

都市計画法 開発許可制度の手引き

令和6年4月版

大分県土木建築部都市・まちづくり推進課

「開発許可制度の手引き」について

この「開発許可制度の手引き」は昭和47年に初版が刊行され、現在に至るまで改定を重ねながら、事務担当者及び関係者の実務書としての役割を果たしております。

また、都市計画法に基づく開発許可制度は、昭和43年の創設以来、無秩序な市街化の防止と良好な市街地の計画的な形成に大きな役割を果たしてきました。

しかし、土地をめぐる社会経済情勢の変化は目まぐるしいものがあり、これまでも都市計画法において許可要件の緩和や強化、技術基準の追加等が行われ、それに伴って本手引きも改定を行ってきました。

よって、本手引きは、大分県の開発許可制度に対する考え方、県規則の改正、国土交通省の開発許可制度の運用指針等をふまえた上で大分県の運用を示したものとなっています。

第一編 開発許可制度の解説

§ 1 序 論	P6
1 はじめに	P6
2 都市計画区域(市町)の現況	P7
3 開発許可制度の概要	P8
§ 2 定 義	P9
1 開発行為	P9
2 開発区域	P15
3 公共施設	P16
4 用途・用途変更	P16
5 都市施設	P18
6 市街地開発事業	P18
7 地区計画等	P19
§ 3 開発行為の許可	P20
1 開発行為の許可	P20
2 制限対象外開発行為	P20
3 開発行為の特例	P27
4 開発行為の変更許可等	P29
§ 4 開発許可申請	P31
1 開発許可申請書	P31
2 事前協議	P31
§ 5 設計者の資格	P32
§ 6 公共施設の管理者の同意等	P33
1 公共施設の管理者の同意	P33
2 公共施設を管理することとなる者等との協議	P33
§ 7 開発許可基準 その1 技術的基準	P35
1 開発許可基準	P35
2 自己の居住用又は自己の業務用	P36
3 用途地域等の適合	P37
4 公共の用に供する空地の配置	P41
5 道路に関する基準	P42
6 公園等に関する基準	P54
7 消防水利に関する基準	P55
8 排水施設に関する基準	P56
9 給水施設に関する基準	P59
10 地区計画等に関する基準	P60
11 公共、公益施設及び予定建築物の用途配分に関する基準	P61
12 宅地の防災	P62
13 樹木の保存、表土の保全等	P81
14 緩衝帯の配置	P82
15 運輸施設の判断	P84
16 事業遂行の能力	P84
17 関係権利者の同意	P85
18 ごみ処理	P85
§ 8 開発許可の基準 その2 市街化調整区域の許可条件	P86
1 周辺の居住者が利用する公共公益施設または日常生活に必要な物品の販売店等	P86
2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	P86
3 温度等に特別の条件を必要とする事業施設	P87
4 農林水産物の処理等の施設	P87
5 農林業等活性化のための施設	P87

6	中小企業振興のための施設	P87
7	既存工場との関連工場	P88
8	危険物の貯蔵又は処理用の建築物又は第一種特定工作物	P88
9	特殊な建築物等の開発行為	P88
10	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為	P89
11	条例で指定する土地の区域内での開発行為	P89
12	条例で指定する土地の区域内で市街化を促進する恐れのない開発行為	P89
13	既存権利者の開発行為	P89
14	その他やむを得ない開発行為	P90
§ 9	許可又は不許可の通知	P91
1	許可又は不許可の処分	P91
2	許可の条件	P91
§ 10	工事完了の検査	P92
§ 11	建築制限等	P93
§ 12	開発行為の廃止	P94
§ 13	開発行為等により設置された公共施設の管理	P95
§ 14	公共施設の用に供する土地の帰属	P96
1	土地の帰属	P96
2	基幹施設の費用負担	P98
3	里道・水路等がある場合の取扱い	P98
§ 15	建築物の建蔽率等の指定	P100
§ 16	開発行為を受けた土地における建築等の制限	P101
§ 17	開発許可を受けた土地以外の土地における建築の制限	P103
1	建築等の許可	P103
2	制限対象外行為	P103
3	許可の基準	P104
4	国や都道府県等が行う行為	P104
§ 18	許可に基づく地位の承継	P105
1	一般承継人	P105
2	特定承継人	P105
§ 19	開発登録簿	P106
§ 20	開発許可手数料	P107
§ 21	不服申立て	P109
§ 22	開発審査会	P115
§ 23	監督処分等	P116
§ 24	罰則	P117
第二編 申請手続き要領		
§ 1	開発許可申請書の作成要領	P119
§ 2	手続きフロー	P126
§ 3	建築行為等の申請書の作成要領	P130
§ 4	開発許可申請図書及び設計図書	P134
§ 5	様式	P148
第三編 参考資料		
§ 1	開発許可技術の基準	P204
§ 2	許可申請等の一覧表	P205
§ 3	日本標準産業分類	P211
§ 4	宅地造成規制法について	P216
§ 5	無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について	P237

第一編 開発許可制度の解説

§ 1 序 論

1 はじめに

昭和43年に成立した都市計画法によって、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る目的で大分市と別府市の都市計画区域をおおむね10年以内に市街化を促進する市街化区域と当面、市街化を抑制する市街化調整区域とに分けるいわゆる「線引き」が昭和45年12月25日に行われ、これらの区域内で主として建築物を建築する目的で宅地の造成をしようとするときには、工事に着手する前に許可を受けなければならないことになっています。

また、昭和49年に改正（昭和50年4月1日施行）された都市計画法によって、特定工作物（コンクリートプラント、ゴルフコース等をいう。）を建設する場合に行う開発行為についても許可を要することとなり、さらに市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）においても開発許可制度が適用されることになりました。

以後、平成12年改正（平成13年5月18日施行）では、都市計画区域外で1.0ha以上の開発行為について許可が必要となり、平成18年改正（平成19年11月30日施行）には、社会福祉施設、医療施設、学校などそれまで開発許可が不要とされていた開発行為についても許可が必要となりました。

都市計画法施行規則の改正（令和3年1月1日施行）及び県規則の改正により、一部様式の押印廃止を行いました。

この書は、開発行為等の許可申請手続き等について説明したものです。

なお、本県における都市計画区域の内訳は次のとおりです。



図1 都市計画施行市町図

2 都市計画区域（市町）の現況

本県において都市計画区域を有している市町は、14市（大分市、別府市、中津市、日田市、佐伯市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、由布市、国東市）、2町（日出町、玖珠町）であり、都市計画区域の区域面積は105,131haで県総面積の約16.6%、同区域内人口は931,525人で県総人口の約84.1%にもおよんでいます。

表1-1 都市計画区域

令和5年3月31日現在

都市名	区域名	行政区域		都市計画区域		決定年月日	
		面積(ha)	人口	面積(ha)	人口	当初	最終
大分市	大分	50,239	475,163	36,105	463,646	T 15. 4. 30	S 56. 10. 30
別府市	別府※	12,534	112,991	8,587	112,684	S 2. 4. 1	S 53. 12. 22
中津市	中津	49,144	82,817	5,629	70,271	S 6. 12. 1	S 32. 12. 9
日田市	日田	66,603	61,494	6,625	48,309	S 12. 4. 26	S 43. 12. 28
佐伯市	佐伯	90,314	66,577	4,125	36,470	S 9. 5. 23	S 56. 10. 30
臼杵市	臼杵	29,120	35,926	4,822	25,670	S 25. 7. 5	S 49. 4. 2
津久見市	津久見	7,948	15,703	4,997	13,460	S 9. 1. 10	S 56. 10. 30
竹田市	竹田	47,753	19,700	1,754	7,238	S 23. 3. 31	S 43. 4. 16
豊後高田市	豊後高田	20,624	22,122	5,300	15,262	S 24. 7. 2	H 6. 4. 1
杵築市	杵築	28,008	27,054	5,029	18,823	S 18. 5. 5	S 60. 7. 19
宇佐市	宇佐	43,905	53,024	9,622	42,410	S 14. 9. 27	H 26. 3. 14
豊後大野市	三重	60,314	33,156	2,235	12,824	S 23. 12. 28	S 56. 10. 30
国東市	国東	31,810	26,018	827	3,816	S 25. 1. 24	S 43. 4. 16
日出町	日出	7,326	28,052	4,039	27,062	S 18. 5. 5	H 11. 9. 21
由布市	湯布院	31,932	33,450	1,874	8,106	S 23. 10. 26	H 1. 9. 18
	挾間			2,489	16,194	S 56. 9. 1	S 56. 9. 1
玖珠町	玖珠	28,660	14,242	1,072	9,280	S 35. 12. 24	R 3. 3. 2
県計		606,234	1,107,489	105,131	931,525		

※別府国際観光温泉文化都市建設計画

表1-2 線引き区域（市街化区域及び市街化調整区域）

令和5年3月31日現在

都市名	市街化区域		市街化調整区域		決定年月日		変更概要
	面積(ha)	人口(千人)	面積(ha)	人口(千人)	当初	最終	
大分市	11,288	410.1	24,817	53.5	S 45. 12. 25	R 3. 3. 26	第7回線引き見直し
別府市	2,818	111.6	5,769	1.1	S 45. 12. 25	R 3. 3. 26	第7回線引き見直し
計	14,106	521.7	30,586	54.6			

表1-3 準都市計画区域の決定状況

令和5年3月31日現在

都市名	区域名	面積(ha)	当初	最終
大分市	本神崎 準都市計画区域	95	H 22. 3. 31	H 22. 3. 31
	佐賀関 準都市計画区域	494	R 3. 3. 26	R 3. 3. 26
中津市	三光 準都市計画区域	1,459	H 22. 3. 31	H 22. 3. 31

3 開発許可制度の概要

(1) 開発許可制度の目的

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設された制度です。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割としています。なお、都市計画法に基づく開発許可制度に関する内容については、都市計画法（以下「法」）、同法施行令（以下「政令」）、同法施行規則（以下「省令」という）、都市計画法による開発行為許可申請の手続に関する規則：大分県規則（以下「県規則」という）に定められています。

(2) 開発許可相談窓口

都市計画法の開発許可制度についての手続き、相談窓口を表2に示します。

表2

市町村	担当窓口
大分市（中核市）	大分市 都市計画部 開発建築指導課 開発指導室
別府市（一部事務処理市）	別府市 建設部 都市計画課
中津市、宇佐市、豊後高田市	大分県 中津土木事務所 建築住宅課
日田市、玖珠町、九重町	大分県 日田土木事務所 企画調査課
臼杵市、佐伯市、津久見市	大分県 臼杵土木事務所 建築住宅課
豊後大野市、竹田市	大分県 豊後大野土木事務所 企画調査課
杵築市、日出町、国東市、姫島村	大分県 別府土木事務所 建築住宅課
由布市	大分県 大分土木事務所 建築住宅課

§ 2 定 義

1 開 発 行 為

この法律で開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」(法第4条第12項)と規定されています。

(1) 主として

開発行為の土地の利用態様について、機能的な面から判断して建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）に係る機能が主であることを指します。したがって、土地の利用目的、物理的形状からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成、飛行場の滑走路等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。例えば、青空駐車場のような造成が大部分で、料金徴収所を附随的に建てるような場合は開発行為に当たりません。（ただし、例えば、いったん屋外駐車場として造成された敷地にその後マンションが建設される場合等については、開発行為に該当する場合がありますので事前に管轄の土木事務所又は大分市、別府市にご相談ください。）

なお、「山林現況分譲」等と称して土地の区画形質の変更を行っている場合でも、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等より「建築目的」と客観的に判断されれば「開発行為」と見なします。

(2) 建築物 (法第4条第10項)

「建築基準法第2条第1号に定める建築物」をいい、次に列記するもので建築設備を含みます。

- ① 土地に定着する工作物のうち次のもの
 - (ア) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの
 - (イ) (ア)に附属する門又は扉
 - (ウ) 観覧のための工作物（競技場のスタンド等）
- ② 地下若しくは高架の工作物内に設ける次のもの
 - (ア) 事務所
 - (イ) 店 舗
 - (ウ) 興行場
 - (エ) 倉 庫
 - (オ) その他これらに類する施設
- ③ 次に列記するものは建築物ではありません
 - (ア) 鉄道及び軌道の運転保安に関する施設
 - (イ) 跨線橋
 - (ウ) プラットホームの上家
 - (エ) 貯蔵槽
 - (オ) その他これらに類する施設

(3) 建築 (法第4条第10項)

「建築基準法第2条第13号に定める建築」をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指します。

① 新 築

新築とは、新たに建築物を建築することをいい、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。

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、同一棟、別棟を問いません。

ただし、建築物の敷地は「用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」をいい、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつとします。

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後、引き続き同一敷地内において用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいいます。この場合使用材料の新旧を問いません。

④ 移 転

移転とは、同一敷地内における建物の移転をいいます。建築物を一の敷地から他の敷地へ移すことは、移転でなく新しい敷地での新築又は増築として取扱います。

(4) 市街化調整区域内での建築

市街化調整区域内での建築行為の区分は次のとおりです。(法第43条)

① 新 築

(3)の①の考え方と同じですが、増築で既存建築物の床面積を著しく増加させる場合を、改築で既存建築物と規模、構造が著しく異なる場合を含みます。

② 増 築

(3)の②の考え方に市街化調整区域内での市街化の抑制の考えから、従前の建築物と規模又は構造が著しく異なるものとしします。

なお、「規模が著しく異なる場合」とは、増築後の床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍を超えるもの(ただし、自己の居住用専用住宅にあつては、増築後の床面積の合計が200㎡以下のものは含まない。)又は共同住宅、長屋で戸数が増加するものとする。「構造が著しく異なる場合」とは、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、その他これらに類する構造相互間の変更以外のものをいい、この場合は特に新築として取り扱うことになります。

③ 改 築

(3)の③の考え方に、市街化調整区域内での市街化の抑制及び既存の権利を認める考えから「用途」規模又は構造が著しく異なる場合です。改築後の床面積の合計が従前の床面積の合計の1.5倍以下(自己専用住宅の場合、建替後床面積合計が200㎡以下の場合を含む)で、かつ構造が従前と異種構造とならないものを改築とします。

なお、用途変更については11頁に説明しています。

表3 市街化調整区域における建築行為区分 法第43条

建築行為の種類	都市計画法上の新築、増築、改築の別	許可を要しないもの	許可を要するもの	備考
1 既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する	新築	法第29条1項2号、3号 法第43条1項各号 政令第35条各号	政令第36条1項3号	
2 同一敷地内において建築物を建築する建築物の全部又は一部が消滅した後、建築物の全部又は一部を除去し、又は用途変更のあるもの	用途変更 (新築)	同上	同上	
2-(2)-① 床面積の合計が従前の1.5倍を越えるもの(自己専用住宅の場合建替後床面積200㎡以下の場合を含まない。) 又は、構造が従前と異種構造となるもの	新築	同上	同上	異種構造とは、木造等〔木造・鉄骨・CB等〕と、木造等以外〔RC・SRC等〕である。
2-(2)-② 床面積の合計が従前の1.5倍以下(自己専用住宅の場合建替後床面積合計200㎡以下の場合を含む。)かつ構造が従前と異種構造とならないもの	改築	許可不要		同上
3 既存建築物の床面積を増加させる	新築	法第29条1項2号、3号 法第43条1項各号 政令第35条各号	政令第36条1項3号	
3-(1) 床面積が著しく増加するもの (増加床面積が従前の床面積の50%以上)	増築	許可不要		
3-(2) 床面積が著しく増加しないもの (増加床面積が従前の床面積の50%以下)	用途変更	法第29条1項2号、3号 法第43条1項各号 政令第35条各号	政令第36条1項3号	
4 建築物が適法にある用途に供された後に、他の用途に変更するもの				

(5) 特定工作物

周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物及びゴルフコース等の大規模な工作物で、政令で定めるものをいい、表4に示すものが該当します。

表4 特定工作物区分表

区 分	工 作 物 の 名 称		市街化調整区域内の 開発制限 (法34条、法43条)
第一種特定工作物	環境悪化をもたらすおそれがある工作物	1 コンクリートプラント 2 アスファルトプラント 3 クラッシャープラント 4 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 (石油パイプライン事業法等による施設等を除く)	適用あり
第二種特定工作物	ゴ ル フ コ ー ス		適用なし
	大規模工作物 (1.0ha以上のものに限る)	1 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校等の施設等を除く) 2 墓 園 (施設は管理事務所程度とする)	適用なし

(注) 法第33条(技術基準)の適用は、既述のとおり両者にあります。

コンクリートプラント：レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwをこえる原動機を使用するもの

アスファルトプラント：アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造

クラッシャープラント：鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの

① 第一種特定工作物

第一種特定工作物は、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として、法第4条第11項に定めるコンクリートプラントのほか政令第1条第1項各号の工作物が定められています。

(ア) コンクリートプラント・アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、それぞれ建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)、同表(る)項第1号(21)及び同表(ぬ)項第3号(13)の用途に供する工作物が該当します。

(イ) コンクリートプラント、アスファルトプラント及びクラッシャープラントは、昭和49年に都市計画法と同時に改正された建築基準法及び同法施行令に定めるところにより新たに同法の規定による用途規制を受けることになっています。(建築基準法第88条第2項及び同法施行令第138条第3項)。

(ウ) 法第29条第1項第3号(政令第21条)に規定する公益上必要な建築物については、開発行為の規制の対象としていない趣旨にかんがみ、公益上必要な工作物についても、その開発行為の規制の対象とすべきでない。したがってこれらの工作物に該当するものは、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されています。

② 第二種特定工作物

第二種特定工作物は、法第4条第11項に定めるゴルフコースのほか、大規模な工作物として政令第1条第2項の工作物が定められています。

(ア) 1.0ha以上の規模の運動・レジャー施設である工作物が許可の対象となります。該当するものとして、政令に例示されている野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園のほかに観光植物園とかサーキット、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等が挙げられます。工作物であっても運動・レジャー施

設といえない博物館法に規定する施設や、また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、マリナー、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。

- (イ) 1.0ha以上の規模の墓園も許可の対象となります。
- (ウ) 法第29条第1項第3号(政令第21条)に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、形式上運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外としているが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨です。
- (エ) 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を起こすおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の許可基準は適用されません。(法第34条柱書参照)

特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合と異なり用途の変更に関する規制はありません(法第42条及び第43条参照)。なお、第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」に関して、「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」が「仮設建築物の建築」に相当するものとして規定されています(法第29条第1項第11号、政令第22条第1項第1号、法第43条第1項第4号並びに政令第35条第1項第4号)。

(6) 区画形質の変更

以下の①～③のいずれかに該当する場合をいう。

① 区画の変更

「区画の変更」とは、公共施設の整備又は廃止等の必要がある土地の区画の変更とする。ただし、単なる土地の分合筆(権利区画の変更)や公共施設の整備等の必要がないと認められる単なる形式的な区画の変更は該当しない。

※ 単なる形式的な区画の変更……建築物の建築に際し、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、塀、垣、柵等の除却、設置が行なわれるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるもの。ただし、切土、盛土等の造成工事を伴えば形質の変更として開発行為に該当します。また、公共施設の整備が必要か否かは開発許可権者が判断します。

(開発行為に該当しない区画の変更例)

i) 単なる形式的な区画の統合の場合

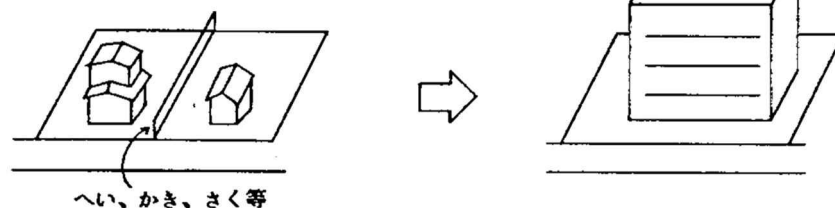


図2

ii) 単なる形式的な区画の分割の場合

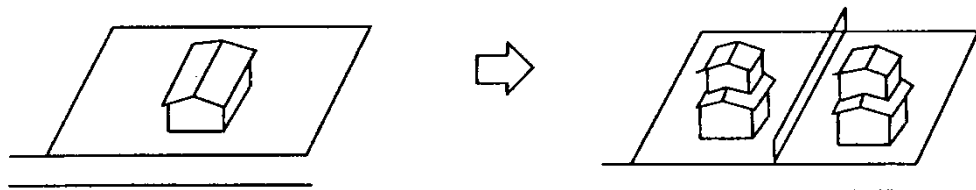


図3

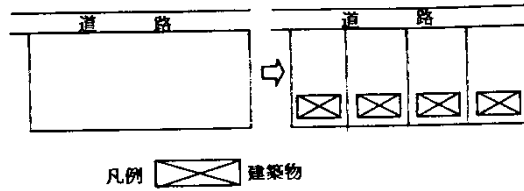


図4

(開発行為に該当する区画の変更例)

iii) 切土、盛土がある場合

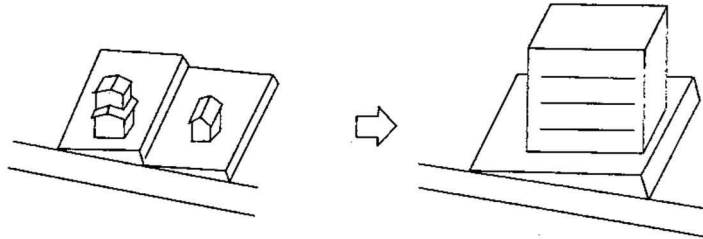


図5

iv) へい、かき、さく等の除却にとどまらない場合

(公共施設を廃止する場合)

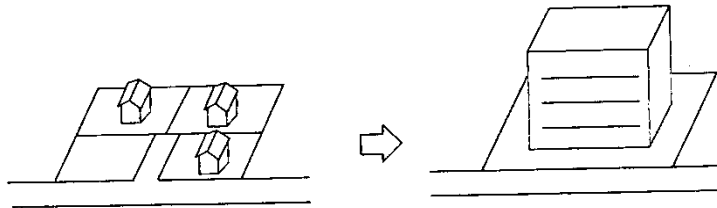


図6

v) 公共施設の整備の必要がある場合

(全面道路の幅員：4.0m→6.0m)

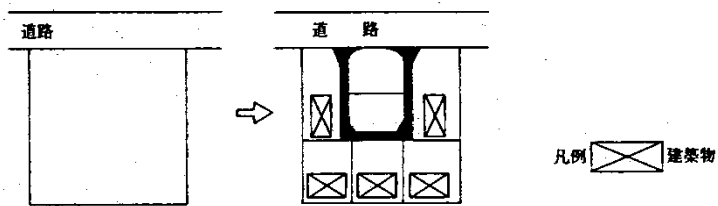


図7

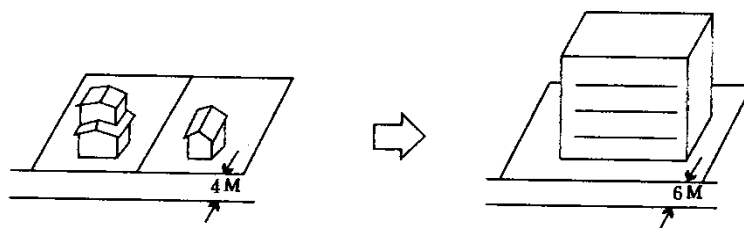


図8

② 形の変更

「形の変更」とは、原則 30cm を超える切り土または盛り土により整地を行う場合とする。ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の基礎打ちや土地の掘削等の行為は、形の変更には該当しない。

③ 質の変更

「質の変更」とは、登記上の宅地以外の地目を宅地に変更する場合を、原則として質の変更とする。ただし、登記上宅地でなくても、課税地目で宅地と確認できればその限りではない。なお、地目の変更をしなくても宅地としての利用が見込まれるのであれば「質の変更」に該当する。

(7) 一体開発

開発許可を受けた土地及び開発許可を受けていない宅地や駐車場、資材置き場等（以下、「既存の宅地」という。）の利用から 2 年以内に、近接地において一体的な土地利用の目的で開発等を行う場合は、既存の宅地と近接地を合わせた区域を一体の開発行為の区域として捉えます。

ただし、「2 年以内」の期間はあくまで目安である。既存の宅地を利用する当初段階から、明らかに近接地が一体的な土地利用を目的とした土地になることが見込まれる場合や、近接地を含めた全体を一体的に利用する場合は、2 年以内に関係なく、既存の宅地と近接地を合わせた区域を一体の開発行為の区域として捉えます。なお、実際に一体開発かどうかの判断については、様々なケースがありますので、事前に管轄の窓口にご相談下さい。

2 開発区域

この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」をいいます（法第 4 条第 13 項）。

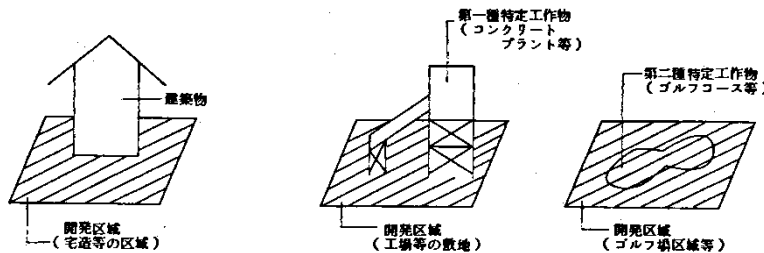


図 9 宅造区域、工場等の敷地、ゴルフ場区域図

開発区域とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をする土地の区域」ということになります。開発行為の定義から判断して、図 9 に示すように宅造等の区域、工場等の敷地、ゴルフ場区域等をいい、当該開発行為に取付道路の築造が必要な場合は、取付け道路も含めて開発区域とするのが原則です。その理由は、取付道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないこと、並びに取付道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設とみなし、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにあります。また、水路等が存在し、占有する場合も開発区域に含めることになります。

図 10 イの場合の開発区域は、図の一点鎖線で囲まれた区域を示し、ロの場合のように既存建築物の増築で敷地増をとまなうときの開発区域は、増加部分のみでなく増加後の敷地すべてをいい、市街化区域等における制限規模の算定、手数料の算定の際の開発区域面積などは、この基準によって行います。

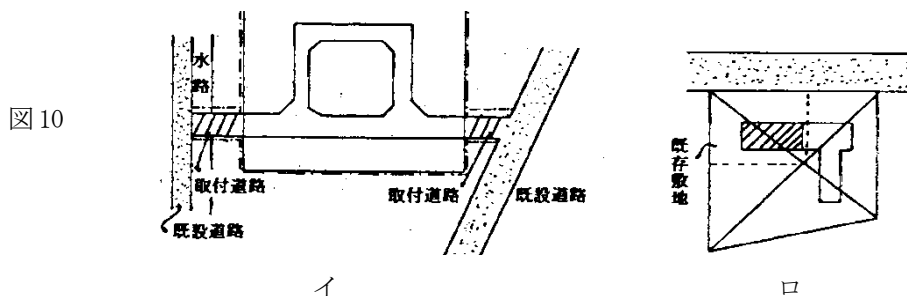


図 10

3 公共施設

開発許可制度における公共施設とは、法第4条第14項及び政令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、都市施設（法第11条）とは、必ずしも一致しません。

道路

公園、緑地及び広場

下水道

河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

4 用途・用途変更

建築基準法では、建築物の用途は適用する制限規定の趣旨によってそれぞれ用途を分類しています。例えば、構造避難等の基準の適用については共同住宅を一般の住宅と区分していますが、日照採光の規定についてはすべて住宅として規定します。また、一般に工場と総称するものについても、用途地域制では工場の生産工程、製品に着目してそれぞれ「……の工場」として分類しています。

開発許可制度でも、一般には建築物の利用態様、管理形態等からみて同一用途とみなし得る範囲を定め、この範囲を超えた用途の変更は許可を要することになります。

つまり、法第42条及び第43条の規定による建築物の用途変更の許可は、表5に掲げる分類の区分の口欄の相互の変更が対象となります。

従って、区分ごとの例示間の変更（例えば、文教施設(B)について、幼稚園から保育所への変更）は、開発許可制度では用途の変更ではありません。

なお、特定工作物にはその態様からみて用途の変更はなく、すべて新設として取り扱います。

表5 建築物の用途分類

※区分は（ロ）欄で行う

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住 宅 (A)	一戸建て、長屋建専用住宅
	” (B)	共同住宅、寄宿舎、寮
	併 用 住 宅	(下記商業施設等の①、②、③以外のもの)
公 益 施 設	文 教 施 設 (A)	小中学校、高等学校
	” (B)	幼稚園、保育所
	” (C)	大学、各種学校、専修学校
	社 会 教 育 施 設	図書館、博物館、公民館
	医 療 施 設	病院、診療所
	社 会 福 祉 施 設	養護老人ホーム、保育所
	公 共 施 設	巡査派出所、市役所出張所、公共団体庁舎
	宗 教 施 設	神社、寺院
	交 通 施 設 (A)	鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設
	” (B)	駐車場、車庫
公 益 事 業 施 設	電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設	
通 信 施 設		

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
商業施設等	日用品店舗 (併用住宅を含む)① 日用品修理加工店舗 (併用住宅を含む)② 日用品サービス店舗 (併用住宅を含む)③ 物品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) " (B) " (C) " (D) " (E) 宿泊施設 倉庫(A) " (B) 運動施設 観光施設 研究所 駐車場、車庫	文房具、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料品店、履物店 かさ、履物修理、自転車店、農機具等修理店 理容店、美容室、クリーニング店、公衆浴場、医院 マージャン店、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料理店 キャバレー、舞踏場 特殊浴場(サウナ、個室付浴場) ホテル、旅館 自己用 その他 競技場、水泳場、スケート場、ボウリング場 展望所、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設(A) " (B) " (C)	政令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱業施設 火薬類製造貯蔵所※ 工場	
特殊都市施設	卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 産業廃棄物処理場	
※ 工場の範囲は、日本標準産業分類(大分類)建設業の全部、製造業の全部、サービス業のうち修理業と自動車整備業とし、建築物の用途は中分類で区分するが、詳細な業種がわかれば、詳細な業種。		

(1) 住 宅

法第29条第1項第2号にいう「農林漁業従事者の住宅」の規定は、新しく建築物の用途を規定したのではなく、「住宅」に住む人の職業を規定したものであるため、建築についてはこの条件を審査の対象としなければなりません。

(2) 店 舗

店舗については、店舗で販売する物品をとらえて「……を販売する店舗」を建築物の用途とします。したがって、市街化調整区域の集落の周辺で食料品の販売店舗(法第34条第1項第1号該当)の建築のため法第29条第1項の開発許可を受けた土地において、日用雑貨の販売店舗を建築する場合には法第42条ただし書の許可を受ける必要があり、既に利用中の店舗を変更する場合には法第43条の用途変更の許可を受けなければなりません。

(3) 工場

工場の用途は、工場における生産工程及び製品に着目してすべて「……を製造する工場」又は「……の機械を使用して……を製造する工場」として把握します。

用途地域制限では、業態又は生産工程から制限の必要のあるものをそれぞれ「……の製造工場」などと規定し、その必要のないものは「原動機を使用する工場」として規定しているが、これらもすべて「……を製造する工場」として分類します。したがって、用途地域の指定のない区域で日本標準産業分類の中分類が変われば、法第 42 条ただし書の許可を受けなければなりません。また、法第 43 条で制限する用途の変更も同様の趣旨では把握します。

これに対して、市街化調整区域における許可の要件とされている「既存工場と関連ある工場」でいう既存工場との関連性は、工場の用途を規定したのではなく、ある用途の工場について市街化調整区域で許可される条件を規定したものです。したがって、例えば既存工場と関連あるとして許可された「電気器具製造工場」が既存工場との取引を止めて関連がなくなったとしても、製品及び工程に変化がない限り、法第 43 条にいう用途変更の制限を受けません。

(4) 倉庫

建築基準法での倉庫の分類は、倉庫業を営む倉庫とそれ以外の倉庫の 2 種類であってこれによって用途地域制に抵触するか否かを判断しています。

市街化調整区域では、その趣旨から倉庫に収容する物品によって次の 3 種類に用途を規定しています。

① 農林漁業の生産資材などを貯蔵する倉庫

(市街化調整区域で制限されない。法第 29 条第 1 項第 2 号 政令第 20 条第 1 項第 2 号)

② 農林漁業の生産物を貯蔵する倉庫

(市街化調整区域で許可される。法第 34 条第 1 項第 4 号)

(②の倉庫については、更に農産物、林産物、水産物用の倉庫として細分化し、これら相互間の変更はすべて用途変更を要します。)

5 都市施設

この法律で都市施設とは、「都市計画において定められた法第 11 条第 1 項各号に掲げる施設」(法第 4 条第 6 項)をいいます。都市施設(法第 4 条第 5 項)の計画は、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために定められていますが、法第 20 条に定める告示のあった日から効力を生じます。

都市計画を決定する者は、知事(根幹的なもの)又は市町村長であり、決定までに次の手続きを経ることになっています。

- ① 公聴会等の開催
- ② 都市計画の案の縦覧
- ③ 都市計画審議会への付議
- ④ 国土交通大臣の同意又は知事の承認

6 市街地開発事業

この法律で市街地開発事業とは、「法第 12 条第 1 項各号に掲げる事業」(法第 4 条第 7 項)をいい、法第 13 条第 1 項第 12 号によりこれらの事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において施行されます。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理法の規定に従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更の事業をいい、事業施行者は次の種類があります。

- ① 個人施行者
- ② 土地区画整理組合

- ③ 地方公共団体
- ④ 国土交通大臣
- ⑤ 都市再生機構

(2) 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法（新住法）の規定に従って行われる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせて整備されるべき公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、施行者は、地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社のほか、法律に特に定める者に限られています。

(3) 工業団地造成事業

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の規定に従って、近郊整備区域内又は都市開発区域内において行われる製造工場等の敷地の造成及びその敷地とあわせて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫その他の施設の造成又はそれらの施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます。

工業団地造成事業の施行は工業専用地区内で行われ、施行者となり得るものは次のとおりです。

- ① 地方公共団体
- ② 都市再生機構

(4) 市街地再開発事業

都市再開発法の規定に従って行われる建築物及び建設敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいいます。

市街地再開発事業は「高度利用地区」内で行われ、施行者は次のいずれかです。

- ① 市街地再開発組合
- ② 地方公共団体
- ③ 都市再生機構
- ④ 地方住宅供給公社
- ⑤ 個人施工者

7 地区計画等

この法律で地区計画等とは、「法第12条の4第1項各号に掲げる計画」（法第4条第9項）をいいます。地区計画等は、都市における良好な市街地環境の形成、保全を図るため、都市計画により建築物の用途、形態などに関する制限や道路、公園等の配置などについて地区の特性に応じてきめ細かく定めることによって、建築又は開発行為を規制・誘導することができる「まちづくり」の計画です。

地区の特性に応じた規制・誘導を行うことができるように、地区計画等には、地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画、集落地区計画の4種類があります。

なお、地区計画（法第12条の5）は市街化調整区域内の土地の区域についても地区計画を策定することができます。

地区計画を決定する者は、各市町村長です。

§ 3 開発行為の許可

法 第29条、第34条の2、第35条の2
 政令 第19条、第20条、第21条、第22条、第31条の2
 省令 第28条の2、第28条の3、第28条の4

1 開発行為の許可

- (1) 都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする者は、あらかじめ、知事（大分・別府市内においては各市長）の許可を受けなければなりません。
- (2) 法第29条第1項のただし書は、都市計画区域又は準都市計画区域内で行われる開発行為であっても、
- ① スプロールの弊害を起こすおそれのないもの
 - ② スプロール化防止のために他に相当の手法の備わっているもの
 - ③ やむを得ないもの
- などについて許可を受けることを要しない旨を規定しています。
- (3) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で1.0ha以上の開発行為をしようとする者は、知事（大分・別府市内においては各市長）の許可を得なければなりません（表6）。

表6 開発規制一覧表

・線引き都市計画区域内		
市街化区域内	1,000 m ² 以上	大分市、別府市
市街化調整区域内	全て	大分市、別府市
・非線引き都市計画区域内	3,000 m ² 以上	中津市、日田市、佐伯市、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後高田市、杵築市、宇佐市、豊後大野市、国東市、日出町、由布市、玖珠町
・準都市計画区域内	3,000 m ² 以上	大分市、中津市
・都市計画区域外	1.0ha 以上	すべての市町村

2 制限対象外開発行為

(1) 市街化区域内等の小規模開発（法第29条第1項第1号・政令第19条）

小規模開発とは、市街化区域内の開発行為で、その規模（開発区域面積）が1,000 m²未満又は非線引き区域内の開発行為で規模が3,000 m²未満の開発のことです。

市街化区域等は、開発を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため宅地造成に一定の水準を確保できれば十分であり、小規模開発については建築基準法の規定によって目的が達成されるものと期待され制限除外とされました。

なお、政令第19条ただし書は、前文の目的が達成できない特殊な状況にある場合には、必要な区域毎に制限対象規模を300 m²まで引き下げられる旨の規定ですが、本県では行っていません。

開発規模の判定について問題となるのは一団の土地の区画形質の変更が複数の事業主で行われる場合です。

複数の事業主（権利者）で行われるものであっても、共同して開発行為を行う場合には1つの開発行為としてとらえるべきであり、脱法行為とも関連するので厳重に監督する必要があります。共同の事業として取り扱うのは、事業主の発意によるものはもちろん、客観的にみて一体の事業であるとみられるものは1つの開発行為として取り扱うものとして指導しています。

(2) 市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内及び都市計画区域又は準都市計画区域外の区域内での農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号・第2項第1号・政令第20条）

市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内で農林漁業に従事している人達（表7）が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般にやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じない

ので適用除外とされています。本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類（参考資料）A-農業、林業、B-漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しません。

① 法第29条第1項第2号前段の農林漁業用建築物とは、次のとおりです。

(ア) 畜舎、蚕舎、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

その他これらに類するものに該当するものは、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設等があります。なお、集荷の用に供する建築物とは、生産物の一時的集荷のためのものに限られ、配達、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は、これに該当しません。

また、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集荷用建築物は該当しません。

(イ) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

その他これに該当するものは、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等があります。

(ウ) 家畜診療の用に供する建築物

(エ) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

(オ) 前記(ア)から(エ)までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90㎡以内の建築物

従って、(ア)から(エ)に掲げる建築物と認められるものは面積の制限がありません。また、敷地面積についての制限がないため開発行為の範囲は農地転用の許可が優先するものと考えてさしつかえありません。なお、こうして造成された敷地に他用途の建築物を建築することは法第43条によって規制されています。（開発許可を受けていない土地であるため）

② 法第29条第1項第2号後段の農業、林業又は漁業を営む者とは、前記農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者（表7）をいい、この場合においては、

(ア) 被傭者を含むものとする。

(イ) 兼業者を含むものとする。

(ウ) 臨時的従業者と認められる者は含まない。

(エ) 当該市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において、これらの業務に従事する者であることを要する。この場合、当該市街化調整区域とは、当該都市計画区域の市街化調整区域です。

(オ) 世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。この場合サラリーマンである農家の二、三男が結婚して別の世帯を構成して別居する場合はこれに該当しません。

(カ) 現に農林漁業を営む者に限らず、これから新たに農林漁業を営もうとする個人や法人が建築する場合等であっても該当します。ただし、当該建築物が継続的に農業等の用に供されるものであることが確認できないと認められません。

表7 農林漁業を営む者の定義

1	農業を営む者	1	10 アール (1,000 m ²) 以上の農地につき、みずからその耕作の業務を営む個人及び農地所有適格法人
		2	前号の業務に従事する個人又は農地所有適格法人の常時従事者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事するもの（臨時的なものは含まない）
		3	前2号の外、年間における農業生産物の販売に係る農業所得額が15万円以上である個人
2	林業を営む者	1	1.0ha以上の山林につき、みずからその育林の業務を営む個人及び林業生産法人
		2	前号の業務に従事する個人又は林業生産法人の常時従事者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な林作業に主として従事するもの（臨時的なものは含まない。）
		3	前2号の外、年間における林業生産物の販売に係る林業所得額が15万円以上である個人及び林業生産法人
3	漁業を営む者	1	年間における漁業所得額が15万円以上である水産動植物の採捕又は養殖の業務を営む個人または漁業生産法人
		2	前号の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従事者たる構成員又は法人で、その法人の業務に必要な漁業作業に主として従事するもの（臨時的なものは含まない）

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号、政令第21条）

法第29条第1項第3号（政令第21条）に掲げられた施設は、都市にとって公益上必要不可欠なものであり、一般的にみて弊害を生じる恐れも少ないので、適用除外とされています。

本号に該当する具体的な内容については、表8に詳記しています。なお、表8に記載した施設を設置する目的で開発行為を行う場合は、担当部局と協議後開発許可権者に報告して下さい。

表8 法第29条第1項第3号に定める施設（政令第21条）

×印は該当しない例

法令	号	公共施設	具体例	根拠法令	備考
政 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施設	道路管理者の設ける駐車場、料金 徴取所 ×……サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法	
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せ き	河川法	
	3	都市公園法の公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、水 泳プール、植物園、動物園、野外 劇場、売店、駐車場、管理事務所	都市公園法	
	4	鉄道事業法の索道及び軌 道法の軌道又は無軌条電 車の事業施設	駅舎、検査場、車庫、信号所、発 電所、変電所、保線係員詰所 停車場、信号所、車庫、詰所、車 両等の修理場、機械等の保管倉庫 ×……民衆駅、バス施設	鉄道事業法 軌道法	
	5	石油パイプライン事業法 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	
	6	道路運送法の一般乗合旅 客自動車運送事業及び貨 物自動車運送事業法の一 般貨物自動車運送事業用 施設（特別積合せ貨物運 送に限る） 自動車ターミナル法の一 般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨 物積下し場、倉庫、待合所 一般自動車ターミナル、定期路線 バスターミナル、管理事務所 ×……貸切バスターミナル	道路運送法 貨物自動車運送事 業法 自動車ターミナル 法	

法令	号	公共施設	具体例	根拠法令	
政 令 第 21 条	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)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(漁港関係者の休泊所、診療所)、廃油施設、漁港浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保管施設)	港湾法 漁港漁場整備法	
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤)	海岸法	
	9	航空法の公共用飛行場施設、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	気象業務法	
	11	郵便事業施設	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 ×……「小包を取り扱う業務」「郵便貯金業務」「簡易保険業務」「物品販売業務」の用に供する施設、 「小包を取り扱う業務」「郵便貯金業務」「簡易保険業務」「物品販売業務」と郵便の業務が同一の施設	郵便事業株式会社法	
	12	電気通信事業法の第1種電気通信事業者施設	電話局、電気通信施設	電気通信事業法	
	13	放送法の放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業法の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般電気事業(一般の需要に応じて電気を供給)及び卸電気事業(一般電気事業者への供給)のための発電所、変電、送電、配電所 ×…小売電気事業及び特定卸供給事業の用に供する施設 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧設備 ×…事務所、サービスステーション	電気事業法 ガス事業法	
	15	水道法の水道事業 水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、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	水道法	
		工業用水道事業法の工業用水道施設	同上	工業用水道事業法	
		下水道法の公共下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	

法令	号	公共施設	具体例	根拠法令	備考
政 令 第 21 条	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法	
	17	図書館法の図書館 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 博物館法	
	18	社会教育法に基づく公民館	社会教育法第 21 条に規定する設 置者が行う公民館	社会教育法	
	19	職業能力開発促進法の公 共職業能力開発施設	国、都道府県、市町村、雇用・能 力開発機構が設置する職業能力 開発校 職業能力開発校、職業能力開発短 期大学校、職業能力開発大学校、 職業能力開発総合大学校、職業能 力開発促進センター、障害者職業 能力開発校 ×……事業内職業能力開発所 (共同職業能力開発所)	職業能力開発促進 法	
	20	墓地、埋葬等に関する法 律の火葬場	(位置について建築基準法第 51 条の制限あり) ×……墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関 する法律	
	21	と畜場法のと畜場 化製場等に関する法律の 化製場、死亡獣畜取扱場	と殺解体施設 化製場、死亡獣畜取扱場 (と畜場→位置について建築基準 法第 51 条の制限あり) ×……魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する 法律	
	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)(位置について 建築基準法第 51 条の制限あり) ×……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	
	23	卸売市場法の卸売市場施 設	中央卸売市場、地方卸売市場の用 に供する施設、地方公共団体が設 置する市場(位置について建築基 準法第 51 条の制限あり)	卸売市場法	
	24	自然公園法の公園事業施 設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、 公衆便所、救急施設、博物館、水 族館、動物園等の公園事業の用に 供する施設	自然公園法	
	25	住宅地区改良法の住宅地 区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	改良地区は 都市計画決 定、小集落 地区改良事 業は許可要
26	国、都道府県等市町村及 び一部事務組合の施設	研究所、試験所等 ×……学校、病院、県庁舎、市本 庁舎等		直接事務に 供する(設 置条例、職 員常駐)	

法令	号	公共施設	具体例	根拠法令	備考
政 令 第 21 条	27	量子科学技術研究開発機構の業務用施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務の用に供する施設の建築物	研究所、核燃料物質の再処理、生産、保管施設、採鉱施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物	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	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務の用に供する施設の建築物	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務の用に供する施設の建築物 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律の業務の用に供する施設の建築物		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 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

(4) 都市計画事業（法第 29 条第 1 項第 4 号）

都市計画決定を経て事業の許可等を受けて行う開発行為は、開発許可制限から除外されています。都市計画施設の整備事業の施行が該当します。

(5) 土地区画整理事業（法第 29 条第 1 項第 5 号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたと行われることから本法の制限から除外されています。

しかし、土地区画整理事業は、必ずしも建築物個々の敷地造成までを完成させることを予定しない場合があり、特に組合施行の区画整理では道路公園等の整備にとどまって、宅地になる土地は、田畑のままで残されることが多い。したがって、このような場合、本号に該当するのは土地区画整理法の認可を受けた事業に関する開発行為に限定され、これらの事業以外の開発行為はすべて開発許可を要します。

