施設の機能回復及び当該工事によって生ずる災害の防止のために必要な措置を講じると共に当該公共施設の機能回復計画書及び災害防止計画書を開発行為に関する工事の廃止の届出書に添えて提出すること。

3 許可に際しての指示事項

開発許可に際しては次の(1)、(2)の内容の注意事項を指示事項として許可書に添えて交付するものとする。

(1) 工事についての注意事項

1 開発許可の表示

市規則第1号様式の開発行為許可標識を工事期間中、現場の見やすい場所に掲示してください。なお、許可に係る設計図書を工事現場に常備しておいてください。

100 センチメートル以上			
開 発 行 為 許 可 標 識			
許可年月日 年 月 日			
許可番号 第 号			
工事の期間	年 月 日から 年 月 日まで		
開発区域の位置			
開発区域の面積			
工事の名称			
許可を受けた者の 住所及び氏名	電話		
工事施工者の 住所及び氏名	電話		
設計者氏名	電話	工事現場 管理者氏名	電話

80 センチ
メートル
以上

おおむね 80
センチメートル

2 設計変更

許可後、申請内容の変更等の設計変更をする場合は、その変更に係る工事についてはあらかじめ変更許可を受けてから着手してください。なお、地番の分合筆に伴う確定測量の結果、開発区域の面積に増減が生じる場合は変更許可の対象となりますので係員の指示を受けてください。

3 工程報告

工事を進めるに当たっては関係課とよく連絡を保ち、その指示事項を厳守してください。なお、後記の工程報告表に掲げる工程に達する7日前までに市開発指導課及び関係課へ工程報告をしてください。

4 他の法令との関連

開発許可は建築物の敷地等を形成する行為についての許可です。他の法令による許認可は別に手続を必要としますので、他の法令の手続を完了した上で着手してください。

例えば、建築基準法による確認の必要な擁壁などが計画に含まれている場合は確認を受けてから着手し、所定の検査を受けてください。

5 工事中の災害

工事中は工事現場管理者を常駐させるとともに、危険防止、風水害防止及び公害防止等常に必要な措置を講じたうえで工事を進めてください。なお、工事場所内外を問わず、人命財産その他に危害を及ぼさないよう措置し、不慮の災害を起こさないよう注意してください。

6 完了届

開発区域の全部（工区に分けて許可を受けた場合はそれぞれの工区）の工事を完了した場合は工事完了届を提出し検査を受けてください。

7 完了検査と完了公告

完了検査の結果、開発許可の内容に適している場合は、検査済証を交付します。なお、完了の公告は、尼崎市公示板に掲示して行います。

8 建築物の建築

開発行為の完了の公告があるまでは原則として建築物の建築はできません。また、建築物の建築に当たっては、建築確認を受ける必要があります。

9 開発登録簿

開発許可の内容は開発登録簿に登録され、一般者への閲覧及び写しの交付を行っています。

10 工事の廃止届

開発行為を廃止する場合は、廃止時点における現況図及び公共施設の回復計画及び災害防止計画を添えて開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出してください。

工程報告表

年 月 日

工 程 報 告	月／日	社内審査状況
1 防災施設埋設部分設置時		
2 暗渠敷設時		
3 段切完了時		
4 水路基礎完了時		
5 主要な暗渠敷設時		
6 道路側溝下の基礎栗石敷設時		
7 舗装工事着工前		
8 擁壁根切完了時		
9 R C擁壁基礎配筋完了時		
10 R C擁壁壁配筋完了時		
11 練石積造擁壁基礎完了時		
12 練石積造擁壁の全高の 1/2 の築造時		
13 各種検査（地耐力等）時		
14		
15		

(2) 開発工事に関する写真撮影についての注意事項

1 写真撮影の目的

開発工事完了後、検査困難な箇所の形状寸法並びに工事施工状況等について撮影記録し、完了検査の資料とします。

2 写真撮影の箇所等

(1) 現況写真（工事施工前）

ア 全景（少なくとも2方向又は2種類以上）

イ 公共施設（里道、水路、流末、池等）の状況

(2) 施工中の写真

ア 仮設工事

（ア）仮設構造物等（排水路、遊水池、沈砂地、防護施設等）

（イ）その他

イ 整地工事

（ア）伐開、抜根、焼却

（イ）暗渠その他の埋設構造物（寸法明示のこと）

（ウ）段切の状況

（エ）法面保護

（オ）その他（盛土部の締固め、竣工状況など）

ウ 擁壁工事

（ア）床掘（寸法明示のこと）

（イ）練石積造擁壁工及び透水層（寸法明示のこと）（基礎、G L 高、G L より高さ1 m 毎、天端等）

（ウ）鉄筋コンクリート造擁壁工及び配筋状況（寸法明示のこと）（踵板、前壁、控壁、滑り止、透水層等）

（エ）水抜穴の設置状況（寸法明示のこと）

（オ）その他（竣工状況など）

エ 排水施設工事

（ア）掘削

（イ）管渠の布設状況（寸法明示のこと）

（ウ）水路等の構造物（寸法明示のこと）

（エ）その他（マンホール、インバート、竣工状況など）

オ 道路工事

（ア）路床、路盤の転圧状況

（イ）舗装の状況

（ウ）側溝（寸法明示のこと）

（エ）その他（幅員、竣工状況など）

カ その他

（ア）杭打の状況

（イ）各種試験等の状況（地耐力、路床面の支持力等）

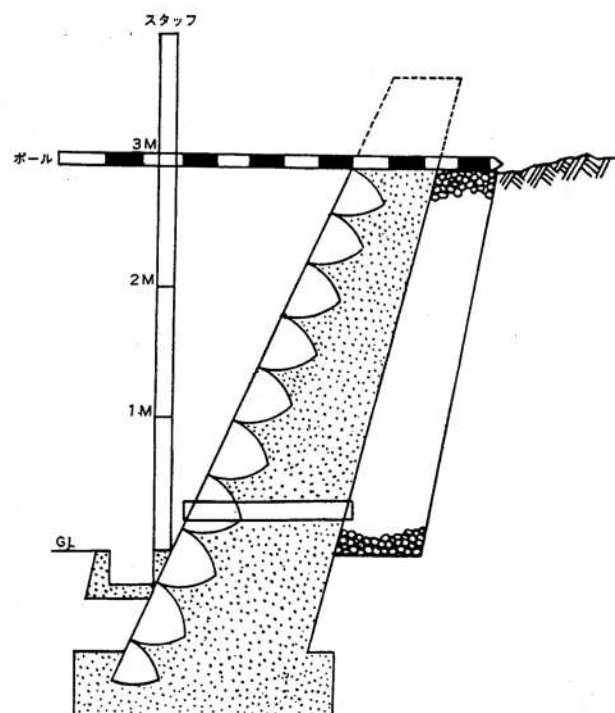
（ウ）その他（竣工状況など）

3 写真撮影の方法

各種構造物等寸法を明示して撮影する場合は、全てスタッフ、ポール等の測定器具をあて構造物等の寸法が明確に読み取ることができるようにするとともに、撮影箇所、撮影年月日、構造物の内容等を記入した黒板を掲示して撮影してください。擁壁にあっては、種別（構造、擁壁高さ等）ごとに撮影箇所を定めて、各々の箇所について、床掘、基礎、GL高、GLより1mごとの高さ、天端の部分を工程に応じて撮影してください。なお、撮影箇所は、1街区の各辺ごとに少なくとも1箇所以上定めてください。

〔撮影例〕黒板、ホワイトボード等に以下の内容を記入

工 事 名	〇〇〇開発工事
開 発 許 可	尼崎市指令第1-△△号
撮影年月日	〇〇年〇〇月〇〇日
撮 影 箇 所	N o . 8
内 容	石積擁壁（H＝3.5m） GLより3m上り 勾配 5分



第9章 完了検査

1 工事完了届

<法第36条第1項>

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。

公共施設に関する工事の部分全体を全体の工事と切り離して届け出ることができることとしたのは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属、費用の負担等の手続の処理を迅速に進めることが合理的であるからである。

2 工事完了届の様式

<省令第29条>

法第36条第1項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第4の工事完了届出書を、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したときは別記様式第5の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

工事完了届は、次に掲げる図書1部を市開発指導課に提出すること。

工事完了	公共施設の工事完了
① 工事完了届出書（第15号様式）	① 公共施設工事完了届出書（第16号様式）
③ 設計説明書（第4号様式）	② 設計説明書（第4号様式）
③ 工事概要書（第5号様式）	③ 公共施設の管理帰属一覧表
④ 公共施設の管理帰属一覧表	④ 位置図
⑤ 位置図	⑤ 造成計画平面図
⑥ 土地利用計画図	⑥ 公共施設詳細図
⑦ 造成計画平面図	⑦ 工事写真
⑧ 排水計画平面図	
⑨ 公共施設詳細図	
⑩ 工事状況報告書 ※1	
⑪ 工事写真	
⑫ 試験結果等 ※2	

※1 工事報告書は、工事施工者及び工事監理者が連名で市長あてに行い、開発行為に関する工事（工程、工事経過、施工内容等）が開発許可に係る内容と相違なく竣工した旨を明記し報告すること。

※2 設計図書（仕様書、図面）で示された試験等、開発行為の遂行中に得られた資料を添付すること。

工事状況報告書			
年 月 日			
尼崎市長 様			
工事監理者氏名			
工事施工者氏名			
都市計画法第29条第1項（第35条の2第1項）に規定する許可に係る （又は第2項）			
下記開発工事は、当該許可に係る内容に相違なく施工されたことを報告します。			
記			
1	許可番号	尼崎市指令第 一 号（ ）	
2	許可年月日	年 月 日	
3	開発区域又は工区に 含まれる地域の名称	尼崎市	
4	開発行為に関する工程、工事経過及び施工内容等		

3 中間検査

中間検査については、工事着手前に公共施設管理者及び開発許可権者と打合せを行い、指示を受けること。

また、工事を進めるに当たっては、公共施設管理者及び開発許可権者とよく連絡を保ち、工程報告表に掲げる工程に達する7日前までに工程報告をすること。

4 完了検査

<法第36条第2項>

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たときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

完了検査は、開発指導課、開発者、工事施工者、工事監理者、現場責任者及び設計者並びに各公共施設の管理者（法第32条協議者）の立会いの下で行う。

なお、完了検査を受けるに当たっては、次のとおり準備をしておくこと。

- (1) 開発者は、現地に開発許可書を用意しておくこと。
- (2) 工事監理者は、完了検査を受けようとする区域を現地においてポール、旗等で明示すること。
- (3) 工事施工者は、現地にポール、スタッフ及びテープを用意すること。
- (4) 工事監理者は、道路、公園、緑地等の公共施設について公共施設の一覧表に対応した施設番号、幅員、面積、管理者及び帰属者名を表示した一覧表を現地に用意すること。

開発許可の内容には、許可に附された条件を含むことはもちろんである。検査の結果、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないときは、市長は検査済証の交付と工事完了公告を行わないので、当該宅地について建築も禁止されたままであるし（法第 37 条）工事完了に伴う各種の法律効果（法第 39 条、第 40 条等）も生じないこととなる。

工事完了検査の結果、工事の内容が開発許可の内容に適合すると認めた場合は、市長は開発登録簿にその旨を登録しなければならないとされている（法第 47 条第 2 項）ので、その旨が一般に周知されることとなる。

5 検査済証の様式

＜省令第 30 条＞

法第 36 条第 2 項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第 6 とし、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第 7 とする。

6 工事完了公告

＜法第 36 条第 3 項＞

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。

(1) 工事完了公告の内容

＜省令第 31 条＞

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

(2) 工事完了公告の方式

工事完了の公告は、尼崎市公告式条例（昭和 25 年尼崎市条例第 60 号）第 2 条第 2 項の規定に倣い、尼崎市公示板に掲示して行なうものとする。

第10章 工事完了前の建築制限

1 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、この限りではない。

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

本条は、開発区域内の土地で工事完了公告までの間において行われる建築又は建設の制限に関して定めた規定である。すなわち、工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設を禁止することによって、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しようとする趣旨の規定である。この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

本条でいう特定工作物を建設するとことは、その全体を完成させることに限られず、ゴルフ場のクラブハウスを建築するなど、特定工作物はその目的に沿った使用ができるようにすることをいうと解されるため、附属建築物を建築することも含むものである。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 当該開発行為の施工のための工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物の建設を行うとき。
- (2) 法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権限の行使として建築物又は特定工作物を建築又は建設するとき。ただし、当該者が建築又は建設を行おうとする場合には、そのための宅地造成等について、別途法第29条第1項の許可を要する場合がある。
- (3) 法第37条第1号の規定に基づく承認の申請があった場合で、市長が個々の事業ごとに開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性等を勘案し、支障がないと認めたとき。

2 法第37条第1号の規定による承認の基準

工事完了公告前の建築等の承認は、建築基準法の接道要件等を満足し、開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に被害が生じるおそれがなく、工事施工に際して安全性が確保でき、開発行為の完了に支障がなく、工事完了公告前に建築物等を使用するおそれがない等、次の承認基準を全て満たし、かつ、市長が支障がないと認めたものについて行う。その承認によって、工事完了公告前の建築物の建築等の制限が解除される。

建築承認を受けようとする者は、あらかじめ協議を行い、支障がないと認められるものについて、開発工事に着手する前に承認を受けること。

なお、承認基準の要件の全てを満足できない場合は、必要最小限の工事に限定して、建築等の承認をすることができる。ただし、承認基準の1は満たしておくこと。

ア 承認基準

- 1 建築承認を受けようとする建築物について、建築確認を受けていること。
- 2 開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に開発行為に伴う被害が生じないよう造成工事の工程に合わせて次の適切な防災措置が講じられていること。
 - (1) 工事の工程に合わせて開発区域外に泥水及び土砂等が流出しないように仮設の水路、沈砂地等が適

- 切に設置されるなど、防災措置を講じられることが確実であること。
- (2) 法面保護工、崖や斜面地の崩壊を防止する措置等が適切に講じられていること。
- (3) 仮設防災資材の準備や重機のオペレーター等の出動など、警戒警報発令時の警戒態勢の構築。
- 3 工事施工に際して安全性確保の妨げとなるおそれがないこと。
 - (1) 関係機関及び関係施工業者との連絡体制が構築されていること。
 - (2) シート、仮囲い等仮設工事が適切に施工されていること。
- 4 開発行為の完了に支障がないこと。
 - (1) 原則として土地の所有権又は借地権を取得すること。
 - (2) 建築工事着手後に関係権利者等とのトラブルが発生し、工事が中止になることがないこと。
- 5 完了公告前に建築物を使用するおそれがないこと。
- 6 上記以外に支障が生じるおそれがないこと。

また、「市長が支障がないと認めたとき」とは、次のいずれかの要件に該当するもので、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合をいう。

なお、工期の短縮や事業者都合によるものは、「市長が支障がないと認めたとき」とはならない。

イ 要件

- 1 開発行為で設置する擁壁が当該建築物と一体のものであるなど、造成工事と建築工事を切り離して行うことが、工事工程上、技術的に困難又は著しく不適當と認められるもの
- 2 当該建築物が、官公署、地区センターその他公益的施設で、開発行為の完了公告以前に先行的に建築することが適當と認められるもの
- 3 建築工事のため大型建設機械等の搬出入により、開発行為により整備する道路等の公共施設が破損するおそれがあるもの

3 開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の作成

下記の書類を整備し、正 1 部、副 1 部を市長に提出すること。

- (1) 開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（第 19 号様式）
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図
- (4) 各階平面図
- (5) 2 面以上の立面図
- (6) 理由書
- (7) 理由書に係る図面
- (8) 工程表（開発と建築の完了の時期が分かるもの）
- (9) 造成計画平面図
- (10) 防災計画書及び防災計画図
- (11) 建築工事の安全管理計画書
- (12) 誓約書
- (13) その他市長が必要と認める図書

なお、建築工事着工後、進捗状況報告書（前月 25 日締めのもの）を毎月初旬に提出すること。

理 由 書

年 月 日

尼崎市長 様

申請者
住所
氏名

開発工事完了公告前に建築物の建築（特定工作物の建設）を行う理由は、次のとおりです。

なお、承認を受けようとする建築物の建築行為（特定工作物の建設行為）についての承認基準に対する事実関係、考え方等は次のとおりです。

1	建築確認申請について
	年 月 日付け確認 （確認済証の写し添付）
2	開発許可を受けた区域及びその周辺の地域に開発行為に伴う被害が生じないよう造成 工事の工程に合わせて適切な防災措置が講じられていることについて
3	工事施工に際して安全性確保の妨げとなるおそれがないことについて
4	開発行為の完了に支障がないことについて

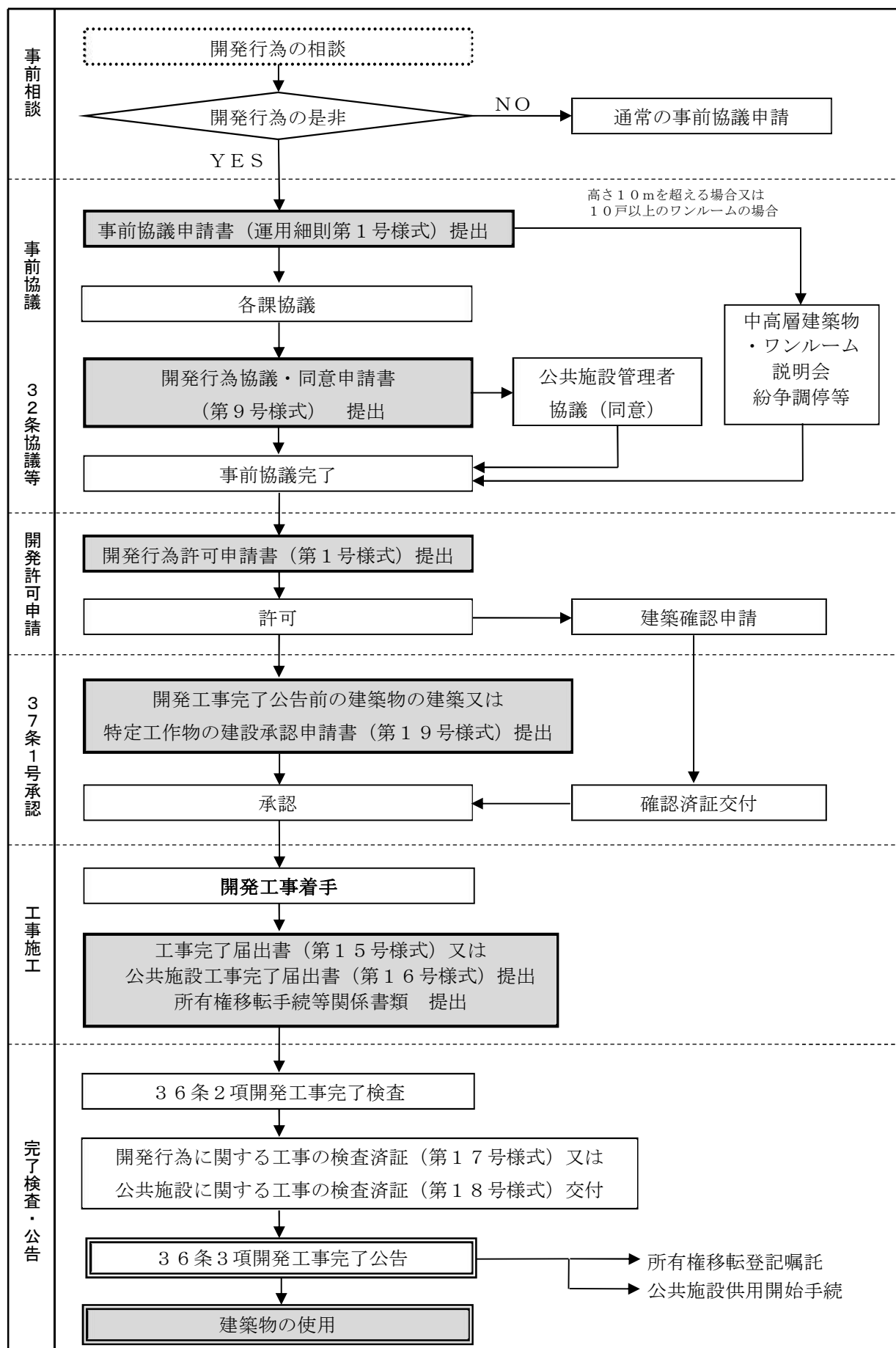
以 上

誓 約 書		年 月 日
尼崎市長 様	申請者	
	住所	
	氏名	
尼崎市 に建築する建築物（建設する特定工作物）については、 都市計画法第36条第3項の規定による開発工事完了公告があるまでは、当該建築物（特定工作物） を使用しないことを誓います。		
以 上		