- ① 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、区画整理法の認可申請書に記載された内容で判断します。
- ② 区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成は法第 29 条制限の適用を受ける開発行為です。
- ③ 区画整理事業の完了後行う区画形質の変更は、すべて法第 29 条制限の適用があります。

なお、地方公共団体等の施行するものは、第 4 号の都市計画事業として施行されることとなっているので、本号の規定によって適用除外となるものは、個人施行及び組合施行のものであり、これは次の第 6 号、第 7 号についても同様です。

(6) 市街地再開発事業（法第 29 条第 1 項第 6 号）

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、都市再開発法により施行区域について都市計画に定められることとされており、都市計画上十分な監督のもとに行われるので、本法の制限から除外されています。

(7) 住宅街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 7 号）

住宅街区整備事業が本法の制限から除外された理由は(6)と同じであり、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法に基づいて行われています。

(8) 防災街区整備事業（法第 29 条第 1 項第 8 号）

防災街区整備事業が本法の制限から除外された理由は(6)と同じであり、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律に基づいて行われています。

(9) 公有水面埋立事業（法第 29 条第 1 項第 9 号）

公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地にあつては、同法第 23 条の規定によって、同法第 22 条第 2 項の告示がされるまでの間、埋立地の使用について知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされています。ただし、告示後は(5)の分譲後の再造成と同様の取り扱いとなります。

(10) 災害時応急措置（法第 29 条第 1 項第 10 号）

ここにいう非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用します。したがって、原則としては建築基準法第 85 条第 1 項の区域内での災害応急措置が本号に該当します。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条）

既存建築物の増改築など、通常の管理行為や、軽易な行為については、無秩序な市街化を促進するものでないとの見地から適用除外となっているものであり、具体的には政令第 22 条に規定されています。

- ① 政令第 22 条第 1 項第 1 号は、仮設建築物の建築（建築基準法第 85 条第 1 項、第 2 項及び第 5 項）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が規定されており、これらは長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築又は建設がなされるものであることから適用除外とされています。例としては、工事施行のための現場事務所、住宅展示場、博覧会建築物、仮設店舗、工事現場で使用するコンクリートプラント、アスファルト再生プラント等があります。
- ② 同政令第 2 号は、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が規定されており、これらは規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから適用除外とされています。なお、附属建築物とは、既存建築物の補助的意味をもち用途上不可分な建築物をいいます。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、既存工場の附属とみられる規模及び機能の倉庫は該当するものと考えられます。附属建築の床面積については主体建築物の規模とバランスで判定します。
- ③ 同政令第 3 号は、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 ㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これらは建築基準法による建築主事の確認の手続も要しないような小規模な行為であることから適用除外とされています。

これは既存建築物や特定工作物と用途上不可分な建築物等の増築に伴う開発行為であり、10 ㎡以内の増築については、一般に（防火地域は別）建築確認申請は不要のためです。なお、前号及び本号については、開発区域面積（この場合は敷地増面積を対象としています。）の制限規定はありませんが、建築基準法その他関係法令に定められている基準を満足する必要最小限度の面積（おおむね 30 ㎡以下）とするのが適当です。

- ④ 同政令第 4 号は、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が規定されており、これは改築とは、従前の敷地とほぼ同一の敷地において、従前とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物の建築又は建設をするものであるもので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないことから適用除外とされています。しかし、改築であっても用途の変更が伴えば許可を受けなければなりません。
- ⑤ 同政令第 5 号は、前記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 ㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為が規定されており、これは前号のうち特に建築物について、第 3 号とのバランスから 10 ㎡以内の床面積の改築について適用除外とされていますが、開発区域面積に

についても第3号と同様に取扱います。なお、前記④、⑤については既存建築物の改築に伴う開発行為についての規定であり、あくまで市街化調整区域における緩和措置ですので、市街化区域においては、開発区域の規模が政令第19条に定める規模(1,000㎡)未満であれば、当然建築物の建築(改築を含めて)の面積制限はありません。

⑥ 同政令第6号は、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、事業場等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。)が50㎡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%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なう開発行為で、その規模が100㎡以内であるものが規定されており、これは法第34条第1号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものです。

(ア) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営するものに限られます。「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要です。単に住民登録をしているだけでは該当しません。また、自ら当該業務を営む者に限られるので貸店舗などは該当しません。

(イ) 前記主体の制限から、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られます。

(ウ) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」の規定がありません。従って、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などは該当しますが、理容業、美容業等の「物品」に係わらないサービス業などは本号に該当しません。(参考資料、日本産業分類参照)。

(エ) 建築物の床面積の合計は50㎡以内(同一敷地内に2以上の建築物を新築するときはその合計)で、かつ、総床面積の合計の50%以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は、本号が市街化調整区域居住者の利便のための業務を許容する趣旨であって、業務以外の部分(例えば居住部分)の増加を拒否するための規定です。

(オ) 開発区域面積が100㎡以内であること。前記床面積の最高限50㎡に対応する数値と考えられます。

3 開発許可の特例(法第34条の2)

開発行為についての許可権者とその上位機関の行う開発行為については都道府県知事との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなします。大分県では、別府市に一部事務委任していますが、本法令に対応する事務は事務委任していません。また、機構・公社等の団体に対する本法令適用の特例については表9となります。

- ① 国
- ② 都道府県
- ③ 指定都市、中核市、特例市
- ④ 事務処理市町村(地方自治法第252条の17の2第1項)
- ⑤ 都道府県、指定都市、中核市、特例市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、役場事務組合又は港湾局
- ⑥ 都道府県、指定都市、中核市、特例市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

表9 各種団体に対する準用規定一覧

準用規定		法第34条 の2	法第42条 第2項	法第43条 第3項	法第80条 第1項	
団体名	規定の適用について見なす主体	開発行為の特例となる主体	予定建築物等の制限について協議で足りる	調整区域での建築制限等についての特例	報告勧告援助等	団体系条項
国立研究開発法人 森林研究・整備機構	国		○			国立研究開発法人森林研究・整備機構が行う特例業務に関する政令第15条第1項第4号
独立行政法人 水資源機構	国				○	独立行政法人水資源機構法施行令第56条第1項第9号
独立行政法人 鉄道建設・運輸施設整備支援機構	国	○	○	○	○	独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号
独立行政法人 空港周辺整備機構	国	○	○	○		公共用飛行場周辺における航空機騒音による傷害の防止等に関する法律施行令第15条第1項第2号
独立行政法人 都市再生機構	国	○	○	○	○	独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第9号
地方共同法人 日本下水道事業団	国	○	○	○		日本下水道事業団法施行令第7条第1項第6号
国立大学法人	国		○		○	国立大学法人法施行令第26条第1項第23号
独立行政法人 国立高等専門学校機構	国		○		○	独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第11号
大分県土地開発公社	県	○				公有地の拡大の推進に関する法律施行令第9条第1項第4号
大分県住宅供給公社	県	○	○	○	○	地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第7号

4 開発許可の変更許可等

(1) 変更許可を受けなければならない場合

開発許可を受けた者が以下の事項を変更しようとする場合には、変更に係る事項、変更の理由、開発許可の許可番号を記載した開発行為変更許可申請書等を提出して変更許可を受けなければなりません。

- 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、区域及び規模の変更
- 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の用途の変更
- ③ 開発行為に関する設計の変更
- ④ 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの
 - (ア) 予定建築物等の敷地の規模の10%以上の増減を伴う変更
 - (イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となる変更
- ⑤ 公共施設の位置、規模等設計の変更又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項の変更
- ⑥ 工事施行者の変更
- ⑦ 資金計画の変更

ただし、変更許可の申請に当たっては、次の事項に留意してください。

- (ア) 適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前の変更であること。
- (イ) 当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合には、新規の開発許可が必要であること。
- (ウ) 設計の変更のうち、省令第28条の4第1項第1号に掲げる軽微な変更に該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更について事前協議等を行い一括して変更許可の申請をすること。
- (エ) 公共施設の設計等、管理帰属などに変更のない場合には、法第32条に規定する同意又は協議の必要はないこと。
- (オ) 変更許可の申請書の記載は、変更に係らない事項は記載をしないものとし、記載に当たっては変更・当初の内容が対照（朱書き）となるようにすること。添付書類は、当初の開発許可申請書の添付図書のうち、その内容が変更されるもののみを添付すること。
- (カ) 開発行為変更理由書を添付し、設計説明書は変更・当初に分けて記入すること。設計図書等については、原則として朱線で変更・当初を対照できるように作成すること。
- (キ) 許可を受けた区域を一部廃止する場合、残りの部分に設計の変更のない場合であっても法第38条の廃止でなく変更許可であること。
- (ク) 開発者の変更は、法第44条又は法第45条の承継の規定が適用されること。

(2) 軽微な変更の場合

変更の内容が掲げる軽微な変更の場合は、変更後遅滞なく開発行為変更届書等を作成し届け出してください。

- ① 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの
 - (ア) 予定建築物等の敷地の規模の10%未満の増減を伴う変更
 - (イ) 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡未満となる変更
- ② 工事施行者の変更で次に掲げるもの
 - (ア) 自己の居住用の開発行為の変更
 - (イ) 自己の業務用で開発面積1.0ha未満の開発行為の変更
 - (ウ) 自己の居住用以外、開発面積1.0ha以上の自己の業務用の開発行為については、工事施行者の氏名、名称又は住所の変更に限る（例えばA施行者からB施行者への変更は許可が必要です。）
- ③ 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

(3) 公共施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発許可を受けた開発行為に関する事項のうち、開発行為に関係がある既存の公共施設の変更をしようとする場合には公共施設の管理者の同意が、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに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には公共施設の管理者との協議が改めて必要になります。

(4) 公益的施設の管理者と再協議等が必要な場合

開発許可の際に法第 32 条及び政令第 23 条に規定する公益的施設の管理者（業務教育施設設置業務者、水道事業者、一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者）との協議を行った開発行為に関する事項のうち、次の事項を変更しようとする場合には、再度公益的施設の管理者と協議が必要となります。

- ① 開発区域の位置、区域又は規模の変更
- ② 予定建築物等の用途の変更
- ③ 協議をするべき者に係る公益的施設の設計の変更

開発許可を受けた開発行為の開発区域面積が政令第 23 条に規定する面積未満であったため、公益的施設の管理者との協議を行う必要のなかった開発行為について、その開発区域又は規模の変更により、20ha 以上（一般送配電事業者、配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議については 40ha 以上）となる場合には、変更許可申請の前に公益的施設の管理者との協議が必要です。

§ 4 開発許可申請 (法 第 30 条) (省令 第 15 条、第 16 条、第 18 条)

1 開発許可申請書

開発許可を受けようとするものは、第二編 § 1 の 1（許可申請及び添付書類の作成要領）の書類を作成して知事に提出しなければなりません。

(1) 「工区」の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は工事区単位で取り扱い、法第 37 条の建築制限も工区単位で解除されます。

(2) 予定建築物等

本法の開発行為は、建築物等の建築を目的とする土地の区画形質の変更をいい、許可申請に当たっては必ず予定建築物の用途及び敷地の規模配置を確定することとされています。

① 予定建築物の用途は、法第 33 条第 1 項第 1 号から第 6 号まで及び市街化調整区域においては法第 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す。

② 予定建築物の敷地の規模配置も、法第 33 条第 1 項第 2 号から第 6 号までの基準の適用の根拠となります。したがって、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要があり、開発行為完了後建築確認の際の敷地確認の基準となります。予定建築物の規模は、申請の必須事項ではありません。これは、一般に住宅分譲などの場合には土地造成の段階では不明のときが多いと思われるからです。しかし、例えば工場建設の場合で廃水処理等に特別の配慮を必要とするときは相当の程度まで規模、業務内容を把握する必要があります。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等の如何によって、工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相違がある点にかんがみ、審査の対象とされたものです。事業主にとって、許可を受ける前に工事施行者を定めること（一般には請負契約を締結することになるでしょう。）は、契約内容としての設計内容が許可前という不確定なものであるため、かなり困難であろうと考えられます。この点については、設計内容についての事前相談や、審査途中での確定など運用面で解決するよう指導します。

2 事前協議

事前協議は、本申請の手続きの前に、申請の内容について必要最小限の書類で協議を行い、許可基準、関係基準、関係他法令の許可の要否、設計の前提条件及び本申請に用意すべき書類等を事前に明示することにより、実施計画作成上の手戻りを防ぎ、本申請の手続きが円滑に進められることを目的としています。

開発許可を受けようとするものは、本申請の前に、必要書類を作成して、知事と協議を行う必要があります。

事前協議の書類の作成については、第二編 § 1 の 2（その他の申請・届出等「(1)事前協議」）を参照してください。

§ 5 設計者の資格

法 第 31 条
 省令 第 18 条、第 19 条
 S45 年建設省告示第 38 号、第 39 号

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与え、また設計について専門的な能力を要すると考えられる 1.0ha 以上の開発行為の設計者は、表 10 の資格を有していなければなりません。

表 10 設計者の資格

有資格者の設計にならなければならない仕事	設 計 者 の 資 格
1 開発区域の面積が 1.0ha 以上 20ha 未満の開発行為に関する工事	次のいずれかに該当する者 ア 大学（短大を除く。）を卒業後 2 年以上の実務経験者 イ 昼間 3 年制短期大学卒業後 3 年以上の実務経験者 ウ 短期大学・高等専門学校又は旧専門学校卒業後 4 年以上の実務経験者 エ 高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校卒業後 7 年以上の実務経験者 オ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で 2 年以上の実務経験者 カ 一級建築士で 2 年以上の実務経験者 キ 土木、建築、都市計画又は造園に関する 10 年以上の実務経験者（7 年以上は宅地開発に関する実務経験者であること。）で国土交通大臣が指定する講習を修了した者 ク 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で 1 年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1 年以上の実務経験者 ケ その他国土交通大臣が認める者
2 開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為に関する工事	ア 前号のいずれかに該当する者で 20ha 以上の開発行為に関する総合的な設計に係る図書を作成した経験を有するもの イ 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有するものと認めた者

- 注 1 ア～エの当該校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程に限る。また、各学校は学校教育法（短期大学には同法による専門職大学の前期課程を含む。同法による専門職大学の前期課程者にあつては、修了した後。）によるものをいう。
- 2 実務経験者は、宅地開発の技術に関する実務の経験を有する者をいう。
- 3 宅地開発に関する実務の経験は、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理をいう。
- 4 上表第 1 号オの国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門とする。
- 5 上表第 1 号キの講習には、宅地造成等規制法施行令第 18 条第 1 号から第 4 号までに掲げる者と同等の知識及び経験を定める件で、大臣認定を受けて昭和 44 年以前に行われた講習を含むものとする。
- 6 上表第 2 号アの総合的設計は、開発行為全体の設計をいい、例えば、道路、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計は該当しない。

§ 6 公共施設の管理者の同意等

法 第 32 条
政令 第 23 条

1 公共施設の管理者の同意

開発許可申請をしようとする者は、当該開発行為に関係のある公共施設（既存の公共施設・隣接）の管理者の同意を得なければなりません。

開発行為に関係のある公共施設とは、開発区域にあるもの、開発区域外にあっても開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものです。

具体的な公共施設と管理者を例示すると次の通りです。

- ① 開発区域内の里道及び水路の付替え、変更廃止等については、各市町村が所管です。
- ② 開発区域内里道のうち市道に認定済みのものについては、市に払下げの申請又は同意の協議を行い、認定道路の変更廃止についての申請を市にしてください。
- ③ 開発区域内外の市道、県道の変更廃止及び区域外接続の道路については、それぞれの道路管理者
- ④ 開発区域内の用排水路の付替え、拡幅、護岸等については、用排水路の管理者（市、水利組合、土地改良区等）から同意を得てください。
- ⑤ 開発区域下水の放流先の河川、用排水路の管理者（河川管理者、市水利組合、土地改良区等）なお、雨水汚水、雑排水等を明確にして同意を得てください。
- ⑥ 前記の規定で農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、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管理者と異なる者の管理するものがあるときは、水路管理者とあわせて揚水機場又はため池の管理者の同意も必要となります。公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、当該管理者の同意を得ることは当然ですが、当該用地の所有者の同意をも要すると解釈しなければなりません。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また、法第 40 条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るときには、同条の規定によって土地交換が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りると解してさしつかえありません。

2 公共施設を管理することとなる者等との協議

(1) 協議する相手方

開発許可申請をしようとする者は、当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者等（以下単に「管理者」という。）と協議しなければなりません。管理者は、法第 39 条の規定によって原則として地元市町村となります。他の法律による管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について、道路法の規定によって県が管理者となることが定まっているとき。）は、その管理者と協議することになります。また、法第 32 条第 2 項の協議の結果、別に管理者を定めることができるが、この場合も原則的管理者としての市町村との協議を前提とします。開発区域の規模による協議の相手方について表 11 に示します。

政令第 23 条は、大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設設置義務者などを規定していますが、このうち水道事業者との協議は、法第 33 条第 1 項第 4 号の給水施設的设计審査との関連で規模にかかわらずすべて行うよう運用します。

表11 協議の相手方

開発区域の規模	20ha 未満	20ha～40ha 未満	40ha 以上
協議の相手	市町村 (他法令管理者)		
	水道事業者		
	義務教育施設設置義務者		
			電気事業者 ガス事業者
			鉄道事業者 軌道経営者

(2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連ある部分について行われれば足りません。それぞれの協議内容は次のとおりです。

- ① 市町村（他法令に定められた公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計管理方法、土地の帰属、費用の負担、支払時期等について行う。
- ② 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担等について行うこと。
- ③ 義務教育施設設置義務者、電気ガス事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定が設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とする等施設の整備計画に影響を及ぼすので、これら開発行為の施行に際してあらかじめ開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行わせ、施設の管理者が、当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行い得るようにするためです。協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は法第33条並びにこれに基づく政令及び省令に明確に規定されています。したがって、協議の規定は、開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではないので、この点特に留意して適正な運用を図る必要があります。なお、開発行為によって設置された公共施設は、原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から地元市が管理し、その土地は市に帰属します。（法第39条、法第40条参照）

(3) 公安委員会との協議

大規模集客施設を目的とした開発行為、交差点付近での開発行為、交通安全上の問題が発生する恐れのある開発行為等で、開発許可権者等が協議の必要があると認める開発行為は、公安委員会（大分県警本部交通規制課）と協議をしなければならない。申請者は公安委員会（大分県警本部交通規制課）との協議を、道路管理者を通じて行うものとする。協議等により規制標識等の設置、移設、撤去をする必要がある場合は別途公安委員会（大分県警本部交通規制課）との協議簿を添付すること。

開発者（申請者）は、当該協議に協力するとともに、公安委員会（大分県警本部交通規制課）との協議内容を反映させた開発計画とし、その指導を遵守しなければならない。

§ 7 開発許可の基準 [その1 技術的基準]

法	第33条
政令	第23条の2、第23条の3、第23条の4、第24条、第24条の2、 第24条の3、第25条、第26条、第27条、第28条、第28条の2、 第28条の3、第29条
省令	第20条、第20条の2、第21条、第22条、第23条、第23条の2、 第23条の3、第24条、第25条、第26条、第27条

1 開発許可基準

申請しようとする開発行為は、用途地域等及び地区計画等が定められているときは予定建築物の用途や開発行為の設計がこれに適合し、道路、公園、広場等の公共空地、排水路その他の排水施設、水道その他の給水施設等が法令に定める基準に適合するとともに、樹木・表土の保全措置、騒音等の防止のための緩衝帯の配置がなされなければなりません。

なお、適用される規定は、予定建築物等の用途によって次表のように異なります。

表12 開発許可基準適用表

目的	予定建築物の用途	法第33条第1項各号
自己の居住用	建築物 住宅	1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14号 *6号は開発行為の目的に照らし判断
自己の業務用	建築物 ホテル、旅館、結婚式場、店舗 工場、ゴルフ練習場、老人保健施設 保険組合、共済組合の行う宿泊施設 学校、病院 駐車場(時間貸など管理事務所のあるもの)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14号 *6号は開発行為の目的に照らし判断
	第一種特定 工作物 コンクリートプラント アスファルトプラント クラッシュープラント 危険物の貯蔵又は処理用工作物	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14号 *6号は開発行為の目的に照らし判断
	第二種特定 工作物 ゴルフ場又は1.0ha以上で次に掲げるもの 野球場、庭球場、陸上競技場 遊園地、動物園 その他の運動・レジャー施設	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14号 *6号は開発行為の目的に照らし判断
その他	建築物 分譲住宅、宅地分譲、賃貸住宅、社宅及び寮 工場が従業員に譲渡するための住宅 貸店舗、貸事務所、貸倉庫、貸車庫、貸工場 別荘、有料老人ホーム	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14号
	第一種特定 工作物 上記第一種特定工作物	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14号
	第二種特定 工作物 上記第二種特定工作物 墓園(分譲)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14号 *6号は開発行為の目的に照らし判断
注意事項 *9, 10, 12, 13号は1.0ha以上、11号は40ha以上に適用 *第二種特定工作物における第2号に関するもので、市街化調整区域の20ha以上の開発行為について予定建築物等の各敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていることとする基準(政令第25条第1項第3号)や、0.3ha以上の開発行為について開発区域の面積の3.0%以上の公園等が設けられていることとする基準(政令第25条第1項第6号、7号)は適用しない		

(1) 法第 33 条第 1 項各号開発許可基準

- 1号 用途地域等に適合した予定建築物等に関する基準
- 2号 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
- 3号 排水施設に関する基準
- 4号 給水施設に関する基準
- 5号 地区計画等が定められている場合の基準
- 6号 公共、公益的施設及び予定建築物の用途配分に関する基準
- 7号 宅地等の安全性確保に関する基準
- 8号 災害危険区域等に関する基準
- 9号 環境保全のための植物の生育確保に関する基準
- 10号 緩衝帯配置に関する基準
- 11号 道路、鉄道等輸送の便等に関する規定
- 12号 申請者の資力信用に関する規定
- 13号 工事施行者の能力に関する規定
- 14号 権利を有する者の同意についての規定

※県・市町村等が、法第 33 条第 3 項で定められた技術的細目の強化・緩和を行う条例を定めている場合については、この条例の技術的基準の適用を受けることとなります

(2) 法第 33 条第 4 項開発許可基準

地方公共団体（県・市町村等）が建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を当該条項に基づき条例を定めた場合はこの条例の基準が適用されます。

(3) 法第 33 条第 5 項開発許可基準

景観行政団体が、景観計画区域内で、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当該条項に基づき条例を定めた場合はこの条例の基準が適用されます。

2 自己の居住用又は自己の業務用

(1) 自己の居住用

「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体自身が生活の本拠として使用することをいい、当然自然人に限られます。

(2) 自己の業務用

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動等が行われることであり、次に掲げるものは該当します。

ホテル、旅館

結婚式場

会社自ら建設する工場（ただし、工場内の福利厚生施設（寮及び社宅）は前記(1)のとおり含まれない）

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

保険組合、共済組合の行う宿泊施設

レクリエーション施設

駐車場（時間貸し等管理事務所のあるもの）

学校

病院

(3) その他

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ため該当しません。
したがって、自己の居住用又は自己の業務用以外のものであり該当せず「その他」となります。

分譲住宅、賃貸住宅の建設及び宅地分譲

貸事務所

貸工場

貸店舗

貸車庫

会社が従業員のために行う寮、社宅の建設

組合が組合員に譲渡するための住宅の建設

別荘（生活の本拠とは考えられないから該当しない）建設

(4) 自己の居住用開発と道路の基準

自己の居住用開発については、前述のとおり5項目の許可基準の適用が除外されています。しかし、これらの開発行為が都市計画区域内において既存道路に接しない土地で行われる場合には、建築基準法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路を築造する等、同法第43条第1項の規定を満足する必要があります。

- ① 必要な道路の築造は本条適用外であるから、本法外（建築基準法の位置指定）で処理してもさしつかえありません。
- ② しかし、道路に埋設されるであろう排水施設の管理帰属などの点を考慮すると、できるだけ開発行為に関連する道路として本法で処理することが望ましい。
- ③ この場合の道路の幅員構造については、基準適用外となっているから強制できず、建築基準法の規定で処理せざるを得ません。ただし、都市計画法の趣旨を十分生かすよう指導する必要があることは言うまでもありません。また、開発区域内に都市計画街路、公園の区域が含まれている場合にも、その計画に適合すべき義務はありません。ただし、法第53条の制限は働くから、予定建築物が法第54条の基準に適合しなければならぬし、法第55条の指定区域内では当然買取り交渉を先に行うべきです。

3 用途地域等の適合（法第33条第1項第1号）

開発行為を行う土地について用途地域等が定められている場合には、予定建築物の用途がこれに適合していなければなりません。用途地域等に適合しているか否かは建築の際に改めて確認されることですが、基本的な事項であるので宅地造成の際にあらかじめチェックしておくことが望ましいので、このような規定がおかれました。

「適合している」とは、これらの地区における建築の制限を受けない建築はもちろん、それぞれの法律に基づく例外許可を受けたものも含まれます。

- ① 平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正（平成5年6月25日施行）により、住環境の保護、市街地形態の多様化への対応等を目的として、用途地域の種類が8種類から12種類になりました。また、同時に、各用途地域において建築することができる建築物の用途についても見直しが行われました。

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、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域をいい、建築制限は、建築基準法第48条に規定されています。なお、平成30年4月1日から新たに田園住居地域が追加され、用途地域の種類が13種類になりました。

また、用途地域の指定のない区域（市街化調整区域は除く）で建築してはならない建築物は、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類する用途で、政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの。

各用途地域内の建築物の用途制限の概要を表13に示します。

表 1 3 用途地域内の建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店 舗 等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物販販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建 物取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ ① 物販販売店舗及び飲食店を除く。 ② 農産物販売所、農家レストラン等のみ。 2階以下
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	
事 務 所 等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工 場 ・ 倉 庫 等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	×	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③はこゝにては、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限り。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車 車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれか非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限り。
	危険性が人きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
火 災 ・ 石 油 類 ・ ガ ス な ど の 危 険 物 の 貯 蔵 ・ 処 理 の 量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

<p>第一種低層住居専用地域</p> 	<p>第二種低層住居専用地域</p> 	<p>第一種中高層住居専用地域</p> 
<p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p> 	<p>第一種住居地域</p> 	<p>第二種住居地域</p> 
<p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p> 	<p>田園住居地域</p> 	<p>近隣商業地域</p> 
<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>農業、低層住宅のための地域です。第二種低層住居専用地域で建てられるもののほか、一定の農業用施設などが建てられます。</p>	<p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p> 	<p>準工業地域</p> 	<p>工業地域</p> 
<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>		

図11 13種類の用途地域イメージ図

- ② 流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で、建築制限は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められています。流通業務地区については、建築基準法第48条及び第49条の規定の適用は受けません（同条第3項）。
- ③ 港湾法第39条第1項の分区は、下記市町村で指定されています。

表14 港湾法第39条第1項の分区

	港 湾 名	商港区	工業港区	漁港区	保安港区	マリーナ港区	修景厚生港区
大 分 市	大 分 港	○	○		○		○
	佐 賀 関 港	○	○	○	○		
別 府 市	別 府 港	○		○		○	○
中 津 市	中 津 港	○		○			
佐 伯 市	佐 伯 港	○	○	○			○
臼 杵 市	臼 杵 港	○		○			
	下 ノ 江 港			○			
津 久 見 市	津 久 見 港	○	○	○			○
豊 後 高 田 市	高 田 港	○		○			
国 東 市	国 東 港	○		○			

表15 臨港地区及び地区計画等の取扱いの考え方

区分		港湾行政上の規制	都市行政上の規制
都市的 ▲ △ ▽ 港 湾 的	0レベル	なし	用途地域及び特別用途地区（以下「用途地域等」という）による建築規制及び必要に応じ地区計画又は再開発地区計画（以下「地区計画等」という）による建築規制
	Iレベル	臨港地区による届出・勧告等 （分区を定めない）	
	IIレベル	臨港地区による届出・勧告等 及び分区条例による用途規制	必要に応じ地区計画等による建築規制
	IIIレベル		なし

(注) 0レベル： 臨港地区以外の一般的土地利用規制を行う区域

Iレベル： 港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが、相当程度の一般的都市機能を有する土地利用に対応して、分区を定めず、用途地域等による建築規制によることとし、必要に応じて地区計画等による建築規制を行う区域

IIレベル： 臨港地区で、一部に一般的都市機能が含まれることに対応して、分区条例による港湾の管理運営に必要な用途規制を行うが、必要に応じて、地区計画等による建築規制を併せて行う区域

IIIレベル： 臨港地区で分区条例による用途規制を行う区域

4 公共の用に供する空地の配置 (法第 33 条第 1 項第 2 号)

道路、公園その他の公共の用に供する空地 (以下「公共空地」という。) は、次の点に留意して配置されなければなりません。

表 16 公共空地配置の主眼点

留 意 点	関 連 施 設
ア 環境の保全	適正な街区の構成、道路の配置、建築容積及び道路幅員、公園、緑地
イ 災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行(消防、救急等)、消防水利
ウ 通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
エ 事業活動の効率	道路の幅員

「配置されるように設計が定められていること」とは、開発者が、この設計に基づいてこれらの施設を整備すべきことを要求しています。どの程度の施設を整備すべきかは、第 33 条第 1 項第 2 号イからニまでの事項に応じて具体的に政令及び省令で定められた基準によって定まります。この場合、開発区域あるいはその周辺で既に道路、公園、上下水道その他の公共施設に関する都市計画が定められている場合には、設計が当該都市計画に適合していなければなりません。

「設計が都市計画に適合している」とは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん技術的に可能であり、施行者に不当な負担にならない限度においてできるだけ都市計画の内容を実現すべきことをいいます。

なお、市街化区域内においてこれに基づいて都市計画施設を整備したときの費用負担については、法第 40 条第 3 項に規定されているとおり、基幹施設についての土地の取得に要する費用負担を請求できます。

5 道路に関する基準

{
 法 第33条第1項第2号
 政令 第25条第1号、第2号、第3号、第4号、第5号
 省令 第20条、第20条の2、第24条

(1) 開発区域内道路

開発行為により設置する道路の幅員は、開発区域の規模、予定建築物等の用途及び敷地の規模等に応じて表17の幅員以上のもので図12の幅員構成（標準）とすること。ただし、本条に定められていない事項については、道路構造令に準拠するものとする。

表17 開発区域内に設置する道路幅員

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	区域内に設置する道路幅員	備 考
住 宅	限 定 な し	6.0m以上	小区間で通行上支障のない場合は4.0m以上（政令第25条第2号括弧書） ※（4）小幅員区画道路の計画基準を参考とすること
住 宅 以 外	1,000㎡未満		
	1,000㎡以上	9.0m以上	

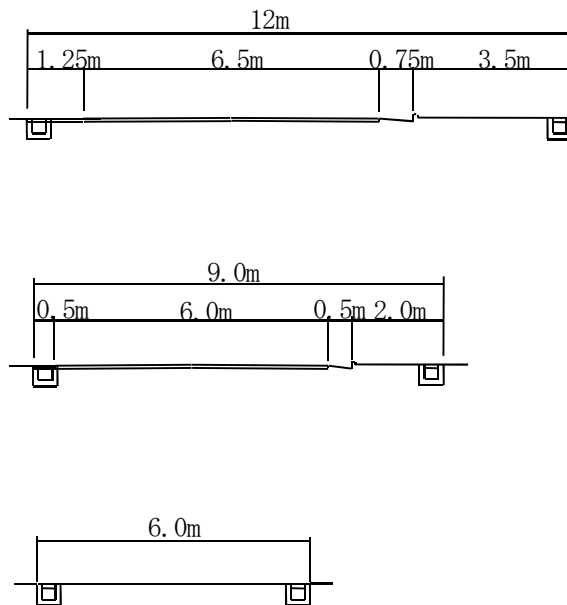


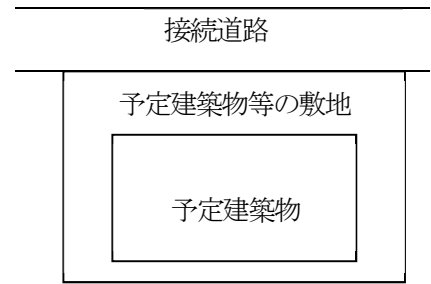
図12 幅員構成（標準）

※側溝用蓋は輪荷重対応とする

(2) 接続道路の幅員

① 予定建築物等の敷地が接する道路の基準及び政令第 25 条第 2 号及びただし書の運用

予定建築物等の敷地が接する道路については、予定建築物等の用途、予定建築物等に応じて表 18 の幅員以上のものとする。ただし、開発区域の規模及び形状、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って、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道路であれば接続することができる（政令第 25 条第 1 項第 2 号ただし書）。



政令第 25 条第 1 項第 2 号ただし書の運用については、以下のとおり取り扱うこととする。

(f) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の一敷地の単体的な開発行為で、当該開発区域に接する既存道路であること。（開発区域外の既存道路のみに適用される。）

※開発区域内に新たに道路を設ける場合については、当該道路が接続する開発区域外の既存道路は政令第 25 条第 1 項第 4 号の規定が適用される。

(g) 既存の道路幅員が 4.0m 以上であること。

(h) 道路管理者の隣接の同意書等が添付されていること。

(e) 予定建築物の用途、敷地規模、当該既存の道路の交通量等に応じて、適切なセットバック等がなされていること。なお、セットバック幅については、道路管理者等との協議による。

表 18 予定建築物等の敷地に接する道路幅員

予定建築物の用途	予定建築物の敷地規模	敷地に接する道路幅員	備 考
住 宅	限 定 な し	6.0m 以上	小区間で通行上支障のない場合は 4.0m 以上（政令第 25 条第 1 項第 2 号括弧書）
住 宅 以 外	1,000 m ² 未満		
	1,000 m ² 以上	9.0m 以上	
市街化調整区域の開発面積 20ha 以上の開発区域（第二種特定工作物は適用しない）		12m 以上	予定建築物等の各敷地から 250m 以内

② 政令第 25 条第 1 項第 2 号括弧書の運用

政令第 25 条第 1 項第 2 号括弧書の「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。この場合について概ね 1.0ha 以上の住宅系開発区域内における具体的な運用基準が示されており、本節の (4) 「小幅員区間道路の計画基準」に掲載する。

③ 開発区域内の主要な道路が接続すべき区域外の道路

開発区域内の主要な道路は、区域外の幅員 9.0m 以上（主として住宅の用に供するものにあつては、6.5m 以上）の道路に接続すること（表 19）。

ただし、幅員 4.0メートル以上の地方公共団体等の管理する道路で、道路管理者の接続の同意書が添付されている場合等、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、接続させることができるものとする。

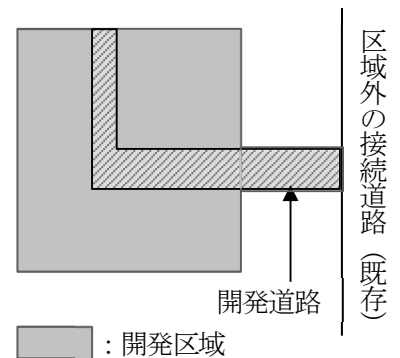


表 19 開発区域内の主要な道路が接続する区域外の道路幅員

開発行為の目的	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m 以上
上 記 以 外	9.0m 以上

(3) 開発区域内の道路の構造

- ① 幅員 9.0m 以上の道路は縁石等により歩車道を分離すること。
- ② 路面構造は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障がないものとし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- ③ 道路には、雨水等を有効に排出するため図 13-1 及び図 13-2 に示す構造と同等以上の排水能力を有する側溝又は街渠を設けること。
- ④ 道路の縦断勾配は 9.0% 以下。ただし、やむを得ないと認められるときは、12% 以下（滑り止め舗装を原則とする。）とすること。
- ⑤ 階段状道路でないこと。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ときは、この限りではない。（消防活動に考慮）

i) 現場打コンクリート L型側溝

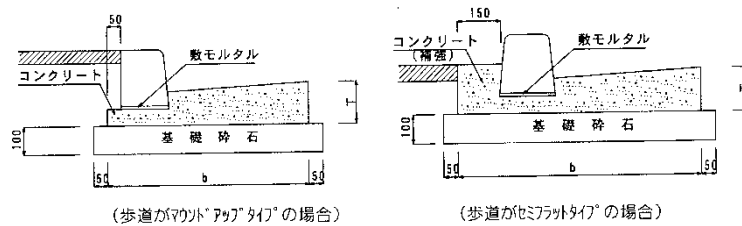


図 13-1 側溝及び街渠参考図（単位：mm）

ii) コンクリート二次製品 落蓋式U型側溝（JIS A 5345）

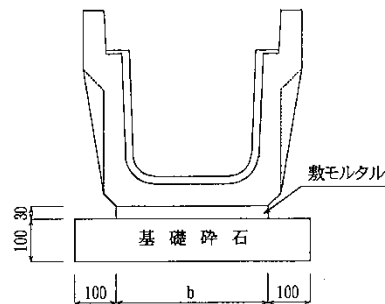


図 13-2 側溝及び街渠参考図（単位：mm）

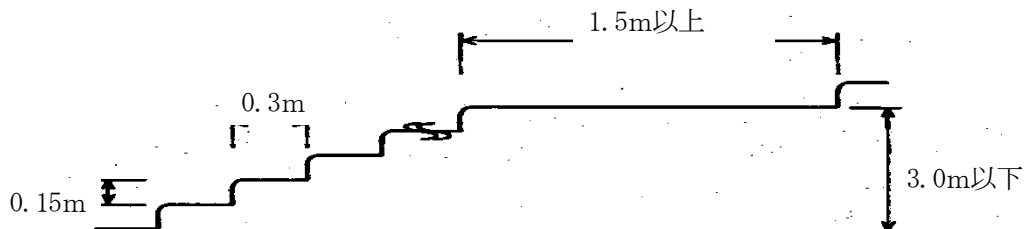


図 14 もっぱら歩行者の通行の用に供する道路

- ⑥ 袋路状道路でないこと。ただし、当該道路の延長及び接続予定のある場合又は、転回広場等により避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。(やむを得ず袋路状にする場合)
- (ア) 幅員が 4.0m 以上 6.0m 未満で延長が 35m 以下の場合
 - (イ) 幅員が 4.0m 以上 6.0m 未満で自動車の転回が可能な空地、広場又は避難道路等が道路の終端及び当該道路の区間 35m 以内に設けられている場合
 - (ウ) 幅員が 6.0m 以上で延長が 100m 以下である場合
 - (エ) 幅員が 6.0m 以上で自動車の転回が可能な空地、広場又は避難道路等が道路の終端及び当該道路の区間 100m 以内に設けられている場合

i) 転回広場の区間の測り方

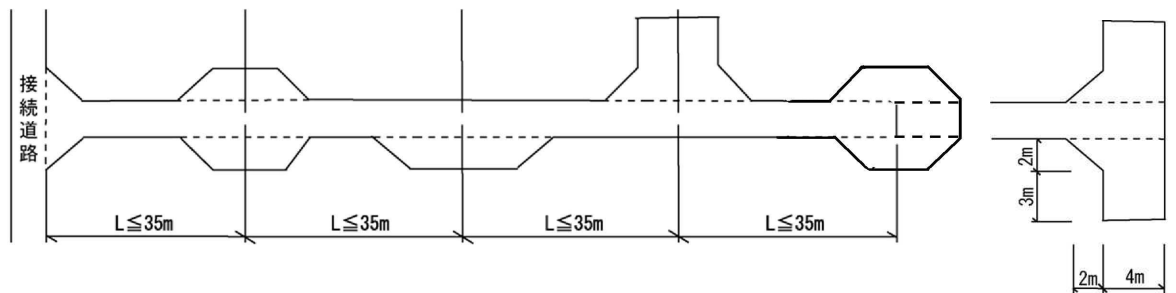


図 15-1

ii) 中間に設けるものは、下記の数値以上とする

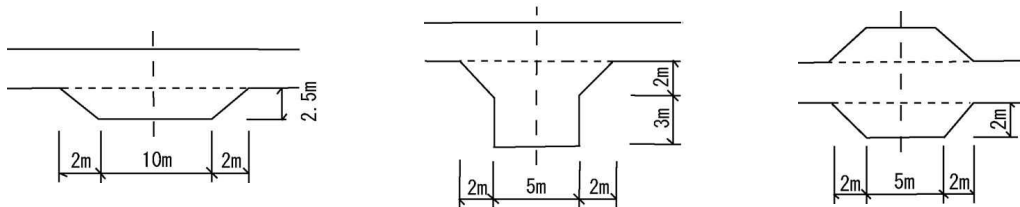


図 15-2

iii) 終端に設けるものは、下記の数値以上とする

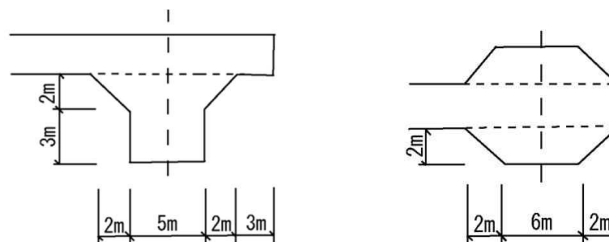


図 15-3

iv) 転回広場より延長できる長さは、転回広場の中心から総延長が 15m までとする。

⑦道路は同一平面で5以上交差させないこと。

⑧路交差部の交差角は、直角又は直角に近い角度とし、その街角の切り取り長さは表20を標準とする。ただし、帰属管理する市町村に定めがある場合は、その定めによることができ道路交差部は、適当な長さで街角が切り取られていること。

表20 道路交差部街角すみ切り (斜長 単位:m)

交差道路幅員 道路幅員	4.0	5.0	6.0	9.0	12	16
4.0			3.0	3.0		
5.0			3.0	3.0		
6.0	3.0	3.0	5.0	5.0	5.0	5.0
9.0	3.0	3.0	5.0	5.0	5.0	5.0
12			5.0	6.0	6.0	6.0
16			5.0	6.0	6.0	8.0

⑨ 道路が、がけ、水路等に接し危険であると認められる場合には、ガードレール等適当な防護施設を設けること。

⑩ 夜間道路利用者の安全を確保し、犯罪の防止と街の美観を高めるため必要に応じ道路照明施設を設けること。

⑪ 歩行者専用道は、開発規模の大小にかかわらず、努めて設けること。この場合においては、通勤、通学、購買等の歩行者動線及び公園配置を勘案して計画するものとする。

⑫ 道路の構造は、次に掲げるものとする。

(ア) 道路の路面は、コンクリート又はアスファルト舗装とし、縦断勾配の著しく大きい場合には、滑り止め舗装等安全上必要な措置を講じること。なお、交通量がきわめて少ない等特別の理由がある場合は、この限りでない。

(イ) 道路の縦断勾配は、9.0%以下（やむを得ない場合は、小区間に限り12%以下とし、滑り止め舗装を原則とする。）とする。ただし、幅員12m以上の幹線道路の縦断勾配は、7.0%以下とする。

(ウ) 区画街路で人と車が共存する等の計画に基づき車を徐行させる必要がある場合は、ハンプ、植樹柵等を設けることができる。

ただし、帰属管理する市町村と協議が整ったものであること。

(エ) 道路の縦断勾配の変移する箇所には、表21に示す長さ以上の縦断曲線を設けること。

表21 縦断曲線長

縦断勾配の代数差	幅員12m以上の幹線道路	その他の道路
3.0%未満	20m	8.0m
3.0%以上	7 i m	3 i m

iは縦断勾配の代数差(%)

(4) 小幅員区画道路の計画基準（政令第25条第1項第2号括弧書）

都市計画法施行令第25条第1項第2号に規定する開発許可の道路に関する技術的基準における6.0m未満の道路の導入の計画基準（昭和61年4月11付け建設省経宅発第38号通達）

第1 目 的

この基準は、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、幅員6.0m未満の区画道路（以下「小幅員区画道路」という。）を導入する場合において、

- ① 交通及び宅地サービスの機能確保
- ② 災害時の危険性の防止及び災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施
- ③ 住宅地としての日照、通風等の環境の確保

等を図るために守るべき条件として定めるものとする。

第2 適用対象

この基準は、開発区域の面積が概ね1.0ha以上の主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を適用対象とする。

ただし、開発区域の面積が概ね1.0ha未満の主として住宅の用に供する目的で行う開発行為であって、次の各号の一に掲げる条件に該当するものについては適用対象とする。

- ① 当該開発区域が既に計画的開発が実施された区域に隣接していること。
- ② 当該開発区域に地区計画が定められていること等により、将来、道路の段階構成による整備が確実に見込まれること。
- ③ 当該開発区域の周辺に幅員6.0m以上の道路がすでにあり、当該開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路で、延長される予定のない小区間のものであること。

第3 小幅員区画道路の導入の条件

小幅員区画道路は、次の各号に掲げる条件に適合している場合に導入することができるものとする。

- ① 開発区域内及び開発区域の周辺の道路が次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 原則として、道路の段階構成が幹線道路、補助幹線道路及び区画道路と明確に整備されていること又は整備されることが確実に見込まれること。
 - (イ) 開発区域の周辺に幅員6.0m以上の道路がすでにあり、開発区域内の道路がこの道路に接続する区画道路であって、延長される予定のない小区画のものであること。
- ② 小幅員区画道路は、次に掲げる条件に該当すること。
 - (ア) 幅員6.0m以上の道路又は歩行者専用道路等によって囲まれた概ね250m以下四方の区域の中の小区画の区画道路であること。
 - (イ) 沿道宅地へのサービス以外の目的の通過交通が生じない形状のものであること。
 - (ウ) 原則として幹線道路に直接接続していないこと。