進捗状況報告書	
	年 月 日
尼崎市長 様 工事監理者氏名	
 工事施工者氏名	
都市計画法第 3 7 条第 1 号の規定により承認を受けた下記の建築物の建築行為（特定工作物の建設行為）について、次のとおりその進捗状況を報告します。	
記	
1 許可番号	尼崎市指令第 ー 号（ ）
2 許可年月日	年 月 日
3 承認番号	尼崎市指令第 ー 号（ ）
4 承認年月日	年 月 日
5 開発区域又は工区に	尼崎市
含まれる地域の名称	
6 建築物の建築行為（特定工作物の建設行為）に関する工事計画及び施工内容	

- 119 -

4 開発工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書の手続フロー



第 1 1 章 開発行為の廃止

＜法第 3 8 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。

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、開発行為に関する工事の廃止の届出書（第 2 1 号様式）を市長に提出しなければならない。

しかし、開発行為に関する工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したり環境を害したりするおそれがあるので、本法では、開発行為を許可する際の基準として、一定の資力信用、工事施工能力を有することを要求するほか、許可に際しては、万一廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を付し得ることとしている。従って、廃止の届出があった場合にも、付された条件を履行しているかを検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じなければならない。また、このような事態にならないように工事中の監督を厳にすべきである。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するかしないかにかかわらず法第 3 5 条の 2 の規定による変更許可申請により処理する。

なお、開発行為の廃止の届出をしようとする者は、開発行為許可通知書を提出すること。開発許可権者は、廃止届を受理した場合、開発行為許可通知書に「廃止」と記載したものを開発許可を受けた者に交付する。交付後、許可台帳にも「廃止」した旨を記入するとともに、開発登録簿を閉鎖する。

(1) 相談時の書類及び図書

次の書類及び図書を作成し、正 1 部を提出すること。

- ① 公共施設等復旧計画書（復旧土地利用計画図、復旧工程表）
- ② 関係各課意見（議事録）
- ③ 現況写真
- ④ 理由書
- ⑤ その他市長が必要と認める図書

※ (1)の書類及び図書を提出し、各許可権者と協議後、廃止に必要な工事を開始する。

工事完了後、協議の上、開発許可権者と公共施設管理者は廃止に係る完了検査を実施する。

(2) 届出時の書類及び図書

次の書類及び図書を作成し、正 1 部を提出すること。

- ① 開発行為に関する工事の廃止の届出書（第 2 1 号様式）
- ② 委任状
- ③ 工事完了写真（工事中も含む）
- ④ 復旧土地利用計画図
- ⑤ 法第 2 9 条副本を添付
- ⑥ その他市長が必要と認める図書

第 1 2 章 公共施設の管理

< 法第 3 9 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 3 6 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 3 2 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。

法第 3 9 条は、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の管理権の帰属について規定したものである。すなわち、本法では、開発行為を行う場合、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務付けたことと関連して、設置された公共施設が事業の施工後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、市において引き継ぐべきことを規定したものである。

開発許可を受けて施工する開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理は、法第 3 6 条第 3 項の工事完了の公告の日の翌日において、原則として市に引き継がれるものとされる。

本条で「開発行為に関する工事」とあるのは、一般的に開発行為を行う場合は開発区域外の幹線道路との接続道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行われる開発行為に含まれない場合があるからである。

1 市以外の者の管理権限の引継ぎ

次の場合には、例外的に市以外の者が管理権限を引き継ぐこととされる。

- 1 道路法、河川法等の公物の管理に関する法令の規定により、公共施設の管理者が当然に定まる場合
- 2 法第 3 2 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場合

2 の場合は、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等が考えられるが、本条の規定が置かれた趣旨を考えれば、極力市がその管理をすることが望ましい。

また、やむを得ない事情により開発者にその管理を委ねざるを得ない場合においても、できる限り公告の日の翌日に市が土地の帰属を受けることが望ましい。

2 法第 3 2 条第 2 項との関係

法第 3 2 条第 2 項の協議に関する規定は、当然には協議が調うことを必要としないと解されるが、市との協議が調わない場合、開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の管理権はどこに帰属するかという問題が生ずる。法律的には、このような場合であっても、管理者についての別段の定めをしない限り市が管理することとなる。

もっとも本条は、このように原則的な管理者として市を規定しているものの、実質的には、管理者が協議に応じなければ、円滑に引き継ぐことは事実上困難であろうし、様々な問題が生ずることとなるおそれがあるので、あらかじめ可能な限り協議を調べておくことが望ましい。

3 管理権限と所有権等との関係

本条は、管理権限の帰属について規定したにすぎず、管理権限の内容そのものを規定したものではない。つまり、本条を根拠として公権力の行使たる管理行為を行うことはできないということである。

したがって、公権力の行使たる管理行為を行うためには、本条による管理権限の引き継ぎとともに、管理者は次のいずれかの行為によらなければ真正の管理者とはなりえない。

- 1 道路法等の公物を管理する法令に基づく指定、認定等を受けること。
- 2 その他当該公共施設の管理権限を行使するための権原を取得すること。

第13章 公共施設の土地の帰属

<法第40条>

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

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

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

<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。

- (1) 都市計画施設である幅員12メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- (2) 河川

<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。

<省令第33条>

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

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

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

1 従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合

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

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により従前の公共施設が廃止される場合には、その公共施設の用に供されていた土地は、その他の土地やあるいは建築物等と同様に開発許可を受けた者が買収する等により必要な権原を取得すべきものであるが、本法が道路、排水施設等の公共施設を整備する義務を課したことと関連して、代替的な機能を有する公共施設が設置される場合には、その土地と従前の公共施設の用に供する土地とが、法第36条第3項の公告の日の翌日において当然に交換されるものとして整理することが事務処理の上で簡便であると考えられるため、国有財産法（昭和23年法律第73号）及び地方公共団体の財産の処分に関する法令についての特例を定めた規定となっている。

また、本項は、従前の公共施設の用に供する土地が国又は地方公共団体の所有に係る場合についてののみ適用される。

従前の公共施設の用に供する土地が民有地である場合には、開発許可を受けた者が買収する等によりその権原を取得すべきである。

本項の適用を受ける従前の公共施設の用に供する土地は、法第36条第3項の公告の日の翌日において、開発許可を受けた者に帰属することとなる。ただし、この帰属について不動産登記法（平成16年法律123号）による登記が必要であることは当然である。

〔従前の公共施設に代えて〕

本項の「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る。

したがって、その構造、規模等が同一であることを必要とせず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。

また、新旧の土地が等価であることも必要としない。

2 新たな公共施設を設置する場合

第2項は、第1項の交換の規定により国又は地方公共団体に帰属するものとされた土地及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供する土地は、法第39条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属する。

〔国又は地方公共団体への帰属〕

従前の公共施設に代えて新たに公共施設を設置する場合等、国又は地方公共団体に公共施設の用に供する土地が帰属することを規定した法第40条は、公共施設の用に供する土地の帰属の一般ルールを示したもので、不動産登記法による登記上の原因とはなり得るが、登記を行わないで法第40条をもって第三者に対抗することはできない。

したがって、開発行為又は開発行為に関する工事によって新たに公共施設が設置された場合、当該施設の用に供する土地が市町に帰属することとなっているにもかかわらず、登記を怠っている間に登記名義人が当該公共施設を他用途に転用するとしても、これに対抗・阻止することは民事法上の取扱いからできないこととなることに留意すべきである。

なお、登記手続については、当該開発行為に関する工事の完了に際して、法第36条第2項又は第3項に「遅滞なく」の範囲において、当該土地の帰属に係る嘱託登記に必要な登記承諾書、印鑑証明書の書類の提出を行わせる等、当該公共施設の管理者と密接に連絡調整を図り確実な帰属に努めること。

3 都市施設の整備に要する費用の負担区分

第3項は、都市施設の整備に要する費用の負担区分について定めた規定である。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき地域であることから、宅地審議会の答申でも、公共施設等の根幹的公共施設については国又は地方公共団体の負担により整備すべきであるとされている。ただし、市街化区域内の根幹的でない支線的施設及び市街化調整区域内のこれら施設については開発行為を行う者の負担により整備されることが合理的である。

したがって、市街化区域において、令第32条に掲げられた都市計画施設である幅員12メートル以上の道路等根幹的公共施設を開発者が整備し、法第40条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は、宅地審議会の答申の趣旨等によりその土地の取得に要する費用の額の全部又は一部の負担を当該土地の帰属を受ける国又は地方公共団体に対して求めることができるとされたのである。

(1) 市街化区域内の根幹的公共施設以外の施設の整備

負担を求めることができるのは、市街化区域内の根幹的公共施設であるが、市街化区域内におけるその他の公共施設、その他の区域内における公共施設、築造費、工事費等は含まない。しかし、本項は、これらに対して負担を求めることを否定したものではなく、少なくとも令第32条に定める公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部は、負担することを求めることができる旨を規定したものと解すべきである。したがって、これらの負担割合については、本項によらず、別途当該公共施設の管理者となるべき者と協議して定めるべきである。もっとも、市街化調整区域内における公共施設については、法第7条第3項に定めるような市街化調整区域の趣旨から考えて、開発許可を受けたものが自ら負担すべきものであると考えられる。

(2) 求めることができる負担の内容

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」であり、土地の取得価額の全部又は一部ではない。開発行為を行う場合には、その相当以前に開発区域となるべき土地を取得する場合が多いし、また、先祖から受け継いだ土地で行う場合もあるので、土地の取得価格を正確に把握することは困難であるし、適当でもないからである。

「土地の取得に要すべき費用の額」のどの程度の負担を求め、あるいは負担すべきかを決定するには、困難な問題点が多いが、当該公共施設の種類、利用者の範囲、整備が予定されていた時期等を勘案して決定すべきである。

〔取得に要すべき費用の額〕

開発行為の着手時点を基準に算定することとし、算定に当たっては、地価公示法第6条の規定による土地鑑定委員会が公示した標準地の価額を参考とすべきである。

(3) 負担を求め得る者

第1項の規定により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置された場合の土地の交換が行われる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地は開発許可を受けた者に帰属することとされているが、この場合でも、本項によって費用の負担を請求することができるのは、従前の土地の所有者である点に留意する必要がある。

(4) 負担請求の手続

国又は地方公共団体に対して、費用の負担について協議を求めようとする場合は、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、次の1から4までの事項を記載した書類、費用の負担

を求めようとする者が法第36条第3項の公告の日において当該費用負担に係る土地を所有していたことを証する書類並びに当該土地の位置及び区域を明示する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。

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

〔国又は地方公共団体の応答義務〕

法第40条第3項に規定される負担請求権は、負担を求めることができることとされた者の一方的な意思表示で一定の法律関係を発生させる、いわゆる講学上の形成権ではないことから、国又は地方公共団体が従前の土地の所有者からの求めに対して応じなければ、同項は無意味なものとなる。

しかしながら、本項の規定が置かれた趣旨を考えれば、国又は地方公共団体は、従前の所有者からの求めがあれば、その範囲内において誠実になんらかの意思表示をなすべき義務が生じると考えられる。

〔法第33条第1項第14号との関係〕

開発行為をしようとする者は、開発行為をしようとする土地若しくは開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地につき、法第33条第1項第14号の同意を得る際には、本条の趣旨を十分説明し、開発行為又は開発行為に関する工事の完了後に無用の混乱が生じないよう配慮すべきと考えられ、**開発**許可権者であっても、その点について留意すべきである。

4 公共施設等の帰属の手続

開発事業者は、法第36条第1項の規定による届出をしようとする日までに、公共施設等の所有権の公共施設管理者への帰属に係る次に掲げる図書を市開発指導課へ提出すること。

なお、提出図書については、事前に各公共施設管理者と協議のうえ提出し、様式については、運用細則の様式を使用すること。

	提出部数	図書名	縮尺	備考
所有権移転登記	正1部 *副2部	登記承諾書 (運用細則第20号様式) 印鑑証明・資格証明又は代表者事項証明 公図 土地登記事項証明 付近見取図 登記原因証明情報 誓約書 (運用細則第21号様式)	1/2,500	公図は帰属箇所を朱で囲むこと。

地目変更	正 1 部・*副 1 部 (正・副以外に 写真 1 部)	公図 写真 付近見取図	1/2, 500	公図は帰属箇所を朱で囲むこと。 写真は帰属箇所を朱で囲み、 地番を記入。
道 路	正 1 部 *副 1 部	道路関係施設引継書 (運用細則第 2 2 号様式) 引継調書(道路) (運用細則第 2 3 号様式)		
	正 2 部 *副 1 部 及び データー式 (PDF 形式又は JWW 形式)	付近見取図	1/2, 500	境界線を朱墨で表示
		公図		〃
		平面図	1/200～1/500	規模により適宜表示
		〃	1/500	
		丈量図	1/200～1/500	規模により適宜表示
下 水 道 施 設	正 1 部 *副 1 部	横断面図	1/50	〃
		縦断面図・構造図	適宜	〃
		地下埋設物平面図	1/500	地下埋設物の各物件ごとに色 別表示のこと。
		地下埋設物断面図	1/50	電気—紫色 電話—緑色 ガス—赤色 上水道—水色 下水道—茶色 その他—黄色
		下水道関係施設引継書 (運用細則第 2 4 号様式) 引継調書(下水道) (運用細則第 2 5 号様式)		
		付近見取図	1/2, 500	
公 園	正 2 部 *副 1 部 及び データー式 (PDF 形式又は JWW 形式)	平面図	1/200～1/500	
		各構造詳細図	1/50	
		縦横断面図	適宜	
		公園関係施設引継書 (運用細則第 2 6 号様式) 引継調書(公園) (運用細則第 2 7 号様式)		その他添付書類 承認図、保証書、公園等施設 一覧表、公園灯機器台帳、完 成写真等
		付近見取図	1/2, 500	
		公図、丈量図		
公 園		施設配置図	1/200～1/500	
		遊具等構造詳細図	1/50～1/250	
		誓約書(運用細則第 2 1 号様 式)	適宜	
		承認図、保証書		

供する 消防の 貯水に 用に 施設	正 2 部 *副 1 部	消防関係施設引継書 (運用細則第 2 8 号様式)		
		引継調書 (消防) (運用細則第 2 9 号様式)	1/2, 500	
		付近見取図	1/200~1/500	
		消火栓又は防火水槽配置図	〃	
		丈量図、構造詳細図	1/30	

* については、副本を市開発指導課の控えとして 1 部受け取ります。

第 1 4 章 許可に基づく地位の承継

<法第 4 4 条>

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

<法第 4 5 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。

1 一般承継

法第 4 4 条は、法第 2 9 条第 1 項又は第 4 3 条第 1 項の許可を受けた者の一般承継人が、許可に基づく地位の承継について規定したものである。

(1) 一般承継人

一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいい、一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を当然に承継する。

(2) 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全てのことで、開発許可権者との関係において次のようなものがある。

- 1 適法に開発行為又は法第 4 3 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- 2 公共施設の管理者の同意、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又は工事廃止の届出義務

これらの他、開発行為等によって設置される公共施設の管理者となる者との関係においては、法第 4 0 条第 3 項の費用負担を求めうる権能等も承継することとなる。

なお、本条は、開発許可又は法第 4 3 条第 1 項の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するものではない。

(3) 工事の廃止

一般承継人は、開発許可又は法第 4 3 条第 1 項の許可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、開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（一般承継）（第 2 8 号様式）とともに、開発行為に関する工事の廃止の届出書（第 2 1 号様式）を提出しなければならない。

(4) 提出図書

- ① 開発許可又は建築許可に基づく地位承継届出書（一般承継）（第 2 8 号様式）

② 承継の原因を証する書類

- ・個人の場合 相続等を証する書類（遺産分割協議書の写し、戸籍謄本等）
- ・法人の場合 法人の合併又は分割により事業が承継されたことを証する書類（合併又は分割後の法人の登記事項証明書等）

③ その他市長が必要と認める図書

- ・許可通知書（写し）、土地の登記事項証明書、地籍図、許可通知書（写し）、土地所有者等関係権利者の同意書（印鑑登録証又は本人確認資料（運転免許書等の写し）添付） 他

2 特定承継

法第45条は、開発許可を受けた者の特定承継人について、開発許可に基づく地位の承継について規定したものである。

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、法第44条に規定する一般承継人を除き、開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権限を取得した者といえども、開発行為を行うためには、本来あらためて開発許可を受けるべきものである。しかし、現実には、第三者が土地の所有権その他開発行為に関する工事を施工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工する事例がかなりあると考えられるので、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて開発許可権者の承認をもって足りることとしたものである。

(1) 特定承継人

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工する権原を取得した者のことである。

開発許可を受けた者の特定承継人は、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る。

(2) 開発許可に基づく地位

一般承継の場合と同じである。

(3) 承認を与える場合の判断の基準

承認を行うに当たっては、次の事柄等を基準に判断すべきで、したがって、地位承継承認申請書に必要な応じて、これらのことを証する書類を添付させるべきである。

また、法第32条に基づく協議や同意、関係する他法令の許可等については、必要に応じて、各許可権者と協議し調整を行うこと。

主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為で開発区域の規模が1ha未満のもの以外の実開発行為にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力・信用があるかどうか等の審査を行うこと。

- 1 主として申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施工する権原を取得しているかどうか。
- 2 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるかどうか。

〔一般承継と特定承継〕

一般承継とは、包括承継ともいわれ、前主の権利義務を一括して承継することである。現行法上は、相続、包括遺贈、会社合併による権利義務の承継が考えられ、通常、前主と後主は、その権利義務について同一性、継続性が認められる。

これに対して、特定承継は、他人の権利を個々の取得することで、一般承継以外の承継が該当し、前主と後主との間に、当該権利義務についての継続性は、当然に認められるものではない。

したがって、開発許可及び建築許可は一身専属的な性格を有するものであるから、一般承継を除き基本的にはあらためて許可を受けるべきものであるが、事務の簡素化を図る観点から、一定の条件の者について、開発許可権者の承認をもってこれに代えることとしている。

(4) 承認を与えない場合

特定承継人から地位承継承認申請があった場合、承認することが適当でなく、承認を与えないときは、当初許可を受けた者から法第38条の規定による廃止の届出をさせて、当該許可に係る行為を完了させるべきである。

(5) 提出図書

- ① 開発許可に基づく地位承継承認申請書（特定承継）（第29号様式）
- ② 承継の原因を証する書類
 - ・ 事業譲渡等の契約書等の写し
 - ・ 特定承継人及び被特定承継人の印鑑登録証
- ③ 土地の登記事項証明書
- ④ 地籍図
- ⑤ 不動産登記法第14条地図等
- ⑥ 土地所有者等関係権利者の同意書（印鑑登録証又は本人確認資料（運転免許書等の写し）添付）
- ⑦ その他市長が必要と認める図書
 - ・ 資力・信用に関する申告書及び関係書類
 - ・ 許可通知書（写し）

第 15 章 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。

- (1) 開発許可の年月日
 - (2) 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - (3) 公共施設の種類、位置及び区域
 - (4) 前 3 号に掲げるもののほか、開発許可の内容
 - (5) 第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
 - (6) 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項
- 2 都道府県知事は、第 36 条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、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つたとき、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が生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。
- 5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
- 6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

<省令第 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、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とする。

<省令第 36 条>

開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

- 2 図面は、第 16 条第 4 項により定めた土地利用計画図とする。

<省令第 37 条>

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

<省令第 38 条>

都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所(以下この条において「閲覧所」という。)を設けなければならない。

- 2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

1 開発登録簿の目的

開発許可制度においては、開発行為（法第29条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条及び第42条）、用途の変更（第42条）を規制することとしているが、このためには、一般の第三者に対して、制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければならない。また、建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要がある。そこで本法では、開発許可権者に開発登録簿を設けさせることにより、これらの目的を達しようとしているものである。

- 1 開発行為の内容等を周知し、一般の第三者が土地等の取引に際し、不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければならない。
- 2 建築基準法による確認に際して、これらの制限に違反して建築等がなされる建築物等を特定行政庁が把握できるように、特定行政庁がこれらの制限の内容を常時容易かつ正確に知り得るようにする必要がある。

2 開発登録簿の登録内容

開発登録簿は調書及び省令第16条第4項の土地利用計画図で構成され、次の内容を登録する。

- 1 開発許可の年月日
 - 2 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
 - 3 公共施設の種類、位置及び区域
 - 4 1から3までのほか、開発許可の内容（開発区域の土地の表示、許可条件等）
 - 5 法第41条第1項の規定による制限の内容
 - 6 法第41条第2項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
 - 7 法第42条第1項ただし書の規定による許可があった場合、その内容
 - 8 法第42条第2項の規定による協議が成立した場合、その内容
 - 9 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
 - 10 法第36条による完了検査を行った場合、工事の開発許可の内容への適合の状況、検査済証交付年月日・番号及び工事完了公告年月日
- ※ 6から8までについては、平成5年改正後の法に基づく許可を行ったものについて適用する。

3 尼崎市開発登録簿の閲覧等に関する規程（平成8年尼崎市告示第112号）

（この規程の趣旨）

第1条 この規程は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第38条第2項の規定に基づき開発登録簿（以下「登録簿」という。）の閲覧の閲覧について必要な事項を定めるほか、登録簿の写しの交付について必要な事項を定めるものとする。