第4 小幅員区画道路の共通の計画基準

小幅員区画道路は、次の各号に掲げる計画基準に適合しなければならない。

- ① 有効幅員
有効幅員は4.0m以上とする。この場合において、L型側溝、コンクリート蓋等で車両通行上支障がない場合は当該側溝等を有効幅員に含めるものとする。また、電柱、道路標識等の工作物を道路内に設置する場合は当該工作物の設置されている部分及びその外側の部分は有効幅員に含めないものとする。
- ② 交差点
交差点は原則として直交させる。
- ③ 隅切り
小幅員区画道路の交差部の隅切りは、原則として、隅切り長が3.0mの二等辺三角形とする。

第5 道路形状別計画基準

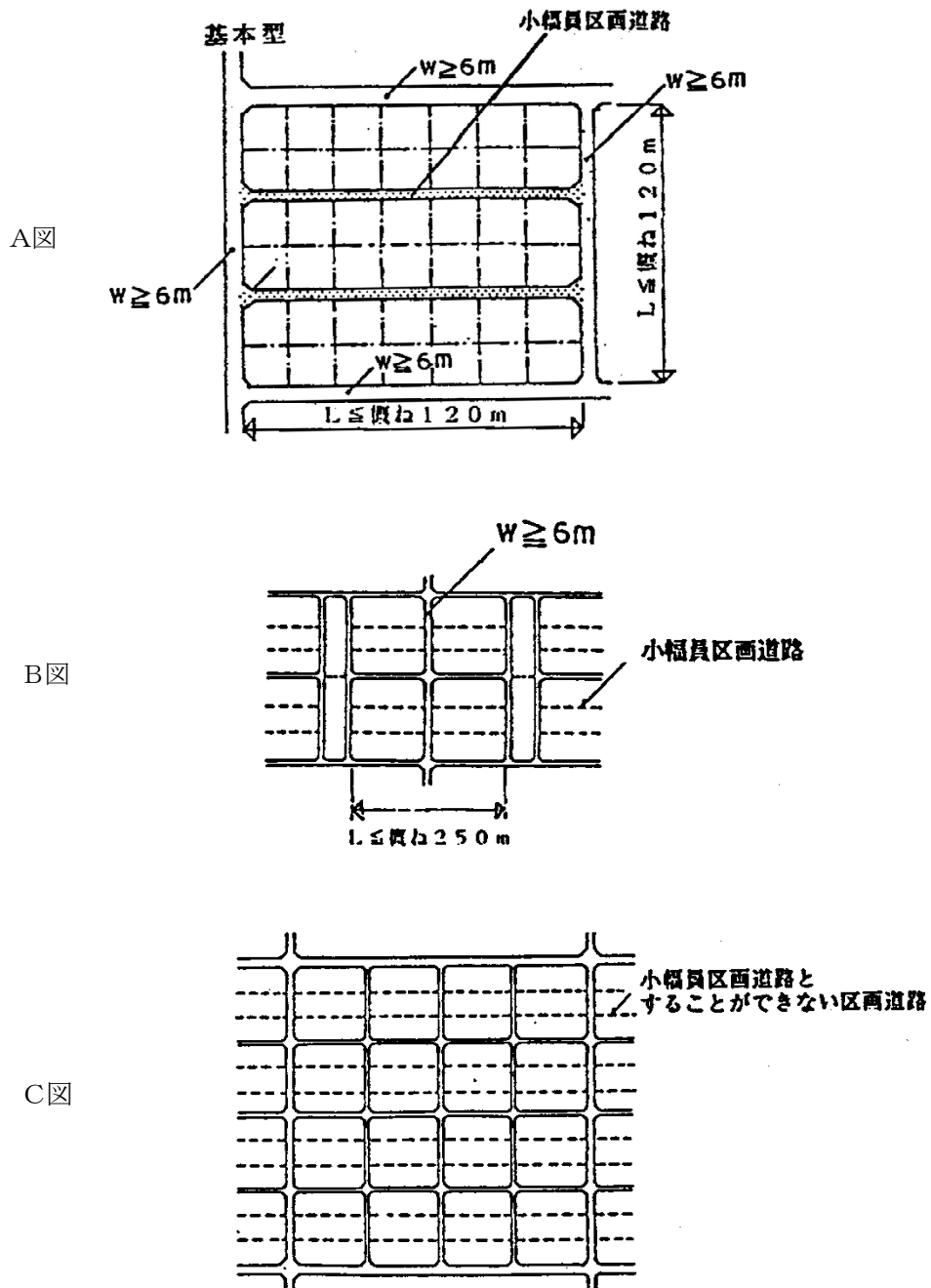
小幅員区画道路は、次の各号に掲げる道路形状別計画基準の一に適合しなければならない。

① I字状小幅員区画道路の計画基準

(ア) A図のように幅員6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のI字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。ただし、B図のように幅員6.0m以上の道路をはさんで区画道路が連続する場合にあっては、連続する区画道路の道路延長（道路中心線の長さとする。以下同じ。）の合計が概ね250mを超えない場合に限る。

C図のように通過交通の生じる可能性のあるI字状区画道路については小幅員区画道路とすることができない。

(イ) 道路延長は概ね120m以下とする。



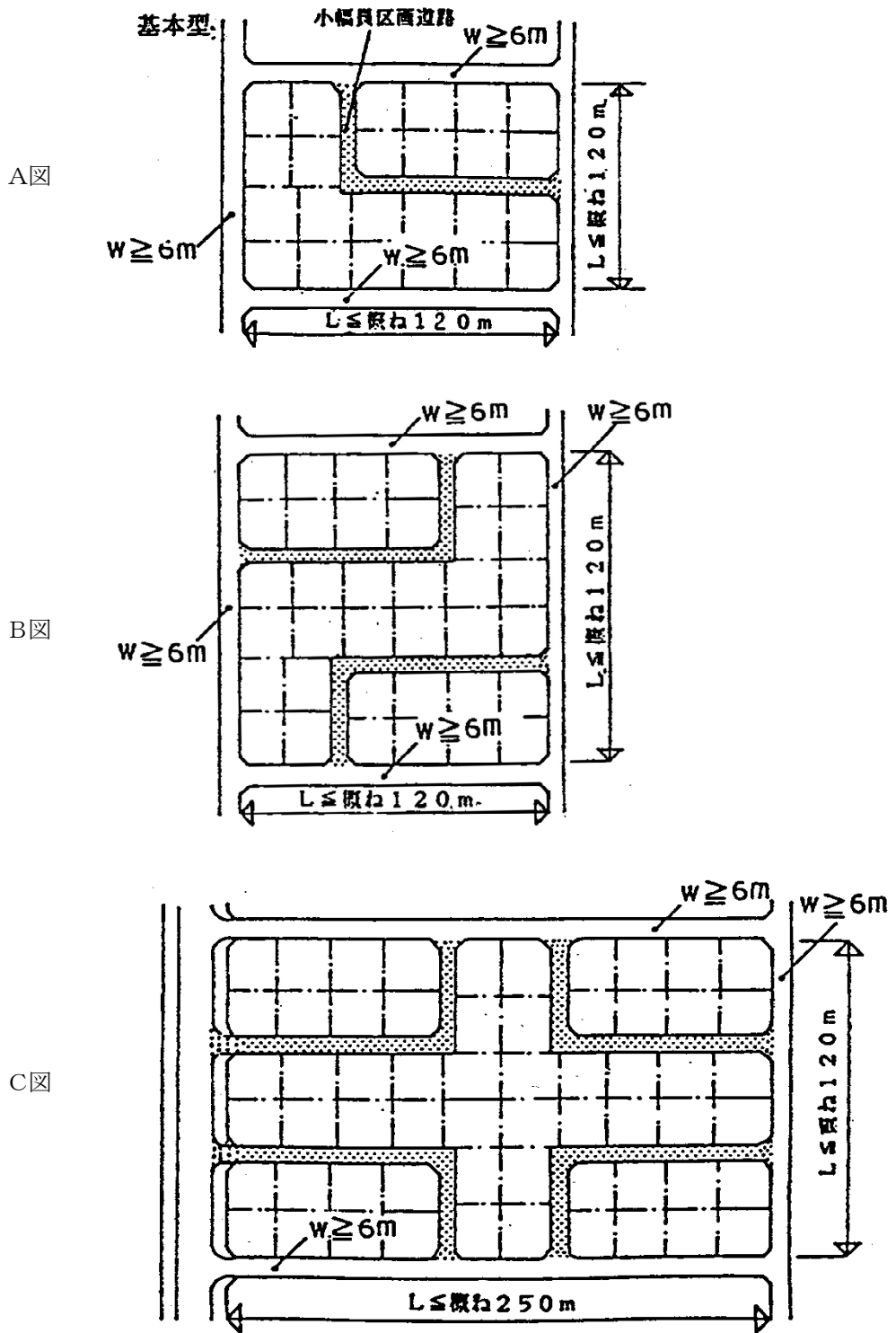
② L字状小幅員区画道路の計画基準

(ア) A図及びB図のように幅員6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のL字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、C図のように概ね250m×120m以下の区域の中のL字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

(イ) 道路延長は概ね120m以下とする。

(ウ) 屈曲部はその角度を90度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

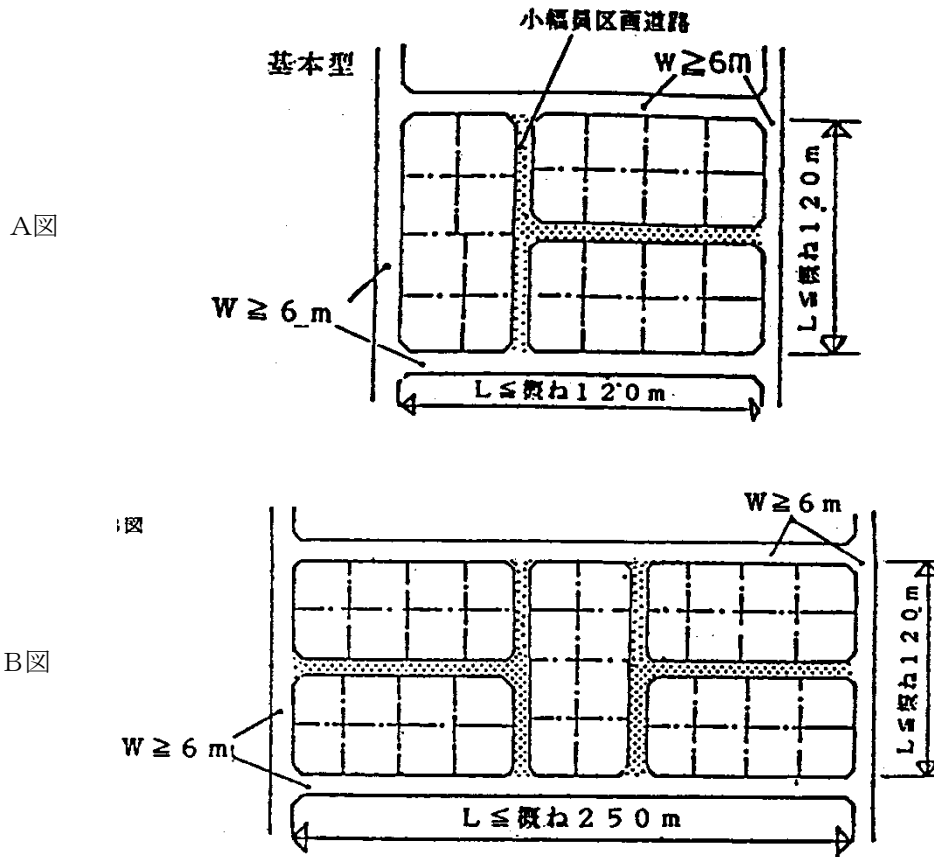


③ T字状小幅員区画道路の計画基準

(ア) A図のように幅員6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）に囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のT字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

また、B図のように概ね250m×120m以下の区域の中のT字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

(イ) 道路延長は概ね120m以下とする。



④ U字状小幅員区画道路の計画基準

(ア) A図のように幅員6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね120m以下四方の区域の中のU字状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。

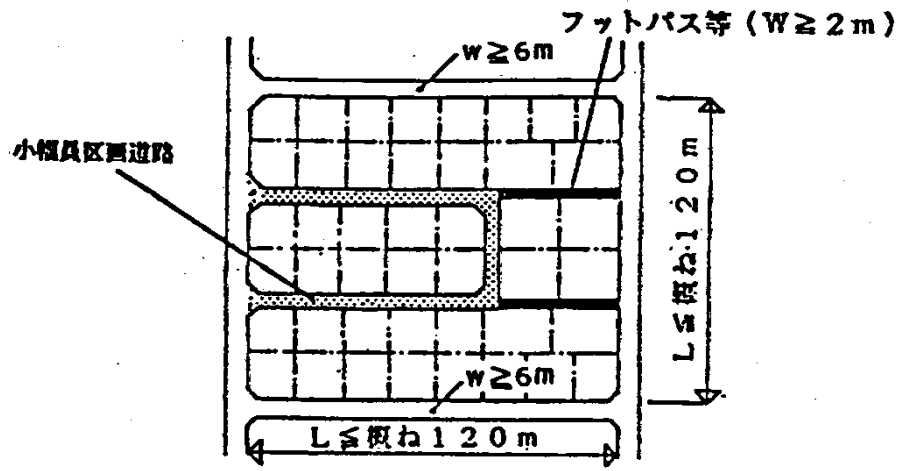
また、B図及びC図のように概ね250m×120m以下の区域の中のU字状区画道路についても小幅員区画道路とすることができる。

(イ) 道路延長は概ね250m以下とする。

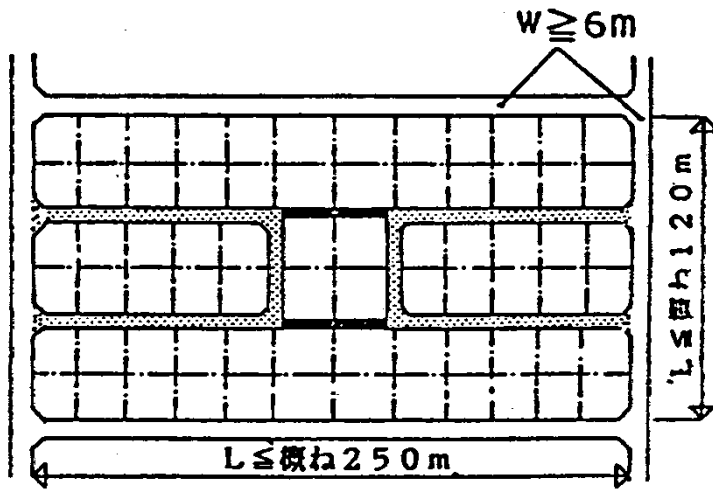
(ウ) 屈曲部は角度を90度以上とすること等により自動車の通行上支障がないものとする。

(エ) U字状区画道路の奥は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員2.0m以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。

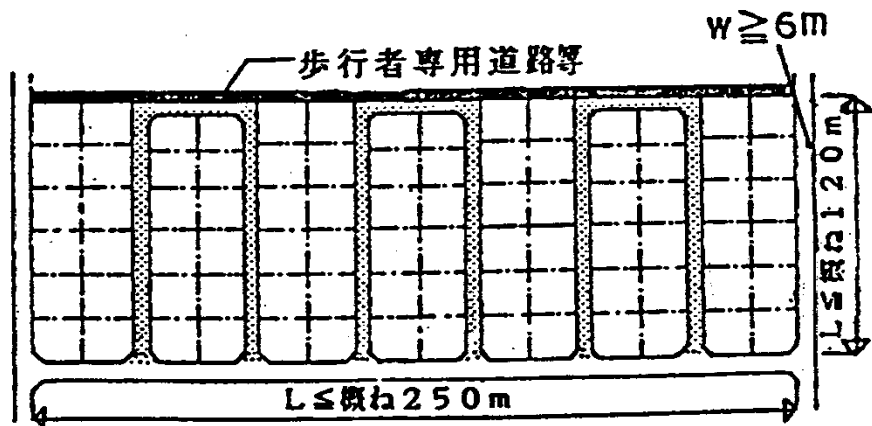
A図



B図

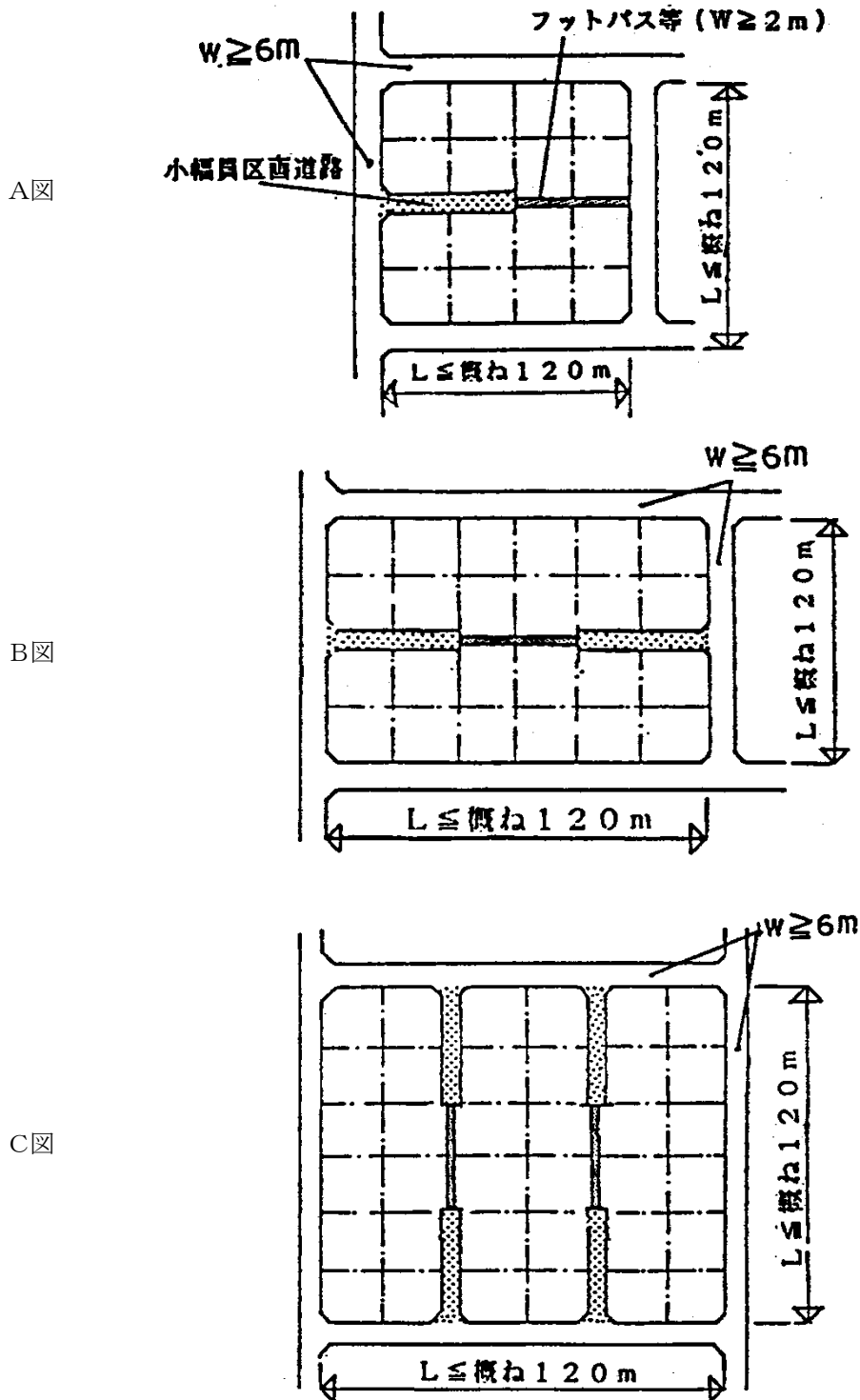


C図



⑤ 行き止まり状小幅員区画道路の計画基準

- (ア) A図、B図及びC図のように幅員 6.0m以上の道路（区画道路と幹線道路又は補助幹線道路との接続上支障がない部分については、歩行者専用道路等）によって囲まれた概ね 120m以下四方の区域の中の行き止まり状区画道路について小幅員区画道路とすることができる。
- (イ) 道路延長は原則として 35m以下とし、35mを超える場合は終端及び区間 35m以内ごとに自動車の転回広場を設けるものとする。この場合において、自動車の転回広場とは、「自動車の転回広場に関する基準」（昭和 45 年 12 月 28 日付け建設省告示第 1837 号）に適合するものとする。
- (ウ) 行き止まり状区画道路の終端は、歩行者専用道路、公園等に接するか又は幅員 2.0m以上のフットパス等によって歩行者専用道路、公園等若しくは道路に接続することが望ましい。



第6 適用除外

この基準の第2、第3及び第5に適合しないものであっても次に該当し、かつ、小区間で将来とも他の道路の接続がないもので、通過交通が予想されないものについては、車道幅員を4.0m以上とすることができる。

- ① 道路に面する宅地が少ないもの。(10戸以下)
- ② 消防活動等非常時の緊急自動車の通行に支障ないもの。
- ③ 「小区間」とは延長が75m(両側宅地)以下とする。

6 公園等に関する基準

法	第33条第1項第2号
政令	第25条第1項第6号、第7号
省令	第21条、第25条
県規則	第15条

(1) 公園等の配置

公園、緑地、広場（以下「公園等」という）は、誘致距離、避難活動等を考慮して、利用者の有効な利用が確保されるような位置に、長方形等著しい狭長、屈曲のない形状で、次の基準により配置されていること。

- ① 開発区域の面積が、0.3ha 以上の開発行為については、表 22 に掲げる規模の公園等を設けること。
- ② 公園はできるだけ平坦で遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状とし、15 度以上傾斜した土地の部分は公園面積に含めないこと。
- ③ 公園の周囲及び幼児等の利用に危険な箇所には、柵又は塀を設置するものとし、1,000 m²以上の公園には、2 箇所以上の出入口を設けること。
- ④ 公園等は、周囲が宅地に直接接しないよう配置すること。（通路等で 2.0m 以上離すことを標準とする。）
- ⑤ 公園は、低湿地や高圧線下その他利用に障害及び危険となる場所は避けるものとする。
- ⑥ 公園施設の種類、数量、配置及び構造等については、公園管理予定者と協議するものとする。
- ⑦ 広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配であること。
- ⑧ 雨水等の排出施設が設けられていること。

表 22 公園等の規模

開発区域の規模	公園等の総面積	設置内容		備考
0.3 ha 以上 1.0 ha 未満	開発区域面積 の 3.0% 以上	公園 緑地 広場	1 箇所あたり 90 m ² 以上の面積を確保 (予定建築物等の用途等考慮して、公園等のうち必要なものを設置すること)	①開発区域周辺に相当規模の公園等がある場合 ②予定建築物等の用途が住宅以外であり、かつ、その敷地が 1 である場合 上記①、②の場合等で開発区域の周辺の状況、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不要とできる
1.0 ha 以上 5.0 ha 未満			1 箇所あたり 150 m ² 以上の面積を確保 (予定建築物等の用途等考慮して、公園等のうち必要なものを設置すること)	
5.0 ha 以上 20 ha 未満		公園 緑地 広場	予定建築物の用途が住宅の場合、1 箇所あたり 300 m ² 以上の面積を確保し、かつ、1,000 m ² 以上の公園を 1 箇所以上設置すること（誘致距離等考慮し適切に配置）	予定建築物の用途が住宅以外のものである場合は公園等のうちに必要なものを設置すること
20 ha 以上			予定建築物の用途が住宅の場合、1 箇所あたり 300 m ² 以上の面積を確保し、かつ、1,000 m ² 以上の公園を 2 箇所以上設置すること（誘致距離等考慮し適切に配置）	同 上

注意：第二種特定工作物については、公園等の基準（政令第 25 条第 1 項第 6 号、第 7 号）の適用はない

7 消防水利に関する基準

(法 第 33 条第 1 項第 2 号
政令 第 25 条第 1 項第 8 号)

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、消防法第 20 条第 1 項の規定に基づく消防庁規定の消防水利の基準(昭和 39 年 12 月 10 日付け消防庁告示第 7 号「消防水利の基準」)に従わなければなりません。

消防水利の基準の概要は次の通りです。

(1) 消防水利

消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいいます。

消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、溝等、濠、池等、海、湖、井戸、下水道等

(2) 消防水利の必要能力

- ① 常時貯水量 40 m³又は取水可能水量が 1.0 m³/分以上かつ 40 分以上連続給水能力のあること。
- ② 消火栓は、呼称 65 の口径のもので、直径 150mm 以上の管に取付けられていること。ただし、管網の一端が 180m 以下となるよう配置されているときは 75mm 以上でよい。

(3) 消防水利の配置

市街地又は密集地の防火対象物から 1 の消防水利に至る距離が表 23 に掲げる数値以下となるように設けること。ただし、市街地又は密集地以外の地域については、その距離は 140m 以下とする。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。

表 23 消防水利の配置

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4.0m/s 未満のもの	年間平均風速が 4.0m/s 以上のもの
	近隣商業地域、商業地域、 工業地域、工業専用地域		100m
その他の用途地域及び 用途地域の定められていない地域		120m	100m

(4) 消防水利の構造

- ① 地盤面からの落差が 4.5m 以下であること。
- ② 取水部分の水深が 0.5m 以上であること。
- ③ 消防ポンプ自動車容易に部署できること。
- ④ 吸管投入口の大きさは一辺 60cm 又は直径 60cm 以上であること。

8 排水施設に関する基準

（法 第33条第1項第3号
政令 第26条
省令 第22条、第26条）

(1) 排水計画

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りません。

- ① 雨水一降雨量と地形から想定される雨水をいい、開発区域の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、例えば、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あわせて考えなければなりません。
- ② 汚水一予定建築物等の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、又は付随する排水量及び地下水量から算定した計画汚水量

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、道路の設計と同様に設計がこれに適合していなければなりません。

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、道路の配置と同様に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をとるよう指導します。

- ③ 開発区域内の排水施設は、周辺の地域の状況等も勘案のうえ、推定される雨水及び汚水を有効に排出できるよう次の基準により配置されていること。

(ア) 計画雨水流出量及び排水施設の規模は、次式を標準として算定すること。

i) 計画雨水流出量

$$Q_P = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q_P : 計画雨水量 (m^3/s)

I : 標準降雨強度 (mm/h) $I = \frac{7,218}{t+52}$

A : 集水面積 (ha)

t : 流達時間 (min) = 流入時間 + 流下時間

※流入時間は5~7分とし、流下時間は、排水施設延長÷流速によって求める。なお、流達時間が10分以下の場合、流達時間を10分としてよい。

C : 流出係数 (開発区域内は0.8とする)

※合理式法に用いる流出係数の値は、流域の地質、将来における流域の土地利用状況等を考慮して決定する。

※区域外背後地の流出係数は0.5~1.0の範囲で地形の状況等により決定すること。

参考「河川砂防技術基準」密集市街地 0.9、一般市街地 0.8、畑・原野 0.6、水田・山地 0.7

ii) 流量公式

$$Q_A = A \cdot V$$

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

Q_A : 流量 (m^3/s)

V : 流速 (m/s)

A : 流水断面積 (m^2) (排水施設の断面積の80%)

n : 粗度係数

i : 勾配

R : 径深 (=流下断面積÷潤辺長) (m)

(イ) 計画汚水量は次の値を基準とする。

なお、次の値にかかわらず、市町村において特別の定めがある場合は、その定めによること。

計画1日平均汚水量 210 ℓ/人 (600 ℓ/人)

計画1日最大汚水量 300 ℓ/人 (900 ℓ/人)

計画時間最大汚水量 540 ℓ/人 (1350 ℓ/人)

※ () は温泉を利用する場合

(ウ) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、計画人口が501人以上又は開発区域面積が5.0ha以上の場合は、終末処理施設を有する下水道その他の排水管渠に汚水を放流する場合を除き、し尿と家庭雑排水とを合併処理する合併処理施設を設置すること。

また、開発区域面積が1.0ha以上の場合は、分流式として汚水排水は排水管渠を布設のこと。

なお、計画人口は、予定建築物の用途に応じて表24-1より算定すること。

表24-1 計画人口

予定建築物の用途	一戸当たり人口
独立住宅	5人
共同住宅	3.5人
単身者住宅	実態による
併用住宅	住宅部分について独立住宅又は共同住宅の基準による

(エ) 合併処理施設は、建築基準法第31条第2項に規定するし尿浄化槽に適合するものであること。

(オ) 排水施設の計画断面は、その断面の80%で計画流量を流しうる断面とする。

(カ) 設計流速は、表24-2を標準し、下流ほど漸増させること。

表24-2 設計流速

排水施設	最少流速	最大流速	雨水排水路の流速は、開発者が自ら維持管理に責任を持ち、法第32条の協議に基づき下流の排水施設管理者が放流を認める場合には、やむを得ないものとする。落差工を設ける場合、その落差は1箇所あたり1.5m以内とし、階段工の場合は0.6m以内とし、水叩厚、水叩長さを十分に取ること。
雨水	0.8m/s	3.0m/s	
汚水	0.6m/s	3.0m/s	

(キ) 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を考慮して区域内の下水(雨水及び汚水)を有効かつ適切に排出できる区域外の下水道、排水路その他の排水施設又は河川等に接続していること。ただし、放流先の排水能力がないと認められるときは、開発区域内に一時雨水を貯留する調整池等の施設を設けること。

(2) 排水施設の構造

① 雨水以外の下水は、原則として暗渠(内径20cm以上)により排出されること。

② 排水施設は次のものであること。

(ア) 堅固—外圧、地盤沈下、移動に対して

(イ) 耐久—カーガケ池、多量の盛土地などをさける。

(エ) 耐水性—コンクリート、陶管など

(オ) 漏水防止—継手のカラー、ソケット

③ 公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。(法第39条の規定により工事完了後の排水施設の管理は、原則として市町村が行う関係から、これら施設を設置する位置も原則として公共の用に供する空地に限定したものです。)

④ まず又はマンホールの設置箇所

(ア) 管渠の始点

(イ) 下水流路の方向、勾配、断面の変化

(ウ) 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲に設置(小管径の場合は下水道基準で可)

- ⑤ ます又はマンホールの構造
 - (ア) 雨水ますには、深さ 15cm 以上の泥だめを設ける。
 - (イ) その他のます又はマンホールにはインバートを設ける。

(3) 調整池

- ① 開発面積が 10ha 以上で、開発後の流出量が下流河川等の放流容量を上まわる場合は、開発工事完了後のピーク流量が開発工事前のピーク流量をうわまわらないように、調整池を設置すること。
この場合において、放流許容量は、次式により算定すること。

$$Q_{pc} = Q \cdot \frac{a}{A}$$

Q_{pc} : 放流許容量 (m³/s)

Q : 検討区間における河川等の流下能力 (m³/s)

a : 開発区域面積 (ha)

A : 流下能力算定地点から上流の流域面積 (ha)

- ② 調整池の設計、構造、施工等については、「宅地防災マニュアル IX. 3.4 調整池」、「防災調節池等技術基準 (案) (恒久施設基準)」「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準 (案) (暫定施設基準)」「流域貯留施設等技術指針 (案)」「雨水浸透施設技術指針 (案) 調査・設計編」「雨水浸透施設技術指針 (案) 構造・施工・維持管理編」によるものとする。
- ③ 調整池の設置はあくまで放流先の河川等との関連で求められることから、法第 32 条の協議に基づき公共施設管理者が求める場合には、開発規模の大小にかかわらず調整池を設置すること。
- ④ 調整池の設計における流出係数については、原則として「防災調節池等技術基準 (案)」に準拠した標準値 (表 25) とするが、公共施設管理者が別に定める場合は、その数値を用いること。

表 25 流出係数の標準値

土地利用状況	流出係数	備考
開発前	0.6~0.7	山林・原野・畑地面積率が 70%以上の流域
開発後(1)	0.8	不浸透面積率がほぼ 40%以下の流域
開発後(1)	0.9	不浸透面積率がほぼ 40%以上の流域

9 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

(1) 給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造能力であれば十分です。

- ① 開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- ② 区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- ③ 予定建築物の用途（需要量）
- ④ 予定建築物の敷地の規模及び配置

(2) 設計の判断

給水施設の設計が前項(1)の基準に適合しているか否かの判断は次によります。

- ① 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。
 - ② 区域内給水が水道事業者からの給水によって行われるときは、①の協議がととのっていること、及び当該水道事業者が定める設計をもって本基準に適合するものとする。
 - ③ 区域内に新たに水道を敷設する場合（専用水道）で、当該水道が水道法又はこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令に基づく認可等を行なう権限を有する者（大分県生活環境部環境保全課）から認可等を受けてください。水道法関係法令に適合している設計であれば本基準に適合するものとします。実務としては、開発許可申請があったときに必要があれば水道法主管課に連絡をとり、専用水道の確認等を受けるまでは開発行為の完了検査を留保することとしています。
- したがって原則的には水質、水量とも給水人口に対し確保され、かつ水道法等による確認等を開発許可までに受けて下さい。

- ④ 計画給水量は、次の値を標準とする。

なお、次の値にかかわらず、市町村において特別の定めがある場合は、その定めによること。

計画1日平均給水量	210 l/人
計画1日最大給水量	300 l/人
計画時間最大給水量	540 l/人

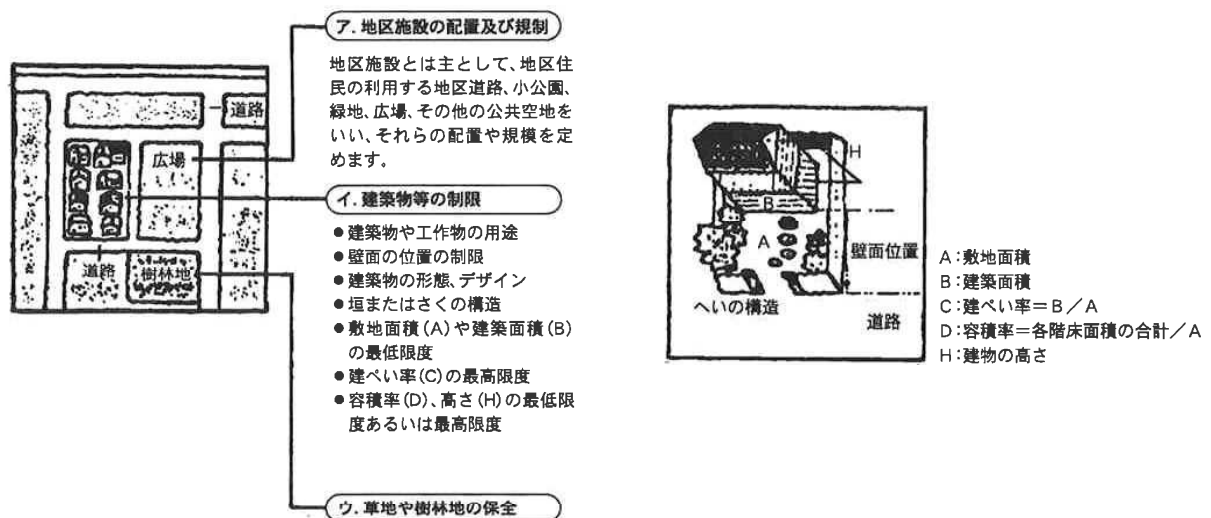
10 地区計画等に関する基準（法第33条第1項第5号）

昭和55年法律第34号及び第35号で都市計画法の一部が改正され、昭和56年4月25日より施行されることになりました。地区計画は、地区レベルでのまちづくりの要請にこたえ住民の生活に結びついた地区を単位として、道路、公園の配置や建物の用途や高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定め良好なまちづくりを進める計画です。

また、平成4年法律第82号の都市計画法及び建築基準法の一部改正により、市街化調整区域における開発地等の都市的土地利用の行われている土地の区域又は行われることが確実な土地の区域について詳細な土地利用を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することを目的として、地区計画制度の適用対象地域が拡大され、従来の市街化区域並びに市街化調整区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域内の用途地域が定められている土地の区域に加えて、市街化調整区域においても地区計画が定められることとされました。これらより、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、市街化調整区域における計画開発地においても、周辺における市街化を促進することがないこと等に配慮しつつ、開発の初期の段階から、積極的に、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度を策定することとします。

開発区域内の土地について、以下の都市計画が定められている場合は、予定建築物の用途又は開発行為の設計が地区計画に定められた内容に即していること。

- ① 地区計画（法第12条の4第1項第1号）を指定している区域のうち、再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも法第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）、地区整備計画を定めている区域のいずれかを定めている区域
- ② 防災街区整備地区計画（法第12条の4第1項第2号）を指定している区域のうち、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を定めている区域
- ③ 歴史的風致維持向上地区計画（法第12条の4第1項第3号）をしている区域のうち、歴史的風致維持向上地区整備計画を定めている区域
- ④ 沿道地区計画（法第12条の4第1項第4号）を指定している区域のうち、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）、沿道地区整備計画を定めている区域のいずれかを定めている区域
- ⑤ 集落地区計画（法第12条の4第1項第5号）を指定している区域のうち、集落地区整備計画を定めている区域



11 公共、公益的施設及び予定建築物の用途配分に関する基準

法 第33条第1項第6号
政令 第27条

「公共施設、学校その他の公益施設及び予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適切に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではありません。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されている公共施設がすべてであり、それ以外の公共施設や、公益施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議のうえ、敷地が確保されれば足りります。(表26)

例えば、学校については市町村(教育委員会)と協議して建築時期と入居時期の調整などを行い、店舗については経営者に土地を分譲するなどによって入居に合わせて建築を行い得るような措置を行うこととなります。

表26 住区構成と配置(標準)

近隣住区			1	2	4
戸数(戸)	50~150	500~1,000	2,000~2,500	4,000~5,000	8,000~10,000
人口(人)	200~600 (隣保区)	2,000~4,000 (分区)	7,000~10,000 (近隣住区)	14,000~20,000 (地区)	28,000~40,000 (地区)
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所・託児所			(社会福祉施設)
保健施設		診療所(巡回)	診療所(各科)		病院(入院施設) 保健所
保安施設	防火水槽 (消火栓)	警察派出所 (巡回)	巡査駐在所 消防(救急)派出所		警察署 消防署
集会施設	集 会 所				公民館
文化施設				図 書 館	
管理施設		管 理 事 務 所		市 役 所 出 張 所	
通信施設		ポスト・公衆電話	郵 便 局 ・ 電 話 交 換 所		
商業施設		日 用 品 店 舗	専 門 店 ・ ス ー パ ー マ ー ケ ッ ト		
サービス施設		共同浴場	新聞集配所	銀 行	映画館・娯楽施設

(注) 開発区域内の計画人口は、1.0ha 当たり 100 人を標準とする。

12 宅地の防災

法 第33条第1項第7号、第8号
 政令 第23条の2、第28条
 省令 第23条、第27条

(1) 宅地造成等規制法との関係

宅地造成等規制法第3条に定める宅地造成工事規制区域内における開発行為（形質の変化を伴わない区画の変更のみを行うものは除く。）は、宅地造成等規制法の技術基準（同法第9条）の規定が適用されることから、宅地造成等規制法の許可は不要となります。

(2) 宅地の安全性

切土、盛土等により宅地を造成するときは、表27に挙げる事項及び次の事項を十分留意のうえ設計されていること。

- ① 開発区域及びその周辺の地形、地質の状況並びにその開発の規模に応じて、地質調査、土質試験等を行い、それらの成果をもとにした地質構造断面図及び支持力試験等の土質試験結果報告書を作成すること。
- ② 住宅宅地開発にあつて、長大がけ及びのり（垂直高5.0m以上）の上端、下端には道路等の公共空地进行を配して直接宅地に接しないように配慮すること。
- ③ 風致地区内においては、風致の法高基準を適用すること。
- ④ 切土及び盛土高が5.0mを超えるときは、高さ5.0m以内ごとに、幅1.5m以上の小段を設け、排水のため適当な横断勾配を設け排水溝を設けること。小段が3段以上連続する場合は、3段目の幅は、3.0m以上とすること。また、切土及び盛土のり面の勾配、のり高等については、図16-1及び16-2に示す図を標準とする。

i) 盛土の場合

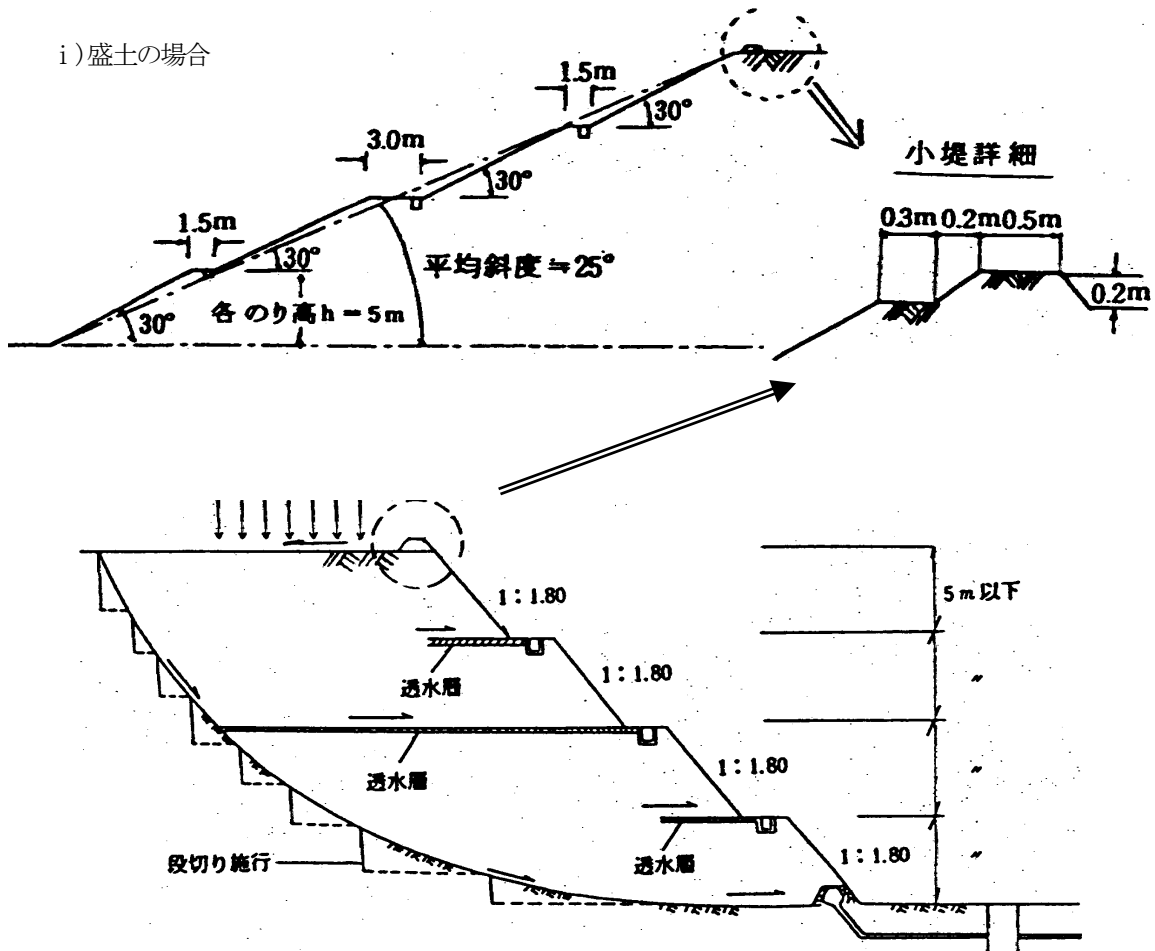
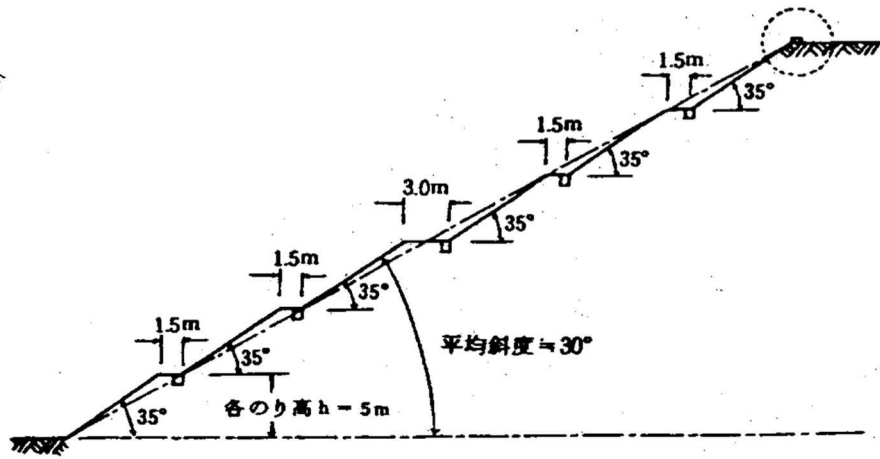


図16-1 のり面断面図(標準図)

ii) 切土の場合




注)  部分に小堤を設置すること。

図 16-2 のり面断面図 (標準図)