（閲覧所の設置）

第2条 尼崎市都市整備局都市計画部開発指導課内に省令第38条第1項に規定する閲覧所（以下「閲覧所」という。）を置く。

（閲覧の時間等）

第3条 登録簿を公衆の閲覧に供する時間は、午前9時から午後5時30分まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

2 登録簿を公衆の閲覧に供しない日（以下「休業日」という。）は、尼崎市の休日を定める条例（平成3年尼崎市条例第1号）第2条第1項各号に掲げる日とする。

3 市長は、登録簿の整理その他必要があると認めるときは、前2項の規定にかかわらず、閲覧に供する時間を変更し、又は臨時に休業日とすることができる。この場合において、市長は、あらかじめ、その旨を閲覧所に掲示するものとする。

（閲覧の手続）

第4条 登録簿を閲覧しようとする者は、その旨を申し出て、閲覧簿に所定の事項を記載しなければならない。

（遵守事項）

第5条 登録簿を閲覧する者（以下「閲覧者」という。）は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。

- (1) 指定された場所以外の場所で閲覧しないこと。
- (2) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又は登録簿に加筆等をしないこと。
- (3) 他の閲覧者に迷惑を及ぼさないこと。
- (4) その他職員の指示に従うこと。

2 市長は、前項の規定に違反する者に対し、登録簿の閲覧を中止させ、又は禁止することができる。

（閲覧の中止等）

第6条 市長は、閲覧者が、前条の規定に違反し、又は違反するおそれがあると認めるときは、登録簿の閲覧を中止させ、又は禁止することができる。

（登録簿の写しの交付）

第7条 登録簿の写しの交付の申請を受けようとする者は、登録簿謄本交付申請書を市長に提出しなければならない。

(手数料の徴収時期)

第8条 尼崎市建築物等関係事務手数料条例（平成12年尼崎市条例第30号）に基づく登録簿の写しの交付に係る手数料は、前条の規定による申請があったときから当該申請に係る登録簿の写しの交付を行うときまでの間に、当該申請を行った者から徴収するものとする。

(施行の細目)

第9条 この規程に定めるもののほか、この規程の施行について必要な事項は、別に定める。

第16章 許可申請等に対する審査等の手数料

＜地方自治法第227条＞

普通地方公共団体は、当該普通地方公共団体の事務で特定の者のためにするものにつき、手数料を徴収することができる。

＜地方自治法第228条第1項＞

分担金、使用料、加入金及び手数料に関する事項については、条例でこれを定めなければならない。

(以下 略)

＜尼崎市建築物等関係事務手数料条例（平成12年尼崎市条例第30号。以下（以下「手数料条例」という。）＞

地方自治法（昭和22年法律第67号）第227条の規定により徴収する建築物等に関する事務に係る手数料は、別に定めがあるもののほか、この条例の定めるところによる。

1 開発許可等の申請に対する審査手数料

対象の審査事務及び手数料の額は、次のとおりである。

(1) 開発行為の許可の申請に対する審査（手数料条例第2条第1項第40号）

開発区域の面積	自己の居住用	自己の業務用	その他
0.1ha未満	8,600円	13,000円	86,000円
0.1ha以上0.3ha未満	22,000円	30,000円	130,000円
0.3ha以上0.6ha未満	43,000円	65,000円	190,000円
0.6ha以上1.0ha未満	86,000円	120,000円	260,000円
1.0ha以上3.0ha未満	130,000円	200,000円	390,000円
3.0ha以上6.0ha未満	170,000円	270,000円	510,000円
6.0ha以上10.0ha未満	220,000円	340,000円	660,000円
10.0ha以上	300,000円	480,000円	870,000円

(2) 開発行為の変更の許可の申請に対する審査（同項第41号）

次に掲げる額を合算した額（その額が870,000円を超えるときは、870,000円）

①設計変更（②に限り該当する場合を除く。）	(1)の開発区域の面積（②を伴う場合は変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合は縮小後の開発区域の面積）に応じた土地の手数料の額に10分の1を乗じて得た額
②新たな土地の編入	新たに編入される開発区域の面積について(1)の開発区域の面積に応じた手数料の額
③その他	10,000円

(3) 完了公告前の建築等の承認の申請に対する審査（同項第41号の2）

開発区域の面積	自己の居住用	自己の業務用	その他
0. 1 ha 未満	1, 000 円	1, 500 円	9, 700 円
0. 1 ha 以上 0. 3 ha 未満	2, 500 円	3, 400 円	14, 500 円
0. 3 ha 以上 0. 6 ha 未満	4, 900 円	7, 300 円	21, 800 円
0. 6 ha 以上 1. 0 ha 未満	9, 700 円	13, 600 円	29, 000 円
1. 0 ha 以上 3. 0 ha 未満	14, 500 円	22, 300 円	43, 500 円
3. 0 ha 以上 6. 0 ha 未満	19, 400 円	30, 000 円	57, 100 円
6. 0 ha 以上 10. 0 ha 未満	24, 200 円	37, 700 円	73, 500 円
10. 0 ha 以上	33, 900 円	53, 200 円	97, 600 円

(4) 市街化調整区域等における建築の許可の申請に対する審査（同項第42号）

1 件 46, 000 円

(5) 予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可の申請に対する審査（同項第43号）

1 件 26, 000 円

(6) 開発許可を受けない市街地化調整区域内の土地における建築等の許可の申請に対する審査（同項第44号）

0. 1 ha 未満	6, 900 円
0. 1 ha 以上 0. 3 ha 未満	18, 000 円
0. 3 ha 以上 0. 6 ha 未満	39, 000 円
0. 6 ha 以上 1. 0 ha 未満	69, 000 円
1. 0 ha 以上 3. 0 ha 未満	97, 000 円

(7) 開発許可を受けた地位の承継の承認の申請に対する審査（同項第46号）

開発区域の面積	自己の居住用	自己の業務用	その他
1. 0 ha 未満	1, 700 円	1, 700 円	17, 000 円
1. 0 ha 以上		2, 700 円	

- 1 1(1)の開発行為の工事に係る建築物等が「自己の居住用」又は「自己の業務用」及び「その他」の両方に該当する場合は、「その他」によること。なお、「自己の居住用」及び「自己の業務用」の両方に該当する場合は、「自己の業務用」によること。
- 2 1(2)の開発行為の変更のうち「② その他」に該当するものは、次のとおりである。ただし、「① 設計変更」に伴い次の変更が不可分で併せて行われる場合は、「① 設計変更」に含めて取り扱う。
- (1) 公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
 - (2) 予定建築物等の用途の変更
 - (3) 工区の変更
 - (4) 資金計画の変更
 - (5) 工事施工者の変更
 - (6) 確定測量による変更
 - (7) 設計者の変更（開発区域が1 ha 以上のもの）
- 3 既存建築物の増築で敷地の面積が増加するものである場合、その手数料の額の算定に係る敷地の面積は、増加後の敷地全部の面積とする。

2 その他の事務手数料

対象の事務及び手数料の額は、次のとおりである。

(1) 開発登録簿の写しの交付（同項第47号）

1枚 470円

(2) 開発許可等が不要であることの証明（同項第48号）

1件 4,600円

第17章 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っ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。

法第50条は開発許可等の処分に関する不服申立てについて、法第51条は鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服申立てについて規定している。

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、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をすることとしている。

1 審査請求の意義

(1) 審査請求

行政庁の「処分」又は「不作為」に不服がある者が、法律に特別な定めがある場合を除くほか、処分をした行政庁（処分庁）若しくは不作為に係る行政庁（不作為庁）の（上級）行政庁等（行政不服審査法（平成26年法律第68号）第4条又は他の法律の規定により審査請求がなされた行政庁：審査庁）に対して審査請求をすることができる（行政不服審査法第4条）。

(2) 処分についての審査請求

不服申立てにおける「処分」とは、行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為をいう（行政不服審査法第1条第2項）。

処分についての審査請求は、行政庁の処分に不服がある者がすることができるとされている。「不服

がある者」とは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益が侵害され、又は必然的に侵害されるおそれがある者をいい、判例において、当該処分について審査請求をする法律上の利益がある者、すなわち、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第9条に定める原告適格を有する者の具体的範囲と同一であると解釈されている。

（法による処分—その1）

法は、開発審査会に対して審査請求ができる処分として、具体的に次の行為を掲げている。

- 1 法第29条第1項若しくは第2項の許可又は不許可
- 2 法第35条の2第1項の許可又は不許可
- 3 法第41条第2項ただし書の許可（又は実質的な不許可）
- 4 法第42条第1項ただし書の許可（又は実質的な不許可）
- 5 法第43条第1項の許可（又は実質的な不許可）
- 6 1から5までの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分

（3） 不作為についての審査請求

不服申立てにおける「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、何らの処分をもしないことをいう（行政不服審査法第3条）。

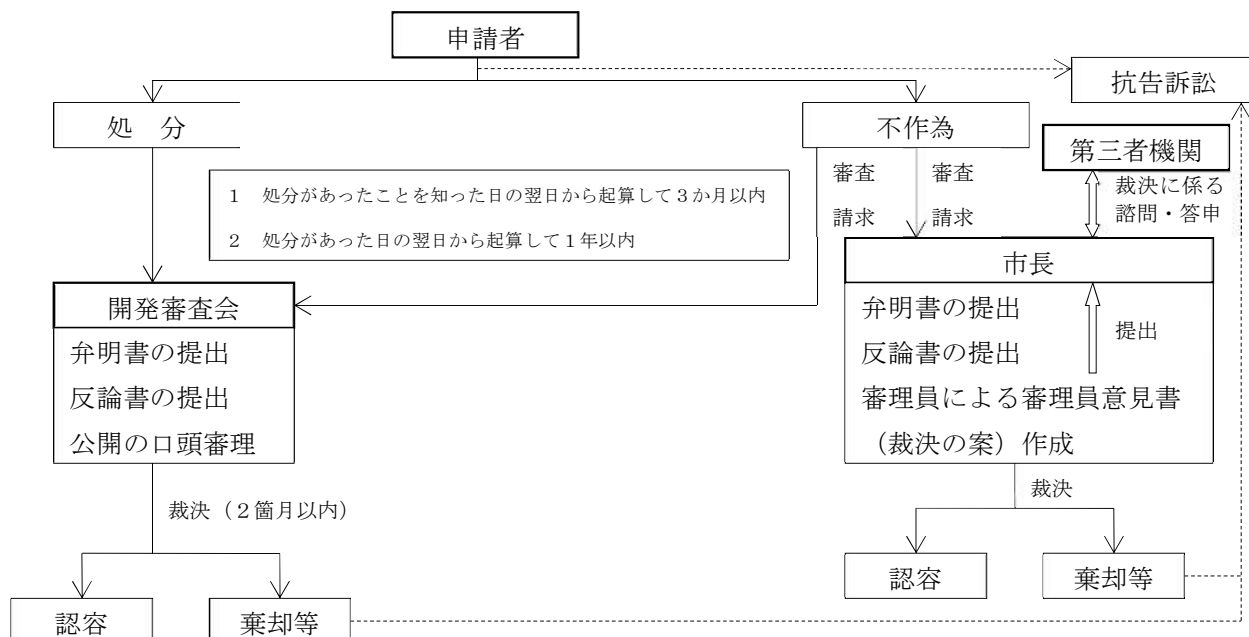
法令に基づく申請に対する不作為についての審査請求は、申請者の権利利益を保護するための制度であり、当該申請者が審査請求人適格を有する。行政事件訴訟法が「不作為の違法確認の訴えは、処分又は裁決についての申請をした者に限り、提起することができる」と定めているのと同じ趣旨であり、「行政庁の処分に不服がある者」ができる処分についての審査請求とはこの点で異なる。