- ⑤ 次の盛土のような場合には、のり面の安定性を検討すること。なお、検討に際しては、「宅地防災マニュアルVI. 3. 盛土のり面の安定性の検討」に基づき検討を行うこと。
- (ア) のり高が 15m 以上の場合
 - (イ) 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
 - (ロ) 盛土箇所の原地盤が不安定な場合
 - (ハ) 盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
 - (ニ) 腹付け盛土となる場合
- ⑥ 次の盛土を行う造成については、盛土全体の安定性を検討すること。なお、検討に際しては、「宅地防災マニュアルVI. 5. 盛土全体の安定性の検討」に基づき検討を行うこと。
- (ア) 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が 3,000 m² 以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。
 - (イ) 腹付け形大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20° 以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが 5.0m 以上となるもの。
- ⑦ 盛土のり面の安定に必要な最小安全率 (F_s) は、盛土施工直後において、 $F_s \geq 1.5$ であること。また、地震時の安定性を検討する場合の安全率は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ (直高 15m 以上の時は 1.2) とすること。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25 に建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定する Z (地域係数) の数値を乗じて得た数値とする。
- ⑧ 切土のり面の安定性の検討に際しては、「宅地防災マニュアルV. 2. 切土のり面の安定性の検討」に基づき検討を行うこと。また、切土のり面の安定性の検討にあたっては、安定計算に必要な数値を土質試験等により的確に求めることが困難であるため、周辺の地形、地質条件及び地質調査などを総合的に検討した上でのり面の安定性を確保するよう配慮すること。
- ⑨ のり面及び小段の構造及び幅員は、図 17-1 を標準とする。
- ⑩ 長大のり面の保護としては、のり枠工を併用し、のり尻に図 17-2 を標準として擁壁を設けること。なお、のり面の長さが合計 20m 以上となる盛土については、原則として少なくとものり長の 1/3 以上はのり枠工等の永久工作物でのり面処理すること。

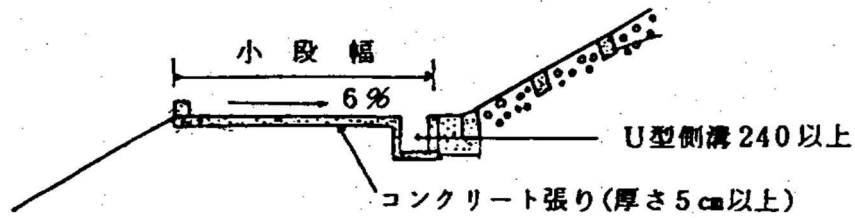


図 17-1 小段の構造

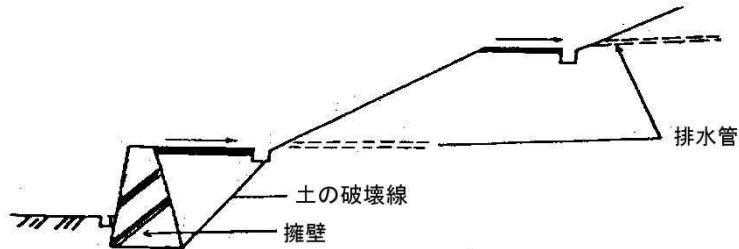
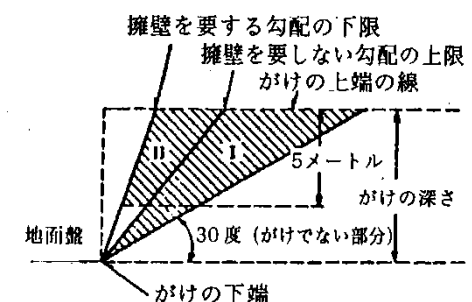
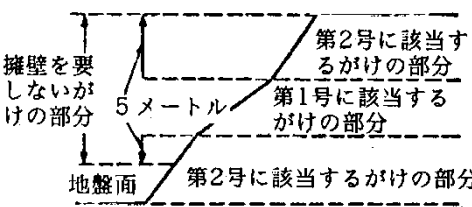


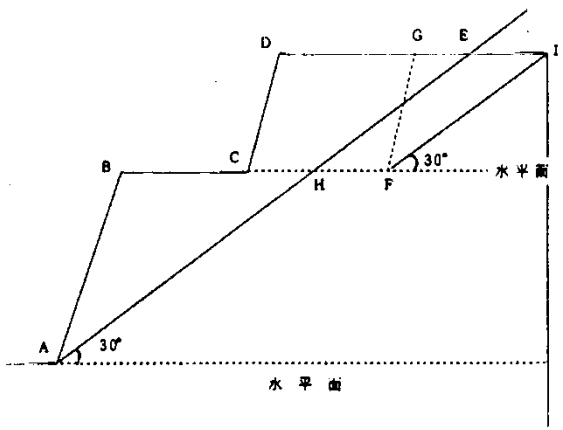
図 17-2 のり尻の構造

- ⑪ のりの小段には排水溝（240 以上）を設け、30～50mごとに縦排水溝（240 以上）を設けること。
 - ⑫ のり面は、土質の状況、地形状況等を考慮し、張芝、筋芝、コンクリートブロック張り、石張り等により保護すること。
 - ⑬ 切土及び盛土量は、できるだけ少なくなるよう計画すること。
 - ⑭ 残土の処理は、土捨場を設置し、土砂の流出防止措置を講じて行うこと。
 - ⑮ その他の技術基準については、「宅地防災マニュアル（令和元年6月28日国都防第3号）」の基準を準用すること。
- 注) 3,000 m²以上の土砂等のたい積を行う場合は、大分県土砂等のたい積に行為の規制に関する条例による許可を得ること。

表 27 宅地の造成に関する規定

項目	都市計画法	宅地造成等規制法	備考
地盤	<p>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。 (政令第28条第2号)</p> <p>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。 (政令第28条第3号)</p> <p>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30cm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。 (政令第28条第4号)</p> <p>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。 (政令第28条第5号)</p> <p>切土又は盛土をする場合において、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。 (政令第28条第7号)</p>	<p>切土又は盛土（第三条第四号の切土又は盛土を除く。）をする場合においては、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を付すること。 (政令第5条第1号)</p> <p>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（以下「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を講ずること。 (政令第5条第2号)</p> <p>盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）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30cm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を講ずること。 (政令第5条第3号)</p> <p>著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、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を講ずること。 (政令第5条第4号)</p>	<p>備 考</p>

項目	都市計画法	宅地造成等規制法	備考												
地盤	<p>開発行為によつて生じた崖面は、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。 (政令第28条第6号)</p>	<p>切土又は盛土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。（政令第12条）</p>	<p>「がけ」 地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地（宅地造成等規制法施行令第1条第2項、都市計画法施行規則第16条第4項） 切土部分 2m超 盛土部分 1m超 切土と盛土を合せて2m超</p>												
	<p>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。（政令第28条第1号）</p>	<p>切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するもの崖面</p> <ol style="list-style-type: none"> その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5m以内の部分に限る。） (政令第6条第1項第1号イ) 													
	<p>切土をした土地の部分に生じる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが2m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、切土の部分に生じるがけの部分で次の各号の一に該当するものががけ面についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 土質が表の左欄に該当し、かつ、土質に応じ勾配が中欄以下のもの 土質が表の左欄に該当し、かつ、土質に応じ勾配が中欄の角度をこえ、右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直5m以内の部分。この場合、前号に該当するがけの部分で上下に分離されたがけがある場合は、同号に該当するがけの部分は存在せず、上下のがけの部分は連続しているものとみなす。（省令第23条第1項） 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を要する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩(風化の著しいものを除く。)</td> <td>60°</td> <td>80°</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40°</td> <td>50°</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>35°</td> <td>45°</td> </tr> </tbody> </table>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩(風化の著しいものを除く。)	60°	80°	風化の著しい岩	40°	50°	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	35°	45°	<p>第二編 開発許可制度の解説(第三十三条)</p>  <p>図4 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(1)</p>  <p>図5 擁壁を要しないがけ又はがけの部分(2)</p>
土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限													
軟岩(風化の著しいものを除く。)	60°	80°													
風化の著しい岩	40°	50°													
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	35°	45°													

項 目	都 市 計 画 法	宅 地 造 成 等 規 制 法	備 考
	<p>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°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。 (省令第23条第2項)</p> <p>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。 (省令第23条第3項)</p>	<p>小段等によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の下端を含み、かつ、水平面に対し30°の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。 (政令第1条第4項)</p> <p>土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定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崖面 (政令第6条第1項第1号口)</p>	
擁壁を設置しないがけ面の保護	<p>擁壁でおおわないがけ面は、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侵食に対して保護しなければならない。 (省令第23条第4項)</p>	<p>切土又は盛土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。 (政令第12条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・上段の崖の下端がCであるとき ⇒ A B C D E で囲まれる部分は一体 ・上段の崖の下端がFであるとき ⇒ A B C F G E で囲まれる部分は一体でない。 = A B C H + F G E I
擁壁の構造		<p>政令第6条第1項第1号の規定により設置する擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、又は間知石練積み造その他の練積み造のものとしなければならない。 練積み造は5m以下とする。 (政令第6条第1項第2号)</p>	<p>設置する擁壁の構造計算の方法、練積み造の擁壁の構造は「宅地防災マニュアルの解説」解説編Iの第VIII章擁壁により擁壁の安全性の検討をおこなうこと。</p>

項目	都市計画法	宅地造成等規制法	備考																								
擁壁の構造	<p>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。</p> <p>イ 土圧、水圧及び自重(「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。</p> <p>ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。</p> <p>ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。</p> <p>ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。</p> <p>(省令第27条第1項1号)</p>	<p>鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。</p> <p>1 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。</p> <p>2 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。</p> <p>3 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。</p> <p>4 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。</p> <p>(政令第7条第1項)</p> <p>構造計算は次に定めるところによる。</p> <p>1 各部応力度<許容応力度</p> <p>2 転倒モーメント$\leq 2/3 \times$安定モーメント</p> <p>3 基礎のすべり力$\leq 2/3$ 最大摩擦抵抗力等</p> <p>4 基礎応力度<許容応力度</p> <p>5 くい応力<くい許容支持力</p> <p>(政令第7条第2項)</p> <p>構造計算に必要な数値は次に定めるところによる。</p> <p>1 土圧—現況 盛土圧—(別表2)</p> <p>2 鋼材・コンクリート・地盤の許容応力度・基礎ぐいの許容支持力—建築基準法施行令第90条、第91条、第93条及び第94条</p> <p>3 摩擦抵抗力—(別表3)</p> <p>(政令第7条第3項)</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="1458 233 1554 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;"> 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十センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。) </td> <td data-bbox="1554 233 1610 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">砂質土</td> <td data-bbox="1610 233 1666 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">岩、岩屑、砂利又は砂</td> <td data-bbox="1666 233 1722 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">土質</td> <td data-bbox="1722 233 1778 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">別表三(第七条関係)</td> <td data-bbox="1778 233 1856 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">シルト、粘土又はそれらを多量に含む土</td> <td data-bbox="1856 233 1912 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">砂質土</td> <td data-bbox="1912 233 1968 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">砂利又は砂</td> <td data-bbox="1968 233 2024 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">土質</td> <td data-bbox="2024 233 2089 1082" rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">別表一(第七条関係)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1458 1082 1554 1295" style="text-align: center;">○・三</td> <td data-bbox="1554 1082 1610 1295" style="text-align: center;">○・四</td> <td data-bbox="1610 1082 1666 1295" style="text-align: center;">○・五</td> <td data-bbox="1666 1082 1722 1295" style="text-align: center;">摩擦係数</td> <td data-bbox="1722 1082 1778 1295" style="text-align: center;">○・五〇</td> <td data-bbox="1778 1082 1856 1295" style="text-align: center;">○・四〇</td> <td data-bbox="1856 1082 1912 1295" style="text-align: center;">○・三五</td> <td data-bbox="1912 1082 2024 1295" style="text-align: center;">土圧係数</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">単位体積重量(二立方メートルにつき)</p> <p style="text-align: center;">一・六トン 一・七トン 一・八トン</p> <p style="text-align: center;">摩擦係数は、土質試験により実況が把握された場合には、$\mu = \tan \phi$ (基礎地盤の内部摩擦角) とする。 ただし、基礎地盤が土の場合、$\tan \phi$ の値は0.6を超えないものとする。</p>							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十センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	砂質土	岩、岩屑、砂利又は砂	土質	別表三(第七条関係)	シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	砂質土	砂利又は砂	土質	別表一(第七条関係)	○・三	○・四	○・五	摩擦係数	○・五〇	○・四〇	○・三五	土圧係数
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十センチメートルまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。)	砂質土	岩、岩屑、砂利又は砂	土質	別表三(第七条関係)	シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	砂質土	砂利又は砂	土質	別表一(第七条関係)																		
										○・三	○・四	○・五	摩擦係数	○・五〇	○・四〇	○・三五	土圧係数										

項目	都市計画法	宅地造成等規制法	備考																																																																														
擁壁の構造		<p>間知石練積み造擁壁の構造</p> <p>1 擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さが、別表4の基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表の第1種又は第2種に該当するときは40cm以上、第3種に該当するときは70cm以上</p> <p>2 石材等の控長30cm以上、コンクリートで一体構造とし、かつ、裏込は栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に行う。</p> <p>3 前2号でも崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔でRC造控壁を設ける。</p> <p>4 擁壁の根入深さ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>根入深さ</th> <th>最低限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種・第2種</td> <td>15/100H</td> <td>35cm</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>20/100H</td> <td>45cm</td> </tr> </tbody> </table> <p>(政令第8条)</p>	土質	根入深さ	最低限	第1種・第2種	15/100H	35cm	その他	20/100H	45cm	<p>別表4</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">土質</th> <th colspan="3">擁壁</th> </tr> <tr> <th>勾配</th> <th>高さ</th> <th>下端の厚さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">第1種 岩、岩屑、砂利 又は砂利混じり砂</td> <td rowspan="2">70°を越え 75°以下</td> <td>2m以下</td> <td>40cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>50cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">65°を越え 70°以下</td> <td>2m以下</td> <td>40cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>45cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">65°以下</td> <td>3mを超え4m以下</td> <td>50cm以上</td> </tr> <tr> <td>3m以下</td> <td>40cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="12">第2種 真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの</td> <td rowspan="2">70°を越え 75°以下</td> <td>2m以下</td> <td>50cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>70cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">65°を越え 70°以下</td> <td>2m以下</td> <td>45cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>60cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">65°以下</td> <td>3mを超え4m以下</td> <td>75cm以上</td> </tr> <tr> <td>2m以下</td> <td>40cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>50cm以上</td> </tr> <tr> <td>3mを超え4m以下</td> <td>65cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">第3種 その他の土質</td> <td rowspan="2">70°を越え 75°以下</td> <td>2m以下</td> <td>85cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>90cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">65°を越え 70°以下</td> <td>2m以下</td> <td>75cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>85cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">65°以下</td> <td>3mを超え4m以下</td> <td>105cm以上</td> </tr> <tr> <td>2m以下</td> <td>70cm以上</td> </tr> <tr> <td>2mを超え3m以下</td> <td>80cm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="3"></td> <td rowspan="3"></td> <td>3mを超え4m以下</td> <td>95cm以上</td> </tr> <tr> <td>4mを超え5m以下</td> <td>120cm以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土質	擁壁			勾配	高さ	下端の厚さ	第1種 岩、岩屑、砂利 又は砂利混じり砂	70°を越え 75°以下	2m以下	40cm以上	2mを超え3m以下	50cm以上	65°を越え 70°以下	2m以下	40cm以上	2mを超え3m以下	45cm以上	65°以下	3mを超え4m以下	50cm以上	3m以下	40cm以上	第2種 真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	70°を越え 75°以下	2m以下	50cm以上	2mを超え3m以下	70cm以上	65°を越え 70°以下	2m以下	45cm以上	2mを超え3m以下	60cm以上	65°以下	3mを超え4m以下	75cm以上	2m以下	40cm以上	2mを超え3m以下	50cm以上	3mを超え4m以下	65cm以上	第3種 その他の土質	70°を越え 75°以下	2m以下	85cm以上	2mを超え3m以下	90cm以上	65°を越え 70°以下	2m以下	75cm以上	2mを超え3m以下	85cm以上	65°以下	3mを超え4m以下	105cm以上	2m以下	70cm以上	2mを超え3m以下	80cm以上			3mを超え4m以下	95cm以上	4mを超え5m以下	120cm以上		
土質	根入深さ	最低限																																																																															
第1種・第2種	15/100H	35cm																																																																															
その他	20/100H	45cm																																																																															
土質	擁壁																																																																																
	勾配	高さ	下端の厚さ																																																																														
第1種 岩、岩屑、砂利 又は砂利混じり砂	70°を越え 75°以下	2m以下	40cm以上																																																																														
		2mを超え3m以下	50cm以上																																																																														
	65°を越え 70°以下	2m以下	40cm以上																																																																														
		2mを超え3m以下	45cm以上																																																																														
	65°以下	3mを超え4m以下	50cm以上																																																																														
		3m以下	40cm以上																																																																														
第2種 真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	70°を越え 75°以下	2m以下	50cm以上																																																																														
		2mを超え3m以下	70cm以上																																																																														
	65°を越え 70°以下	2m以下	45cm以上																																																																														
		2mを超え3m以下	60cm以上																																																																														
	65°以下	3mを超え4m以下	75cm以上																																																																														
		2m以下	40cm以上																																																																														
		2mを超え3m以下	50cm以上																																																																														
		3mを超え4m以下	65cm以上																																																																														
	第3種 その他の土質	70°を越え 75°以下	2m以下	85cm以上																																																																													
			2mを超え3m以下	90cm以上																																																																													
		65°を越え 70°以下	2m以下	75cm以上																																																																													
			2mを超え3m以下	85cm以上																																																																													
65°以下		3mを超え4m以下	105cm以上																																																																														
		2m以下	70cm以上																																																																														
	2mを超え3m以下	80cm以上																																																																															
		3mを超え4m以下	95cm以上																																																																														
		4mを超え5m以下	120cm以上																																																																														
水抜穴	水抜穴の設置 (省令第27条第1項2号)	擁壁面3㎡毎に内径7.5cm以上の管 (政令第10条)																																																																															
建築基準法の準用	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2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条(同令第7章の8の準用に関する部分を除く。)の規定を準用する。 (省令第27条第2項)	<p>第6条の規定により設置する擁壁以外の2mを超えるものについては、……同左 (政令第11条)</p> <p>法第6条の規定により設置する擁壁については、建築基準法施行令第36条の3から第39条まで、第52条(第3項を除く。)、第72条から第75条まで及び第79条の規定を準用する。 (政令第9条)</p>																																																																															

項 目	都 市 計 画 法	宅 地 造 成 等 規 制 法	備 考
排水施設	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 雨水（処理された汚水及びその他の汚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、暗渠によつて排出できるように定められていること。 (政令第26条)</p>	<p>排水施設の設置に関するものは、切土又は盛土をする場合において、必要に応じ、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 堅固で耐久性を有する構造のものであること。 2 陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、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ものであること。ただし、雨水を排除すべきものについては、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してすることができる。 3 その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき雨水その他の地表水を支障なく流下させることができるものであること。 4 その暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。 <ul style="list-style-type: none"> イ 管渠の始まる箇所 ロ 排水の流路の方向又は勾配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 管渠の内径又は内法幅の120倍を超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箇所 5 ます又はマンホールに、ふたが設けられているものであること。 6 ますの底に、深さが15cm以上の泥溜めが設けられているものであること。 (政令第13条) 	

(3) 擁壁

擁壁の計画、設計に際しては、擁壁崩壊等に伴う災害を防止するとともに、擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、間知石練積み造及びその他の練積み造擁壁とすること。

鉄筋コンクリート擁壁並びに練積み造擁壁は、「社団法人日本建築士会連合会」発行の「構造図集擁壁」を標準とし、次に掲げる事項に十分留意すること。

- ① 斜面上に擁壁を設置する場合には、図 18 のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの 0.4H 以上で、かつ、1.5m 以上だけ背面土質の種類に応じて表 28 に掲げる勾配線 (θ) より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にすること。

表 28 土質別角度 (θ)

背面土質の種類	軟 岩 (風化の著しいものは除く)	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	盛土又は腐植土
勾配線の水平面に対する角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

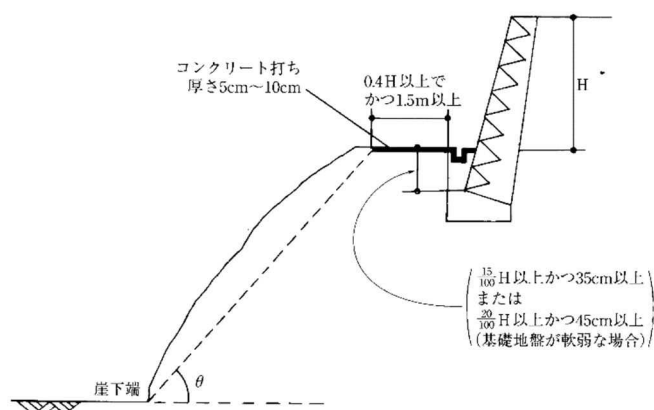
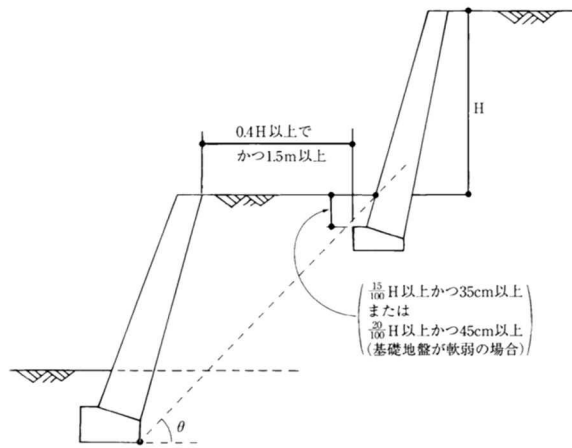


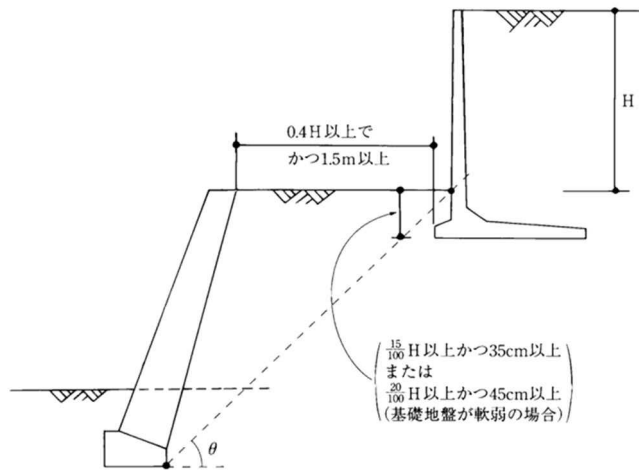
図 18 斜面上に擁壁を設置する場合の標準

- ② 上下に 2 以上の擁壁を設ける場合には、上段の擁壁の基礎は、下段の下端の背面を含み、かつ、背面土質の種類に応じ、水平面に対して表 28 に掲げる角度をなす面の下方にくるようにすること。(図 19 参照)
- ③ 図 19 に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱うが、水平距離を 0.4H 以上かつ 1.5m 以上はなさなければならない。
- ④ 練石積み擁壁の上には、のりを生じさせないこと。
- ⑤ 開発区域周辺部に設置する擁壁は、原則としてコンクリート擁壁とすること。
- ⑥ 公共施設の用に供する敷地内には、これに隣接する擁壁の基礎を突出しないこと。
- ⑦ 開発区域に含まれていない周辺公道（建築基準法第 42 条第 2 項の道路）の境界線際に擁壁を設置する場合は、公道の中心線から 2.0m 以上後退すること。
- ⑧ プレキャスト L 型擁壁は、原則として宅地造成等規制法施行令第 14 条の規定に基づく大臣認定擁壁を使用すること。

i) 上部擁壁、下部擁壁とも間知石積みで築造する場合



ii) 上部擁壁を鉄筋コンクリート造、下部擁壁を間知石積み擁壁で築造する場合



iii) 上部擁壁、下部擁壁とも鉄筋コンクリート造で築造する場合

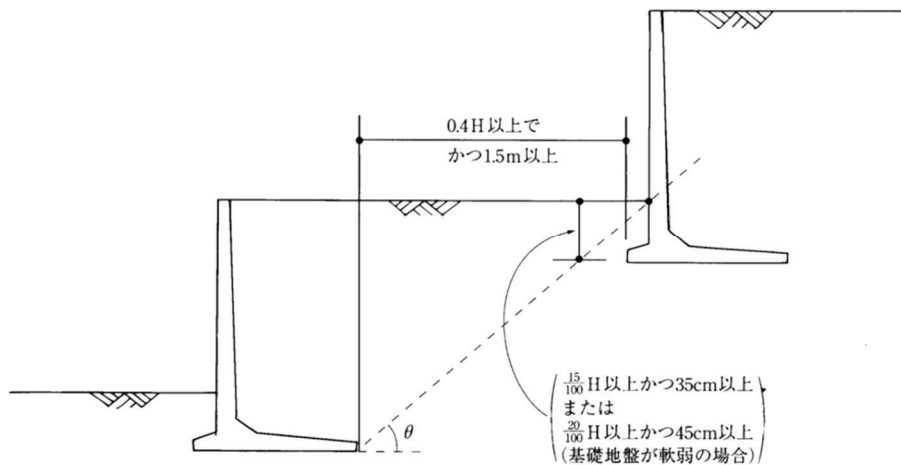
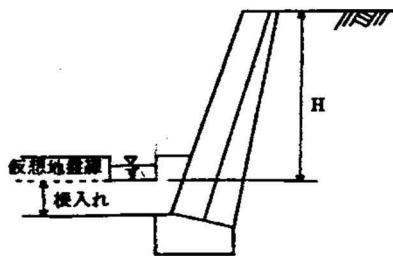


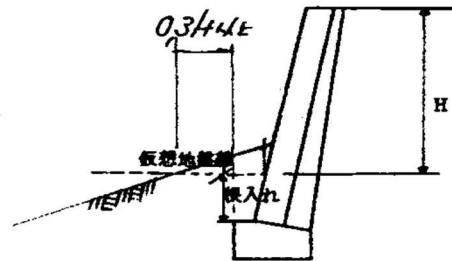
図19 擁壁を設置する場合の標準図

- ⑨ 擁壁の根入れについては、次のことに留意すること。
- (ア) 擁壁前面に水路等の構造物がある場合（水路高 50 cm 以上に適用）は、その水路底を仮想地盤とし、その地盤より根入れを確保すること。将来計画がある場合は、その水路底を仮想地盤とする。（図 20 i 参照）
 - (イ) 擁壁前面地盤が傾斜している場合は、擁壁前面からの距離が $0.3H$ 以上となる点を仮想地盤とし、その地盤より根入れを確保すること。（図 20 ii 参照）
 - (ウ) 擁壁前面の表土が、腐蝕土、軟土等の場合は、それらの表土を除いた点を地盤高とし、その点より根入れを確保すること。
 - (エ) 河川境界に直接隣接する場合は、河床から根入れ深さを 80 cm 以上かつ擁壁高さの $H/4$ 以上確保すること。将来計画がある場合は、その河床高さ（計画河床高）からとるものとする。（図 20 iii 参照）
 - (オ) 水路・河川沿いの現況斜面に設ける場合は、将来の改修計画を考慮し、河川境界から土質による勾配線より後退した位置に設けること。（図 20 iv 参照）

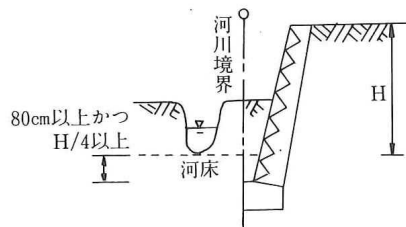
i) 水路等に接する場合（水路高 50 cm 以上に適用）



ii) 前面地盤が傾斜している場合



iii) 河川境界に直接隣接する場合



iv) 水路・河川沿いの現況斜面に設ける場合

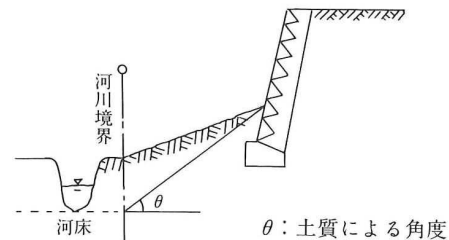


図 20 擁壁の根入図

(4) 擁壁設置の一般的留意事項

- ① 盛土、斜面の上に設置する擁壁は原則として高さ 3.0m 以下となるよう配慮するものとする。
- ② 施工地区周囲において家屋等に隣接する擁壁は 3.0m 以下におさえる事が望ましい。
- ③ 水路、河川等に接して設ける擁壁は、河床からの根入れ深さについて十分に安全性を検討する。
- ④ 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面前端の線は、段切り等により水平にするものとする。
- ⑤ 擁壁が長く連続する場合は、原則として 20m 以内ごとに区切り、伸縮継目又は積み分けするものとし、地盤の状況、工法等を異にする場合も同様とする。

- ⑥ 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の角度に合わせて施工すること。
- ⑦ 止水コンクリートについては図 21 のように施工すること。
- ⑧ 盛土上の擁壁は、基礎地盤の土質試験等を行い、必要に応じ地盤改良等の措置を講じること。

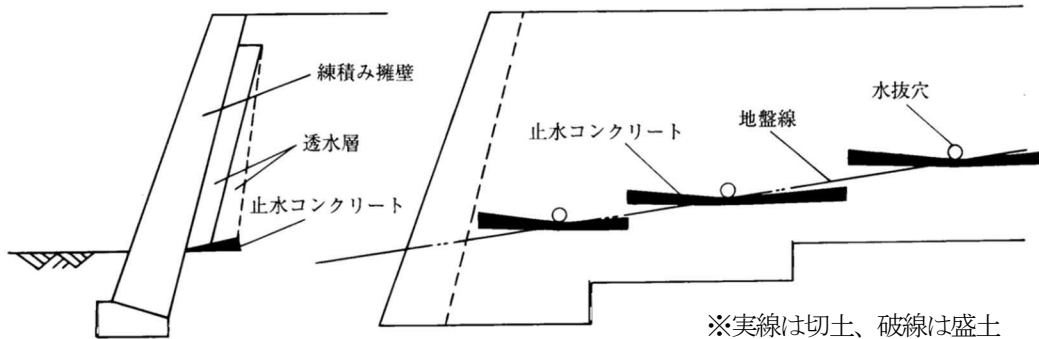


図 21 止水コンクリート標準図

(5) 鉄筋コンクリート造等擁壁の設計

鉄筋コンクリート造及び無筋コンクリート造擁壁（以下、鉄筋コンクリート造等擁壁）の設計にあたっては、土質条件、荷重条件、地震、コンクリート強度、鉄筋量、構造等の設計条件を的確に設定した上で、土圧、水圧及び自重等によって擁壁が崩壊（転倒、滑動、沈下等）しないことを確認する。なお、社団法人日本建築士会連合会発行の「構造図集 擁壁」に掲載されている標準構造図集によるものは、安定計算を要しない。

鉄筋コンクリート造等擁壁の安定計算については、次のとおり取扱うものとする。ただし、宅地に接しない擁壁で道路、公園等で公共施設管理者が管理する擁壁については、当該管理者との協議によるものとする。

- ① 高さ 1.0m を超え 2.0m 以下の擁壁については、常時における検討を行うこと。
- ② 高さ 2.0m を超える擁壁については、常時及び中地震時における検討を行うこと。
- ③ 高さ 5.0m を超える擁壁については、常時及び中地震時に加えて大地震時における検討も行うこと。

※切土、盛土の区分に関係なく、地盤面からの高さにより判断する。

- ④ 構造計算に用いる土の内部摩擦角、単位体積重量、摩擦係数は、実況に応じた数値とするが、これによらない場合は、宅地造成等規制法施行令の別表第二及び第三の値を用いることができる（原則、申請時点にて土質試験を行っていない場合は、宅地造成等規制法施行令の別表第二及び第三の値を用いること。）。
- ⑤ 擁壁に作用する積載荷重は、住宅地においては、5.0～10kN/m²程度を標準とする。また、住宅以外の土地利用が想定される場合は、実状に応じて適切に設定すること。
- ⑥ 鉄筋及びコンクリートの材料強度及び許容応力度は、建築基準法施行令に規定する数値によることとするが、擁壁が設置される場所の地形、地質、地下水位の状況等現地の施工条件を勘案し、前述による数値以内で適切に決定すること。
- ⑦ 設計水平震度 (k_h) は、次式によるものとする。なお、地震による鉛直荷重は考慮しないものとする。

$$k_h = c_z \cdot k_0$$

c_z : 地域別補正係数（建築基準法施行令第 88 条第 1 項に規定する Z の数値）

k_0 : 標準設計水平震度（中地震時 : 0.20、大地震時 : 0.25）

- ⑧ 常時、中地震及び大地震時において備えるべき性能の照査については、下記のとおりとする。照査に用いる安全率 (F_s) 等は、表 29 の値とすること

(ア) 常時における検討

- i) 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.5 倍以上であること。

- ※参考基準：合力の作用位置が底版幅の中央 1/3 の範囲にあること。
- ii) 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.5 倍以上であること。
- iii) 最大接地圧が、地盤の極限支持力の 1/3 以下であること。
- iv) 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の長期許容応力度以内に収まっていること。

(f) 中地震における検討

- i) 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.2 倍以上であること。
- ※参考基準：合力の作用位置が底版幅の中央 2/3 の範囲内にあること。
- ii) 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.2 倍以上であること。
- iii) 最大接地圧が、地盤の極限支持力の 1/2 以下であること。
- iv) 擁壁躯体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内に収まっていること。

(g) 大地震における検討

- i) 擁壁全体の安定モーメントが転倒モーメントの 1.0 倍以上であること。
- ※参考基準：合力の作用位置が底版幅の範囲内にあること。
- ii) 擁壁底面における滑動抵抗力が滑動外力の 1.0 倍以上であること。
- iii) 最大接地圧が、地盤の極限支持力以下であること。
- iv) 擁壁躯体の各部に作用する応力が、終局耐力（材料の設計基準強度）以内に収まっていること。

表 29 安全率 (Fs) 等

	常時	中地震時	大地震時
転倒	1.5 ($e \leq B/6$)	1.2 ($e \leq B/3$)	1.0 ($e \leq B/2$)
滑動	1.5	1.2	1.0
支持力	3.0	2.0	1.0
部材応力	長期許容応力度	短期許容応力度	終局耐力※（設計基準強度及び基準強度）

※終局耐力とは、曲げ、せん断、付着割裂等の終局耐力をいう。

(6) 鉄筋コンクリート造等擁壁の施工上の留意事項

- ① 擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）は設計条件を満足するか否かたしかめること。条件と相違する場合は設計者と協議し、設計内容を再検討すること。
- ② 鉄筋の配筋は強度の相違する鉄筋を混合して使用しないこと。
- ③ 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、定められた厚さを厳守し、鉄筋位置がずれないように措置を講じること。
- ④ コンクリートの打込みには極力バイブレーターを使用して骨材の分離を防ぎ密実で、均質なコンクリートとなるよう施工すること。
- ⑤ コンクリートの打継ぎは横打継ぎを極力避けること。やむを得ず横打継ぎとなる場合は、同一高さとならないよう配置し、打継ぎ面には土砂等の異物が混入しないよう十分清掃すること。
- ⑥ コンクリートの打込み時には必ずテストピースを採取して、強度に疑いが残らぬ処置を施すこと。
- ⑦ 型枠在置期間は建築基準法施行令第76条に定める最低日数を守り、所定のコンクリート強度が確かめられない前に裏込め土の埋戻しを行わないこと。
- ⑧ 排水のための水抜穴は、次の事項を十分考慮すること。
 - (ア) 擁壁の裏面全面に透水層を設けること。
 - (イ) 透水層は一般的に栗石・砂利又は碎石をもちいる。ただし、石油系素材を用いた「透水マット」を使用する場合にはその特性に応じた適正な使用方法によること。
 - (ウ) 水抜穴は擁壁の下部地表近く及び湧水等のある箇所に特に重点的に配置すること。
 - (エ) 水抜穴は千鳥配置とし排水方向に適当な勾配をとること。
 - (オ) 水抜穴は壁面の面積3.0㎡以内ごとに75mm以上の耐水材料を使用して設けること。
 - (カ) 水抜穴の入口には水抜穴から流出しない程度の大きさの碎石等を置き、砂利、砂、背面土等が流出しないように配慮すること。
 - (キ) 地盤面下の壁面で地下水の流路にあたっている壁面がある場合は、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること。
 - (ク) 透水管はコンクリートの圧力で潰れないものを使用すること。
- ⑨ 伸縮継目は、原則として擁壁長さ20m以内ごとに一箇所設け、特に、地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の材料・構法を異にする所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分を連続させないこと。また擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さ分だけ避けて設置すること。
- ⑩ 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3.0m以下で50cm、3.0mを超えるものは60cmとする。

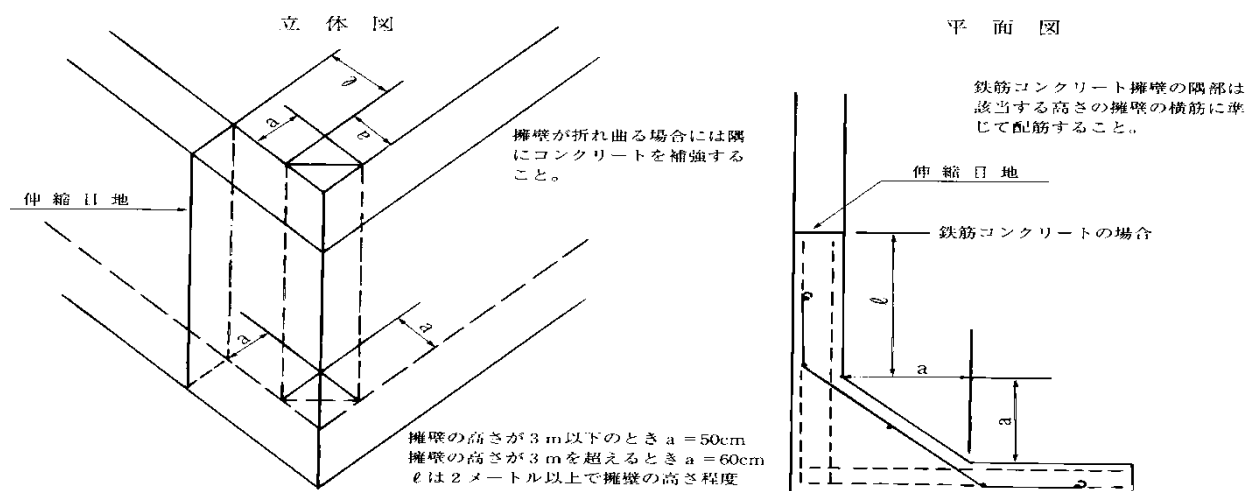


図22 擁壁の隅角部の補強図（鉄筋コンクリート造等擁壁）

- ⑪ 骨材、水及び混和剤はコンクリートの凝結を妨げるような酸、塩、有機物、糖分又は泥土等を含まないよう注意すること。
- ⑫ 骨材は鉄筋相互間及び鉄筋と型枠との間を容易に通る程度の大きさとする。
- ⑬ 鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて（フック）、コンクリートから抜け出さないよう定着すること。ただし、異形鉄筋を用いた場合にはこの限りでない。
- ⑭ 丸鋼を使用する場合は、主筋の継手は構造部材における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、主筋の径（径の異なる主筋を継ぐ場合においては、細い主筋の径）の25倍以上としなければならない。ただし、主筋の継手を引張力の最も小さい部分に設けることのできない場合においては、その重ね長さを主筋の径の40倍以上とすること。
- ⑮ 引張り鉄筋の定着される部分の長さは、主筋に溶接する場合を除き、その径の40倍以上としなければならない。

(7) 練積み造擁壁の設計及び施工

- ① 間知石練積み擁壁及びその他の練積み擁壁の構造は、勾配、背面の土質、高さ、擁壁の厚さ、根入れ深さ等に応じて適切に設計すること。
- ② 練積み造擁壁の高さは、5.0mを限度とする。
- ③ 擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁には、鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。
- ④ 崖の状況等により、はらみ出しその他の破壊のおそれがあるときには、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等の措置を講じること。
- ⑤ 練積み造擁壁の設計及び施工に当たっては、「宅地防災マニュアルⅧ. 3. 3. 練積み造擁壁の設計及び施工」の基準を準用する。

(8) 練積み造擁壁の施工上の留意事項

- ① 擁壁を設置する場所の土質（地耐力等）は設計条件を満足するか否か確かめること。相違する場合は設計者と協議し、設計内容を再検討すること。
- ② 伸縮継目は、原則として擁壁長さ20m以内（地形等により考慮すること）ごとに一箇所設け、特に地盤条件の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の材料・構法を異にする箇所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分を連続させないこと。また、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の高さの分だけ避けて設置すること。
- ③ 擁壁の屈曲する箇所は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の高さ3.0メートル以下で50cm、3.0mを超えるものは60cmとする。

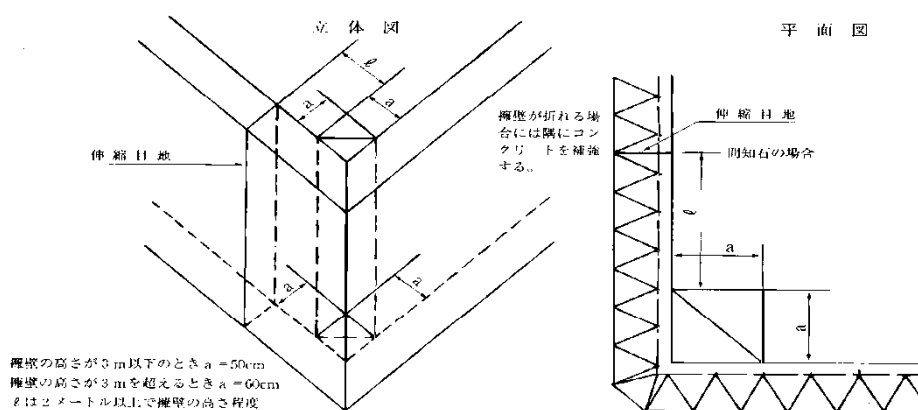


図 23 擁壁の隅角部の補強図（間知石等練積み造擁壁）

- ④ 基礎の根切り工事は掘過ぎによって基礎地盤を乱さないこと。
- ⑤ 裏込めコンクリートと透水層（栗石・砂利又は採石）の厚さを確保すること。
- ⑥ 裏込めコンクリートが透水層（栗石・砂利又は採石）内に流入して機能を損なわないよう抜型枠を使用すること。
- ⑦ 胴込め及び裏込めコンクリートの打込みはコンクリートが間知石等と一体になるよう十分突き固めること。
- ⑧ 排水のための水抜穴は、次の事項を十分考慮すること。
 - (ア) 擁壁の裏面全面に透水層を設けること
 - (イ) 水抜穴は擁壁の下部地表面近く及び湧水等のある箇所に特に重点的に配置すること。
 - (ウ) 水抜穴は千鳥配置とし排水方向に適当な勾配をとること。
 - (エ) 水抜穴は壁面の面積 3 m^2 以内ごとに内径 75 mm 以上の耐水材料を使用して設けること。
 - (オ) 水抜穴の入口には水抜穴から流出しない程度の大きさの砕石等を置き、砂利、砂、背面土等が流出しないように配慮すること。
 - (カ) 地盤面下の壁面で地下水の流路にあたっている壁面がある場合は、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること
 - (キ) 透水管はコンクリートの圧力で潰れないものを使用すること。
- ⑨ 施工記録写真の撮影は箱尺・リボンテープ等を正確に当てて全体の様子と部分の記録が明らかなものとする。
- ⑩ 基礎地盤が岩盤の場合、図 24 のように施工する場合がある。

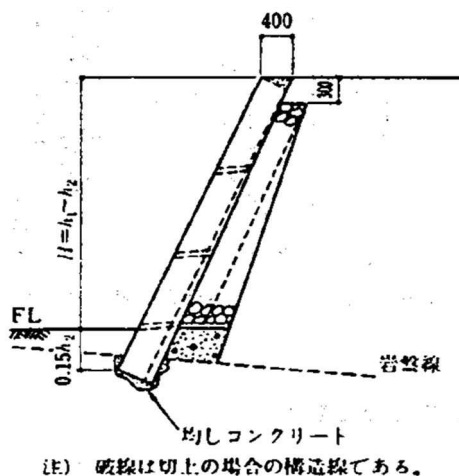


図 24 岩盤に支持させる場合の構造図

表 30 擁壁の種類と提出書類一覧

擁壁の種類		切土盛土の高さ	擁壁の高さ	安定計算書	構造図	宅造認定証
ブロック積擁壁	宅造法の大臣認定品のブロック積擁壁 (※1)	・切土2m未満 ・盛土1m未満 ・切土と盛土2m未満	全擁壁	-	○	○
		・切土2m以上 ・盛土1m以上 ・切土と盛土2m以上				
ブロック積擁壁	「構造図集 擁壁」に掲載されている間知石等練積み擁壁		5m未満	-	○	-
			5m超	採用不可		
プレキャスト擁壁	宅造法の大臣認定品のプレキャスト擁壁 (※1)	・切土2m未満 ・盛土1m未満 ・切土と盛土2m未満	全擁壁	-	○	○
		・切土2m以上 ・盛土1m以上 ・切土と盛土2m以上				
プレキャスト擁壁	「構造図集 擁壁」に掲載されている鉄筋コンクリート倒立T型擁壁		6m未満	-	○	○
プレキャスト擁壁	宅造法の大臣認定品以外のプレキャスト擁壁 (※1)	・切土2m未満 ・盛土1m未満 ・切土と盛土2m未満	1m未満	-	△※2	-
			1m超2m未満	△※2(常時)	△※2	-
		・切土2m以上 ・盛土1m以上 ・切土と盛土2m以上	1m超2m未満	○(常時)	○	-
			2m超5m未満	○(中地震時)	○	-
			5m超	○(大地震時)	○	-
現場打擁壁	「国交省土木構造物標準設計図」の重力式擁壁	・切土2m未満 ・盛土1m未満 ・切土と盛土2m未満	1m未満	-	△※2	-
			1m超2m未満	△※2(常時)	△※2	-
		・切土2m以上 ・盛土1m以上 ・切土と盛土2m以上 (※2 条件により採用可)	1m超2m未満	○(常時)	○	-
			2m超5m未満	○(中地震時)	○	-
			5m超	○(大地震時)	○	-
道路土工擁壁	道路土工擁壁	・切土2m未満 ・盛土1m未満 ・切土と盛土2m未満	1m未満	-	△※2	-
			1m超2m未満	△※2	△※2	-
道路土工擁壁	道路土工擁壁	・切土2m以上 ・盛土1m以上 ・切土と盛土2m以上	【宅地には不可】 宅地に接しない擁壁で道路、公園等で公共管理者が管理する擁壁については、当該管理者との協議により採用可。緑地等に採用する場合には、建築制限区域を表示。なお、採用する場合は道路土工指針による安定計算が必要。			

※1 宅造法の大臣認定品とは、宅造法施行令第14条による国土交通大臣の認定を受けたものをいう。

※2 △とは、任意擁壁であるため設置に制限なし。ただし、開発区域内に設置する場合は安定計算と構造図の添付が必要。

(9) 災害危険区域等

開発区域の一部又は全部が下記に記す開発不適地を含む場合は、原則として不許可とすることになっていきます。それぞれの区域の内容は次の通りです。

①災害危険区域（建築基準法第39条、大分県建築基準法施行条例第25条）

大分県では、災害危険区域を、急傾斜地崩壊危険区域と定めています。

②地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

③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第3条第1項）

④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第9条第1項）

⑤浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）

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、この限りではありません。「支障がないと認められるとき」とは、対策工事等により同号に規定する区域が解除される見込みがある場合を想定しています。

また、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域での開発行為を例外的に許可する場合には、それぞれの法律の許可を受けなければなりません（土木建築部砂防課）

(10) 防災計画

開発行為にあたっては、がけ崩れ及び土砂の流出等による災害を防止するために、開発区域内及び周辺の状況並びにその規模に応じ、次の各号に掲げる防災措置を講じること。

① 谷部の盛土を行う場合は、適当な位置に盛土高の1/5以上の高さの蛇籠、フトン籠、コンクリート等のえん堤を暗渠（幹線部分の管径は30cm以上、支線部分の管径は15cm以上のものを樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。）とともに埋設し、のり尻には滑り止め擁壁を設置すること。

② 丘陵地において造成を行う場合は、下流及び隣接地に被害を与えないよう、仮排水路及び仮防護柵を設置すること。

③ 造成に伴い開発区域外の人家、公共施設等に土砂の流入が予想される場合は、開発区域の地表勾配、地質により区域内の適地に沈砂池又は土砂止めえん堤を設けること。ただし、調整池と併用する場合は、この限りでない。

④ 開発面積が10ha以上で、開発後の流出量が下流河川等の放流許容量を上回る場合は、調整池を設置すること。

⑤ 平坦化した宅地、学校敷地及び公園の周囲には、小堤を設置して雨水の一時貯留及び土砂の流出防止等を図ること。

13 樹木の保存、表土の保全等

{

 法 第33条第1項第9号
 政令 第23条の3、第28条の2
 省令 第23条の2

}

1.0ha以上の開発行為にあつては、自然環境を保護することによって良好な都市環境を確保するために、次に掲げる基準により樹木の保存、表土の保全等の措置が講じられていること。

- (1) 高さが10m以上の健全な樹木又は高さが5.0m以上、かつ、面積が300㎡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よう計画を行うこと。ただし、土地利用計画、公園等の位置が著しく不適となる場合は、この限りでない。

なお、「樹木の集団」とは、一団の樹林地で樹木が10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する場合をいい、計算方法は図25に示す方法によるものとする。

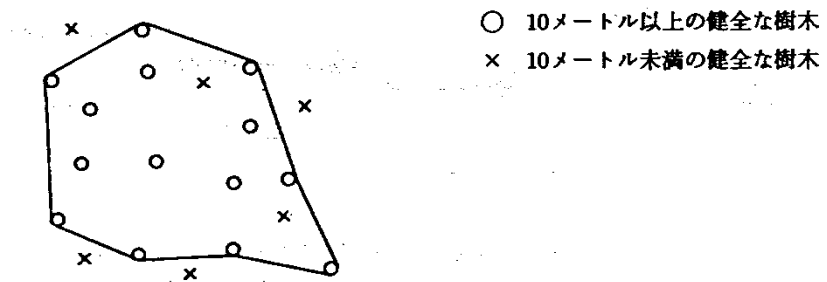


図25 計算方法

- (2) 前号の健全な樹木とは、次により判断するものとする。

- ① 枯れていないこと。
- ② 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。
- ③ 主要な枝が折れていないこと等樹容が優れていること。

- (3) 保存対象樹木又はその集団はそのまま存置し、それらの存する土地のうち、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。

- (4) 自己用の開発行為において、保存対象樹木又はその集団が存する場合には、それらを隣棟間空地、緩衝帯、法面等として利用を図るよう計画を行うこと。

- (5) 1.0m以上の切土又は盛土を行う土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分について次の方法により表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること。ただし、道路面、建築物の建築予定地、駐車場等植栽の可能性のないところについては、この限りでない。

①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、必要な部分に厚さ20～40cm程度復元すること。

②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表土として必要な部分に覆う場合は、原則として基礎工事などで不要となる表土を用いるものとする。

③土壌の改良：

土壌改良剤と肥料を与え、耕起するとともに、リッパ―又は発破の使用により土壌を膨軟にすること。

- (6) 表土の採取地は、傾斜度20度以上の急斜面等工法上困難な場所は含まないこと。

なお、「表土」とは、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいい、図26のA層がこれに該当するものとする。

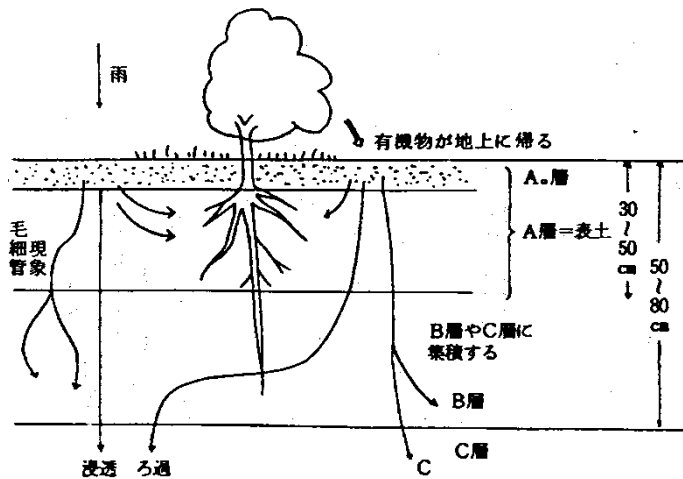


図 26

- A₀層 (有機物層) … 地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。
- A 層 (溶脱層) … 下層のB層に比べて風化の程度が進んでおり、組織は脆弱であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土にはほとんど入っていない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。
- B 層 (集積層) … A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C 層 (母材料) … 岩石が風化してない最下層の部分である。

14 緩衝帯の配置

法	第 33 条第 1 項第 10 号
令	第 23 条の 4、第 28 条の 3
省令	第 23 条の 3

1.0ha 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、開発行為の目的等を勘案して、騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれのある建築物等の場合（工場、第一種特定作物など）、開発面積に応じて定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の内側に沿って設置されていなければなりません。

緩衝帯は公共の用地ではなく、工場等の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石、境界杭を設置してその区域を明らかにしてください。

ただし、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、その幅員の 1/2 を緩衝帯の幅員に算入することができます。その他、緩衝効果を有するものは、池沼、海、植樹された大規模な街路及びのり面です。

表 31 緩衝帯の幅員

開発区域面積	幅 員
1.0ha 以上 1.5ha 未満	4.0 m
1.5ha 以上 5.0ha 未満	5.0 m
5.0ha 以上 15 ha 未満	10 m
15 ha 以上 25 ha 未満	15 m
25 ha 以上	20 m

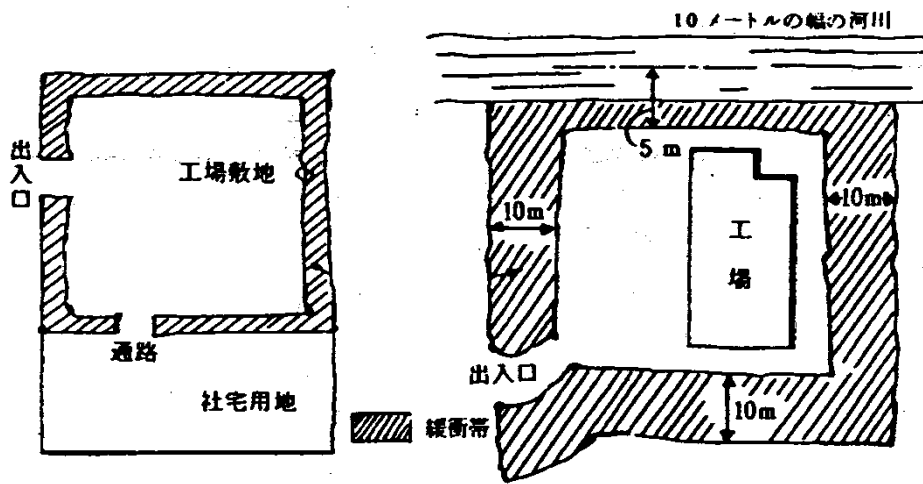


図27 開発区域の面積が10haの場合

15 運輸施設の判断

〔 法 第 33 条第 1 項第 11 号
令 第 23 条、第 24 条 〕

開発区域の規模が 40ha 以上の開発行為の許可においては、その区域の中に居住することとなる者の通勤、通学などの輸送に支障がないか否かの判断を必要とします。特に調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送及び輸送能力についての審査を行います。

政令第 23 条の規定により 40ha 以上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事業者との協議を必要とし、この協議の経過を参考とするとともに、許可をしようとするときにはあらかじめ陸運局長と協議することになっています。

また、40ha 未満の開発行為であっても、6,000 人以上の人口増をもたらすと認められるものについて許可しようとするときは、陸運局長が必要に応じて鉄道施設等の配置上の観点から意見を延べるようあらかじめ陸運局長に通知することになっています。

16 事業遂行の能力 (法第 33 条第 1 項第 12 号, 第 13 号)

(1) 申請者の能力

申請者は、当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されています。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、着実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認しなければなりません。更に、事業を途中で廃止するような事態が生じた場合には、事業の施行によって変更を加えた公共施設の機能の回復及び防災上必要な措置を講じる能力を有することを予測しなければなりません。

資力信用についての判断は、事業の規模と関連で相対的に定まるもので画一的にその基準を定めることはできないので、所要の書類の添付を求めて判断します。

(2) 施行者の能力

工事施行者には設計どおり工事を完成させるために必要な能力があることが求められています。個々の申請内容によって、工事の難易を考え、また、過去の工事実績などを勘案して、不良な工事施行者を除外するようにすべきです。

これらの判定資料として、役員履歴、資産状況、過去の事業実績、過去の工事の実績、納税証明書、建設業許可の有無、法人の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）等の書類の提出を求めて判断しています。

17 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。

(1) 権利者の範囲

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、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のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

(2) 相当数の同意

「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大の経済的負担をかけるおそれがあるためです。

大分県では、この規定の運用は申請者の資力及び信用の規定とあいまって、原則として開発行為の許可を受けるまでに開発区域内の土地全ての所有権及び権利者の同意を開発主が取得することとしています。

18 ごみ処理

開発区域内で発生するごみ処理については、必要に応じて、ゴミ処理施設を設けること。この場合、開発区域の存する市町村とごみ処理の管理方法等について協議を行うこと。

§ 8 開発許可の基準 その2 市街化調整区域の許可条件

法 第34条
政令 第29条の2、第29条の3、第30条、第31条
省令 第28条、第29条、第30条、第31条

市街化調整区域における開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）は、法第33条に定める開発許可基準（主として市街地の水準の確保の面から定めた技術的基準）の要件に該当するほか、開発行為の立地性を規制する面から次の各号のいずれかに該当するものでなければなりません。

法第34条の基準は、市街化調整区域における開発行為のうちスプロール対策上支障のないもの、これを認容すべき特別の必要性のあるものとして許可し得るものとしています。

なお、同条各号の規定のうち第3号の政令は定められていないので、この規定の適用は受けません。

1 周辺の居住者が利用する公共公益施設または日常生活に必要な物品の販売店等（法第34条第1号）

(1) 周辺の居住者が利用する公共公益施設

開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、診療所、助産所、通所系施設である社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業の用に供する施設等が考えられます。また、入所系社会福祉施設については、主として開発区域周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設であることが考えられます。

(2) 周辺の居住者が利用する日常生活に必要な物品の販売店等

開発区域の周辺に居住している者の日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、自動車修理工場等が該当すると考えられます。

また、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域で通常存在すると認められるガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等の建築の用に供する開発行為は、本号に該当するものと考えられます。

建築物の利用態様からみて主たる業務内容が本号に該当すると認められるものに限るため、他の用途の建築物の一部に当該業務を営むものは本号に該当しないものとしています。

(3) 建築物の規模（開発規模）

本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきと解されるので、例えばスーパーマーケット等のように著しく規模の大きい店舗等は、原則として本号に該当しません。

なお、本号に該当するもののうち政令第22条第6号に該当するものは、前述のとおり許可は不要です。

2 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第34条第2号）

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物

- ① 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱など探鉱作業及び鉱山開発事業（日本標準産業分類 大分類C－鉱業、採石業、砂利採取業 に属する事業）の用に供する建築物又は第一種特定工作物
- ② 当該調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コン製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物
- ③ 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は、該当しない。

(2) 観光資源の有効利用上必要な建築物

- ① 観光資源の観賞のための展望台その他利用上必要な施設
- ② 観光価値を維持するため必要な施設

③ 宿泊施設又は休憩施設

(ただし、開発区域の属する行政区域の全域に渡って温泉が出る場所などの温泉付き宿泊施設等については、資源の有効な利用上支障になるような場合等客観的に必要性が認められるものに限る。)

④ その他これらに類する施設

以上の施設で客観的に判断して必要と認められるものが該当します。なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンター等）自体の建築は該当しません。

(3) その他の資源

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のため必要な施設の開発行為は、本号に該当します。なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは該当します。

これらの資源の有効利用上の必要度については、資源の有効利用という政策上の要請のためにどれだけの主要性と効果をもっているかを勘案して判断することになります。

3 温度等に特別の条件を必要とする事業施設（法第34条第3号）

本号に基づく政令が未制定であり該当施設はない。

4 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

(1) 農林漁業用施設

① 建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業又は漁業に該当する施設

② 建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接、農業、林業又は漁業に関連するものをいい、法第29条第1項第2号で制限対象外とされた政令第20条第1項第1号から第5号までの施設以外の施設（政令第20条第1項第1号から第4号にかかげる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超えるもの）

(2) 農産物、林産物、若しくは水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物

当該調整区域内における生産物を対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当します。

① 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産の貯蔵用）

なお、通常、調整区域内には「海」は存在しないので、海産物が陸揚げされる地点が調整区域内であれば本号に該当し、「生産される」とは、養殖等人工的なものに限らず、天然、人工の両方を指すが、海産物を、市街化区域を経て山間部の調整区域において処理加工する場合等は、許可できません。

5 農林業等活性化のための施設（法第34条第5号）

第5号に該当するものは、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為である。

6 中小企業振興のための施設（法第34条第6号）

中小企業の振興の重要性に鑑みて、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する、中小企業者の高度化に資する建築物等の建築等の用に供する開発行為について、許可し得ることとしたものです。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域で行うべきであって、市街化調整区域ではどうしてもやむを得ぬ場合に例外的に許可対象としているものです。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であり、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは許されないと解されます。

7 既存工場との関連工場（法第34条第7号）

市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして、許可し得ることとしたものです。

(1) 密接な関連

「密接な関連を有する」とは、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合であって、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にある場合をいいます。

(2) 事業活動の効率化

本号は、市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築等で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築等を行うことが必要なものの建築等のための開発行為を特別の必要があるものとして許可し得ることとしたものですが、事業活動の効率化の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も含め許可の対象として取り扱います。

8 危険物の貯蔵又は処理用の建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号、政令第29条の6）

本号に該当する建築物又は第一種特定工作物とは、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類を貯蔵したり、処理したりするための火薬庫又は第一種特定工作物をいいます。

火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物は、その態様からして、市街化調整区域に立地することを否定すべきものともいえない。火薬類取締法により厳格な規制を受けている火薬庫は、従来から市街化調整区域内における立地を認められてきたものであって、昭和50年の政令改正により、旧法第34条第7号の政令で規定されたものです。換言すれば、従来から通常原則として開発審査会の議を経て許可してさしつかえないとされていたものを知事だけの判断で許可するように手続の簡略化を図ったものです。

8の2 災害危険区域等の区域内に存する建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号の2、政令第29条の7）

本号は、市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものです。

移転後の建築物等の規模については、移転前の建築物等に代わるべきものとされていることから、これと同等のものであることが必要です。また、移転前の建築物等については引き続き使用することがないようにすべきと考えられます。

9 特殊な建築物等の開発行為（法第34条第9号、政令第29条の8）

本号は、建築物のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物については、市街化調整区域内における立地を認容しない理由が乏しいので通常認容し得る建築物等として第9号の規定に基づき政令第29条の8の建築物等が定められたものです。

- ① 道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものです。
- ② 休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設（宿泊施設は含まない）であり、いわゆるドライブインで適切な規模のものが該当します。自動車の運転者の休憩のための施設は、一定の交通量がある道路における道路使用者の休憩のための沿道サービス施設が該当し、実態を踏まえて該当するかが判断されます。

- ③ 給油所等とは、いわゆるガソリンスタンドであり、それに類似する自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンドも含まれます。

10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（法第34条第10号）

本号に該当するものは、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）又は集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築等の用に供する開発行為です。

11 条例で指定する土地の区域内での開発行為（法第34条第11号）

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないものです。

なお、大分県内において条例は定めていません。

12 条例で指定する土地の区域内で市街化を促進する恐れのない開発行為（法第34条第12号）

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものです。

なお、大分県内において条例は定めていません。

13 既存権利者の開発行為（法第34条第13号、政令第30条、省令第28条）

本号に該当するものは、次の各項目に該当しなければなりません。

自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に上記の旨を届出た者が市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了するものです。

(1) 目的

土地に関する権利を有している目的が、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られます。「自己の居住又は業務の用」の解釈は、法第33条第1項本文括弧内の定義と同じです。したがって、建売分譲又は宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地は本号に該当しません。

(2) 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい借地権は該当しますが、抵当権、先取特権などは該当しません。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要です。また、登記簿に登載されている場合はもちろん、正式の契約書によって判定されるものは認めるものとするが、単なる口約束及び予約は認めません。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要のある場合には、市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければなりません。転用許可を受ける前提でなされた仮登記又は仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められません。

(3) 届出

上記に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に次の事項を知事に書面でもって届け出なければなりません。

- ① 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）
- ② 土地の所在、地番、地目及び地積
- ③ 届出をしようとする者が権利を有していた目的
- ④ 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

届出は、書類の形式が整えば受理するものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うことになっています（省令第17条）。しかし、申請者には届出が受理されたことによって本条第9号に該当するものと考えられることが普通であり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予測されるので、申請者に対して十分指導しなければなりません。

(4) 工事期間

当該開発行為は、その土地が市街化調整区域に指定された日から5年以内に完了するものに限られています。

(5) 権利の承継

本号の届け出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継することができます。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいいます。

14 その他やむを得ない開発行為（第34条第14号）

第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができます。

§ 9 許可又は不許可の通知 (法第 35 条、第 79 条)

1 許可又は不許可の処分

開発行為の許可の申請のあったときは、開発区域の規模、内容等によって一律に取り扱えないが、遅滞なく許可又は不許可の処分を行わなければなりません。

相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為の不服審査の対象となる場合があります。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければなりません。また、不許可の処分をするときは、なぜ不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示すべきであるとされています。

2 許可の条件

(1) 都市計画上必要な条件

許可を与えるか否かは、許可申請の内容が法第 33 条又は法第 34 条の基準に適合しているか否かによって判断すべきものですが、許可に際しては、法第 41 条の制限の指定及び法第 79 条により都市計画上必要な条件を付することができます。

(2) 防災上の措置

宅地造成に基づく災害は、工事施工中に多いことにかんがみ、開発行為の適正な施行を確保するため次のような条件を付することができます。

① 工事施行の時期及び方法の制限

(例) 雨期工事の制限

着手場所の順序の制限

公共施設整備の順序の制限

工事管理者の設置

② 工事施行中の防災措置

(例) 仮排水路及び沈砂地の設置

一時遊水施設の設置及び時期の指定

(3) 開発行為の廃止に伴う措置

法第 38 条の開発行為の廃止に伴う災害の防止及び工事によってそこなわれた公共施設の機能の回復を図るため、必要な条件を付することができます。

① 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害の防止についての必要な措置です。

② 既存の公共施設を廃止し、あるいはそれによって必要な工事を行った場合で、その事業が完成しないで途中で事業を廃止した場合に、そこなわれた公共施設の機能回復についての必要な措置です。

これらの条件はとくに必要がないと認められる場合を除いて、各々の事業の特殊性を考慮して必ず付するようによすべきです。

しかし、条件は、必要最小限にとどめられるべきであって、法第 79 条に規定するように、事業者に不当な義務を課するもの、物理的に不可能若しくは著しく困難な義務を課するもの等は、違法な条件として無効とみなされます。

§ 10 工事完了の検査

法	第 36 条
省令	第 29 条、第 30 条、第 31 条
県規則	第 14 条

1 完了検査の時期

開発許可を受けた工事が次の段階に達したときは、許可を受けた者は工事完了届出書（省令別記様式第 4、第 5）を提出して検査を受けなければなりません。（公共施設の土地の帰属に必要な一件書類は、原則として完了届と同時に市町へ提出しなければなりません。）

- ① 開発区域全部の工事を完了したとき
- ② 工区に分けて許可を受けたときは、工区全部の工事を完了したとき
- ③ 公共施設の工事を完了したとき（先行して市町への帰属が必要な場合等に限る）

それぞれの完了部分が設計及び許可に付した条件に適合しているか検査を行います。この場合、排水管の埋設工事、擁壁の配管工事など見え隠れ部分の施行に当たっては、随時工事中の検査、工事写真の提出等工事の施行状況報告の義務が規定されています。（県規則第 14 条）

水道についての工事完了検査については、水道法又はこれに準ずる条例の適用を受ける水道について当該法令による検査をすることとなっているものは、これによる検査を受けることによって本条の完了検査を受けたものとしします。

2 完了検査

都市計画法第 36 条の工事完了検査は、開発許可の内容に適合しているかの検査（外形、外観、各種試験表等より判断する形状及び性質の検査）です。

外形のみで設計図との適合が判断できないもの。例えば擁壁のコンクリートの厚さ等については、工事の施行状況報告（県規則第 14 条）の工程写真等で判断します。

設計図書に基づく工程の管理、立会、工事の施行の状況又は工事材料の試験若しくは検査等の施工及び品質の監理については、工事現場での工事監理者が責任をもって管理しなければなりません。詳細については、「開発行為工事完了検査要領」に記載しています。受付窓口にてご確認ください。

3 完了公告

完了検査合格後は、検査済証（省令別記様式第 6、第 7）を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告します。

県では、検査済証の交付から公告までに 2 週間程度を要しますので留意が必要です。

工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理について市町村への引継ぎ、土地の帰属変更など）は検査ではなく、公告があつて初めて発生します。

§ 11 建築制限等 〔 法 第 37 条 県規則 第 9 条 〕

本条は、開発区域内の土地において工事完了公告があるまでの間に行われる建築又は建設を禁止し、開発行為が許可どおりに行われることを担保し、スプロールを防止しようとするものです。

この制限は、開発許可を受けた申請者のみでなく、何人も、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。ただし、次に該当するものはこの限りではありません。

- ① 当該開発行為のための工事用建築物又は特定工作物
- ② 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物等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、権利を有する土地に権原の行使として自らが建築又は建設する場合。ただし、当該者が建築行為を行おうとする場合には、そのための宅地造成については、別途法第 29 条の許可を必要とします。
- ③ 知事が支障がないとして認めた場合。本条の承認は個々のケースごとに勘案して、県規則第 9 条の申請によって行いますが、次のようなものが認められます。
 - (ア) 官公署、地区センター、その他の公益的施設を先行的に建設する場合
 - (イ) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - (ウ) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に進行する場合でこれを切り離して施工することが不適當な場合
 - (エ) 当該開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

本条承認を行うことは、開発行為の完成を担保するためには好ましくないことから、相当規模以上の開発行為について建築等を急ぐ場合には「工区」を設定し、「工区」ごとに完了検査を受けること。工区を設定する場合は、次のことに留意すること。

- ① 道路の配置等を考慮して工事に支障のないような工区分けとしなければならない。
- ② 最初の工区には、公園、店舗、消防水利等が完備するようにし、入居する者が生活するうえで、施設の不備、不足等により不便、不安を感じないようなものとする。
- ③ 完了した工区はフェンス等で仕切り、他の工区に影響がなく、独立性を担保すること。

また、開発行為の完了手続に至らずに放置されることのないよう承認の際には、法第 79 条の規定に基づき開発行為完了前における建築等の使用を制限する等の条件を付すこととなります。

§ 12 開発行為の廃止 (法 第38条 省令 第32条)

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、省令別記様式第8による「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を知事に届け出なければなりません。

しかし、工事をむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に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、許可基準として、事業者の資力信用、工事施行者の工事施行能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件として、万一廃止した場合に必要な措置を要求することができることとなっています。

したがって、廃止届の出た場合にも、付せられた条件を履行しているか进行检查し、履行していない場合には申請者に必要な措置を命じて完成させなければなりません。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重にしなければなりません。

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います。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35条の2の規定による変更の許可により処理します。

§ 13 開発行為等により設置された公共施設の管理 〔 法 第 39 条 〕

1 公共施設の管理者

本法では、開発行為を行う場合に一定水準の公共施設整備を義務付けたことに関連して設置された公共施設が適正に管理されることが必要であり、そのため個々の施設について管理能力のある管理者を特定することとし、次の場合を除いて原則として地元市町村の管理と定めたものです。

- ① 他の法律に基づく管理者が別にあるとき
- ② 法第 32 条第 2 項の協議によって別に管理者を定めたとき

法第 32 条第 2 項の協議が整わない公共施設についても、法律上は所有権を市町村が管理することとなります。しかし協議が整わない場合には円滑に管理を引き継ぐことは困難であろうし、多くの問題が生じることとなる恐れがあるので、事前にできる限り協議を整えておくことが望まれます。管理権の所在を明確にする必要があります。

2 他法令による管理者

他の法律に基づく管理者が別にあるときは、例えば県道となる道路について、道路法の規定により県が管理者となることが当然に定まるような場合で次のようなものをいいます。

- ① 道路法の道路管理者（道路法の認定、区域の決定を必要とする）
- ② 河川法の河川管理者
- ③ 土地改良区

3 協議による管理者の特定

- ① 法第 32 条の協議により開発者自らが管理する場合で、例えば住宅団地の造成などの場合など、建築物の管理と併せて管理し、かつ、十分な管理能力を有するものと認められるようなときです。
一般に宅地分譲又は住宅分譲を行うような場合には、特別な施設を除いて開発者自らの管理は期待できないものと思われます。

管理者の特定に当たっては、管理者の管理能力及び持続性について十分な審査を行うべきでありまた、あくまで公共的な管理システムとするような注意が必要です。

- ② 都市計画施設を開発区域に含む場合、法第 40 条第 3 項の費用負担とからんで県又は国などに管理者を特定することがあります。

§ 14 公共施設の用に供する土地の帰属

（ 法 第 40 条
政令 第 32 条、第 33 条
省令 第 33 条 ）

1 土地の帰属

(1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、法第 36 条の完了公告の翌日において次により土地の交換を行います。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の所有地 → 開発許可を受けた者の所有
代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体の所有

- ① このような土地の権利の変動は、契約による譲渡又は交換によって行うべきですが、本法が公共的な施設を整備すべき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、その敷地と従前の公共施設が当然に交換されるものとして整理することが事務処理上簡便であると考えられるので、国有財産法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ものです。
- ② この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有に係る場合にのみ適用されます。従前の公共施設用地が私有地である場合は当然事業主が買収するなどによって必要な権利を取得すべきです。この場合にも設置された公共施設は、原則として公共団体の管理とすべきです。
- ③ 「開発認可を受けた者」とは、複数事業者の場合はそれぞれの事業者すべてと考えます。この場合は代替実用地の提供との関連もあり、事業計画の中で帰属すべき事業者を決定しておくべきです。
- ④ 「従前の公共施設に代えて」とは、機能的にみて従前の施設に代わる機能を果たすもので、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複雑であっても、それらを単数の公共施設にまとめて整備する場合もあり、また、新旧が等価であることを要しません。

なお、代替公共施設に係る手続きについては、図 28 のとおりです。

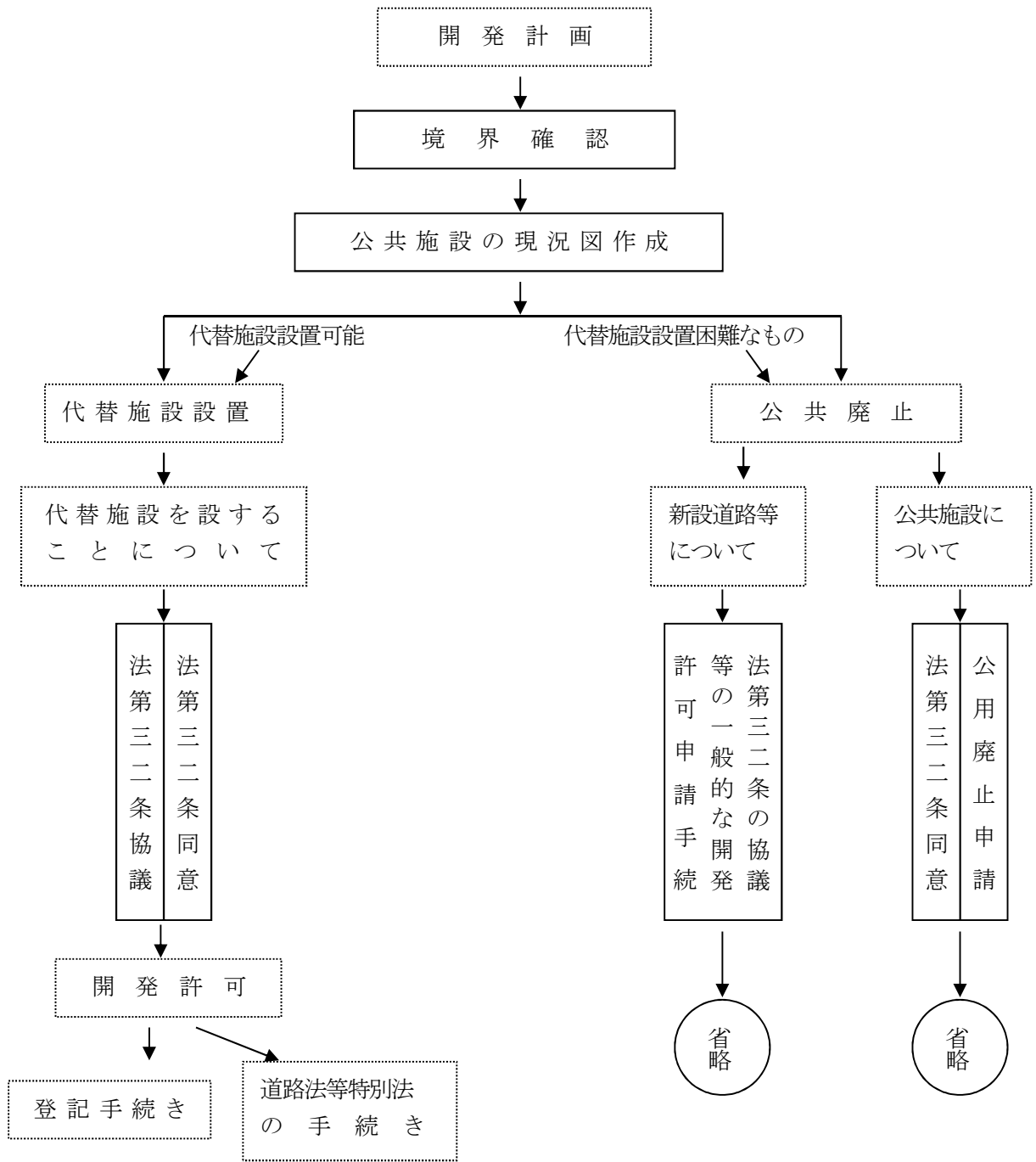


図 28 代替公共施設に係る手続きの流れ

(2) 新設の土地の帰属

前記(1)に定めるほか、開発行為及び開発行為に関する工事により新たに設置された公共施設の用地は法第36条の完了公告の翌日において、法第39条の規定により定められた当該施設の管理者に帰属します。

- ① 原則として市町村
- ② 他法令による管理者があるときはその管理者（国又は地方公共団体の機関が管理者となる場合には、国又は地方公共団体とする。）
- ③ 協議によって管理者を特定したときはその管理者（事業主自ら管理する場合は事業主に帰属します。）

2 基幹施設の費用負担

開発行為の許可に際しては、法第33条の基準によって、公共の用に供する空地に関する都市計画が定められている場合にはその計画に適合することが必要です。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域であり、主要な公共施設は、国又は地方公共団体の負担において整備すべきであるとされています。この趣旨から、開発者が都市計画で定められている基幹施設を整備し、本条の規定によって国又は地方公共団体に帰属することとなる場合には、その土地の取得に要する費用の負担を国又は地方公共団体に求めることができます。

- ① 請求できる者は、完了公告の日とその土地を所有していた者であること。
- ② 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であること。
この規定は、基幹施設に関する「都市計画適合」の規定に対応して、公共団体の負担の最低限度を定めたものであるから、国又は地方公共団体は、請求があればその限度において請求に応ずる義務があります。
- ③ 請求の対象となる施設は、市街化区域における都市計画施設で次に掲げるものです。
 - (ア) 幅員12m以上の道路
 - (イ) 公園、緑地、広場
 - (ウ) 下水道用地（管渠は対象外）
 - (エ) 運河及び水路並びに河川
- ④ 請求期限は、完了公告の日から3ヵ月以内で、次に掲げる書類を提出すること。
 - (ア) 次の事項を記載した書面
 - a 費用負担を求めようとする者の住所及び氏名
 - b 負担を求めようとする額
 - c 負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積
 - d 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積算基礎
 - (イ) 請求者が完了公告の日とその土地を所有していたことを証する書面（登記簿）
 - (ウ) 当該土地の位置及び区域を明示する図面
- ⑤ 額は、用地取得費の全部又は一部とされています。

費用負担の額は、具体的には協議によって定めるべきものであり、法第33条によって当然開発者の負担すべきものとされる施設の内容などを勘案して決定されます。

3 里道・水路等がある場合の取扱い

(1) 代替公共施設の検討

開発をしようとする区域内に、里道、水路等がある場合は、原則として代替的な機能を有する公共施設を設け、代替公共施設を設けることが困難又は著しく不適當なものについては、公用廃止、払下げの方法によること。「従前の公共施設に代えて」とは従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、代替の構造、規模等が同一であることも、また、新旧が等価であることも要しない。（図29参照）

(2) 手続等について

開発区域内に里道等がある場合は、境界確認をしたうえ現況図を作成し、原則として代替公共施設を設ける方向で検討し、次の手続をとること。

- ① 公用廃止、払下げの方法による場合
 - (ア) 公用廃止の申請と同時に里道等の管理者に対して法第32条の同意を求めること。
 - (イ) 新設については、管理予定者と法第32条の協議をする等一般的な開発許可申請上の手続をとること。
- ② 法第40条第1項の規定を適用する場合
 - (ア) 代替公共施設を設けることについて里道等管理者に対して法第32条の同意を求めること。
 - (イ) 里道等の代替施設である道路（行政財産）を道路法上の道路とする場合は、道路法の認定手続をとること。供用の開始の時期は、法第36条の工事完了公告後でなければならない。

代替施設の経路は利用上支障がない限り最短距離をとるものとする

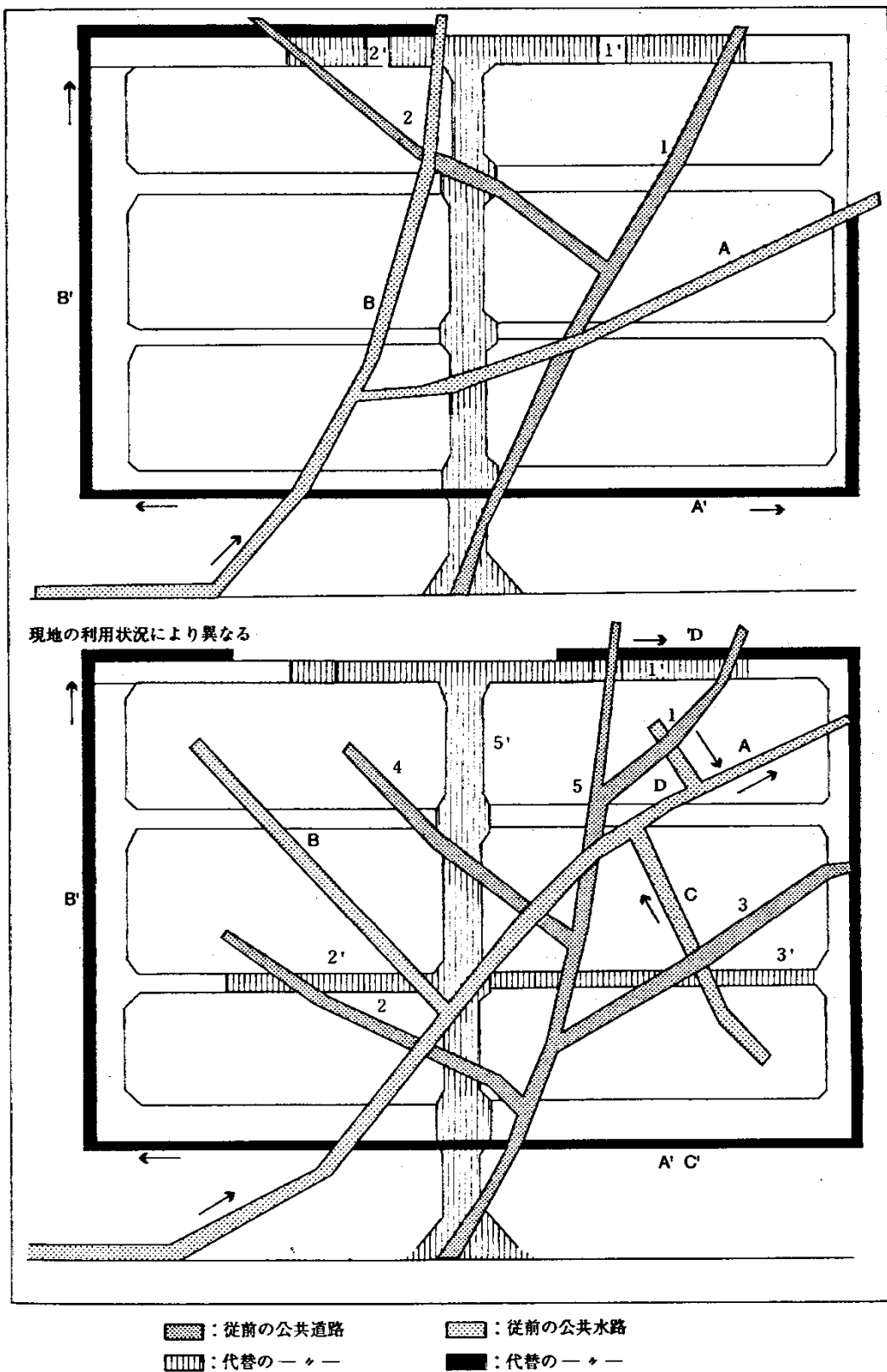


図 29 里道、水路等の代替施設模式図

§ 15 建築物の建蔽率等の指定

法 第41条
県規則 第9条第2項

1 制限の趣旨

用途地域が定められていない土地の区域内では建築基準法の規制だけでは将来の計画的な市街化を図るうえに支障をきたすことが予測されます。

したがって、開発許可をするに際して、建築物の形態等の制限を課すことによって、将来を見通した都市計画の適正な実現を図ろうとするものです。

この制限は用途地域が定められていない土地におけるすべての開発許可に定められるのではなく開発行為の規模、目的、周辺との関係等に照らして必要と認められる場合に定められます。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

- ① 建蔽率（建築基準法第53条）
- ② 高さ（建築基準法第55条、第56条、第56条の2、第57条）
- ③ 壁面の位置（建築基準法第46条、第47条、第54条）
- ④ その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（建築基準法第61条又は第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限に関する基準等）

3 制限の効力

- ① 本条の制限の内容は、開発登録簿に登録することによって一般が知ることができるようになっており、公告はしません。
- ② 本条の制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域等により、本条の制限の必要がなくなることがあり、この場合は制限を撤回し、本条の内容を開発登録簿より抹消します。抹消されなかった場合は、指定された地域地区の制限とあわせて働くこととなります。
- ③ 本条の制限は、土地に付されたものですから、開発許可を受けた者ではなく、制限が定められた土地の区域内に建築しようとするすべての者に適用されます。

4 例外許可

本条第2項ただし書の許可の運用については、前述のとおり、本条の制限が用途地域を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨に鑑み、建築基準法第55条、第57条、第58条等の例外許可の運用に準じた取扱いがなされることとなります。

§ 16 開発許可を受けた土地における建築等の制限

法 第42条
県規則 第9条第3項

1 制限の趣旨

本条は、開発許可を受けた開発区域内で行われる建築物の新築、改築又は用途変更について制限を行おうとする規定です。

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築する予定の建築物等について申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられます。したがって、予定建築物以外の建築物等が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものです。

なお、その土地に用途地域等が定められている区域については、その制限を受けることになるため、本条制限は適用されません。

- ① 本条の制限は、法第41条の制限と同様開発登録簿に登録することによって、一般に知らしめます。
- ② 本条項の制限は、建築物の新築のみならず、用途の変更（改築を伴うもの及び全く建築行為のないものを含む。）又は特定工作物の新設をも規制しています。また、この制限は、土地に付されたものですから開発許可を受けた者に限らず、その土地において建築物の新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。なお、従前の建築物等と用途が同じ増築については制限がありません。

したがって、本条ただし書の規定による許可を受けた後、増築が行われる場合にも許可は不要です。

なお、本条ただし書の許可を受けた後も、申請予定建築物等本来の用途に変更することについては許可を受ける必要はありません。

- ③ 本条の制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅します。したがって、この場合には開発登録簿の修正が行われます。

2 例外許可

本条ただし書許可の取扱いは次のとおりです。

- ① 市街化調整区域については、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。
 - (ア) 許可申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）に規定する建築物である場合。
 - (イ) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合。
 - 第1号 都市計画事業として行う建築
 - 第2号 災害応急建築
 - 第3号 仮設建築物の新築
 - 第5号 通常管理行為（政令第35条）
 - (ウ) 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合。
- ② 非線引き都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内については、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。
 - (ア) 許可申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）に規定する建築物である場合。

- (4) 建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請にかかる建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合。

3 国や都道府県等が行う行為

国や都道府県等（§3の3の「開発許可の特例」を参照）が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。

§ 17 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

法 第 43 条
 政令 第 34 条、第 35 条、第 36 条
 省令 第 34 条、第 34 条第 2 項

1 建築等の許可

市街化調整区域については、スプロール化防止の趣旨から開発行為について厳格な制限を課すことになっていますが、開発行為を伴わない建築行為にも同様の制限を課し、完全な規制の効果をあげようとするものです。市街化調整区域において開発許可を受けていない土地について、建築物を新築しようとする者、用途変更しようとする者、又は第一種特定工作物を新設しようとする者は、当該行為の着手前に知事の許可を受けなければなりません。ただし、下記2に掲げるものは許可不要です。

また、増築、改築（用途変更を伴わないもの）及び移転は制限されていませんが、同一敷地内での建築物面積の増加の場合であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なるときには、新築として扱われます。

なお、土地の区画、形質の変更を行う場合で、主たる目的が建築物に係るものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域（青空駐車場など）内についても、建築物の建築又は第一種特定工作物の新設に際しては本条の許可が必要です。

2 制限対象外行為

本条の制限を受けないものは表 32 の通りです。

表 32 法第 43 条制限対象外行為

区 分	制 限 対 象 外 建 築	根拠条文
建築物の用途によるもの	1 法第 29 条第 1 項第 2 号の農林漁業施設及び従事者住宅	法第 43 条第 1 項本文
	2 法第 29 条第 1 項第 3 号の公益的施設	同 上
	3 都市計画事業として行う行為	法第 43 条第 1 項第 1 号
	4 非常災害時の応急建築物	法第 43 条第 1 項第 2 号
	5 仮設建築物（建築基準法第 85 条各項の仮設建築物をいう。）	法第 43 条第 1 項第 3 号
	6 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為	政令第 34 条第 1 号 (法第 29 条第 1 項 第 4 号～第 9 号)
	7 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為	
	8 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為	
	9 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為	
	10 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為	
	11 公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地で行った開発行為の区域内における行為	
	12 調整区域内居住者の自営する日常生活用品の販売店舗等で面積 50 m ² 以内のもの（50%以上業務用）の新築	政令第 35 条第 3 号
	13 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設	政令第 35 条第 4 号
通常の管理行為、軽易な行為	14 既存建築物の敷地内における附属建築物の建築	政令第 35 条第 1 号
	15 改築又は用途変更で面積 10 m ² 以内	政令第 35 条第 2 号