（法における不作為の審査請求）

法は、法第50条第1項に定められた行為に関する「不作為」の不服申立てについて、開発審査会又は当該不作為に係る市長に対して審査請求をすることとしている。

2 手 続

審査請求に関する手続の一般的フローは次のとおりである。



以下、主に開発審査会に対する審査請求について、上の流れに従い、それぞれ解説する。

(1) 審査請求書の提出

審査請求書が行政庁に提出された場合、まずこれが適法に提起されたものであるか否かの判断を行わなければならない、これを要件審査という。

要件審査を行う事項は次のとおりである。

- ① 審査請求をできる者がしたものであるか。
- ② 審査請求をすることができる処分又は不作為に対してなされたものであるか。
- ③ 審査請求できる期間を徒過していないか。
- ④ 審査請求書の記載事項に不備はないか。
- ⑤ 審査請求人が法人の代表者若しくは管理人、総代又は代理人である場合、その資格を証する書面が添付されているか。
- ⑥ 不作為に係る審査請求の場合、開発審査会と市長の両方に対して行っていないか。

④及び⑤の要件に不備があり、不適法なものである場合には、相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

補正がなされれば、その審査請求は当初から適法なものとして取り扱われることとなる。

①から③までについては、不適法であっても補正することができない事項である。

補正させることができないことが明らかな場合又は補正命令に応じない場合には不適法な審査請求として却下されることとなる。

⑥については、後からなされた審査請求は不適法であり、却下を免れないものであり、同時に行われた場合には、その両方について不適法な審査請求として却下されることとなることを審査請求人に説明し、どちらかを取り下げるよう指導する（※片方を取り下げた後は、残りの審査請求については適法なものとなる。）。

(2) 審査請求人

行政庁の行政処分に不服がある者の全てが審査請求をすることができるものではなく、一定の条件を備えた者が審査請求をすることができるとされている。

（処分についての審査請求）

違法又は不当な行政処分により直接に自己の権利利益を侵害された者又は必然的に侵害されるおそれのある者これに該当する者は、行政処分の相手方、第三者を問わず、また、自然人、法人、法人格のない社団・財団を問わない。

（不作為についての審査請求）

法令に基づき行政庁に対して処分についての申請をしたもの

現実に申請した者であればよく、その申請が適法であるか不適法であるかは問題ではない。

不作為についての審査請求をすることができるものは、①「法令に基づき行政庁に対して処分を申請した者」が審査請求人であること、②「相当期間」が経過していること、③行政庁の不作為があることを充足する場合である。

審査請求は、自然人、法人のほか、法人格のない社団・財団が行ったり、多数人が共同して行ったり、代理人名で行ったりすることができる。

(法人格のない社団・財団)

権利能力なき社団・財団ともいわれ、その成立要件は、団体としての組織を備え、多数決原則が行われ、構成員の変更にかかわらず団体が存在し、その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定していることであり、代表者又は管理人の定めがあるものは、その名で審査請求ができる。

(総代)

多数人が共同して審査請求をしようとするときは、3人を超えない範囲で総代を互選することができる。共同審査請求人が総代を互選しない場合に必要があると認めるときは審査庁は総代の互選を命じることができる。

総代は、各自、他の共同審査請求人のために、審査請求の取下げを除き当該審査請求に関する一切の行為をすることができ、総代以外の審査請求人は、総代を通じてのみ審査請求に係る行為ができる。

総代が2人以上の場合に、共同審査請求人に対する通知その他の行為は、1人の総代に対してすれば足りる。

(代理人)

審査請求は、代理人によってすることができる。

代理人は、取下げについて特別の委任を要するほかは、各自、審査請求人のために当該審査請求に関する一切の行為ができる。

(参加人)

利害関係人は、開発審査会の許可を得て参加人として審査請求に参加できる。また、開発審査会は、必要があると認めたときは、利害関係人に対し、参加人として審査請求に参加を求めることができる。

審査請求への参加は、代理人によってすることができる。

(3) 審査請求ができる期間

法令に基づく処分その他の行為の効力の早期安定を図るため、審査請求ができる期間は行政不服審査法によって定められている。

(処分についての審査請求)

① 審査請求期間

審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月日以内にしなければならない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでなく、その場合、その理由が止んだ日の翌日から起算して1週間以内に審査請求をしなければならない。

② 客観的審査請求期間

審査請求は、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、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

③ 郵送日数不算入の原則

審査請求書を郵便又は民間事業者による信書の送達便等で提出した場合における審査請求期間の計算については、送付に要した日数は、算入しない。

(不作為についての審査請求)

不作為についての審査請求については、行政庁の不作為が対象となることから、その審査請求期間は定められていない。

(4) 審査請求の方式

審査請求は、審査請求書の提出により行わなければならない。行政不服審査法の規定により口頭によることが可能とされているが、法は予定しておらず、書面によらなければならない。

(処分についての審査請求)

次の内容を記載した審査請求書を正副2通提出しなければならない。

ただし、行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成14年法律第151号。以下「情報通信技術利用法」という。）第3条第1項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して審査請求がされた場合には、審査請求書の正副2通が提出されたものとみなす。

(様式は定められておらず、記載内容が漏れていなければよい。)

審査請求書には、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

- ① 審査請求人の氏名及び住所又は居所（法人その他の社団又は財団にあつては、名称、主たる事務所の所在地並びにその代表者又は管理人の氏名及び住所又は居所）
- ② 審査請求に係る処分の内容
- ③ 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
- ④ 審査請求の趣旨及び理由
- ⑤ 処分庁の教示の有無及びその内容
- ⑥ 審査請求の年月日
- ⑦ 審査請求人が、総代を互選した場合にあつては総代、代理人によって審査請求をする場合には代理人の氏名及び住所又は居所

※ 審査請求書には、審査請求人（審査請求人が法人その他の社団又は財団であるときはその代表者又は管理人、総代を互選したときは総代、代理人によって審査請求をするときは代理人）が押印しなければならない。

(不作為についての審査請求)

次の内容を記載した正副2通提出しなければならない。

ただし、行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律（平成14年法律第151号。以下「情報通信技術利用法」という。）第3条第1項の規定により同項に規定する電子情報処理組織を使用して審査請求がされた場合には、審査請求書の正副2通が提出されたものとみなす。

(様式は定められておらず、記載内容がもれていなければよい。)

- ① 審査請求人が個人の場合はその氏名、法人その他の団体の場合は名称並びに住所又は居所
- ② 当該不作為に係る処分、処分その他の行為についての申請の内容及び年月日
- ③ 審査請求の年月日
- ④ 審査請求人が、法人その他の社団又は財団である場合にあつてはその代表者又は管理人、総代を互選した場合にあつては総代、代理人によって審査請求をする場合には代理人の氏名及び住所又は居所

※ 審査請求書には、審査請求人（審査請求人が法人その他の社団又は財団であるときはその代表者又は管理人、総代を互選したときは総代、代理人によって審査請求をするときは代理人）が押印しなければならない。

※ これらの記載事項について不備がある等の不適法な状態のときは、相当の期間を定めて補正を命じなければならない。

相当の期間とは、当該補正箇所を補正するのに要する社会通念上必要とされる期間であり、個々の事例によって判断されることとなる（通常、10日から2週間程度として取り扱っている。）。

(5) 代表者の資格の証明等

審査請求人が、法人その他の社団若しくは財団であるとき、総代を互選したとき、又は代理人によって審査請求をするときは、審査請求書には、その資格を証明する書面を添付しなければならない。

(代表者の資格の証明等)

代表者若しくは管理人、総代又は代理人の資格は、書面で証明しなければならない。

代理人が審査請求の取下げを行う権限を特別に委任されていることを証明する場合も同様である。

代表者若しくは管理人、総代又は代理人がその資格を失ったときは、審査請求人がその旨を審査請求を行った行政庁に書面で届け出なければならない。

(6) 弁明書及び反論書

審査請求において、審査庁が審査請求を受理したときは、審査請求書の副本を処分庁に送付し、相当の期間を定めて弁明書の提出を求めることができる。

(弁明書)

弁明書の様式・内容は法定されておらず、処分庁の裁量に委ねられている。

弁明書は、正副2通（情報通信技術利用法第3条第1項に基づく提出があった場合は、正副2通が提出されたものとみなす。）を弁明書提出通知書に添え、指定期間内に審査庁に提出しなければならない。

なお、弁明書の提出は1回に限られず、必要があれば、再弁明書の提出が認められるとされている。

弁明書の副本は、処分庁からの弁明書であること、処分庁の弁明に対する反論書が提出できること、反論書を提出すべき期間等を記載した書面とともに、審査請求人及び参加人に送付しなければならない。

(反論書)

反論書は、審査請求人が弁明書に対する反論がある場合に提出するものである。

反論書を提出するかどうかの判断は、審査請求人の判断に委ねられており、処分庁から弁明書の提出がない場合には、審査請求人に反論書の提出を求めることを要せず、また、反論書が提出されないことをもって、当然に審査請求を棄却する理由とすることはできない。

反論書を提出すべき期間を定められた場合には、この期間内に提出しなければならないが、期間の設定は合理的なものでなければならない。

反論書は1回限りのものではなく、再反論書の提出が認められるとされている。

また、意見書は、参加人が、審査請求に関して意見がある場合に提出するものである。

審査請求人から反論書の提出があったときは参加人及び処分庁（又は不作為庁）に、参加人から意見書の提出があったときは審査請求人及び処分庁（又は不作為庁）に、それぞれ送付する。