3 許可の基準

(1) 技術基準

市街化調整区域における建築等の許可に際しては、現況が既に宅地となっている土地における行為であるので次の2つの基準に適合することを要件としています。

- ① 排水施設が、降水量、敷地の規模、用途、放流先の状況からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配管されていること。なお、その排出によって敷地及び周辺の地域に出水等による被害を及ぼさないこと。
- ② 地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置がとられていること。

(2) 許可の要件

市街化調整区域における建築の許可は、開発行為の許可と同じく真にやむを得ないもののみ認めるものとされ、次の要件に該当するもののみ許可できることとなります。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同じです。

- ① 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物。
- ② 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの。
- ③ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- ④ 法第34条第13号に規定するものが同号に規定する土地において同号で規定する目的で新築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）。
- ⑤ 市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域内で建築されることが困難又は不相当と認められるもの（法第34条第14号参照）。なお、この場合には、開発審査会の議を経なければなりません。

4 国や都道府県等が行う行為

国や都道府県等が行う行為については、当該国の機関と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。

§ 18 許可に基づく地位の承継

法 第 44 条、第 45 条
県規則 第 10 条、第 11 条

1 一般承継人

- ① 一般承継人は、被承継人の有していた法第 29 条第 1 項の開発許可若しくは法 35 条の 2 の変更許可又は法第 43 条第 1 項の建築等の許可に基づく地位を引き継ぎます。
- ② 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）を指します。
- ③ 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すべてをいい、具体的には次のような事項をいいます。
 - (ア) 適法に開発行為又は法第 43 条第 1 項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
 - (イ) 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - (ウ) 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求め得る権能
 - (エ) 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（別記様式 13）
 - (オ) 工事完了、工事廃止の届出義務
- ④ 一般承継のあったときは、その旨を知事に届け出なければなりません。（県規則第 18 号様式）
- ⑤ 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前④の届出とともに開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません（法第 38 条、省令第 32 条）。この場合、廃止に伴う許可の条件は当然履行しなければなりません。

2 特定承継人

- ① 特定承継人とは、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です。
- ② 一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができます。
- ③ 承認の判断は、適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの開発行為を完了する能力を有しているかどうか等によって行います。
- ④ 承認を与えない場合は、当初に開発許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了させます。なお、開発許可を受けた者の工事施行の権原を承継した者から更にその権原を取得した場合の承継の承認申請は、法第 45 条の対象となります。

§ 19 開発登録簿

法 第46条、第47条
省令 第35条、第36条、第37条、第38条
閲覧規程

1 開発登録簿の目的

開発許可制度では、開発行為（法第29条）をはじめ、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条及び第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することにしてはいますが開発登録簿を備え、その制限の内容を登録することによって、次の目的を達成しようとするものです。

- ① 開発行為の内容、種々の制限の内容を周知させる手段とし、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る。
- ② 建築基準法による確認に際して、開発許可等の効果を確保するため、特定行政庁が常時容易かつ正確にその内容を把握する。

2 登録の内容

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から成り、次の内容を登録します。

- ① 開発許可年月日
- ② 予定建築物等の用途、敷地の規模
- ③ 公共施設の種類の種類、位置及び区域
- ④ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ⑤ 法第41条第1項の規定による制限の内容
- ⑥ 法第42条の許可・協議の内容
- ⑦ 許可を受けた者及び地位の承継者の住所、氏名
- ⑧ 法第33条第1項第8号ただし書の内容
- ⑨ 土地の表示
- ⑩ 検査の状況、完了年月日
- ⑪ 法第81条の監督処分の内容

3 登録等の調整

開発登録簿は、開発許可をした時に作成し、以後、登録内容に追加又は変更を生じた都度調整し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供さなければなりません。調整を要する時期として次のような時点が考えられます。

- ① 開発許可をしたとき（作製）
- ② 変更許可をしたとき
- ③ 監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録する。）
- ④ 許可を受けた者の変更のあったとき（地位の承継）
- ⑤ 法第37条、第41条、第42条の許可を与えたとき
- ⑥ 工事完了のとき。
- ⑦ 廃止届のあったとき（閉鎖）

4 開発登録簿閲覧所

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、県下の土木事務所内に開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行います。なお、大分市及び別府市内での許可については各市の都市計画部署にて行います。

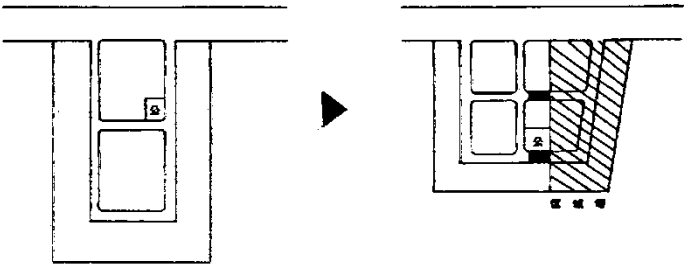
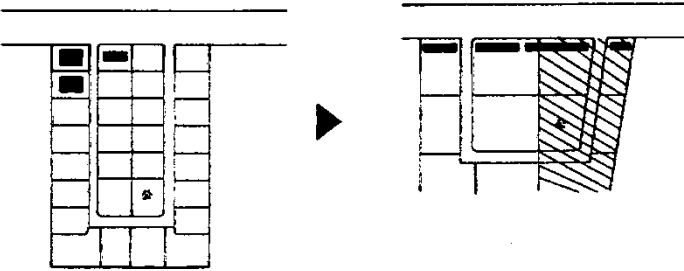
§ 20 開発許可手数料 (大分県使用料及び手数料条例)

開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料をまとめると表 33 のとおりです。

表 33 開発行為の許可申請その他本法に基づく申請手数料

(令和 5 年 3 月 31 日現在)

申 請 内 容			手 数 料			
1	法第 29 条の開 発行為の許可 申請の審査	開発行為の許可 申請手数料	開発区域の規模 (ha)	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 10ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
			10ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円
2	法第 35 条の 2 の開発行為の 変更許可申請 の審査	開発行為の変更 許可申請手数料	(1)既に許可を受けた区域に 変更なく、設計の変更を 行うとき	前号規定額×1/10		
			(2)区域の増を伴い、かつ設 計の変更を行う場合 (3)の場合を除く。)	(変更前の区域面積に応じる前号規定 額×1/10) + (増面積に応じる前号規 定額) 合計額が 87 万円を超えるときは 87 万 円とする。		
			(3)区域の増に伴い設計の変 更があるが、変更の理由 が新たな土地の編入に 起因するもの	増面積に応じる前号規定額		
			(4)区域の縮小に伴い設計の 変更を行うとき	縮小後の面積に応じる前号規定額 ×1/10		
			(5)その他の変更	10,000 円		
3	法第 41 条第 2 項ただし書の 許可申請の審 査	市街化調整区域 内等における建 築物の特例許可 申請手数料				46,000 円
4	法第 42 条第 1 項ただし書の 許可申請の審 査	予定建築物等以 外の建築等許可 申請手数料				26,000 円
5	法 43 条の建築 等の許可申請 の審査	開発許可を受け ない市街化調整 区域内における 建築等許可申請 手数料	敷地規模 (ha)			
			0.1ha 未満			6,900 円
			0.1ha 以上 0.3ha 未満			18,000 円
			0.3ha 以上 0.6ha 未満			39,000 円
			0.6ha 以上 1.0ha 未満			69,000 円
		1.0ha 以上			97,000 円	
6	法第 45 条の地 位承継の承認 申請の審査	地位承継の承認 申請手数料	承認申請をする者の行おう とする開発行為により区分	自己の居住用又は 1ha 未満の自己業務用	1ha 以上の自己業 用	その他
				1,700 円	2,700 円	17,000 円
7	法第 47 条の登 録等の写しの 交付	登録簿の写しの 交付手数料				用紙 1 枚 470 円

注1	<p>地位承継承認の「自己用」、「その他」の判定は、従前の開発行為の許可の際の判定によります。当初の許可申請時に「自己用」として許可を受け、途中で「その他」に変更するのは設計の変更に該当せず、従前の工事の廃止と新たな許可申請として取り扱います。</p>
2	<p>登録簿の写し交付手数料は用紙1枚につき470円の規定であるから、1件の写しに調書1枚、図面1枚を必要とするときは940円となります。開発区域の大きいときや設計図面が大きいときは交付図面(A3)が数枚になるところがあります。</p>
3	<p>設計の変更が新たな区域の編入に起因するものかどうかは変更内容によって判定します。次例イの場合は、区域増に伴い道路の新設及び公園の位置と規模を変更するものであり、変更内容が新たな区域の編入に起因するものといえます。例ロの場合は、区域の増加に伴って一戸建住宅の建設を予定していたものを共同住宅の建設に変更しようとするものであり、この場合の設計の変更は新たな区域の編入に起因するものとは考えられないので、表32の第2号(2)として取り扱います。また、変更の内容に、区域増に起因するものとそうでないものがあわせて含まれている場合には、表32の第2号(2)に該当するものとして取り扱います。</p>
<p>図30 設計変更の考え方</p> <p>例イ</p>  <p>例ロ</p> 	
4	<p>その他の変更には次のようなものがあります。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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) 予定建築物の用途の変更 (3) 予定建築物の敷地規模の変更 (4) 工区の変更 (5) 資金計画の変更 (6) 工事施行者の変更

§ 21 不服申立て (法 第 50 条、第 51 条 行政不服審査法)

1 不服申立て

不服申立ては、行政庁の「処分」又は「不作為」について行うもので、「処分」とは、いわゆる行政処分（許可、認可等）のほか公権力の行使に当たる事実上の行為を含み、「不作為」とは、行政庁が法令に基づく申請に対し、相当の期間なんらかの処分その他公権力の行使に当たる行為をすべきにもかかわらず、これをしないことをいいます。

開発許可に関する「処分」または、これに係る「不作為」について不服のある者は、法 50 条の規定に基づき開発審査会に対して審査請求をすることができます。

なお、審査請求の手續その他については、他の行政処分の場合と同様、行政不服審査法が全面的に適用されます。

(1) 処分についての審査請求

以下の、①から⑥の処分についての審査請求は、審査庁である開発審査会に対して行います。

- ① 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項（開発許可）
- ② 法第 35 条の 2 第 1 項（変更の許可等）
- ③ 法第 41 条第 2 項ただし書（形態制限の例外許可）
- ④ 法第 42 条第 1 項ただし書（予定建築物等の制限の許可）
- ⑤ 法第 43 条第 1 項（調整区域内の建築等の許可）
- ⑥ これらの規定に違反した者に対する法第 81 条第 1 項の規定に基づく監督処分

(2) 不作為についての不服申立て

行政庁の不作為については、当該不作為に係る処分その他の行為の申請者は、知事に対しての異議申立て又は開発審査会に対して審査請求（前(1)の①から⑤までの規定に係る不作為に限る）を行うかのいずれかを選ぶことができます。

2 手続

(1) 不服申立て人

不服申立てをすることができる者は、処分により不利益を被る個人又は法人（当該処分の対象者はもちろん、不利益を受ける第三者も含む。）及び不作為に係る処分その他の行為を申請した個人又は法人です。法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがある者は、当該代表者又は管理人の名で不服申立てをすることができます。

多数人が共同して不服申立てをしようとするときは、3 人を超えない総代を互選することができます。また、共同不服申立人が総代を互選しない場合であるときは、審査庁は、総代の互選を命じることができます。

代理人によって不服申立てができ、代理人は、各自、不服申立人のために、不服申立てに関する一切の行為をすることができます。（不服申立ての取下げだけは、特別の委任を必要とします。）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りません。

(2) 書面

不服申立ての審査請求は、正副 2 通で書面を提出しなければなりません。

- ① 処分についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。
 - (ア) 審査請求人の氏名（又は名称）及び住所（又は居所）
 - (イ) 審査請求に係る処分の内容
 - (ウ) 審査請求に係る処分があったことを知った年月日
 - (エ) 審査請求の趣旨及び理由
 - (オ) 処分庁の教示の有無及びその内容

(カ) 審査請求の年月日

(キ) 審査請求人が

{	社団若しくは財団のとき	代表者若しくは管理人	} の氏名及び住所
	総代を互選したとき	総代	
	代理人によって審査請求するとき	代理人	

※審査請求書は別紙1の1～7の項目について、別紙2を参考に記載して下さい。

② 不作為についての審査請求書には、次の事項を記載しなければなりません。

(ア) 審査請求人の氏名（又は名称）及び住所（又は居所）

(イ) 当該不作為に係る処分についての申請の内容及び年月日

(ウ) 審査請求の年月日

(エ) 前①(キ)と同じ

③ 審査請求が不合法であって補正することができるものであるときには、審査庁は相当の期間を定めて補正を命じなければなりません。

(3) 審査請求と裁決

① 請求期限

処分についての審査請求は、天災その他やむを得ないときを除いて、処分のあったことを知った日の翌日から起算して3月以内になければなりません。また、処分があったことを知らなかった場合であっても、処分のあった日の翌日から起算して1年を経過したときは請求することができません。請求書を郵送したときの期間の計算については、郵送に要した日数は算入しません。

不作為についての審査請求については、期限の定めがなく、この場合は、特に処分の期限を定めていない本法の規定から、不作為に該当するか否かの判断を要します。

② 弁明書及び反論書

審査庁は、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2通の提出を求めることができ、弁明書が提出されたときは、その副本を審査請求人に送付しなければなりません。

審査請求人は、弁明書の副本の送付を受けたときは、反論書を提出できます。このとき審査庁より提出期限を定められたときは、その期限内に提出しなければなりません。

③ 審理

審査請求の審理は、書面によります。また、開発審査会は、審査請求の裁決を行う場合には、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りません。

処分についての審査請求には、利害関係人は、審査庁の許可を得て参加人として当該審査請求に参加することができます。審査庁は、必要なときは利害関係人に対し、参加人として参加を求めることができます。

※参考 大分県開発審査会議事運営細則（昭和46年1月8日制定）の抜粋

（審査請求の審理）

第7条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第50条第3項の規定による口頭審理を行なおうとする場合、会長は、原則として審理の日時、場所その他必要な事項を口頭審理を行なう日の3日前までに審査請求人、処分庁及びその他の関係人に通知しなければならない。

2 前項の通知を受けた者に代わり代理人が出席する場合は、口頭審理開催の前までに、委任状を会長に提出しなければならない。

（審理の公開）

第8条 都市計画法第50条第3項の規定により口頭審理を公開するに当たって、会長は、傍聴人に静粛を求め、発言を禁ずるものとする。

2 会長は、審理の秩序維持のために必要があると認める場合は、傍聴人の数を制限し、又は退場を命ずることができる。

④ 裁決

開発審査会は、審査請求を受理したときは、受理した日から原則2月以内に裁決をしなければなりません。処分についての審査請求の裁決は次のとおりです。

- (ア) 審査請求が法定の期間経過後にされたものであるときなど不適法であるときは、審査庁は、裁決で請求を却下します。
- (イ) 審査請求の理由がないときは、審査庁は裁決で、審査請求を棄却します。
- (ウ) 処分（事実行為を除く。）についての審査請求の理由があるときは、審査庁は、裁決で、当該処分の全部又は一部を取り消します。
- (エ) 事実行為についての審査請求が理由であるときは、審査庁は、処分庁に対し当該事実行為の全部又は一部を撤廃すべきことを命ずるとともに、裁決で、その旨を宣言します。
- (オ) (ウ)(エ)の場合、審査庁が処分庁の上級行政庁であるときは、(市長に対する知事) 審査庁は、裁決で当該処分を変更し、又は処分庁に対し当該事実行為を変更すべきことを命ずるとともに、裁決でその旨を宣言することもできます。ただし、請求人の不利益になる変更はできません。
- (カ) 処分が違法又は不当ではあるが、これを取り消し又は撤廃することにより公の利益に著しい障害を生ずる場合、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うえ、処分を取り消し又は撤廃することが公共の福祉に適合しないと認めるときは、審査庁は、裁決で、当該審査請求を棄却することができます。この場合には、審査庁は、裁決で処分が違法又は不当であることを宣言しなければなりません。

不作為についての審査請求の裁決は、次のとおりです。

- (ア) 審査請求が不適法であるときは、審査庁は、裁決で、却下します。
- (イ) 審査請求の理由がないときは、審査庁は、裁決で、棄却します。
- (ウ) 審査請求の理由があるときは、審査庁は、不作為庁に対し速やかに申請に対する何らかの行為をすべきことを命ずるとともに、裁決で、その旨を宣言します。

※審査請求の流れは別紙3のとおりです。

審査請求書

年 月 日

審査庁 大分県開発審査会 御中

審査請求人

都市計画法第50条第1項の規定に基づき審査請求します。

1 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所

よみがな

氏 名

住 所

電話番号

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

(趣 旨)

(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 添付書類

審査請求書(記載例)

令和〇〇年〇〇月〇〇日

審査庁 大分県開発審査会 御中

審査請求人 大分太郎

都市計画法第50条第1項の規定に基づき審査請求します。

代理人により審査請求を行う場合には、代理人名も記載して委任状を添付してください。

1 審査請求人の氏名又は名称及び住所又は居所

よみがな おおいた たろう
氏名 大分太郎
住所 〇〇市〇〇丁目〇〇番地
電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

年齢は、審査請求人が個人である場合に、満年齢を記載してください。
代表者、管理人、総代による場合は資格証明できるものを添付してください。

2 審査請求に係る処分の内容

例：〇〇が〇年〇月〇日付けで〇〇に対して行った〇〇の許可処分

処分庁が、許可、認可等の行政処分を行った行為を記載してください。

3 審査請求に係る処分があったことを知った年月日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

4 審査請求の趣旨及び理由

(趣旨)

例：〇〇処分の全部の取り消しを求める
〇〇処分の〇〇に関する一部の変更を求める 等

審査請求でどのような裁決を求めるか記載してください。

(理由)

審査請求に係る処分が違法又は不当である理由を記載してください。箇条書きでも構いません。また、「別紙のとおり」と記載して、別紙に記載することもできます。

5 処分庁の教示の有無及びその内容

例：有・処分庁からこの処分に対して不服があるときは、〇〇から〇〇日以内に〇〇あて審査請求ができるとの教示があった 等

6 審査請求の年月日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

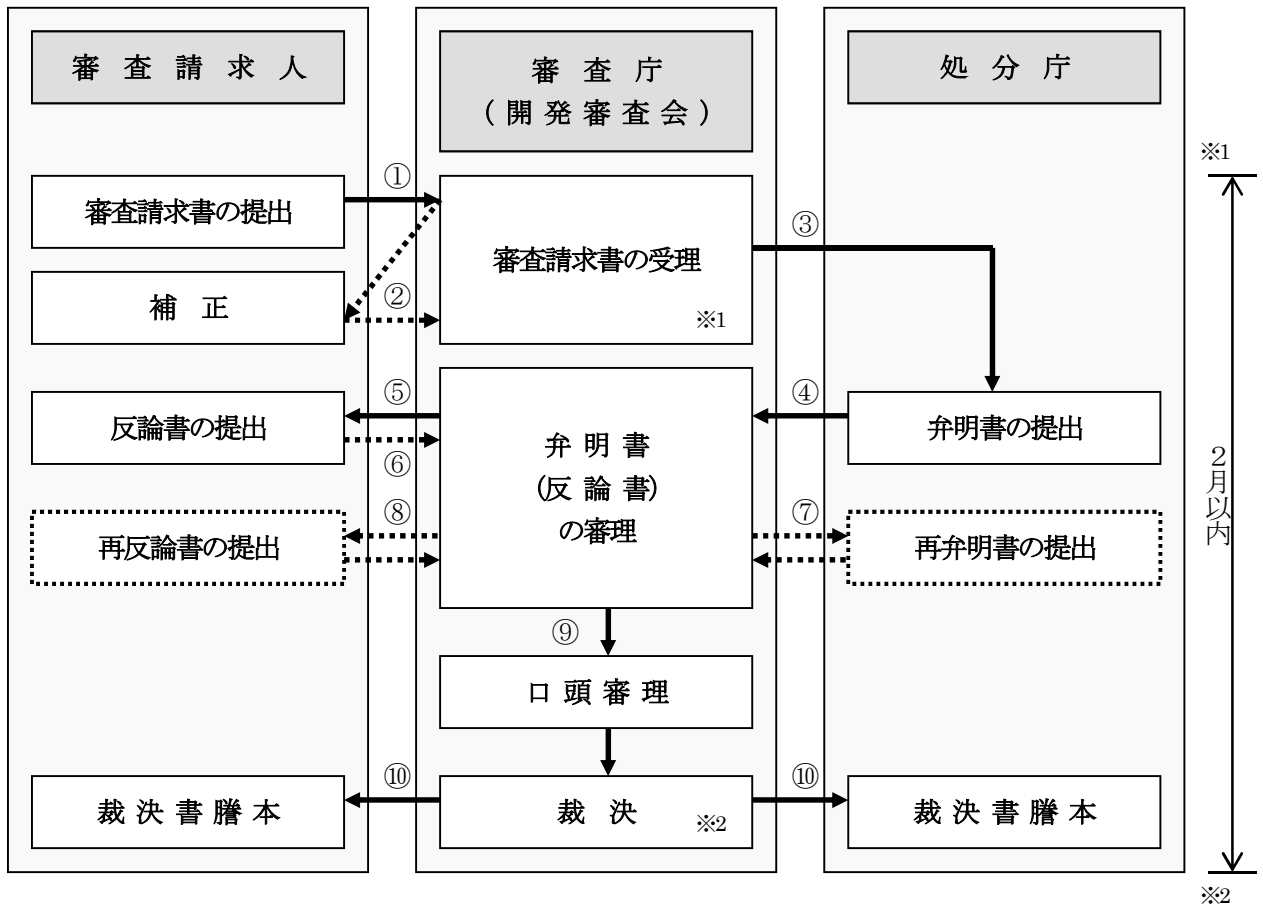
審査請求書を提出する日を記載してください。郵便で送付する場合は、郵便物として差し出す日を記載してください。

7 添付書類

〇〇説明資料

審査請求の理由を補足する書類があるときは、書類の名称などを記載して添付してください。

審査請求に対する裁決



- ① 審査請求人は審査請求書を作成し、審査庁に正副2通を提出する。
- ② 審査庁は、審査請求書の記載事項が全て記載されていない場合で、補正が必要なときは、審査請求人に対して相当の期間を定めて補正を命令する。
- ③ 審査庁は、審査請求を受理したときは、処分庁に審査請求書の副本1通を送付し、相当の期間を定めて弁明書の提出を求める。
- ④ 処分庁は、弁明書を作成し、審査庁に正副2通を提出する。
- ⑤ 審査庁は、審査請求人に弁明書の副本1通を送付する。
- ⑥ 審査請求人は、弁明書の副本の送付を受けたあと、反論書を提出する場合、審査庁が定めた相当の期間内に作成し、審査庁に正副2通を提出する。
- ⑦ 審査庁は、反論書の提出があった場合は、処分庁に反論書の副本1通を送付する。処分庁は、必要に応じて審査庁に再弁明書の正副2通を提出する。
- ⑧ 審査請求人は、再弁明書の受取後、必要に応じて審査庁に再反論書を提出する。
- ⑨ 審査庁は、審査請求人、処分庁、その他の関係人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行う。
- ⑩ 審査庁は、裁決を行い、裁決書謄本を審査請求人、処分庁に送付する。

§ 22 開発審査会

法 第78条
政令 第43条
大分県開発審査会条例

1 開発審査会の権限に属する事項

開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関になります。

開発審査会の権限に属する事項には次の(1)、(2)があります。

- (1) 開発許可処分についての審査請求等法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 次の事案についての議決

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域における建築行為又は第一種特定工作物の建設で、政令第36条第1項第3号ホの規定により、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、やむを得ないものとして開発許可権者が許可しようとする場合。

2 会長専決規定

本県では、行政処分を迅速に行うことを目的として「大分県開発審査会会長専決規定」(平成19年11月30日改正)を定めており、会長の専決処分を得て次回審査会で報告し、審査会の決定としています。

§ 23 監督処分等

〔 法 第 81 条
政令 第 42 条
省令 第 59 条、第 59 条の 2 〕

1 監督処分

知事は、都市計画法又は都市計画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、都市計画上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附し、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命ずることができます。

§ 24 罰則 (法 第 91 条、第 92 条 第 93 条、第 96 条)

開発の許可関係の罰則規定は表 34 のようになっています。

表 34 開発許可に関する罰則規定

条	違反内容	刑
第 91 条	(1) 法第 81 条第 1 項の規定による知事の命令に違反した者	1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金
第 92 条	(2) 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項又は法第 35 条の 2 第 1 項の規定による許可を受けずに開発行為をした者 (3) 法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の規定による建築等の制限に違反して建築し、又は建設した者 (4) 法第 42 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項の規定による建築等の制限に違反して用途を変更した者	50 万円以下の罰金
第 93 条	(5) 法第 80 条第 1 項の規定による報告若しくは資料の提出を拒否又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者 (6) 法第 82 条第 1 項の規定による立入検査をした拒否、妨害又は忌避した者	20 万円以下の罰金
第 96 条	(7) 法第 35 条の 2 第 3 項又は法第 38 条の規定による廃止届をしなかった者又は虚偽の届出をした者	20 万円以下の過料

第二編 申請手続き要領

§ 1 開発許可申請書の作成要領

法律の適用区域と事業の規模

この法律による開発許可制度に関する制限は、開発行為（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）について適用されます。

開発許可の対象となる開発行為は、特定のものを除き市街化区域では規模 1,000 m²以上のもの、市街化調整区域では法第 34 条各号のいずれかに該当するもの、非線引き都市計画区域では規模 3,000 m²以上のもの、都市計画区域外では 1.0ha 以上、準都市計画区域では 3,000 m²以上のものです。

1 許可申請及び添付書類の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、計画図面その他所定の書類を作成して申請しなければなりません。書類、図面等の作成には、都市計画法、同法施行令、同法施行規則及び都市計画法による開発行為許可申請の手続きに関する規則：大分県規則によるほか以下の要領で作成してください。

- ① 利用目的、法第 34 条適用条項によって申請書類の内容が異なる場合があるので注意すること。
- ② 書類は、未記入箇所がないようにすること（該当がない場合は斜線や”－”を記入すること）。
- ③ 設計図書は、設計者が記名したものであること。

(1) 開発行為許可申請書（省令別記様式第 2）又は開発行為協議書（県規則第 14 様式の 2）

正本 1 部、副本 2 部（土木事務所長限りのものについては正副各 1 部）

必要事項を記載のうえ、以下に定める必要書類、図面を添付して関係市町村長の意見を求め（この際、上記以外に市町村長に提出する申請書 1 部が要ります。）、土木事務所に提出してください。

※代理人が申請する場合は、委任状を添付すること。

(2) 他法令の許認可の写し

急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、砂防河川、自然公園、保安林、指定文化財、農地転用、道路占用等の許可書等の写しを添付すること。

(3) 公共施設の管理者の同意書（県規則第 1 号様式）

- ① 設計説明書の付表との関係を注意すること。また、条件欄の未記載が多いので注意すること。
- ② 相手は、市町村、県、国、改良区等です。

(4) 開発行為施行同意書（県規則第 6 号様式）

- ① 同意書の印鑑証明書を添付すること（申請日以前 3 ヶ月以内のもの）。

(5) 公共施設の管理予定者等との協議（県規則第 2 号様式）

- ① (3)の①と同じ内容となっているか確認すること。
- ② 相手は市町村、県、国、改良区等ですが 20ha 以上の場合には、義務教育施設、水道施設、電気、ガス、鉄道の管理者等との協議が必要ですので注意してください。（自己の業務用の特定工作物を除く。）

なお、自己用以外の建築物の建築又は自己用以外の特定工作物の建設のための開発行為については消防署長との協議を行うこと。

- ③ 32 条協議により公共施設を公共団体以外の者が永久に管理する場合は、管理方法を具体的に定めた管理方法書を添付すること。また、32 条協議により公共施設を公共団体以外の者が当分の間管理し、協定により一定条件が整えば公共団体が管理するとした場合は、管理方法を具体的に定めた管理方法書及び公共団体との管理協定書を添付すること。

(6) 設計者の資格に関する調書（県規則第 7 号様式）

最終学歴証明書、資格免許証等の写しを添付すること。（開発区域の面積が 1.0ha 以上の場合のみ。）

(7) 申請者の資金計画書（省令別記様式第 3）

- ① 工事費のうち、整地工事は、伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定すること。

- ② 道路工事費は、路盤、道路側溝、砂利敷、舗装等について算定すること。
 - ③ 排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝及び遊水池の築造費等について算定すること。
 - ④ 終末処理施設については別途計上すること。
 - ⑤ 公園施設工事費は、公園内の植樹、遊戯施設について算定すること。
 - ⑥ 附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して必要について算定すること。
 - ⑦ 残高証明書又は融資証明書を添付すること。
- (8) **申請者の資力、信用に関する申告書**（県規則第9号様式）
法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、法人の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（個人の場合は履歴書）、前年度の事業量が確認できる資料（決算報告書等（直前事業年度のもの））を添付すること。住宅団地の開発の場合、宅地建物取引に関する申告書と宅建免許の写しを添付すること。宅建免許を有していない場合は、宅建免許を有する業者等に売却処分を依頼することを誓約する書面が添付すること。
- (9) **工事施行者の能力に関する申告書**（県規則第10号様式）
法人税又は所得税及び事業税の納税証明書、法人の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）、建設業法による許可の写しを添付すること。申請時に工事施行者が決まっていない場合には、誓約書を提出し、工事着工届を提出する前に、別途申告すること。
- (10) **隣接土地所有者との境界の確認の報告書**
土地の境界を明確にするため、隣地の土地所有者と境界の確認をすること。なお、境界確認の際に、隣地の土地所有者に対して開発行為の内容を説明すること。別記様式(6)に必要事項を記載のうえ、申請書に添付すること。
- (11) **既存の権利の届出受理書**（県規則第14号様式）
法第34条第13号の届出を行ったものに限る。
- (12) **土地権利者の一覧表**
開発区域内の土地権利者の一覧表を添付すること。大字、字、地番、地目、地積、所有者住所氏名、その他権利者の住所氏名を記載すること。
- (13) **土地登記簿謄本**
開発区域内の土地の現に効力のある登記のみを謄写した登記簿謄本を添付する（申請日以前3ヶ月以内のもの。ただし、開発許可までに内容の変更があった場合は最新のものに変更すること。）。
- (14) **地籍図**（字図）
 - ① 開発区域の周囲（隣接地の地番を明示したもの）を含むこと。
 - ② 転写年月日、転写場所、転記者名、方位、開発区域内の土地所有者名、抵当権者名、地番、地目、地積を明示すること。開発区域の隣接地の土地所有者名を明示すること。
 - ③ 開発区域界を朱書きすること。また、里道水路等を着色すること。
- (15) **工事工程表**
 - ① 工期が6ヵ月以上のものについては、ネットワーク手法によるものが望ましい。
 - ② 工期が1年以上のものについては開発区域を年ごとに分割して作成すること。
- (16) **開発区域の現況写真**
 - ① 開発区域界を朱書きすること。
 - ② カラーを原則とし撮影日時を記入し、現況図に撮影方向を明示すること。
- (17) **設計説明書**（県規則第5号様式）
付表1～3を作成し、添付すること。
- (18) **設計図書**
各図書は、§3（開発許可申請図書及び設計図書）の記載要領に留意し、作成すること。
- (19) **市町村長の意見書**（県規則第2条）
関係市町村長の意見書を添付すること。

(20) 農地転用許可及び開発許可連絡票（別記様式(12)）

開発行為に際して、農地転用許可が必要な場合は添付すること。

(21) 法第 34 条各号証明書類

法第 34 条各号のいずれかに該当する場合は、該当する内容を証明又は説明する書類（123 ページの表参照）を添付すること。

(22) 水利権利者等の同意書

下水処理水等を放流する水路の水利権利者等の同意書（管理者が要求した場合は、その写しでよい。）。(3) 及び(4)と同様の扱いとする（同意が必要な範囲については、施設管理者に確認すること。）。

(23) 開発審査会資料

法第 34 条第 14 号に該当する場合には、許可申請後、開発審査会に提出する資料（約 11 部）を作成すること。資料は係員の指示によって作成すること。

2 その他の申請・届出等

(1) 事前協議

事前協議を行うには、開発許可申請事前協議書（別記様式(1)）に以下の書類を添付し、大分県知事に提出する必要があります。各書類は、本申請の記載要領に準じ作成してください。なお、大分市、別府市内においては、取扱いが異なりますので、各関係窓口にお問い合わせください。

① 位置図、② 土地利用計画図、③ 造成計画縦横断面図、④ 字図、⑤ 排水計画平面図、⑥ 現況写真（カラー写真、撮影年月日、方向記入）、⑦ 工事工程表

(2) 工事着手届（県規則第 11 号様式の 2）

開発行為に関する工事に着手したときは、遅滞なく工事着手届出書を土木事務所長に提出すること。

(3) 開発行為の変更許可申請

開発行為の変更を行う場合は許可を要します。変更許可申請書には、下表の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する必要があります。

図 書 名 称	区域変更はなく 設計変更のみ	区 域 が 増 加 し		区域の縮小に 伴い設計変更 を行うとき
		設 計 変 更 を 行 う 場 合	土地の編入に起因 する設計変更	
設 計 図 面	必 要	必 要	必 要	必 要
設 計 説 明 書	必 要	必 要	必 要	必 要
公共施設の管理 者に関する書類	必 要	必 要	必 要	必 要
32 条の同意書	必 要	必 要	必 要	必 要
資 金 計 画 書	必 要	必 要	必 要	必 要
権利者の同意書	必要なし	増加した 土地のみ必要	増加した 土地のみ必要	必要なし
登 記 簿 謄 本	必要なし	増加した 土地のみ必要	増加した 土地のみ必要	必要なし
地 籍 図 簿	必要なし	増加した 土地のみ必要	増加した 土地のみ必要	必要なし

注1 原則、添付書類及び設計図書の新旧一覧表（添付及び変更の有無を記載）を添付すること。

2 変更内容がわかる資料（箇条書き等）を添付すること。また、設計説明書は新旧を分けること。

3 設計図面は原則朱線で新旧が対照できるように作成すること（変更前後の凡例を付けること）。

4 土地利用計画図については、変更後のみ記載したものを別途 1 部追加添付すること。

(4) **開発行為変更届**（県規則第 11 号様式）

軽微な変更を行う際は開発行為変更届出書に必要な書類を添付し土木事務所に提出すること。軽微な変更への該当及び添付書類については、各土木事務所の窓口までご相談ください。

(5) **建築等着工承認申請**（県規則第 16 号様式）

法第 37 条第 1 号の承認を申請する場合は必要書類（§3 を参照）を添付し、申請してください。

(6) **工事完了届**（省令別記様式第 4）

工事が完了（工区に分けた場合は、工区別）した場合は、工事完了届出書を提出して完了検査を受けてください。検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は、検査済証を交付します。

(7) **公共施設工事完了届出**（省令別記様式第 5）

公共施設の工事のみが完了した場合に提出して完了検査を受けてください。なお、その他のものを含めて一括して検査をする場合は上記の工事完了届だけで十分であり、重ねてこの届をする必要はありません。

検査の結果、開発許可の内容に適合している場合は検査済証を交付します。

(8) **開発行為の廃止届**（省令別記様式第 8）

許可を受けた開発行為を廃止する場合は廃止の届出をすること。届出には、廃止した時点における現況図及び廃止に伴いそなわれた公共施設の回復計画及び災害防止計画を示す図書を添付すること。なお、工事着手後に開発行為の廃止を行う場合は、事前に「安全上の措置に関する計画書別記様式（11）」を提出する必要があります。

(9) **地位の承継届出書（一般承継）**（県規則第 18 号様式）

法第 44 条に基づく地位を承継したものは届出してください。届出には承継の原因を証する書面を添付すること。

(10) **地位の承継の承認申請書（特定承継）**（県規則第 19 号様式）

法第 45 条に基づく地位を承継しようとする者は、承継承認の申請をしてください。申請には権原を取得したことを証する書面を添付してください。

(11) **予定建築物等の変更許可申請**（県規則第 17 号様式）

法第 42 条第 1 項ただし書許可を受ける場合は、必要書類（§3 を参照）を添付し申請してください。

(12) **開発行為又は建築に関する証明書の交付請求（21 号証明）**（県規則第 21 号様式）

省令第 60 条第 1 項に規定する書面を請求する場合は、必要書類（§3 を参照）を添付し申請してください。

(13) **工事中止届**（別記様式(9)）

法 29 条の規定により許可を受けた開発行為に関する工事を中止する場合は、工事中止届(別記様式(9))、防災計画図や工事写真その他許可権者が求める書類を提出してください。

(14) **工事再開届**（別記様式(10)）

法 29 条の規定により許可を受けた開発行為に関する工事を再開する場合は、工事再開届(別記様式(10))、工程表を提出してください。

3 書類提出部数

各種申請・届出に係る書類の提出部数は下表のとおりです。

なお、大分市、別府市内においては、各関係窓口にお問い合わせください。

申請書類	部数
事前協議、開発行為許可申請(法第29条)、開発行為変更許可申請(法第35条の2)、建築物の特例許可申請(法第41条第2項ただし書き)、予定建築物等の変更許可申請(法第42条第1項ただし書)、建築物の新築改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請(法第43条第1項)、地位の承継の承認申請(法第45条)	開発面積1.0ha以上 正本1部、副本2部 開発面積1.0ha未満 正本1部、副本1部
既存権利の届(法第34条13号)、建築等着工承認申請(法第37条1号)、開発行為又は建築に関する証明書の交付請求(省令第60条)	正本1部、副本1部
工事着手届(県規則第5条の2)、工事完了届(法第36条)	正本1部
開発行為変更届(軽微な変更の届出)(県規則第5条)、地位の承継届出書(法第44条)、開発行為に関する工事の廃止の届出書(法第38条)(安全上の措置に関する計画書も同様)	開発面積1.0ha以上 正本1部、副本1部 開発面積1.0ha未満 正本1部

4 工事中の注意事項

工事中は現場責任者を常駐させ、災害防止に努めるほか次のことに注意してください。

- (1) 開発許可標（県規則第 15 号様式）の設置及び維持管理
- (2) 許可にかかる図書の現地での常備
- (3) 工事の施行状況報告（県規則第 22 号様式）

開発主は、許可工事の擁壁、排水施設の構造物又は切盛土が次の各号に掲げる工程に至ったときは、それぞれ当該各号に定める事項に係る状況を明らかにした資料に当該各号に掲げる写真を添付して知事に報告してください。

- ① 切盛土をする土地の旧地盤面のすべり防止及び防災措置等の仮設構造物が完了したとき。

工事中及び完了の写真

- ② 構造物の基礎工事が完了したとき。

床掘寸法、基礎の形状及び寸法等を判明できる写真

- ③ 構造物が完了したとき

埋戻等により工事が完了したあとでは確認しがたい背面部の形状及び寸法等を判明できる写真並びに配筋等の写真

- (4) 開発主は、開発行為について災害が発生し、他に危害を及ぼすおそれが生じたときは、直ちに必要な措置をとるとともに、その旨を書面で知事に報告しなければなりません。

なお、この報告を怠ると検査時に開発主等の負担で破壊検査を行うことがありますので十分留意してください。

5 他の法律との関係

(1) 宅地造成等規制法

都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については許可申請の必要はありません。

(2) 建築基準法

都市計画法第 33 条第 1 項第 2 号の規定に基づいて設置された道路は、あらかじめ基準法に基づく道路の位置指定を受ける必要はありません。なお、開発行為の完了の公告があるまでは原則として建築工事に着手することはできません。完了前に着工するときは法第 37 条の知事の承認が必要です。

(3) 農地法

市街化区域における農地転用の届出には、開発許可証の写し（又は開発登録簿の写し）を添付する必要があります。市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の場合は、農地法による農地転用許可申請と同時に行ってください。許可は、同日付でされます。

(4) 森林法

開発区域の中に森林法に基づく地域森林計画の対象民有林（公有林を含む。）の土地が 1.0ha 以上含まれるときは、森林法による開発許可を受けなければなりません。

(5) その他の法律との関係

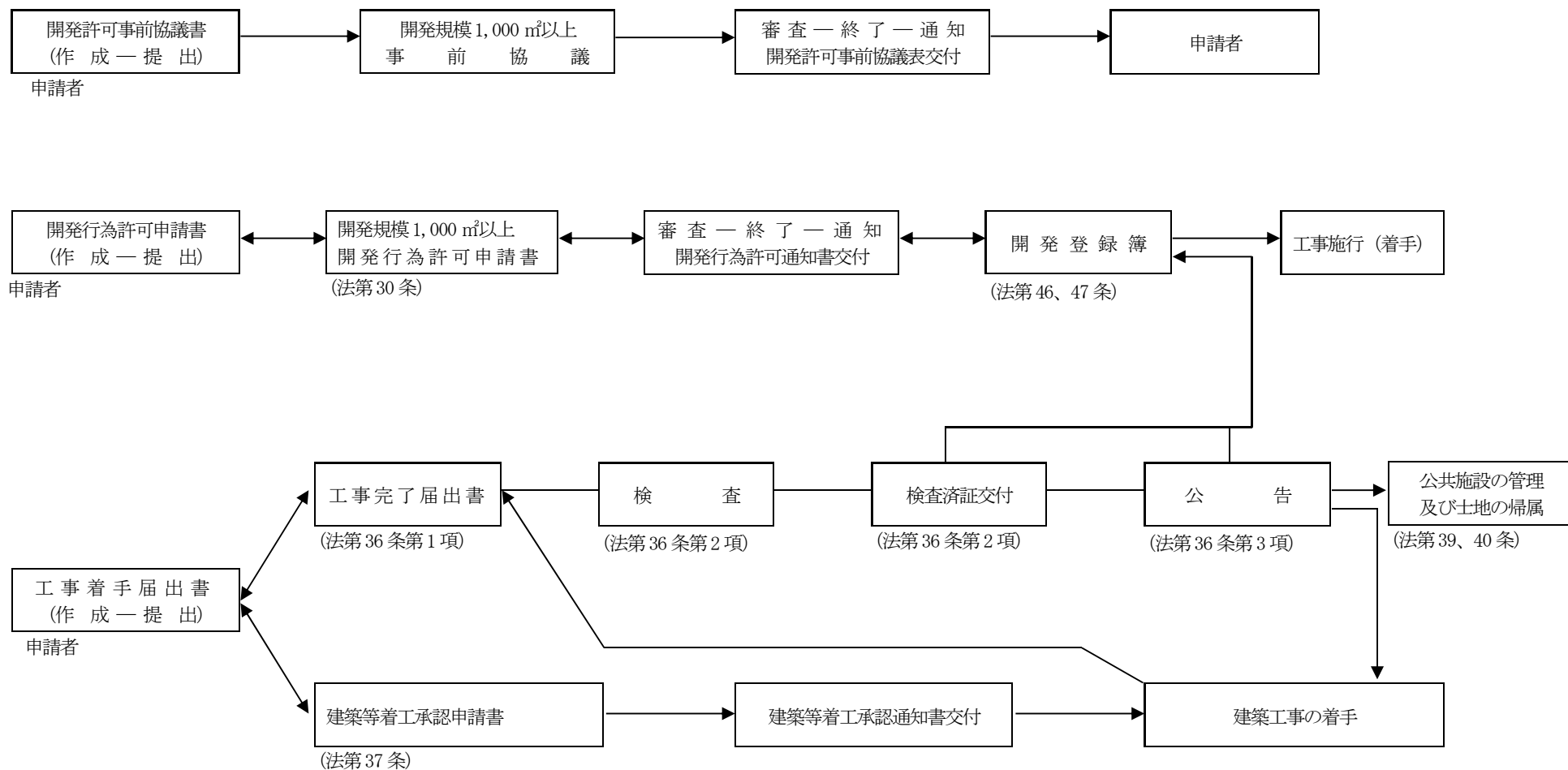
道路法、河川法、自然公園法、砂防法その他開発行為に係る他の法律の規則については本法の許可申請とは別途に許可申請を行ってください。

法第34条各号に関する申請に必要な事項

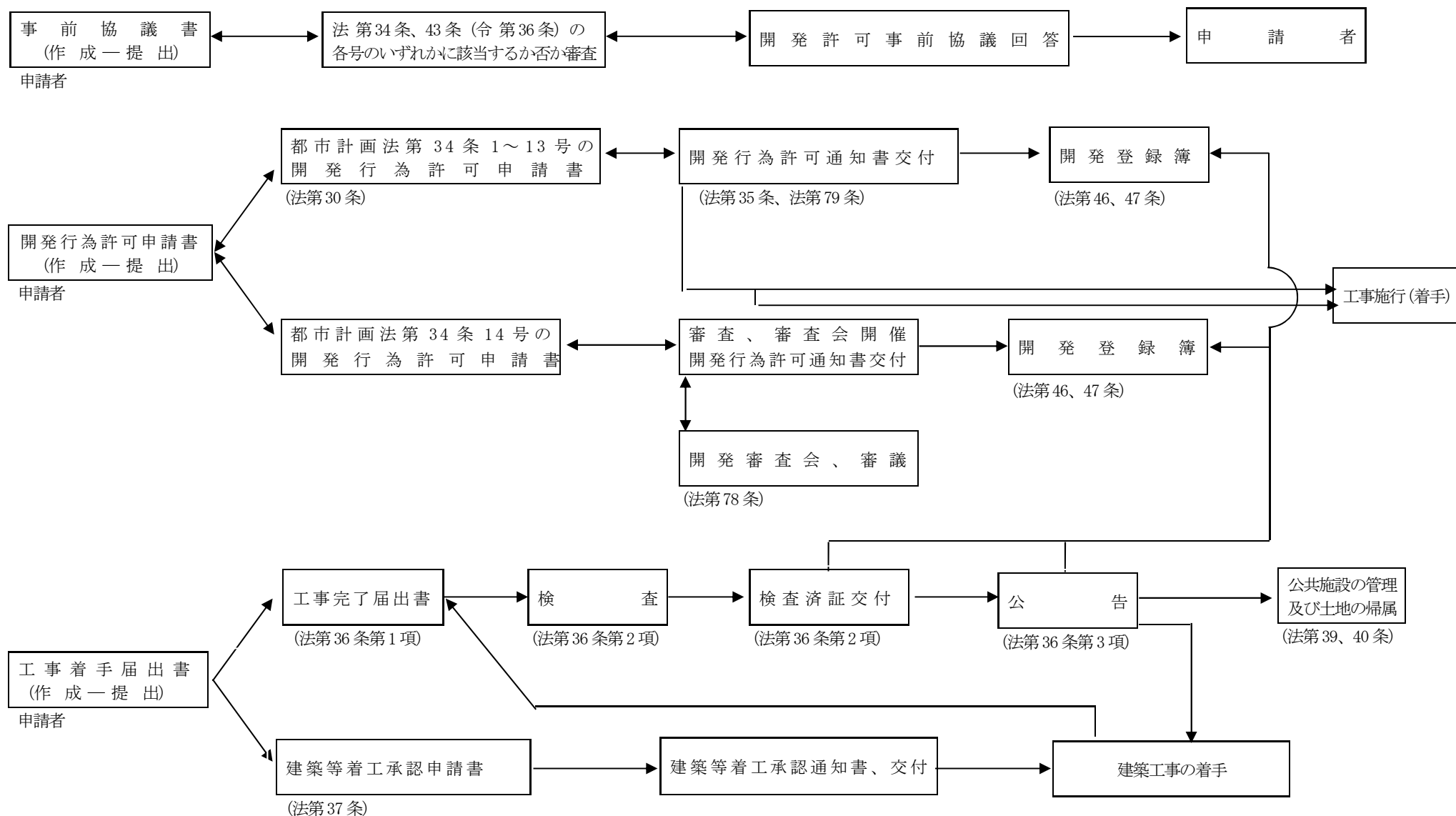
各号	内容	必要な事項	備考
第1号	日用品・店舗等	ア 周辺地区建物用途別現況図 イ 配置図 ウ 各階平面図 エ 販売、加工、修理等の業務の内容 （商品名、作業内容規模等） オ 市街化区域からの距離がわかる図面	S=1/2500 1/200 1/100
第2号	資源の活用	ア 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 イ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 ウ 施設の配置図	S=1/2500 1/300
第4号	農林漁業用施設	ア 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 イ 生産地との関係、取扱量	
第6号	中小企業団地	ア 全体計画図 イ 事業の概要を説明する書類	S=1/500
第7号	関連工場	ア 既存工場に関する調書 業種、業態、工程原料、製品名 イ 申請工場に関する調書 業種、業態、工程原料、製品名 ウ 両工場の作業工程における関連 エ 両工場間の取引高及び全体との比率 オ 原材料、製品等に関する輸送計画 カ 地場産業については周辺同種工場の分布の状況図	
第8号	危険物の貯蔵	ア 火薬類取締法第12条の認可証書の写し イ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 ウ 配置図 エ 周辺建物用途別現況図	S=1/300
第9号	沿道サービス施設	ア 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 イ 配置図 ウ 周辺建物用途別現況図 エ 市街化区域からの距離がわかる図面	S=1/300
第13号	既存権利者	ア 既得権を有していたことを証明する書類（区域決定前に） 登記簿謄本、所有権以外の権利を有していたことを証する書類、農地転用許可証等 イ 申請者の職業（法人にあつては業務の内容）に関する書類……自己の居住用の場合は除く。	

§ 2 手続きフロー

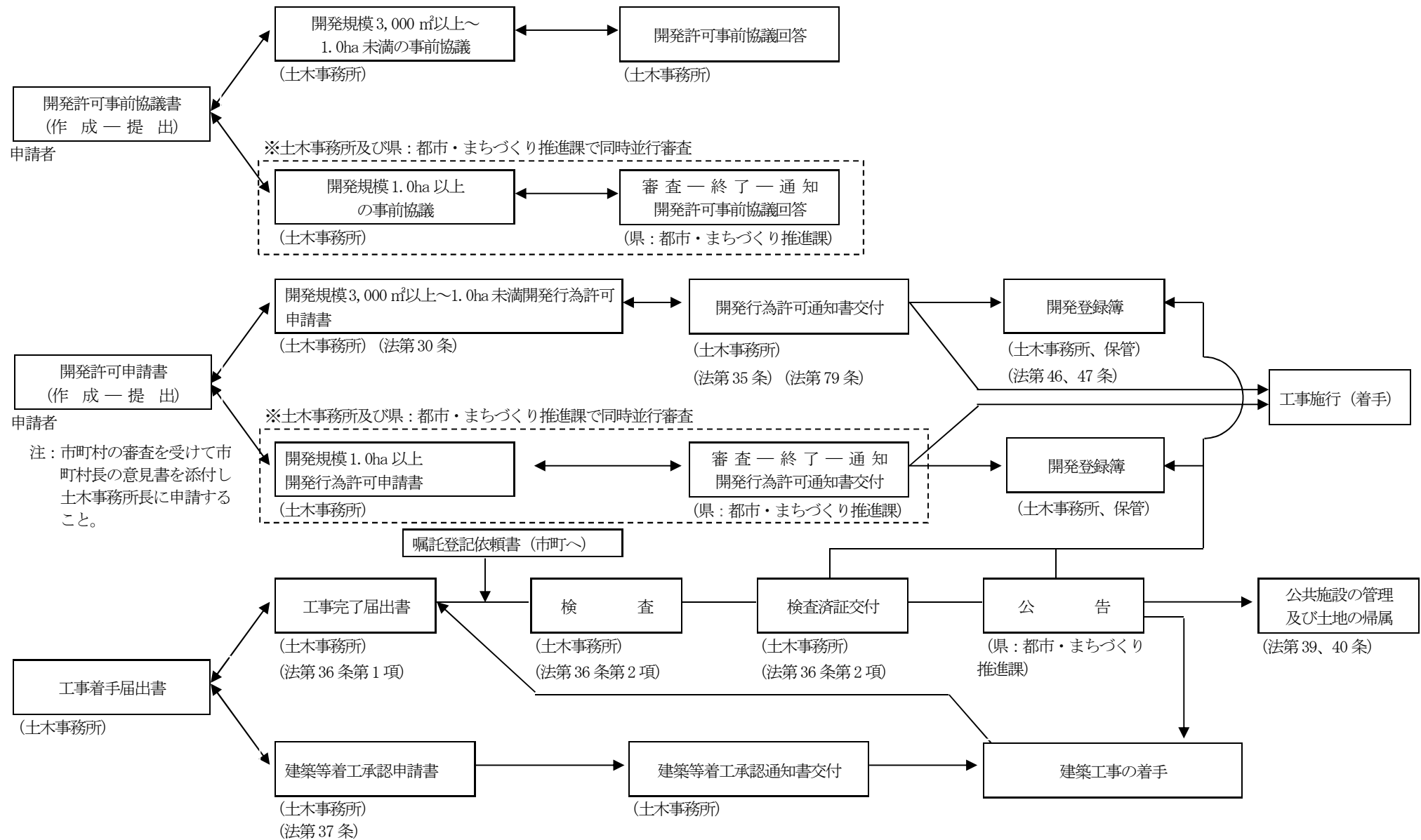
1 市街化区域内（大分市、別府市）



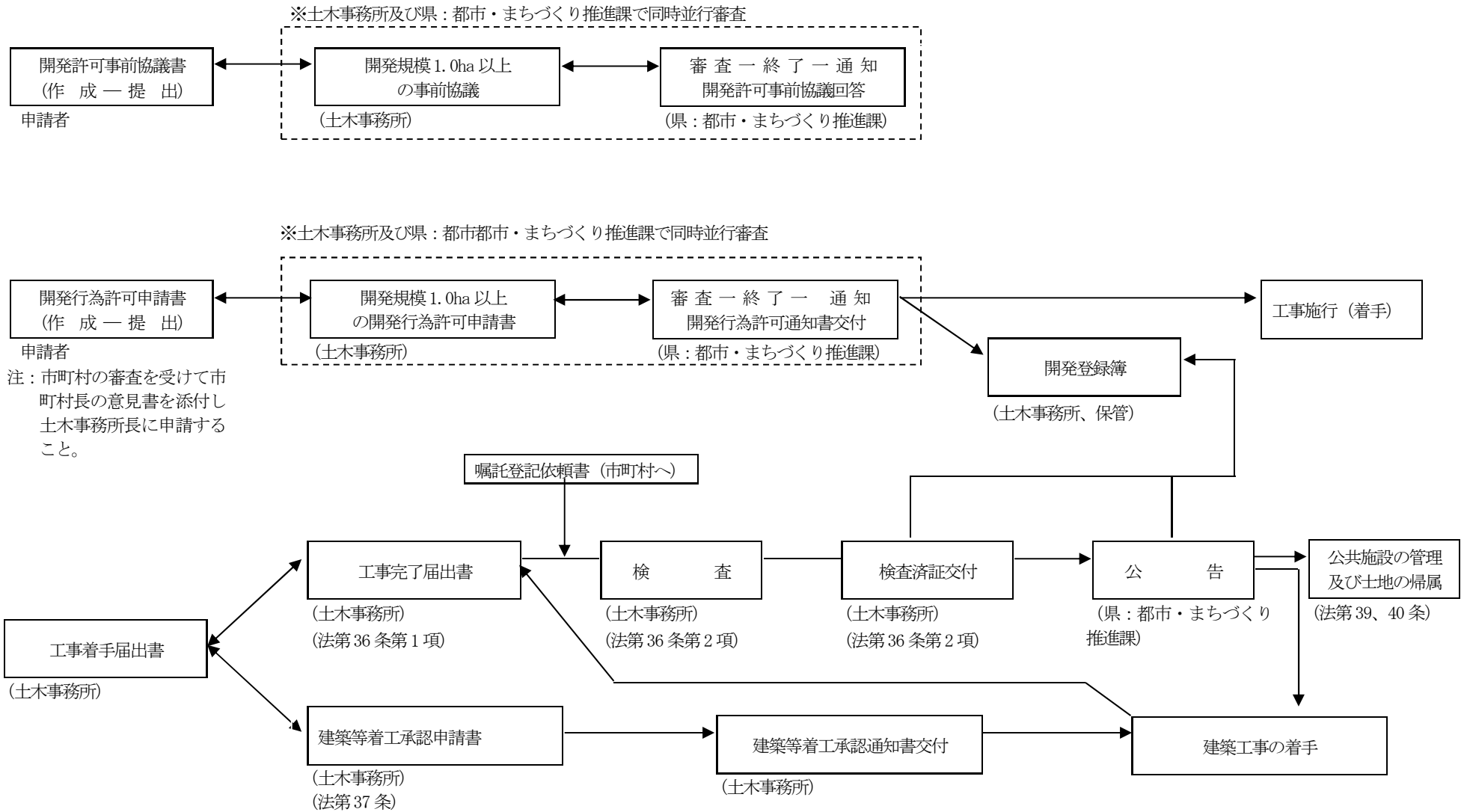
2 市街化調整区域 (大分市、別府市)



3 非線引き都市計画区域



4 都市計画区域外



§ 3 建築行為等の申請書の作成要領

第1 建築等着工承認申請

開発許可を受けた土地で工事完了の公告をする前に建築又は建設をしようとする者は、次の図書を作成して知事に承認申請をしてください。(法第37条第1号)

- (1) 建築等着工承認申請書(県規則第16号様式)
- (2) 土地利用計画図(建築物等の位置を記載したもの)
- (3) 造成計画平面図、横断図(開発区域の工事状況及び建築工事との関係を示したもの)
- (4) 建築物等の平面図、立面図、断面図(建築基準法に基づく建築確認資料と同様のもの)
- (5) 土地の利用に関する権利を有することを証する書類(例:土地の登記簿謄本)
※自己業務用の場所は協議により省略できる
- (6) 工程表(造成工事と建築工事との関係を示し、完了予定日を記載したもの)
- (7) 誓約書(建築物等の完了検査を受ける前に、完了行為の完了公告を終える旨の内容で開発行為許可申請者・工事施行者・設計者の連名したもの)
- (8) その他知事が必要と認める書類(例:現況写真)

第2 予定建築物等の変更許可申請

開発許可を受けた区域内で工事完了公告後に予定建築物等以外の建築物等の新築若しくは新設又は予定建築物等以外の建築物等への用途変更(改築による用途変更を含む。)をしようとする者は、次の書類を作成して知事に許可の申請をしてください。(法第42条第1項ただし書)

- (1) 予定建築物等の変更許可申請書(県規則第17号様式)
- (2) 土地利用計画図(開発許可の土地利用計画図を準用する)当該建築物等の位置を記入すること。
- (3) 建築物等の平面図、立面図、断面図
- (4) 土地の利用に関する権利を有することを証する書類(例:土地の登記簿謄本、字図)
- (5) その他知事が必要と認める図書
 - ①理由書
 - ②許可書の写し
 - ③位置図
 - ④現況写真(2方向)
 - ⑤市町村長の意見書(住宅団地等で必要な場合)
 - ⑥開発者及び自治委員の意見書(住宅団地の場合)
 - ⑦隣接者に対する説明報告書(住宅団地の場合)
 - ⑧その他の図書

第3 建築物の新築改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請

開発許可を受けた区域以外の土地に建築等をしようとする者は、次の図書を作成して知事に許可の申請をしてください。(法第43条第1項)

- (1) 建築物の新築改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書(省令別記様式第9)
- (2) 既存の権利の届出受理書又は土地利用に関する権利を有していたことを証する書類
(例)土地の登記簿謄本、農地転用許可書の写等
- (3) 土地利用計画図(当該建築物の位置を記入)
- (4) 附近見取図
- (5) 敷地現況図及び現況写真
- (6) 建築物又は特定工作物の平面図、立面図、断面図
- (7) その他知事が必要と認める図書

第4 地位の承継（一般承継）

被承継人が有していた地位を承継した者は、次の書類を作成して知事に届け出を行ってください。

（法第44条）

- (1) 地位の承継届出書（県規則第18号様式）
- (2) 承継の原因を証する書面
- (3) 理由書

第5 地位の承継（特定承継）

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で、地位の承認を受けようとする者は、次の書類を作成し、知事に承認申請をしてください。

（法第45条）

- (1) 地位の承継の承認申請書（県規則第19号様式）
- (2) 開発行為に関する権原を取得したことを証する書類（別記様式(13)）
- (3) 申請者の資金計画書(省令第16条第5項関係)【省令別記様式第3】
- (4) 申請者の残高証明書又は融資証明書
- (5) 申請者の資力及び信用に関する申告書(法第33条第1項第12号関係)【県規則第9号様式】
- (6) 開発行為施行同意書(法第33条第1項第14号関係)【県規則第6号様式】
- (7) 同意者の印鑑証明書(申請日以前3ヶ月以内のもの)
- (8) 字図(公図)
- (9) 土地登記簿謄本
- (10) その他知事が必要と認める書類

第6 開発行為又は建築に関する証明書の交付請求

省令第60条第1項に規定する書面の交付を請求する者は、開発行為又は建築に関する証明書の交付請求書(県規則第21号様式)に、次の書類を添付し、知事に交付請求をしてください。

- (1) 開発行為許可等を受けている場合
 - ①開発許可通知書の写し又は検査済証の写し
(法第37条第1項ただし書許可にかかるものは建築等着工承認通知書の写し)
 - ②付近見取図
 - ③土地利用計画図
 - ④建築物配置図及び平面図
- (2) 開発行為許可等を受けていない場合
 - ①付近見取図
 - ②現況写真
 - ③現況図及び土地利用計画図
 - ④建築物配置図及び平面図
 - ⑤敷地の縦横断面図
 - ⑥字図（土地所有者名（相続等が発生している場合は現所有者も併記）、地番、地目、地積を明示する）
 - ⑦土地登記簿謄本
 - ⑧丈量図（求積図）
 - ⑨仮換地証明書一式（区画整理地区内の場合）
 - ⑩その他審査機関が求める書類

開発行為又は建築に関する証明書の交付請求書添付書類

①開発行為許可等を受けた土地に関する場合

正本		備考
ア	検査済証の写し	・建築事前着工の場合は承認書の写し。
イ	土地利用計画図	・当該敷地を朱線等にて囲むこと。 ・当該敷地以外で一体的となる区画形質の変更が無い場合は、「記載された地域以外で一体的な区画形質の変更はありません」の旨を記載すること。 ・当該敷地で区画形質の変更が無い場合は、「当該区域での区画形質の変更はありません」の旨を記載すること。
ウ	建築物配置図及び平面図	・増築の場合は、増築部分が解るように図示すること。
エ	付近見取図	・1/2, 500 程度、当該敷地を朱線等にて囲むこと。

②開発行為許可を受けていない場合

正本		備考
ア	付近見取図	・1/2, 500 程度、当該敷地を朱線等にて囲むこと。
イ	現況写真	・2 方向以上。増築の場合は建築場所の写真を加えること。 ・当該敷地及び敷地境界線を朱線等にて囲むこと。
ウ	現況敷地図及び計画敷地図	・当該敷地を朱線等にて囲むこと。 ・現況敷地図には、写真の撮影方向を記入すること。 ・当該敷地以外で一体的となる区画形質の変更が無い場合は、「記載された地域以外で一体的な区画形質の変更はありません」の旨を記載すること。 ・当該敷地で区画形質の変更が無い場合は、「当該区域での区画形質の変更はありません」の旨を記載すること。
エ	建築物配置図及び平面図	・増築の場合は、増築部分が解るように図示すること
オ	敷地の縦・横断面	・造成がある場合は現況と計画地盤高が解るよう記載すること。 ・敷地境界等を記載すること。 ・現況と計画地盤高が同一の場合は、その旨を記載すること。
カ	字図	・当該敷地を朱線等にて囲むこと。 ・判断に必要な隣接敷地についても記載すること。
キ	土地の登記簿謄本	
ク	丈量図（求積図）	・当該敷地を朱線等にて囲むこと。
ケ	区画整理地区内の場合は、仮換地証明書一式	

③都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号に該当する建築物の場合

正本		備考
ア	付近見取図	・1/2, 500 程度、当該敷地を朱線等にて囲むこと。
イ	現況写真	・当該敷地及び敷地境界線を朱線等にて囲むこと。
ウ	現況平面及び計画平面図	・当該敷地を朱線等にて囲むこと。
エ	建築物配置図及び平面図	・増築の場合は、増築部分が解るように図示すること。

④必要に応じ上記に加える書類

その他	課税台帳の写し等(2年分)、道路位置指定通知書の写し
<p>(留意事項) ※設計図書には、設計者の記名をすること。 ※現況写真には、撮影年月日を記入すること。 ※当該区域とは一体となる区域となるため、確認申請の敷地と異なる場合があります。 ※添付書類にはそれぞれ、方位、縮尺、敷地境界線等を記載すること。 ※正・副の2部を提出すること。</p>	

§ 4 開発許可申請図書及び設計図書

1 開発許可申請図書

(1) 開発許可申請の添付書類

許可申請を作成する際は、開発行為の目的に応じて、次表に掲げる書類を添付してください。

- ① 自己の居住用又は業務用の建築物、第一種特定工作物又は第二種特定工作物を建築又は建設する目的で行う開発行為の添付書類
- ② 自己の業務外の第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為の添付書類
- ③ ①②以外の実開発行為の添付書類

添付 順序	書類の名称	様式	摘要	①	②	③
1	開発行為許可申請書 開発行為協議書	省令別記様式第2 県規則 第14号様式の2	※印欄以外はもれなく記入のこと ※代理人が申請する場合は、委任状 を添付すること	○	○	○
2	他法令の許認可の写し		急傾斜地、地すべり防止等指定区 域、砂防河川、自然公園、保安林、 指定文化財、農地の転用、公溝道占 用、土地取引等	○	○	○
3	公共施設の管理者の 同意書	県規則第1号様式	市町村、県、国等	○	○	○
4	開発行為施行同意書	県規則第6号様式	開発区域内の土地所有者等の同意 書及び印鑑証明書（申請日以前3ヶ 月以内のもの）	○	○	○
5	公共施設の管理予定 者との協議経過書	県規則第2号様式	新たに設置される公共施設の管理 者（市町村、県、国等）なお自己の 居住用以外の実開発行為にあつては 消防署長との協議を行うこと	○	○	○
			義務教育施設（Bは不要）、水道施 設の管理者（開発区域の面積が20ha 以上であるとき）	/	○	○
			ガス施設の管理者、九州電力、J R 等（開発区域の面積が40ha 以上で あるとき）	/	/	○
6	設計者の資格に関す る調書	県規則第7号様式	最終学歴、証明書、資格免許等の写 し（開発区域の面積が1.0ha 以上で あるとき）	○	○	○
7	申請者の資金計画書	省令別記様式第3	①収支計画書 ②年度別資金計画 ③融資証明書又は残高証明書	※1	○	○
8	申請者の資力、信用 に関する申告書	県規則第9号様式	①法人税又は所得税及び事業税の 納税証明書 ②法人の登記簿謄本（履歴事項全部 証明書）（個人の場合は履歴書） ③前年度の事業量が確認できる資 料）決算報告書等（直前事業年度の もの）	※1	○	○

添付 順序	書類の名称	様式	摘要	①	②	③
9	工事施行者の能力に関する申告書	県規則第10号様式	①法人税又は所得税及び事業税の納税証明書 ②法人の登記簿謄本(履歴事項全部証明書)(個人の場合は履歴書) ③建設業法による許可の写し	※1	○	○
10	隣接土地所有者との境界の確認の報告書	別記様式(6)		○	○	○
11	既存の権利の届出受理書	県規則第14号様式	法第34条第13号届出を行った者	○	○	
12	土地権利者の一覧表		①開発区域内の土地権利者の一覧表を添付する ②大字、字、地番、地目、地積、所有者住所氏名、その他権利者の住所氏名を記載する	○	○	○
13	土地登記簿謄本		法第33条1項第14号の権利者(申請日以前3ヶ月以内のもの)	○	○	○
14	地籍図(字図)		①転写年月日、転写場所、転記者名、方位、開発区域内の土地所有者名、地番、地目、地積を明示する ②開発区域の隣接地の地番及び土地所有者名を明示する ③開発区域界を朱書き、里道水路等を着色する。	○	○	○
15	工事工程表		①工期が6ヶ月以上のものについてはネットワーク手法によるものが望ましい ②工期が1年以上のものについては開発区域を各年ごとに分割して作成すること	○	○	○
16	開発区域の現況写真		カラーを原則とし開発区域を朱書き、撮影年月日を記入し、現況図に撮影方向を明示	○	○	○
17	設計説明書	県規則第5号様式	付表第1～第3を作成すること	※2	○	○
18	排水計算書			○	○	○
19	擁壁の構造計算書		地上高1.0mを超えるもの 二次製品使用の場合、大臣認定の写しを添付すれば不要とする	○	○	○
20	設計図		設計図書の作成を参照(P136～)	○	○	○

※1 印に付した書類は、1.0ha未満の自己用のための開発行為の場合は不要です。

※2 印に付した書類は、自己の居住用のための開発行為の場合は不要です。

(2) 開発許可申請時の提出書類

開発許可申請時には、下記の書類を申請書類とあわせて提出してください。

- ①関係市町村長の意見書(県規則第2条に基づく大分県知事あての意見書)
- ②農地転用許可及び開発許可連絡票(別記様式(12))

(3) 開発許可申請書作成の留意点

開発許可申請書の審査にあたって留意事項を下表に示しますので参考としてください。

添付 順序	書類の名称	主なチェック項目
1	開発行為許可申請書 開発行為協議書	<p><input type="checkbox"/> 都市計画区域内（省令別記様式第2）か外（省令別記様式第2の2）かによって申請書様式が異なるので注意する。</p> <p><input type="checkbox"/> 未記入項目がないか。（申請日を記入しているか。工事施行者住所氏名欄は現時点で未定であれば未定と記入する。）</p> <p><input type="checkbox"/> 予定着手日、予定完了日が記入されているか、予定着手日が許可日より以前になっていないか。</p> <p><input type="checkbox"/> 開発の目的の欄（自己の居住用等）が適切か。</p> <p><input type="checkbox"/> 予定建築物の用途が法令に適合しているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 予定建築物の用途は手引き「建築物の用途分類」の区分ロに示す用途の表現になっているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 開発区域の表示で筆が複数ある場合は「他○筆」ではなく「ほか○筆」と表示し、里道、水路も「○番地先里道」と表示されているか。</p> <p><input type="checkbox"/> その他の必要な事項の欄に、他法令の処理状況等が記入されているか。（農地法や他法令の許可対象であれば記入すること。）</p> <p>※ 着手予定が迫っている申請書は、予定着手日を「許可日から」、予定完了日を「許可日から〇〇日、〇ヶ月」という表現でよい。</p>
2	他法令の許認可の写し	<p><input type="checkbox"/> 処理状況一覧表（任意様式）が添付されているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 急傾斜地、地すべり防止等指定区域、砂防河川、自然公園、保安林、指定文化財、農地の転用、公溝道占用、土地取引等について、届出書、許可書、協議書のあるものは写しを添付しているか。（申請中のものは添付無しでも可）</p>
3	公共施設の管理者の同意書	<p><input type="checkbox"/> 市、県、国等の管理者の同意（法第32条同意）が添付され、同意の内容が適切か。（市町村長、県知事、九州地方整備局長等。土木事務所長や課長などになっていないこと。）</p> <p><input type="checkbox"/> 同意の内容が適切か。（道路：隣接、接続の使い分け、放流：雨水・汚水・雑排水等が明記されているか等）</p> <p><input type="checkbox"/> 区域に含まれる地域の名称、開発面積、開発行為の目的が申請書と合致しているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 里道、水路については、廃止、付替、形状変更、包含の使い分けが適切か。付替を行う場合は公共施設新旧対照図が添付されているか。</p> <p>※ 管理者同意なので、水利組合、井路組合などの一次放流先以外の同意書は不要。（添付を拒むものではない。）ただし、農業用水路等で当該水路と一体として影響を受ける揚水機場又はため池の管理者の同意が必要な場合がある。</p>
4	開発行為施行同意書	<p><input type="checkbox"/> 開発区域内の土地所有者等の同意書及び印鑑証明書（申請日以前3ヶ月以内のもの）が添付されているか。</p> <p><input type="checkbox"/> 権利者全員の同意が添付されているか。（抵当権、地役権者の同意も添付する必要がある。）</p> <p>※ 区域に含まれる公共施設及び申請者本人の同意書は不要。</p>

添付 順序	書類の名称	主なチェック項目
5	公共施設の管理予定者との協議経過書	<input type="checkbox"/> 協議日を記入しているか。該当のない箇所は斜線を引く等の処理をし、空欄を埋めること。 <input type="checkbox"/> 新たに設置される公共施設の管理者（市町村、県、国等）との協議を行っているか。（協議書の印鑑は「3 公共施設の管理者」のものである必要は無く、課長等の印鑑で可。） <input type="checkbox"/> 管理、帰属について協議が整っているか（32条協議により公共施設を公共団体以外の者が永久に管理する場合は、管理方法を具体的に定めた管理方法書を添付すること。また、32条協議により公共施設を公共団体以外の者が当分の間管理し、協定により一定条件が整えば公共団体が管理とした場合は、管理方法を具体的に定めた管理方法書及び公共団体との管理協定書を添付すること。） <input type="checkbox"/> 消防水利等について、消防署長との協議を行っているか。（防火水槽等の設置が必要な場合は、土地利用計画図に明示し、防火水槽等の認定証の写しを添付すること。） <input type="checkbox"/> 義務教育施設（Bは不要）、水道施設の管理者（開発区域の面積が20ヘクタール以上であるとき）との協議を行っているか。 <input type="checkbox"/> ガス施設の管理者、九州電力、JR等（開発区域の面積が40ヘクタール以上であるとき）との協議を行っているか。
6	設計者の資格に関する調書	<input type="checkbox"/> 最終学歴、証明書、資格免許等の写し（開発区域の面積が1ヘクタール以上であるとき）が確認出来るか。 <input type="checkbox"/> 必要な経験年数を満たしているか。
7	申請者の資金計画書	<input type="checkbox"/> 収支計画書、年度別資金計画の収入、支出の金額が適切に記入されているか。 <input type="checkbox"/> 融資証明若しくは残高証明（預金通帳の写等）が添付されているか。 <input type="checkbox"/> 公共事業の場合、当該年度予算要求（決定）資料が添付されているか。
8	申請者の資力、信用に関する申告書	<input type="checkbox"/> 法人税又は所得税（国税）及び事業税（県税）の納税証明書が添付されているか。（滞納がないことを証するもの。） <input type="checkbox"/> 法人の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（個人の場合は履歴書）が添付されているか。 <input type="checkbox"/> 前年度の事業量が確認できる資料（決算報告書等（直前事業年度のもの））が添付されているか。 <input type="checkbox"/> 住宅団地の開発の場合、宅地建物取引に関する申告書と宅建免許の写しが添付されているか。宅建免許を有していない場合は、宅建免許を有する業者等に売却処分を依頼することを誓約する書面が添付されているか。
9	工事施行者の能力に関する申告書	<input type="checkbox"/> 法人税又は所得税（国税）及び事業税（県税）の納税証明書が添付されているか。（滞納がないことを証するもの。） <input type="checkbox"/> 法人の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（個人の場合は履歴書）が添付されているか。 <input type="checkbox"/> 建設業法による許可の写しについて、最新のものが添付されているか。（許可が失効していないか）
10	隣接土地所有者との境界確認の報告書	<input type="checkbox"/> 隣接地全ての筆（里道、水路も含む）を報告書の一覧に記載しているか。 <input type="checkbox"/> 区域に含まれる土地と隣接する全ての土地所有者との境界確認を行っているか。境界確認書、写真等の添付は不要。
11	既存の権利の届出受理書	<p>※ 法第34条第13号（p123参照）届出を行った開発についてのみ</p>

添付 順序	書類の名称	主なチェック項目
12	土地権利者の一覧表	<input type="checkbox"/> 土地所有者別一覧表（任意様式）が添付されているか。（抵当権、地役権についても記載のこと。） <input type="checkbox"/> 大字、字、地番、地目、地積、所有者住所氏名、その他権利者の住所氏名を記載しているか。
13	土地登記簿謄本	<input type="checkbox"/> 法第33条1項第14号の同意を得ている権利者と合致しているか。 <input type="checkbox"/> 申請日以前3ヶ月以内のものか。
14	地籍図（字図）	<input type="checkbox"/> 開発区域（隣接地の地番及び土地所有者名を明示）が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 転写年月日、転写場所、転記者名、方位、開発区域内の土地所有者名、地番、地目、地積が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 開発区域界を朱書きしているか。また、里道水路等を着色しているか。
15	工事工程表	<input type="checkbox"/> 申請書の予定着手日、予定完了日と整合が取れているか。 <input type="checkbox"/> 工区分けしている開発については、工区毎の工程が明示されているか。
16	開発区域の現況写真	<input type="checkbox"/> 開発区域を朱書きしているか。 <input type="checkbox"/> 撮影年月日を記入し、現況図に撮影方向が明示されているか。
17	設計説明書	<input type="checkbox"/> 未記入項目がないか。（該当のない箇所は斜線を引く等の処理をし、空欄を埋めること。） <input type="checkbox"/> 開発区域の名称が開発許可申請書と同じになっているか。 <input type="checkbox"/> 土地の利用計画が土地利用計画図と合致しているか。 <input type="checkbox"/> 付表第1～第3が添付されているか。 <input type="checkbox"/> 法32条同意、公共施設管理予定者との協議経過書と内容が合致しているか。
18	排水計算書	<input type="checkbox"/> 流域、流出係数（原則区域内は0.8）が適切に設定されているか。 <input type="checkbox"/> 排水施設の大きさが適切に設定されているか。 <input type="checkbox"/> 降雨強度は5年確率以上となっているか。 <input type="checkbox"/> 計画断面は排水施設断面の80%で計画流量を満たしているか。 <input type="checkbox"/> 排水施設の粗度係数が適切に設定されているか。 <input type="checkbox"/> 排水施設の計画断面で、計画流出量を適切に排出できるか。
19	擁壁の構造計算書	<input type="checkbox"/> 二次製品使用の場合、大臣認定の写しが添付されているか（大臣認定書の写しのみで適用の判断ができない場合は、カタログも添付すること。）。 <input type="checkbox"/> 1.0mを超える擁壁について、安定計算が添付されているか。 <input type="checkbox"/> 擁壁の型式、構造計画、応力算定及び断面算定が基準に合致し、安全性が確認出来るか。 ※ 地上高2.0mを超えるものは建築基準法施行令第142条の規定を準用する。
20	設計図	<input type="checkbox"/> 図面一覧表（任意様式）を添付しているか。 設計図作成を参照

2 開発許可申請の設計図書

(1) 設計図書の作成

設計図は、原則第1章の技術基準に基づいて次表に掲げるものを作成すること。ただし、各図面で求めている事項が他の図面で代用できる場合は、その限りではない。(土地利用計画図以外)

図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
開発区域位置図	$\frac{1}{50,000}$ 以上	1 方位 2 道路、河川、人家、公共施設その他目標となる地物 3 集水区域 4 流未処理河川等	
現況図	$\frac{1}{2,500}$ 以上	1 方位 2 目標となる建物、施設、地物 3 地形、標高差2.0mの等高線及びB・Mの位置と高さ 4 開発区域の境界 5 開発区域内及び開発区域の周辺における公共施設 6 政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団 7 政令第28条の2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	6及び7については1.0ha以上の開発行為を行う場合に明示すること。
土地利用計画図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	1 方位 2 開発区域の境界 3 公共施設の位置、形状、面積及び種類 4 予定建築物等の敷地の形状、面積 5 敷地に係る予定建築物等の用途 6 公益的施設の位置及び種類 7 樹木又は樹木の集団位置 8 緩衝帯の位置及び形状 9 放流先の位置及び名称、管理者名 10 土地利用表及び用途別の色分け	7及び8については1.0ha以上の開発行為を行う場合に明示すること。
造成計画平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	1 方位 2 開発区域の境界 3 切土又は盛土をする土地の部分 4 がけ又は擁壁の位置及び寸法 5 道路の位置、形状、幅員、勾配 6 標高差2.0mの等高線 7 切土又は盛土をする土地の部分で表土・復元等の措置を講ずる部分 8 縦断面図、横断面図及びがけ断面の位置	切土、盛土の部分は色分けすること。

造成計画 縦断面図面	縦 $\frac{1}{100}$ 横 $\frac{1}{1,000}$ 以上	1 測点 2 単距離 3 追加距離 4 地盤高 5 計画高 6 切土盛土の高さ 7 DL線 8 地盤高(破線)、計画高(太実線)をプロットしたもの	1については、測点間距離は20mを標準とし、その間の高低差の著しい箇所にプラス杭を設置すること。 盛土部は盛土材の土質を明示すること。
図面の種類	縮尺	明 示 す べ き 事 項	備 考
横断面図	$\frac{1}{100}$ ～ $\frac{1}{200}$	1 測点番号、盛土(+)、切土(-) 2 縦断線の位置 3 地盤高状況(破線)及び土質の種別 4 計画高状況(太実線で明示し、造成地の計画高を合わせて明示) 5 土羽勾配、構造物の寸法及び計画高 6 測点間の距離	区域外の地形も含んだ断面を少なくとも一区画一断面作成すること。特に周囲の人家等の防災上重要な場所については、別に断面図を作成すること。 盛土部は盛土材の土質を明示すること。
給排水施設 計画平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	1 給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法 2 消火栓の位置並びに防火用水の位置及び容積 3 排水区域の区域界 4 排水施設の位置、種別、材料、形状内のり寸法、勾配、延長及び流水方向並びに吐口位置及び放流先の名称 5 開発区域内外の集水状況を示す流水の方向 6 集水系統ブロック別の色分け	排水の放流については、末端(公共施設)までを明示すること。 (敷地内)→(途中施設)→(公共施設名)
排水施設 構造図	$\frac{1}{30}$ 以上	1 基礎の構造、材料、寸法 2 コンクリートの品質 3 市販品名の規格、寸法 4 側溝、溜桝、マンホール等の構造物の形状及び寸法 5 その他使用材料の品名及び品質	
がけ及び擁壁の断面図	$\frac{1}{50}$ 以上	1 がけ (1)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) (2)切土又は盛土をする前の地盤面及びがけ面の保護の方法 (3)法面の小段の位置、大きさ、排水方法 2 擁壁 (1)練石積み擁壁について ①擁壁の法勾配及び高さ ②石材寸法 ③裏込めコンクリートの品質及び寸法(天端、地盤面、基礎位置) ④基礎構造、材料、品質、寸法 ⑤透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土、土羽勾配の高さ ⑥基礎地質の土質	①切土をした土地の部分に生ずる高さが2.0mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1.0mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2.0mをこえるがけについて作成すること。 ②擁壁の構造図の中に見取平面図を入れ位置が対比できること。

		<p>⑦基礎ぐいの位置、材料及び寸法</p> <p>(2)鉄筋コンクリート擁壁構造について</p> <p>①擁壁寸法（正面図、断面図等の作成）</p> <p>②使用コンクリートの品質</p> <p>③鉄筋寸法及びかぶり寸法（配筋図作成）</p> <p>④施工目地及び伸縮目地の位置、構造及び寸法</p> <p>⑤基礎構造の種別及び寸法</p> <p>⑥透水層の位置、構造、寸法</p> <p>⑦擁壁を設置する前後の地盤面及び土質（天端より土羽を打った場合はその勾配及び寸法）</p>	
図面の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
がけ及び擁壁の断面図	$\frac{1}{50}$ 以上	<p>⑧水抜穴の構造、品質及び寸法</p> <p>(3)無筋コンクリート擁壁その他の擁壁については、(1)及び(2)に準ずる</p>	
開発区域内における建築物及び特定工作物の設計図	$\frac{1}{100}$ $\frac{1}{50}$ ～ $\frac{1}{30}$	<p>1 配置図</p> <p>① 方位</p> <p>② 敷地の境界線</p> <p>③ 敷地内における建築物等の位置</p> <p>④ 擁壁の位置</p> <p>⑤ 尿尿浄化槽の位置</p> <p>⑥ 敷地の接する道路の位置及び幅員</p> <p>2 各階平面図</p> <p>① 方位</p> <p>② 間取</p> <p>③ 各室の用途</p> <p>3 立面図</p> <p>①開口部の位置</p> <p>4 断面図</p> <p>① 床の高さ</p> <p>② 各階の天井の高さ</p> <p>③ 軒及びひさしの出</p> <p>④ 軒の高さ及び建築物等の高さ</p>	<p>①都市計画施設内又は風致地区内に建築等する場合</p> <p>②市街化調整区域内に建築等する場合（分譲地を除く）</p> <p>以上の場合に建築物等の設計図を添付すること。</p> <p>原則、全ての開発行為許可申請において用途地域等内における用途制限（建築基準法の規定による用途の制限を含む。）への適合が判断できる図面を添付すること（延床面積、店舗面積及び各室の用途等を記載した図面（分譲地で建築物の形状が決まっていない場合を除く。）。）。</p>
擁壁の構造計算書		擁壁の型式、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書	
排水施設の計画流出量計算書		排水路の勾配、断面積及び計画流出量を算定した計算書	
排水処理施設の設計図		汚水処理施設の形状、構造	
防災工事計画図		防災施設状況（土留柵、擁壁、えん堤、仮排水路等の位置及び寸法）	

丈 量 図	$\frac{1}{600}$ 以上	1 切土又は盛土をする土地の面積を実測計算すること 2 5.0m以上の樹木の集団の存する土地の面積（一団の集団が300㎡以上のものについて計算を行うこと） 3 1.0m以上の切土又は盛土を行う部分の土地の面積	2 及び 3 については1.0ha 以上の開発行為を行う場合に計算すること。
斜面の安定解析書			自然斜面等は必要に応じて作成のこと。

(2)設計図作成の留意点

設計図の作成にあたって留意事項を下表に示しますので参考としてください。

図面の種類	縮 尺	主なチェック項目	備 考
開発区域位置図	1 50,000 以上	<input type="checkbox"/> 集水区域の設定 <input type="checkbox"/> 流末処理河川（管理者記載）や水路等の位置	
現況図	1 2,500 以上	<input type="checkbox"/> ベンチマークの位置と高さが明示されているか。 <input type="checkbox"/> 開発区域内及び開発区域の周辺における公共施設が明示されているか（道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設、その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益施設の位置及び形状。道路の幅員、道路の交点の地盤高、河川又は水路の幅員等。） <input type="checkbox"/> 道路や里道、水路等公共施設が着色され、明示されているか。（廃止する里道や水路等も明示すること。） <input type="checkbox"/> 政令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 政令第28条の2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が明示されているか。	下2項目については1.0ha以上の開発行為を行う場合のみ。
土地利用計画図	1 1,000 以上	<input type="checkbox"/> 開発区域が適切に設定されているか。（事前協議時に指示があれば、指示通り設定されているか。） <input type="checkbox"/> 公共施設の位置、形状、面積及び種類等が明示されているか（公園等の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置。道路の位置、形状及び幅員。排水施設の位置、形状及び水の流れの方向。都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称。消防水利の位置及び形状。遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用の区分。河川その他の公共施設の位置及び形状。） <input type="checkbox"/> 予定建築物等の敷地の形状、面積、用途が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 里道、水路が着色され明示されているか。 <input type="checkbox"/> 樹木又は樹木の集団位置が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 緩衝帯の位置及び形状が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 建築制限の範囲が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 放流先の位置、名称、管理者名、放流種別（雨水、汚水等）が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 接道する道路の道路名、幅員及び管理者が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 土地利用表に土地利用別の面積、割合及び管理者の明示があるか（例：宅地〇%（管理：開発者）、公園〇%（管理：〇〇市））。また、色分けをしているか。 <input type="checkbox"/> 法面（がけを含む）の位置及び形状が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 法面箇所の対策工法、種別、勾配が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 擁壁の位置及び種類が明示されているか。	樹木の位置及び緩衝帯については1.0ha以上の開発行為を行う場合のみ。

造成計画 平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	<input type="checkbox"/> 方位、開発区域の境界及び標高差 2.0m の等高線が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 切土又は盛土をする土地の部分が色分けされ、明示されているか。 <input type="checkbox"/> 切土又は盛土をする土地の部分で表土・復元等の措置を講ずる部分が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 法面（がけを含む）の位置及び形状が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 擁壁の位置、種類、高さ及び延長が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 道路の位置、形状、幅員、勾配が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 縦断面図、横断面図及びがけ断面の位置が明示されているか。	
造成計画 縦断面図	縦 $\frac{1}{100}$ 横 $\frac{1}{1,000}$ 以上	<input type="checkbox"/> 測点、単距離、追加距離、地盤高、計画高、切土盛土の高さ、DL線が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 地盤高（破線）、計画高（太実線）が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 切土又は盛土をする土地の部分が色分けされ、明示されているか。 <input type="checkbox"/> 盛土の場合、盛土材の土質が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 開発区域が明示されているか。	測点間距離は 20m を標準とし、その間の高低差の著しい箇所にプラスチックを設置。
横断面図	$\frac{1}{100}$ ～ $\frac{1}{200}$	<input type="checkbox"/> 縦断面図の測点毎に作成されているか。 <input type="checkbox"/> 測点番号、盛土（+）、切土（-）、縦断線の位置、測点間の距離、土質の種別が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 地盤高状況（破線）、計画高状況（太実線、造成地の計画高をあわせて明示）が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 切土又は盛土をする土地の部分が色分けされ、明示されているか。 <input type="checkbox"/> 盛土の場合、盛土材の土質が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 法面保護の種類、法面勾配、高さが明示されているか。 <input type="checkbox"/> 擁壁の種類、寸法、根入れ長及び高さが明示されているか。 <input type="checkbox"/> 排水施設の位置、種別、規格、高さが明示されているか。 <input type="checkbox"/> その他構造物の位置、種別、規格、高さが明示されているか。 <input type="checkbox"/> 段差部の高低差が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 道路、公園等の位置及び寸法が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 開発区域が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 道路後退線を明示しているか。	区域外の地形も含んだ断面が少なくとも一区画一断面必要。 周囲の人家等の防災上重要な場所については、別に断面図が必要。
給排水施設 計画平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	<input type="checkbox"/> 給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 消火栓の位置並びに防火用水（防火水槽等）の位置及び容積（t）が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 排水区域の区域界が適切か。 <input type="checkbox"/> 排水施設の位置、種別、材料、形状内のり寸法、勾配、延長及び流水方向並びに吐口位置並びに放流先の名称及び管理者名が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 開発区域内外の集水状況を示す流水の方向が記入されているか。	排水の放流については、末端（公共施設）までを明示すること。 （敷地内）→（途中施設）→（公共施設名） 処理施設で公共下水道による終末処理場でないものは証明書を添付のこと（関係機関）。