(7) 審 理

審査請求における審理は、書面審理を原則とし、かつ、職権審理主義に重点を置いた手続となっている。

ただし、職権主義、書面主義のみによるのではなく、開発審査会が裁決をしようとする場合は、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わなければならない。

口頭審理については、行政不服審査法において口頭意見陳述の手続の規定が整備されていることから、当該規定を準用することとなった。

(公開口頭審理)

審査請求に対して、開発審査会が裁決を行う場合にはあらかじめ公開による口頭審理を行わなければならないとされている。このことは、審査請求人、処分庁その他の関係人に口頭で意見を述べる機会を与え、審理の公正を図ろうとしていると考えられる。

ただし、審査請求書の補正命令が出た場合には、審査請求人が一定期間に補正を行わないときは、裁決で審査請求を却下することができ、この場合には公開による口頭審理を行わなくてもよい。

また、当該審査請求が、要件審理の結果、審査請求を行えない者から提起されたものであったり、審査請求期間を徒過したものであったり等の事情が明らかな場合には、公開口頭審理を行わないで当該審査請求を却下することは差し支えない。

(開発審査会の証拠調べ)

開発審査会は、職権で、参考人の陳述及び鑑定の要求、関係物件の提出要求、検証の実施、審査請求人、参加人又は処分庁等への質問を行うことができる。

(審査請求人及び参加人の権利)

審査請求人及び参加人には、証拠書類等の提出権、開発審査会の証拠調手続の発動を促す各種の申立権、証拠調手続に立ち会う権利、提出物件の閲覧請求権が保障されている。

(8) 裁 決

開発審査会は、審査請求がされた日（審査請求書の補正命令が出た場合はその補正がなされた日）から2か月以内に裁決を行わなければならないとされている。

なお、判例では、この2か月以内という裁決を行う期間についての訓示規定であると解しており、この期間経過後になされた裁決も有効であるとしている。ただし、この期間が経過したにもかかわらず、裁決がなされないとして、開発審査会に不作為があるとして裁判所に違法確認の訴えを提起することができると考えられる。

(処分についての審査請求に対する裁決：却下の裁決)

却下の裁決とは、要件審理の結果、適法要件を欠く不適法な審査請求に対して、本案の審理を拒否する旨の裁決で、いわゆる門前払いである。

審査請求に対して、開発審査会が却下の裁決を行うのは次のような場合である。

- ① 審査請求が法定の期間経過後になされたものであるとき。
- ② 審査請求することができない事項についてなされた審査請求であるとき。
- ③ 審査庁を誤ってした審査請求であるとき。
- ④ 審査請求を行えない者がした審査請求であるとき。
- ⑤ 審査請求人が開発審査会の補正命令に応じなかったとき。
- ⑥ 審査請求の目的が消滅したとき。

(処分についての審査請求に対する裁決：棄却の裁決)

審査請求に対して、開発審査会が棄却の裁決を行うのは、本案について審理を行ったものの、審査請求に理由がなく、原処分を是認する場合である。

このことによって、原処分の効力が強められるものではなく、また、原処分庁が自ら処分の取消し又は変更をなすことを妨げるものではない。

(処分についての審査請求に対する裁決：事情裁決)

審査請求に理由がある場合でも、原処分を取り消すことによって公の利益に著しい障害を生ずる場合において、審査請求人の受ける損害の程度、その損害の賠償又は防止の程度及び方法その他一切の事情を考慮した上、原処分を取り消すことが公共の福祉に適合しないと認められるときは、開発審査会は、裁決で当該審査請求を棄却することができる。ただし、この場合、裁決で、原処分が違法又は不当であることを宣言しなければならない。

(処分についての審査請求に対する裁決：認容の裁決)

審査請求に理由があるときは、開発審査会は、裁決で原処分の全部若しくは一部を取り消し、又はこれを変更する。

(処分についての審査請求に対する裁決：不作為についての審査請求に対する裁決)

審査請求が不適法なときは、裁決で却下し、審査請求に理由がないときは、裁決で棄却することは、処分についての審査請求と同様である。

審査請求に理由があるときは、開発審査会は、裁決で当該不作為が違法又は不法である旨を宣言する。

(9) 裁決の方式

裁決は、審査庁が記名押印した裁決書によらなければならない。

裁決書には、裁決に対する判断を主文として掲げ、事案の概要、審理関係人の主張の要旨及び判断に至った理由を明示し、開発審査会又は不作為庁はこれに記名押印しなければならない。

3 審査請求と取消訴訟

法第50条第1項に規定する処分（本節〔法による処分（その1）〕）について、行政事件訴訟法第3条第2項の処分の取消訴訟を提起するためには、当該処分について開発審査会に対して審査請求を行い、その裁決を得なければならなかったが、平成28年4月1日の改正法の施行により、開発審査会に対する審査請求を行わずとも、直ちに取消訴訟を提起できることとなった。

4 不服申立ての特例

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による処分に関し鉱業等との調整に関する事項を理由として行われる不服申立てについては、その理由の当否の判断については、これら鉱業等に関する調整の専門機関である公害等調整委員会が行うことが適当であると考えられるので、同委員会に対して裁定の申請をすることができるものとしたものである。

具体的な事例としては、例えば、市街化調整区域内において鉱業権者から法第34条第2号に該当するとして開発行為の許可の申請があった場合において、鉱物資源の有効な利用のためにはその必要がないとして不許可処分をしたときに、当該鉱業を営むために必要不可欠であるとして不服申立てを行う場合、宅地開発に伴い大規模な洪水調整池が設置されることにより、鉱業権者から洪水調整池の周辺での鉱物の掘採に対し水圧等の影響が著しいとして不服申立てを行う場合等がこれに該当する。

不服の理由が鉱業等との調整に関するものである場合には、公害等調整委員会に裁定の申請をすべきであって、開発審査会に対して審査請求をすることはできない。

(教 示)

法第51条第1項に基づく裁定の申請をすることができる処分を行う際には、行政不服審査法第82条第1項による教示をしなければならない。

実務においては、明らかに鉱業等との調整に関する事項を理由とする不服申立てが予想されない場合を除いて、審査請求ができる旨と併せて裁定の申請ができる旨の教示を行うことが適当である。

(教示に誤りがあった場合等)

教示をしなかった場合を含め教示に誤りがあり、かつ、開発審査会に提起された審査請求が法第51条第1項に該当すると認められる場合には、同条第2項で準用する行政不服審査法第22条により、開発審査会は、速やかに提出を受けた書類を公害等調整委員会に送付し、かつ、その旨を審査請求人に通知しなければならない。

第 18 章 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、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

本条は、開発許可権者が、本法の規定による許可又は承認を受けた者に対し、必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は勧告若しくは助言をする権限について規定したものである。

1 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相手方

本条の規定により報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、本法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外の者は対象とはならない。報告若しくは資料の提出を求め得る事項又は勧告若しくは助言をすることができる事項は、本法の施行のため必要な限度に限られる。

なお、本条の規定により報告又は資料の提出を求められ、それに応ぜず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者は、法第 93 条第 2 号の規定により処罰されることとなるので、報告又は資料の提出を求めるときは、本条の規定を根拠とする旨を明示して行うべきである。

2 勧告又は助言の性格

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、勧告又は助言の権限がある機関の勧告又は助言があった場合には、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になる。しかし、法律上拘束されるものではない。

3 国土交通大臣が行う助言等

普通地方公共団体の長が処理する行政事務に対して国土交通大臣が行う助言、勧告及び資料提出の要求は地方自治法第 245 条の 4 を根拠とすることとなる。

第 19 章 監督処分及び立入り検査

<法第 8 1 条>

国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画に必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認（都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
 - (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
 - (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 - (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、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指定都市等の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、都道府県知事又は指定都市等の長は、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。

<法第 8 2 条>

国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

<令第 4 2 条>

法第 5 2 条の 3 第 1 項（法第 5 7 条の 4 において準用する場合を含む。）、第 5 7 条第 1 項、第 6 0 条の 2 第 2 項、第 6 6 条又は第 8 1 条第 2 項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

- 2 国土交通大臣、都道府県知事（法第55条第4項の規定により、法第57条第2項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第60条の2第2項、第57条第1項、第52条の3第1項（法第57条の4において準用する場合を含む。）又は法第66条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。
- 3 都道府県知事は、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なおうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

<省令第59条>

法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

<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あつては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県の公報への掲載とする。

1 監督処分の対象

開発許可権者は、本法又は本法に基づく命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、都市計画に必要な限度において、本法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、次に掲げる者に対して命ずることができる。

- (1) この法律の規定に違反した者
- (2) この法律に基づく命令（政令、省令）の規定に違反した者
- (3) この法律又はこの法律に基づく命令（政令、省令）の規定に基づく処分に違反した者
- (4) (1)から(3)までの違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等を譲り受けて、当該土地又は工作物等を使用する権利を得た者
- (5) (1)から(3)までの違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等について賃貸借その他の方法によって、当該土地又は工作物等を使用する権利を得た者
- (6) この法律の規定に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- (7) この法律に基づく命令（政令、省令）の規定に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- (8) この法律又はこの法律に基づく命令（政令、省令）の規定に基づく処分に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- (9) (6)から(8)までの工事を請負契約によらないで自ら行っている者又は行った者
- (10) 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
- (11) 詐欺その他不正な手段によって、この法律の規定による許可、認可、承認又は確認を受けた者

例えば、ある者が無許可で開発行為を行って建築した建築物を第三者に譲渡した場合、善意の譲受人には、本条は適用されないが、当該移管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ては、監督処分を行うことができる。

これは、無許可で開発行為を行って建築した建築物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、平成4年の法改正により措置された。

(6)から(8)までに該当する者については、権原のある者に対して、その権原に応じた措置をとるよう命じるべきである。

2 監督処分の内容

監督処分により違反是正のためとるべき措置を命じるに当たっては、違反行為等の態様、命令の相手方の権原の状況等を考慮し、最も効果的な措置を命じなければならない。

監督処分の内容は次のとおりで、そのいずれかを選択する。

- (1) 許可、認可、承認又は確認について、①取消し、②変更、③効力の停止、④条件の変更、又は⑤新条件の付与を行う。
- (2) 工事その他の行為の停止を命じる。
- (3) 建築物その他の工作物又は物件について、①改築、②移転、④除却、⑤使用禁止、⑥用途の改善等を命じる。

3 監督処分（不利益処分）をする場合の手続

行政手続法第13条により、許可等の取消しをしようとするとき、及び処分庁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の付与をしなければならない。

これは、処分の公正の確保と処分に至る行政手続の透明性の向上を図り、もって当該不利益処分の名あて人となるべき者（以下「処分の名あて人」という。）の権利保護を図る観点から、公正・透明な手続を法的に保護しつつ、処分の名あて人に対して自らの防御権を行使する機会を付与するため設けられたものである。

聴聞は処分の名あて人について、審理の場を設定した上で口頭による意見陳述、質問等の機会を与え、処分の名あて人等と処分庁側との間でのやり取りを経て事実判断を行うもので、行政手続法（平成5年法律第88号）第15条から第28条までの規定により行われる。

弁明の機会の付与は、処分の原因となる事実に関する意見陳述の機会を処分の名あて人等に与えるもので、行政手続法第29条から第31条までの規定により行われる。

4 公 示

処分庁は、法第81条第1項により処分をし、又は必要な措置をとることを命じたときは必ず標識の設置、市公報によりその旨を公示しなければならない。

標識は、違反物件の敷地内又は工作物若しくは工作物等の敷地内に設置できるが、それに限定されるものではなく、最もよくその目的を達するのに適当な場所を選定してよい。また、違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、これを拒否することはできない。

なお、標識の設置について、これを拒否した所有者、管理者又は占有者に対しては、別途法第81条第1項の監督処分を課すことが可能であるほか、公文書毀棄罪（刑法（明治40年法律第45号）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）に該当するものと解される。

監督処分の方示の標識

法第81条第3項の標識は、市規則第2号様式によるものとする。

都市計画法による命令の方告
命令に係る土地（建築物・工 作物・物件）の所在地
命令を受けた者の住所・氏名
この土地（建築物・工作物・物件）について上記の者が行った行為（ ）は、都市計画法の規定に違反しているので、同法第81 条第1項の規定に基づき を命じたものであ る。
年 月 日
尼崎市長
（注意）
1 この標識は、都市計画法第81条第3項の規定に基づき設置したものであ る。
2 この命令に違反した場合は、罰せられることがある。
3 この標識を損壊した者は、公用文書等毀棄罪で罰せられることがある。

5 行政代執行

行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条は、法律により直接命じられ、又は法律に基づき行政庁に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、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる旨規定しているので、第81条第1項の規定に基づく開発許可権者の命令を履行しない者がある場合には、同法の規定に基づいて代執行をすることができるが、命令を出そうとするときに、その相手方が不明であったり、相互に隠匿していること等のために、相当の努力をしても相手方が覚知することができず、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が予想されるので、第2項において行政代執行法の特例が定められている。

その手続は、次のとおりである。

- (1) 相当の期限を定め、当該措置を行うべき旨、その期限までに措置がなされない場合には、市長が当該措置を行うべき旨を市公報により告示する。
- (2) 告示した日から起算して11日目まで、その告示の内容その他必要な事項をその告示に係る措置を行うおうとする土地の付近その他適当な場所に掲示する。
- (3) 当該措置は他人が代わってなすことができる行為に限られ、行為義務者が後に判明した場合は、その者から代執行に要した費用を徴収する。

(行政代執行法に基づく代執行)

代執行とは、行政上の強制執行の手段の一つで、行政上の義務の履行がなされない場合、当該義務に係る処分を行った行政庁自らが義務者のしなければならない行為をし、又は第三者にこれをさせ、その行為に要した費用を義務者から徴収する方法である。

行政代執行法第2条に規定された、代執行を行うことができる要件は、次のとおりである。

- ① 法律（法律の委任に基づく命令、規則及び条例を含む。）により直接命ぜられ、又は行政行為によって命ぜられた義務のうち、代替的作為義務の不履行がある場合
- ② 代執行以外の手段によってその履行を確保することが困難である場合
- ③ 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場合

※ 「代替的作為義務」とは、命令によって具体的に命じられた作為義務のうち、他の者が義務者に替わってなすことができる作為義務をいい、建築物の改築、移転、除却等はこれに該当すると考えられるが、建築物の使用停止、用途の変更等はこれに該当しない。

代執行を行うことができるのは、①から③までの要件を全て満たしている場合であって、行政庁には特に慎重な公益判断等の対応が求められており、代執行権の濫用は厳に慎まなければならない。

(行政代執行法に基づく代執行の手続)

行政代執行法に基づく代執行は、次の手続により行われる。

- ① あらかじめ、文書により履行期限を明示して戒告を行う。
- ② 戒告した履行期限までにその義務の履行がないときは、代執行令書を発し、代執行の時期、代執行の責任者、代執行に要する費用の概算を通知する。
- ※ 緊急の場合には、例外的にこれらの手続を省略することができる。
- ③ 代執行令書に記載した代執行の時期までに義務者が義務を履行しないときは、現実に執行を行う。
- ④ 執行責任者は、執行に際し、証票の携帯及びその提示義務がある。
- ⑤ 代執行に要した費用について、義務者に納付を命じる。
- ⑥ 義務者が納付に応じないときは、国税滞納処分の例に従い、強制徴収する。

6 立入検査

法第81条の規定による監督処分を行うときには、違反行為に係る土地に、当該土地の所有者、占有者等の同意が得られなくても、必要な限度において、強制的に当該土地に立ち入り、必要な検査を行うことができる。

(立ち入ることができる者)

立ち入ることができる者は、法第81条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ある。「命じた者」とは、開発許可権者の指揮監督に服する職員をいい、「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いい、他の公共団体の長又は職員等が考えられる。

(身分証明書の携帯)

第82条による立入検査をしようとする者は、立ち入ろうとする土地の所有者等の関係人から請求があった場合には、権限を有することを証明する身分証明書を提示しなければならないとされている。

身分証明書の提示がない者に対して、当該土地の所有者、占有者等は、その立入りを拒むことができる。ただし、権限を有する者について、相手がこれを拒否しない限り、立入りを行っても違法ではない。

(犯罪捜査との関係)

憲法は、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、搜索及び押収を受けないとする令状主義をとっており、令状のない法第82条の立入りは、法第82条第1項に規定された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ないことに留意しなければならない。

身分を示す証明書

法第82条第2項に規定する身分を示す証明書は、市規則第3号様式によるものとする。

(表面)

第 号 身分証明書 所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日 上記の者は、都市計画法第82条第1項の規定による立入検査の権限を有する者であることを証明する。 年 月 日交付 尼崎市長 印	注 意 1 この証明書は、立入検査の職務の執行に際し、必要があるときは、提示しなければならない。 2 この証明書は、いかなる理由があっても他人に貸与し、又は譲渡してはならない。 3 この証明書を紛失し、又は毀損したときは、直ちに、市長に届け出なければならない。 4 この証明書は、立入検査に係る職務に従事しなくなったときは、直ちに、市長に返還しなければならない。
--	--

(裏面)

都市計画法（抜粋）

(立入検査)

第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長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に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。

第20章 罰 則

<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年以下の懲役又は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。

- (1) 第25条第5項の規定に違反して、同条第1項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- (2) 第26条第1項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けないで土地に試掘等を行つた者
- (3) 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- (4) 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- (5) 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- (6) 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- (7) 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- (8) 第58条の7の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

<法第92条の2>

第58条の8第2項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処する。

<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。

- (1) 第58条の2第1項又は第2項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (2) 第80条第1項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
- (3) 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

<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。

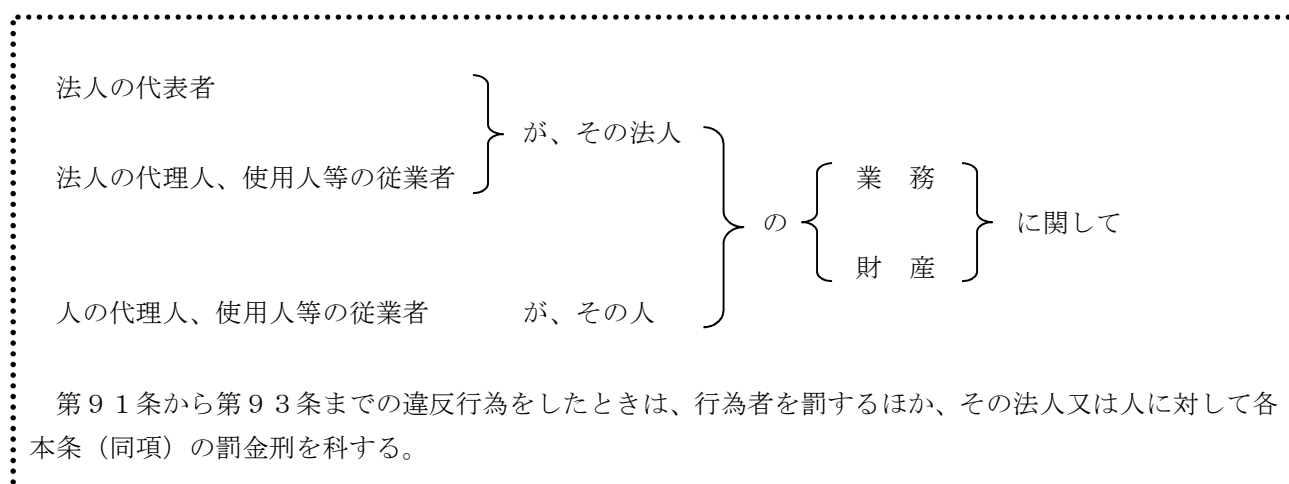
1 開発許可制度に係る罰則

法における罰則のうち開発許可制度に係るものは、次のとおりである。

適用条	刑の内容	適用を受ける者
第91条	1年以下の懲役又は 50万円以下の罰金	知事等の命令に違反した者（第81条第1項違反）
第92条	50万円以下の罰金	(1) 許可を受けないで又は許可を受けた内容と異なる内容で開発行為を行った者（第29条第1項若しくは第2項、又は第35条の2第1項違反） (2) 制限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（第37条、第42条第1項、第41条第2項、又は第43条第1項）
第92条の2	30万円以下の罰金	報告若しくは資料の提出の要求を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料の提出を行った者（第58条の8第2項違反）
第93条	20万円以下の罰金	(1) 報告若しくは資料の提出の要求を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料の提出を行った者（第80条第1項違反） (2) 立入検査を拒否し、妨げ、又は忌避した者（第82条第1項違反）
第96条	20万円以下の過料	開発許可を受けた内容の軽微な変更又は開発行為の廃止について届出をせず、又は虚偽の届出をした者（第35条の2第3項、又は第38条違反）

2 法第94条の両罰規定の読み方

法第94条の両罰規定の読み方は、次のとおりである。



法第94条は、いわゆる両罰規定である。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条までの違反の行為をした場合は、現実には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るのであるが、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なっている。