給排水施設 計画平面図	1 1,000 以上	<input type="checkbox"/> 集水系統ブロック別の色分けがされているか。 <input type="checkbox"/> 排水の放流について、公共施設までが明示されているか。 <input type="checkbox"/> 放流先の管理者が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 排水が開発区域外へ垂れ流しになっていないか。 <input type="checkbox"/> 開発区域内の排水は全て適切に処理されるようになっているか(集水系統ブロックに含まれていない箇所が無い)。 <input type="checkbox"/> 汚水排水について、排水施設及び排水経路が明示されているか。	排水施設の断面検討位置、集水の状況を示す流水の方向、集水面積を明示し、集水ブロックの色分けをした図面を添付すること。(排水計画平面図を兼用しても可。)
排水施設 構造図	1 30 以上	<input type="checkbox"/> 基礎の構造、材料、寸法、コンクリートの品質、市販品名の規格、寸法が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 側溝、溜桝、マンホール等の構造物の形状及び寸法が明示されているか。	防火水槽については、認定証の写しを添付すること。
がけ及び擁壁の断面図	1 50 以上	がけについて <input type="checkbox"/> 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)が明示されているか。 <input type="checkbox"/> がけ面の保護の方法が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 法面の小段の位置、大きさ、排水方法が基準に合致しているか。 擁壁について <input type="checkbox"/> 法勾配及び高さが基準に合致しているか。 <input type="checkbox"/> 構造(裏込め、根入れ、透水層、鉄筋、水抜き穴、隅角部の処理等)が基準に適合しているか。 <input type="checkbox"/> 基礎地質の土質が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 軟弱地盤に基礎を設置する計画となっていないか。軟弱地盤に設置する場合、土質の改良等の処理が行われているか。	①切土で2.0mを超えるがけ、盛土で1.0mをこえるがけ又は切土と盛土の合計が2.0mメートルをこえるがけが対象。 ②擁壁の構造図の中に見取平面図を入れ、位置が対比できるようになっていること。
開発区域内における建築物及び特定工作物の設計図	1 100 1 50 ～ 1 30	<input type="checkbox"/> 下記1～4の項目について明示されているか。 1 配置図 ① 方位 ② 敷地の境界線 ③ 敷地内における建築物等の位置 ④ 擁壁の位置 ⑤ 尿尿浄化槽の位置 ⑥ 敷地の接する道路の位置及び幅員 2 各階平面図 ① 方位 ② 間取 ③ 各室の用途 3 立面図 ①開口部の位置 4 断面図 ① 床の高さ ② 各階の天井の高さ ③ 軒及びひさしの出 ④ 軒の高さ及び建築物等の高さ	①都市計画施設内又は風致地区内に建築等する場合。 ②市街化調整区域内に建築等する場合。(分譲地を除く) 以上の場合に建築物等の設計図の添付が必要。 原則、全ての開発行為許可申請において用途地域等内における用途制限(建築基準法の規定による用途の制限を含む。)への適合が判断できる図面を添付すること(延床面積、店舗面積及び各室の用途等を記載した図面。分譲地で建築物の形状が決まっていない場合を除く。)。

排水処理施設 の設計図		<input type="checkbox"/> 形状、構造が明示されているか。	
防災工事 計 画 図		<input type="checkbox"/> 防災工事の計画の必要性を検討しているか。 <input type="checkbox"/> 防災施設（土留柵、擁壁、えん堤、仮排水路等の位置及び寸法）が適切に設置され、開発区域外に影響を及ぼさない計画となっているか。	
丈 量 図	$\frac{1}{600}$ 以上	<input type="checkbox"/> 切土又は盛土をする土地の面積が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 三斜による求積図となっていないか。 <input type="checkbox"/> 5.0m 以上の樹木の集団の存する土地の面積（1団の集団が 300 m ² 以上のものについて計算を行うこと）が明示されているか。 <input type="checkbox"/> 1.0m 以上の切土又は盛土を行う部分の土地の面積が明示されているか。	下 2 項目については 1.0ha 以上の開発行為 を行う場合のみ。

申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称	記号	名称	記号			
開発区域境界線		雨水管渠	}	雨水角形入孔				
工区境界		污水管渠		污水角形入孔				
街区番号		合流管渠		河川				
宅地番号		既設管渠		法面				
公共公益用地		横断管渠		間知ブロック積擁壁				
造成計画高		暗渠	円形	内径		重力式擁壁		
敷地面積			馬蹄形	巾 × 高さ	R C 擁壁			
B M			矩形	巾 × 高さ	給水管		給水管	
位置			卵形	巾 × 高さ	制水弁		制水弁	
高さ		開渠	U型側溝及び寸法		消防水利施設	消火栓 ⓕ 消化水槽は実在 Fの形にする		
道路番号及び巾員			L形側溝及び寸法		階段			
勾配、延長	$i = 3.0\%$ 、 $L = 30.00m$		L u形側溝及び寸法		ガードレール			
変化点			グレーチング側溝		ガードフェンス			
管番号	雨水 (.) 		その他開渠		落石防護柵			
管径	$i =$ $L =$	柵類		車止め	可動式又は固定式 			
勾配	污水 (.) 	雨水円形入孔		樹木				
管延長	$i =$ $L =$	污水円形入孔		緩衝帯				
流水方向								

§ 5 様式

第1号様式	: 開発行為の同意書[法第30条第2項]	[県規則3条]
第2号様式	: 管理予定者等との協議経過書[法第30条第2項]	[県規則3条]
第3号様式	: 開発行為変更許可申請書[法第35条の2第2項]	[県規則3条]
第4号様式	: 身分を示す証明書[法第82条第2項]	[県規則3条]
第5号様式	: 設計説明書[省令第16条第2項]	[県規則3条]
第6号様式	: 開発行為施行同意書[省令第17条第1項第3号]	[県規則3条]
第7号様式	: 設計者の資格に関する調書[省令第17条第1項第4号]	[県規則3条]
第8号様式	: 開発登録簿[省令第36条第1項]	[県規則3条]
第9号様式	: 申請者の資力及び信用に関する申告書[法第33条第1項第12号]	[県規則4条]
第10号様式	: 工事施行者の能力に関する申告書[法第33条第1項第13号]	[県規則4条]
第11号様式	: 開発行為変更届出書[法第35条の2第3項]	[県規則5条]
第11号様式の2	: 工事着手届出書	[県規則5条の2]
第12号様式	: 法第29条第1項の規定違反[法第81条第3項]	[県規則6条]
第13号様式	: 既存の権利の届出書[法第34条第13号]	[県規則7条]
第14号様式	: 既存の権利の届出受理書	[県規則7条]
第14号様式の2	: 開発行為協議書[法第34条の2第1項]	[県規則7条の2]
第15号様式	: 開発許可票	[県規則8条]
第16号様式	: 建築等着工承認申請書[法第37条第1号]	[県規則9条]
第16号様式の2	: 建築物の特例許可申請書[法第41条第2項ただし書]	[県規則9条]
第17号様式	: 予定建築物等の変更許可申請書[法第42条第1項ただし書]	[県規則9条]
第17号様式の2	: 建築物の新築改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書[法43条第3項]	[県規則9条の2]
第18号様式	: 地位の承継届出書[法第44条]	[県規則10条]
第19号様式	: 地位の承継の承認申請書[法第45条]	[県規則11条]
第20号様式	: 開発登録簿の写しの交付請求書[法第47条第5項]	[県規則12条]
第21号様式	: 開発行為又は建築に関する証明書の交付請求書[省令第60条第1項]	[県規則13条第1項]
第21号様式の2	: 開発行為又は建築に関する証明書の交付請求書(畜舎等の建築等関係) [省令第60条第2項]	[県規則13条第2項]
第22号様式	: 開発行為工事施行状況報告書	[県規則14条]

別記様式第[漢数字]

二	: 開発行為許可申請書 [法第 29 条第 1 項]	[省令 16 条]
二の 2	: 開発行為許可申請書 [法第 29 条第 2 項]	[省令 16 条]
三	: 資金計画書[法第 30 条第 1 項第 5 号]	[省令 16 条]
四	: 工事完了届 [法第 36 条第 1 項]	[省令 29 条]
五	: 公共施設工事完了届 [法第 36 条第 1 項]	[省令 29 条]
六	: 開発行為に関する工事の検査済証 [法第 36 条第 2 項]	[省令 30 条]
七	: 公共施設に関する工事の検査済証[法第 36 条第 2 項]	[省令 30 条]
八	: 開発行為に関する工事の廃止の届出書[法第 38 条]	[省令 32 条]
九	: 建築物の新築改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書 [法第 43 条第 1 項]	[省令 34 条]

別記様式(数字)

- (1) : 開発許可申請事前協議書
- (2) : 開発許可事前協議審査表
- (3) : 開発許可事前協議審査処理事項表
- (4) : 開発許可申請審査表
- (5) : 開発許可申請審査処理事項表
- (6) : 開発行為施行隣接土地所有者との境界の確認報告書
- (7) : 都市計画法第 32 条の規定に基づく同意申請書 (参考)
- (8) : 開発行為に係る災害発生報告書
- (9) : 工事中止届
- (10) : 工事再開届
- (11) : 安全上の措置に関する計画書
- (12) : 農地転用許可及び開発許可連絡票
- (13) : 開発行為に関する工事を施行する権原の移譲の報告書

開 発 行 為 の 同 意 書

年 月 日

殿

管理者職氏名

Ⓔ

次の開発行為は、下記の条件を付けることにより、管理上支障がないものと認めますので、同意します。

同 意 内 容	
関 係 す る 公 共 施 設	
開 発 行 為 の 申 請 者 住 所 、 氏 名	
開 発 区 域 の 地 名 、 地 番	
開 発 区 域 の 面 積	
開 発 行 為 の 目 的	

記

条 件

管理予定者等との協議経過書

開発区域の名称		
公共施設の名称		
協議項目	協議内容	協議結果（条件）
設計		
管理方法		
土地の帰属		
費用の負担		
その他		
協議年月日	開発行為申請者 住所 (代理人) 氏名	㊟
	協議指導者 住所 (管理予定者等) 氏名	㊟

第4号様式(第3条関係)

(表)

第 号
立 入 検 査 員 証
所 属 職氏名
年 月 日生
上記の者は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第82条第1項 に規定する立入検査員であることを証明する。
年 月 日
大分県知事 印
有効期限 年 月 日まで

(裏)

都 市 計 画 法 抜 す い
(立入検査)
第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその 命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行なう 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なわれてい 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。
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。
三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌 避した者

備考 用紙の大きさは、縦6センチメートル、横8セ
ンチメートルとすること。

(表)

設計説明書		① 設計者 住所氏名					
② 開発区域(工区) の名称		③ 申請者 氏名					
設計方針	④ 目的						
	⑤ 基本方針						
	⑥ その他						
土地	⑦ 地域 (地区、街区等)	都市計画 区域	準都市計画 区域	用地 途域	その他の地域 (地区、街区等)	区域外	
地 の 目	⑧	区分	宅地	農地	山林	その他	合計
		面積	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール
		比率	パーセント	パーセント	パーセント	パーセント	100.00
現 有 別	⑨	区分	自己所有	買収予定	その他		合計
		面積	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール	
		比率	パーセント	パーセント	パーセント	100.00	
況	⑩ 備考						
⑪ 土地の地形、地質 及び措置							
土地 の 利 用 計 画	⑫	区分	宅用地	道 路 地	公園、緑地 広場用地	その他の 地	合計
		面積	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール	ヘクタール
		比率	パーセント	パーセント	パーセント	パーセント	100.00
⑬ 街区の計画							
公 共 施 設 の 整 備 計 画	種類	計画概要					⑭ 管理予定者
	⑭ 道路	幅員 全長 こう配 路面 接続道路名及び管理者					
	⑮ 排水施設	方法 構造 放流先名及び管理者					
	⑯ 給水施設						
	⑰ ガス供給施設						
	⑱ 公園、緑地、広場						
	⑲ 街路照明						
	⑳ 消防水利						
	㉑ 公益的施設						
㉒ その他							

記入要領

- 1 ④目的欄には、開発区域の使用目的、分譲、建て売り、社員住宅の別等を記入すること。
- 2 ⑤基本方針欄には、計画上特に配慮した点を記入すること。
- 3 ⑥その他の欄には、土捨場、土取場の位置と搬入、搬出の方法、経路等を記入すること。
- 4 ⑦地域（地区、街区等）欄には、市街化区域、市街化調整区域の別、用途地域、その他の区分名等を記入すること。
- 5 ⑩備考欄には、現況図の補足説明を記入すること。
- 6 ⑪土地の地形、地質及び措置欄には、土地の勾配、切土、盛土の別、土の置換え、擁壁等の措置を記入すること。
- 7 ⑬街区の計画欄には、宅地の区割の大きさ、数を記入すること。
- 8 ⑭道路欄には、幅員（すべての種類）、延長距離、最大縦断勾配、路面の仕上げ等を記入すること。
- 9 ⑮排水施設欄には、直角式、しや集式、放射式等の方法の別及び排水管の材料等の構造を記入すること。
- 10 ⑱公園、緑地、広場欄には、公園、緑地、広場の別、その中に設ける施設等を記入すること。
- 11 ⑳消防水利欄には、消防活動のための水の供給方法、消火栓、防火用水等を記入すること。
- 12 ㉑公益的施設欄には、教育、医療、購買等の施設を予定している場合に、その施設を記入すること。
- 13 ㉒その他欄には、汚水処理施設等がある場合に、その種類、概要等を記入すること。

第5号様式付表1 (第3条関係)

従前の公共施設一覧表						従前の公共施設		有・無	
従前の公共施設 の名称	新旧対 照図に 付した 番号	廃止・ 付替え ・拡幅 等の別	概要			管理者		所有者 の名称	摘要
			延長	幅員(管径)	面積	名称	同意の 有・無		
			メートル	メートル	平方メートル				

第5号様式付表2 (第3条関係)

新設する公共施設一覧表					新設するの公共施設			有・無	
新設する公共 施設の名 称	新旧対 照図に 付した 番号	概要			管理者と なるべき 者の名称	協議成立 ・協議中 の別	用地の 帰属	摘要	
		延長	幅員(管径)	面積					
		メートル	メートル	平方メートル					

第5号様式付表3 (第3条関係)

付替えに係る公共施設一覧表					付替えに係る公共施設		有・無	
従前の公共施設			付替えに係る公共施設		付替え後における 従前の公共施設 用地の帰属		摘要	
名称	新旧対照図に 付した番号	土地所有者の 名称	名称	新旧対照図に 付した番号				

開 発 行 為 施 行 同 意 書

年 月 日

開発行為許可申請者 殿

住所
同意者
氏名

印

下記の土地等に係る開発行為については、異議がないので、その施行に同意します。

記

土地又は工作物の所在及び地番	地目又は工作物の種類	地積又は工作物の延面積	権利の種類	権利者の氏名	備考

備考 1 権利者とは、開発区域内に含まれる土地又は工作物の所有者、仮登記をしている者、抵当権者その他当該土地又は工作物の利用に関する権利を有する者等とする。

2 同意書に押印した権利者は、同意印の印鑑証明書一部を申請書正本に添付すること。

設計者の資格に関する調書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
設計者
氏名

都市計画法施行規則第17条第1項第4号に規定する設計者の資格に関しては、次のとおり相違ありません。

氏名	生年月日	年 月 日生			
現住所	電話				
最終学歴等	卒業 年 月 中退				
資格、免許等					
実務経歴	会社又は事務所名	職務内容	期間	年数	
設計経歴	工事名	工事施行者名	場所	面積	期間

- 備考 1 氏名（法人にあっては、代表者の氏名）を記載すること。
2 最終学歴、証明書、資格、免許等の写しを添付すること。

第8号様式（第3条関係）

開 発 登 録 簿 （ 調 書 ）

登録番号第 号

開 発 許 可 年 月 日 番 号	第 年 月 日	地 位 の 承 継 年 月 日 番 号	第 年 月 日	変 更
開 発 許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名		地 位 の 承 継 者 の 住 所 氏 名		
工 事 施 行 者 住 所 、 氏 名				
工 事 設 計 者 住 所 、 氏 名				
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 及 び 面 積	平方メートル			
予 定 建 築 物 又 は 予 定 特 定 工 作 物 の 用 途				
公 共 施 設 の 種 類				
開 発 の 目 的				
都 市 計 画 法 第 41 条 第 1 項 の 建 築 制 限 の 内 容				
許 可 条 件				
工 事 完 了 検 査	工 区 名			
	工 事 完 了 年 月 日			
	工 事 完 了 検 査 年 月 日			
	検 査 済 証 交 付 年 月 日			
	公 告 年 月 日			
備 考	都市計画区域・準都市計画区域・区域外			

申請者の資力及び信用に関する申告書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
申告者
氏名
電話

都市計画法第33条第1項第12号に規定する申請者の資力及び信用について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千 円			
法 令 に よ る 登 録 等	法令名 登録番号等 許可の日付又は有効期間					
従 業 員 数	人（うち土木建築関係技術者 人）					
前 年 度 事 業 量	千 円	資 産 総 額	千 円			
前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税 千 円		事 業 税	千 円		
主たる取引金融機関						
工事監理者住所氏名						
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資 格 、 免 許 、 学 歴 そ の 他	
			歳	年		
宅 地 造 成 工 事 等 施 行 経 歴	工 事 名	工 事 施 行 者 名	工 事 施 行 場 所	面 積	許 認 可 番 号 年 月 日	着 工 、 完 了 年 月
				平方メートル	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				平方メートル	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				平方メートル	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				平方メートル	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了
				平方メートル	年 月 日 第 号	年 月 着工 年 月 完了

- 備考 1 氏名（法人にあつては、代表者の氏名）を記載すること。
2 法令による登録等については、宅地建物取引業法による免許、建築士法による建築士事務所登録、建設業法による建設業者登録等について記入すること。

添付書類

- 1 法人税又は所得税及び事業税の納税証明書（滞納がないことを証するもの）
- 2 法人の登記簿謄本（個人の場合は、履歴書）
- 3 前年度の事業量が確認できる資料（決算報告書等（直前事業年度のもの））
- 4 宅地の売却を目的とした開発で、宅地建物取引業法による免許を有していない場合は、売却処分を宅地建物取引業の免許を有する業者等に依頼することを誓約する書面

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
工事施行者
氏名
電話

都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号に規定する工事施行者の工事施行能力について、次のとおり申告します。

設 立 年 月 日	年 月 日	資 本 金	千円			
法令による登録等						
従 業 員 数	事 務	技 術	労 務 計			
	人	人	人			
前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税 千円		事業税 千円			
主たる取引金融機関						
建設業法第 26 条による主任技術者住所氏名						
技 術 者 略 歴	住 所	氏 名	年 齢			
			歳			
			在社年数			
			年			
	資 格 、 免 許 、 学 歴 、 そ の 他					
宅 地 造 成 工 事 等 施 行 経 歴	注 文 主 名	元 請 、 下 請 の 別	工 事 施 行 場 所	面 積	許 認 可 日	完 成 年 月
				平方メートル	年 月 日	年 月
				平方メートル	年 月 日	年 月
				平方メートル	年 月 日	年 月
				平方メートル	年 月 日	年 月
				平方メートル	年 月 日	年 月

- 備考 1 氏名（法人にあつては、代表者の氏名）を記載すること。
2 法令による登録等については、建設業法による建設業者登録、建築士法による建築士事務所登録等について記入すること。

添付書類

- 1 法人税又は所得税及び事業税の納税証明書（滞納がないことを証するもの）
- 2 法人の登記簿謄本（個人の場合は、履歴書）
- 3 建設業法による許可証の写し

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
開発主
氏名

都市計画法第 35 条の 2 第 3 項の規定に基づき、開発行為の変更について、次のとおり届け出ます。

変更の内容及び理由	
許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
開 発 区 域 の 名 称	

備考 氏名（法人にあっては、代表者の氏名）を記載すること。
添付書類 変更に係る工事の計画を明示した図面

工 事 着 手 届 出 書

年 月 日

土木事務所長 殿

開発者 住所
氏名

開発行為に関する工事に着手したので、都市計画法による開発行為許可申請の手続に関する規則第 5 条の 2 の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

開発区域に含まれる地域の名称		
開発許可年月日番号		年 月 日 第 号
工事着手年月日		年 月 日
工事完了予定年月日		年 月 日
設 計 者	住 所	TEL
	氏 名	
工事施行者	住 所	TEL
	氏 名	
工事監理者	住 所	TEL
	氏 名	
受付処理欄		

備考 工事監理者：設計図書に基づき、工程の管理、立合、工事の施工の状況の検査、又は工事材料の試験若しくは検査等の監理をする者。

第 12 号様式（第 6 条関係）

土地は、都市計画法第 29 条第 1 項の規定に違反して開発された土地であるので、

年 月 日 に対して、この土地においては

の供給の申込みの承諾を保留するよう要請しています。

年 月 日

大分県知事

備考 縦 80 センチメートル、横 100 センチメートルとすること。

既 存 の 権 利 の 届 出 書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
届出者
氏名

都市計画法第 34 条第 13 号の規定により、次のとおり届け出ます。

届 出 者 の 職 業 (法人の場合は、業務内容)		
届 け 出 た 土 地 の 地 名 、 地 番		
届 け 出 た 土 地 の 地 目 、 地 積		
土地又は土地の 利用に関する 所有権以外の権利	種 類	
	内 容	
	取 得 年 月 日	
	目 的	

備考 氏名（法人にあっては、代表者の氏名）を記載すること。

添付書類 1 土地の登記簿謄本

2 土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合にあっては、その旨を証する書類

3 農地転用許可書の写し等届出の権利を証する書類

既存の権利の届出受理書

第 年 月 号
日

殿

大分県知事

年 月 日次の届出を受理しました。

届出者の職業 (法人の場合は、業務内容)		
届け出た土地の地名、地番		
届け出た土地の地目、地積		
土地又は土地の 利用に関する 所有権以外の権利	種類	
	内容	
	取得年月日	
	目的	

開 発 行 為 協 議 書

年 月 日

大分県知事 殿

職氏名

都市計画法第34条の2第1項の規定により、開発行為について協議します。

開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3	予 定 建 築 物 等 の 用 途	
	4	工 事 施 行 者 住所 氏 名	
	5	工 事 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	6	工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	7	自己の居住の用に供するもの 自己の業務の用に供するもの その他のものの別	
	8	法第34条の該当号及び該当する理由	
	9	そ の 他 必 要 な 事 項	
※ 受 付 番 号		年 月 日	第 号
※ 協 議 に 付 し た 条 件			
※ 通 知 番 号		年 月 日	第 号

- 備考 1 宅地造成等規制法第3条第1項の宅地造成工事規制区域内においては、本協議が成立することにより同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。
- 3 「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

第 15 号様式 (第 8 条関係)

45 センチメートル以上

開 発 許 可 標

許 可 番 号 年 月 日

許可を受けた者の住所、氏名

工事施行者の住所、氏名

施行地区に含まれる
地 域 の 名 称

工 事 施 行 面 積

工 事 期 間

現 場 管 理 者

注意 建築物又は特定工作物は、この工事が完了した旨の大分県報の公告の
ある日までの間は建築又は建設できません。

30 センチメートル以上

120 センチメートル以上

The diagram shows a rectangular sign template. The top horizontal dimension is labeled '45 センチメートル以上'. The sign is divided into two main vertical sections. The upper section contains the following text: '開 発 許 可 標', '許 可 番 号 年 月 日', '許可を受けた者の住所、氏名', '工事施行者の住所、氏名', '施行地区に含まれる 地 域 の 名 称', '工 事 施 行 面 積', '工 事 期 間', '現 場 管 理 者', and a note: '注意 建築物又は特定工作物は、この工事が完了した旨の大分県報の公告のある日までの間は建築又は建設できません。'. The vertical dimension of this upper section is labeled '30 センチメートル以上'. The lower section is a vertical rectangular area, currently empty, with a wavy line indicating a break in the middle. Its vertical dimension is labeled '120 センチメートル以上'.

備考 材質は、木板又はトタン板とし、表面は白地とすること。

建 築 等 着 工 承 認 申 請 書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
申請者
氏名

建 築 物
都市計画法 37 条第 1 号の規定により、 の着工の承認を受けたいので、申請します。
特定工作物

開発許可を受けた地域の名称	
開 発 許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
開発行為の工事着手年月日	年 月 日
建 築 物 の敷地の名称 特定工作物	
建 築 物 の 概 要 特定工作物	
工 事 の 状 態	
理 由	
※ 承 認 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号

- 備考 1 氏名 (法人にあつては、代表者の氏名) を記載すること。
2 ※印のある欄は、記入しないこと。

建築物の特例許可申請書

年 月 日

大分県知事 殿

住 所
氏 名
(名称及び)
代表者氏名

敷地
次のとおり、建築物の構造について、許可をしてください。
設 備

建築物を建築しようとする土地の所在及び地番	
敷地の面積	平方メートル
建築の面積	平方メートル
予定建築物の用途	
申請の理由	

備考 氏名(法人にあっては、代表者の氏名)を記載すること。

予定建築物等の変更許可申請書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
申請者
氏名

都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定により、予定建築物等の変更の許可を受けたいので申請します。

開 発 許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
許 可 を 受 け た 建 築 物 又 は 特 定 工 作 物 の 用 途	
変 更 許 可 を 受 け よ う と す る 敷 地 の 所 在 地	
変 更 許 可 前 の 敷 地 の 用 途	
変 更 許 可 後 の 敷 地 の 用 途	
変 更 の 理 由	
※許可条件	
※ 受 付 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
※ 許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
※ 手 数 料	円

- 備考 1 氏名（法人にあつては、代表者の氏名）を記載すること。
2 ※印のある欄は、記入しないこと。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更
又は第一種特定工作物の新設協議書

年 月 日

大分県知事 殿

職氏名

都市計画法第 43 条第 3 項の規定により、
建 築 物 の 新 築
改 築
用途の変更
新 設 に

ついて協議します。

1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は政令第 36 条第 1 項第 3 号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由	
5	そ の 他 必 要 な 事 項	
※	受 付 番 号	年 月 日 第 号
※	協 議 に 付 し た 条 件	
※	通 知 番 号	年 月 日 第 号

備考 1 ※印のある欄は記載しないこと。

2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

地 位 の 承 継 届 出 書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
承継人
氏名

次の者から、都市計画法第 44 条の規定により、次の許可に基づく地位を承継したので届け出ます。

許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名	
許 可 を 受 け た 地 域 の 名 称	
許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
許 可 の 種 類	
承 継 の 理 由	
承 継 年 月 日	年 月 日

備考 氏名（法人にあつては、代表者の氏名）を記載すること。

添付書類 承継の原因を証する書面

地 位 の 承 継 の 承 認 申 請 書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
申請者
氏名

次の者から、都市計画法第 45 条の規定により、次の開発許可に関する工事を施行する権原を取得したので、当該開発許可に基づく地位の承継の承認を申請します。

許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名	
許 可 を 受 け た 土 地 の 地 名 、 地 番	
許 可 年 月 日 番 号	年 月 日 第 号
許 可 の 種 類	
申請の理由	※手数料

備考 1 氏名（法人にあつては、代表者の氏名）を記載すること。

2 ※印のある欄は、記入しないこと。

添付書類 権原を取得したことを証する書面

開発登録簿の写しの交付請求書

年 月 日

大分県知事 殿

住所（所在地）

請求者 氏名（名称及び代表者氏名）

電話番号

都市計画法第 47 条第 5 項の規定により、次のとおり開発登録簿の写しの交付を受けたいので請求します。

開発許可の年月日及び番号	年 月 日
開発許可を受けた者の住所(所在地)及び氏名（名称及び代表者氏名）	
開発区域に含まれる地域の名称	
写しを必要とする理由	
写しの交付請求枚数	調書 枚 図面 枚
※ 手数料欄	

- 備考 1 請求者の氏名（代表者氏名）の記載をすること。
2 ※印のある欄は、記入しないでください。
3 この請求書の様式は、九州各県(沖縄県を除く。以下同じ。)の共通様式ですので、請求の宛先を書き換えていただければ、九州各県の請求書様式として利用できます。

開発行為又は建築に関する証明書の交付請求書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
請求者
氏名

私が建築基準法第 6 条第 1 項（同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。）又は第 6 条の 2 第 1 項（同法第 88 条第 1 項又は第 2 項において準用する場合を含む。）の規定により確認を申請しようとする下記の建築計画は、都市計画法第 29 条第 1 項又は第 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・第 53 条第 1 項の規定に適合している旨の証明書の交付を請求します。

記

1 建築物又は特定工作物の用途

2 建築又は建設場所

3 許可等の年月日番号 年 月 日 第 号

開発行為又は建築に関する証明書の交付請求書（畜舎等の建築等関係）

年 月 日

大分県知事 殿

住 所
請求者
氏 名

私が畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする下記の建築計画は、都市計画法第53条第1項の規定に適合している旨の証明書の交付を請求します。

記

1 建築物又は特定工作物の用途

2 建築又は建設場所

3 許可等の年月日番号 年 月 日 第 号

開 発 行 為 工 事 施 行 状 況 報 告 書

年 月 日

殿

住所
申請者
氏名

都市計画法による開発行為許可申請の手續に関する規則第 14 条第 1 項の規定により次のとおり報告します。

開 発 行 為 の 概 要	許 可 年 月 日 及 び 番 号	年 月 日 第 号
	開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称	
	開 発 区 域 の 面 積	
	予 定 建 築 物 の 用 途	
	工 事 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	工 事 施 行 者	
工 事 施 行 状 況 報 告	今 回 報 告 す る 工 程	
	添 付 図 面 及 び 写 真	

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 大分県知事 殿 許可申請者 住所 氏名		※手数料
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号	
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日 第 号	

- 備考 1 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においては、本許可を受けることにより、同法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 73 条第 1 項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第2項の規定により、開発行為の許可を申請します。 年 月 日 大分県知事 殿 許可申請者 住所 氏名	※手数料	
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住の用に供するもの、 自己の業務の用に供するもの、 その他のものの別	
	8 その他必要な事項	
※ 受 付 番 号	年 月 日	第 号
※ 許 可 に 付 し た 条 件		
※ 許 可 番 号	年 月 日	第 号

- 備考 1 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においては、本許可を受けることにより、同法第8条第1項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印のある欄は記載しないこと。
- 5 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

資 金 計 画 書

1 収支計画

(単位 千円)

	科 目	金 額
収 入	処 分 収 入	
	宅 地 処 分 収 入	
	○ ○ ○	
	補 助 負 担 金	
	○ ○ ○	
	計	
支 出	用 地 費	
	工 事 費	
	整 地 工 事 費	
	道 路 工 事 費	
	排 水 施 設 工 事 費	
	給 水 施 設 工 事 費	
	○ ○ ○	
	附 帯 工 事 費	
	事 務 費	
	借 入 金 利 息	
	○ ○ ○	
	計	

2 年度別資金計画

(単位 千円)

科目		年度	年度	年度	計
支 出	事業費				
	用地費				
	工事費				
	附帯工事費				
	事務費				
	借入金利息				
	○ ○ ○				
借入金償還金					
○ ○ ○					
	計				
収 入	自己資金				
	借入金				
	○ ○ ○				
	処分収入				
	宅地処分収入				
	○ ○ ○				
	補助負担金				
○ ○ ○					
	計				
借入金 の 借入先					

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

殿

届出者 住所
氏名

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。

公共施設工事完了届出書

年 月 日

殿

届出者 住所
氏名

都市計画法第 36 条第 1 項の規定により、公共施設に関する工事（許可番号 年 月 日 第 号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記


- 1 工事完了年月日 年 月 日
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域
又は工区に含まれる地域の名称
- 3 工事を完了した公共施設

※ 受 付 番 号	年 月 日 第 号
※ 検 査 年 月 日	年 月 日
※ 検 査 結 果	合 否
※ 検 査 済 証 番 号	年 月 日 第 号
※ 工 事 完 了 公 告 年 月 日	年 月 日

- 備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 ※印のある欄は記載しないこと。

開発行為に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

土木事務所長 


下記の開発行為に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 開発区域又は工区に含まれる地域の名称及び面積
- 3 許可を受けた者の住所及び氏名

公共施設に関する工事の検査済証

第 号
年 月 日

土木事務所長 

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日検査の結果都市計画法第29条の規定による開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

- 1 許可番号 年 月 日 第 号
- 2 工事を完了した公共施設が存する開発区域
又は工区に含まれている地域の名称及び面積
- 3 工事を完了した公共施設
- 4 許可を受けた者の住所及び氏名

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

殿

届出者 住所
氏名

都市計画法第 38 条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号
第 号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。 年 月 日

記

- 1 開発行為に関する工事を廃止した年月日
年 月 日
- 2 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称
- 3 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備考 届出人が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第一種特定 工作物 の 新 改 用途の変更 新 築 築 設 の 許可を申請します。 年 月 日 殿 許可申請者 住所 氏名		※手数料
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5	その他必要な事項	
※	受付番号	年 月 日 第 号
※	許可に付した条件	
※	許可番号	年 月 日 第 号

- 備考 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記載しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

開発許可申請事前協議書

年 月 日

大分県知事 殿

住所
申請者
氏名

住所
協議者
氏名
(電話番号)

下記の開発計画について、事前協議を申し出ます。

記

1 開発区域に含まれる地域の名称	
2 予定建築物等の用途	
3 開発区域の用途地域	
4 開発区域の面積	
5 工事着手予定年月日	年 月 日
6 工事完了予定年月日	年 月 日

添付書類

- ①位置図
- ②土地利用計画図
- ③造成計画縦横断面図
- ④字図
- ⑤排水計画平面図
- ⑥現況写真（カラー写真、撮影年月日、方向記入）
- ⑦工事工程表

別記様式(2)

課 長	総 括	班 員	担 当

開発許可事前協議審査表

申請者住所氏名 _____
 協議者住所氏名 _____
 開発区域内に含まれる
 区域の名称 _____
 予定建築物の用途及び規模 _____
 都市計画区域の用途 _____
 開発区域の面積 _____ 平方メートル
 協議 月 日 _____

1	市街化区域	市街化調整区域	17	土 壌 汚 染 対 策 法	内	有 申	外	
	m ²	m ²						
	非線引(準)都市計画区域	都市計画区域外	18	用 途 地 域	適	不適 有	外	
	m ²	m ²						
2	宅地造成工事規制区域	内 有 申	外	19	大分県沿道の景観保全に関する条例	内	有 申	外
3	急傾斜の地すべり防止等指定区域	内	外	20	大分県土砂等たい積行為の規制に関する条例	内	有 申	外
4	都市計画施設	内	外	21	ゴルフ場の開発事業に関する条例	内	有 申	外
5	風致地区	内	外	22 公共施設 管理者の 同意	境界確認 (道路・里道・水路)	内	有 申	外
6	自然公園法	内 有 申	外		代替施設 (里道・水路)	内	有 申	外
7	保安林指定区域	内 有 申	外		公用廃止 (里道・水路)	内	有 申	外
8	文化財保護法	内 有 申	外		法第32条同意 (隣接・接続・放流)	内	有 申	外
9	森林法	内 有 申	外	23	位置図			
10	土地区画整理法	申 有 申	外	24	土地利用計画図			
11	墓地埋葬法	内 有 申	外	25	造成計画縦横断面図			
12	瀬戸内海環境保全特別措置法	内 有 申	外	26	字図			
13	土砂災害防止法	内 有 申	外	27	排水計画平面図			
14	工場立地法	内 有 申	外	28	現況写真(カラー写真、撮影年月日、方向記入)			
15	国土利用計画法	内 有 申	外	29	工事工程表			
16 農地法	農振地区除外	内 有 申	外					
	農地転用	内 有 申	外					

※事前協議とは概略審査です。本審査は書類完備後申請時に行います。

※内は区域内または許可・届・同意が必要

※外は区域外または許可・届・同意が不要

※有は許可・届・同意済み

※申は申請中

開発許可申請審査表

審査要項												
1 市街化区域	2 市街化調整区域	3 非線引(準)都市計画区域	4 都市計画区域外		7	農地法	農振地区除外証明		内	外		
m ²	m ²	m ²	m ²				有	申				
4 用途地域 ()	不適		適				内					
5 市町長の意見書	有		無				有	申				
6 事前協議及び土地取引の指示	有		無		内							
7	宅地造成工事規制区域		内		外	7	農地法	農振地区除外証明		有	申	外
	急傾斜の地すべり防止等指定区域		内					有	申			
	都市計画施設		内		有			申				
	風致地区		内		外	8	農地法	農地転用許可		内		外
	自然公園法		内					有	申			
	保安林指定区		内		有			申				
	文化財保護法		内		外	9	農地法	農転連絡表		内		外
	森林法		内					有	申			
	土地区画整理法		内		有			申				
	墓地埋葬法		内		外	10	農地法	ゴルフ場の開発に関する事前指導要綱		内		外
	瀬戸内海環境保全特別措置法		内					有	申			
	土砂災害防止法		内		有			申				
	工場立地法		内		外	11	農地法	土壌汚染対策法		内		外
	国土利用計画法		内					有	申			
	河川法	第20条出願工事		内				外	公共施設管理者の同意	境界確認(道路・里道・水路)		
		第24条占用		内		有	申					
		第26条工作物設置		内		有	申					
	道路法	第24条工事施工承認		内		外	開発行為の施行同意	代替施設(里道・水路)		内		外
		第32条占用		内				有	申			
	法定外公共物	第18条里道工事施工承認		内		外		公共施設管理者との協議	公用廃止(里道・水路)		内	
		第18条水路工事施工承認		内			有		申			
	大分県環境影響評価条例		内		外	11	設計者資格		法第32条同意(放流)		内	
	大分県土砂等のたい積行為の規制に関する条例		内					有	申			
			有		申			法第32条同意(隣接・接続)		内		有
		有		申	9	公共施設管理者との協議	法第33条第1項14号の同意書		内		外	
		有		申			申請地の所有権等施行同意		本人			筆
		有		申			印鑑証明書(3ヶ月以内のもの)		有			枚
		有		申	10	公共施設管理者との協議	道路		有	無	不要	
		有		申			下水道		有	無	不要	
		有		申			上水道		有	無	不要	
		有		申			公園等		有	無	不要	
		有		申			消防施設		有	無	不要	
		有		申			清掃施設		有	無	不要	
		有		申			[公害防止] [文化財] [自治区]		有	無	不要	
		有		申			緑地		有	無	不要	
		有		申			教育施設		有	無	不要	
		有		申			医療施設		有	無	不要	
		有		申	交通施設		有	無	不要			
		有		申	購買施設		有	無	不要			
		有		申	その他の公益的施設		有	無	不要			
		有		申	(学校区) []		有	無	不要			
		有		申								
		有		申	11	設計者資格	開発地区面積が1ha		以上		未満	
		有		申			宅造 A=1,500 m ² H=5.0m 以上		要		不要	
		有		申			資格に関する調書		有	無		
		有		申	証明書等の写し		有	無				
		有		申								

審 査 要 項										
※1 12 資 金 計 画 等	資金計画書		有	無	設計図	縮尺 (以上)				
	年度別資金計画書		有	無	開発区域位置図	$\frac{1}{50000}$	有	無		
	融資証明書	内		外	無	現況図	$\frac{1}{2500}$	有	無	
		有	申							
	残高証明		有	無	土地利用計画図	$\frac{1}{1000}$	有	無		
	宅地処分収入算出収入		有	無						
議会等の予算書		有	無	造成計画平面図	$\frac{1}{1000}$	有	無			
※1 13 申 請 者 の 資 力 信 用	申告書		有	無						
	法人税又は所得税及び事業税の納税証明書		有	無	造成計画縦断面図	縦 $\frac{1}{100}$ 横 $\frac{1}{1000}$	有	無		
	法人の登記簿謄本 (履歴事項全部証明書) (個人の場合は、履歴書)		有	無	造成計画横断面図	$\frac{1}{100} \sim \frac{1}{200}$	有	無		
	宅地建物の取引に関する申告書	申告書		有	無	給排水施設計画平面図	$\frac{1}{1000}$	有	無	
		宅建免許		有	無					
	誓約書 (宅建免許のない場合)		有	無	排水施設構造図	$\frac{1}{30}$	有	無		
前年度事業量が確認できる資料 (決算報告書 (直前事業年度のもの))		有	無							
※1 14 施 行 者 の 能 力	申請書		有	無	ガケの断面図	$\frac{1}{50}$	有	無		
	法人税又は所得税及び事業税の納税証明書		有	無	擁壁の断面図	$\frac{1}{50}$	有	無		
	法人の登記簿謄本 (履歴事項全部証明書) (個人の場合は、履歴書)		有	無	道路標準断面図	$\frac{1}{10}$	有	無		
	建設業法第3条による許可の写し		有	無	汚水処理施設		有	無		
15	隣接土地所有者との境界の確認の報告書		筆	枚	丈量図	$\frac{1}{60}$	有	無		
16	土地権利者の一覧表		有	無						
17	土地登記簿謄本		有	無	防災工事計画図		有	無		
18	地積図 (字図)		有	無						
19	工事工程表		有	無	建築物及び特定工作物の設計図	$\frac{1}{100}$ 、 $\frac{1}{50} \sim \frac{1}{30}$	有	無		
20	開発区域現況写真 (カラー)		有	無						
※2 21	設計説明書		有	無	設計者 (協議) の連絡先					
22	排水計算書		有	無	氏名	TEL				
23	擁壁の計算書		有	無						
24	申請理由書 (法第34条1号-14号)			無	審査員氏名	土木事務所	審査年月日			
25	農業経営者耕作証明書		有	無						
26	同上 土地課税台帳登録証明		有	無						
27	大分県沿道の景観保全等に関する条例		有	無						
28	河川区域の確認		有	無						
				無				本課		

※1 印は区域面積 1.0ha 未満の自己用の場合は不要
 ※2 印は自己の居住用の場合は不要
 ※事前協議とは概略審査です。本審査は書類完備後申請時に行います。
 ※内は区域内または許可・届・同意が必要
 ※外は区域外または許可・届・同意が不要
 ※有は許可・届・同意済み
 ※申は申請中

別記様式(6)

開発行為の施行に伴う隣接土地
所有者との境界の確認の報告書

大分県知事

殿

申請者

の開発行為の施行に伴う隣接土地所有との境界の確認は下記のとおりしましたの
で報告します。

記

隣接土地 の所在地及び番地	土地所有者	境界確認	摘要
		立会年月日	

都市計画法第 32 条の規定に基づく同意申請書

開発行為場所					
開発行為の目的					
開発区域面積					
工 期					
〇〇〇〇所管 〇〇財産である 公共施設	所在				
	面積	道路 水路	m ² m ²	その他 計	m ² m ²
新たに設置し、 〇〇に帰属すること となる公共施設	所在				
	面積	道路 水路	m ² m ²	その他 計	m ² m ²
添 付 書 類	1 位置図 2 字 図 写 3 計画平面 4 構造図 5 求 積 図 (新旧共)				
<p>上記のとおり、〇〇〇所管の〇〇財産を開発区域に含めること並びに新たに設置する公共施設の うち、〇〇〇所管〇〇財産とすることについて同意を得たく、都市計画法第 32 条の規定に基づ き、申請する。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">殿</p> <p style="text-align: center;">開発許可申請者</p>					

※様式は、各公共施設管理者によって違うため、同意を得ようとする管理者に確認すること。

開発行為に係る災害発生報告書

年 月 日

殿

報告者 住所

氏名

都市計画法第29条の規定により許可を受けた開発行為に係る区域内において災害が発生したので次のとおり報告します。

開発行為の概要	許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
	開発区域に含まれる地域の名称	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物等の用途	
	許可時工期	年 月 日 ~ 年 月 日
	工事施行者(連絡先)	TEL
災害の概要	災害発生年月日	年 月 日
	災害発生の原因	
	被災の状況	
	添付図書	被災状況図面 ・ 被災写真 ・ その他 ()
災害対策	応急措置	
	復旧対策	
	添付図書	復旧計画図面 ・ その他 ()

工 事 中 止 届

年 月 日

殿

届出者 住所

氏名

都市計画法第29条の規定により許可を受けた開発行為に関する工事を中止したいので届け出ます。

開 発 行 為 の 概 要	許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
	開発区域に含まれる 地 域 の 名 称	
	開 発 区 域 の 面 積	m ²
	予定建築物等の用途	
	許 可 時 工 期	年 月 日 ~ 年 月 日
	工 事 施 行 者	Tel
工 事 中 止 年 月 日	年 月 日	
連 絡 先	Tel	
工 事 中 止 理 由		
中 止 期 間 中 の 措 置		
添 付 図 書	防災計画図 ・ 写 真 ・ その他 ()	
再 開 予 定 年 月	年 月 (中止の期間 ヶ月)	

工 事 再 開 届

年 月 日

殿

届出者 住所

氏名

都市計画法第29条の規定により許可を受けた開発行為に関する工事を再開したいので届け出ます。

開発行為の概要	許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
	開発区域に含まれる地域の名称	
	開発区域の面積	m ²
	予定建築物等の用途	
	許可時工期	年 月 日 ~ 年 月 日
	工事施行者	TEL
工事再開年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
再開後の工事施行者 (連絡先)	TEL	
工事再開理由		
添付図書	工事工程表 ・ その他 ()	

安全上の措置に関する計画書

年 月 日

殿

開発者 住所

氏名

次のとおり安全上の措置に関する計画書を作成したので提出します。

開発行為の概要	許可年月日及び番号	年	月	日	第	号
	開発区域に含まれる地域の名称					
	開発区域の面積	m ²				
	予定建築物等の用途					
開発行為に関する工事の施行状況						
安全上の措置に関する計画の内容						

添付書類

- 1 開発区域位置図
- 2 開発行為に関する工事の施行状況を示す図面
- 3 安全上の措置に関する計画の内容を示す図面
- 4 現況写真

農地転用許可及び開発許可連絡票

年 月 日

農林水産部水田畑地化・集落営農課長 殿

土木建築部都市・まちづくり推進課長

1 農地転用許可申請人住所氏名（又は名称）

1 譲渡人（又は土地所有者） ○○市大字○○・・・・・・ ○○ ○○ ほか○名

2 譲受人（又は借受人） ○○市大字○○・・・・・・ ○○ ○○

2 転用物件及び許可権者

土地の所在			地番	地目		面積(m2)	※ 開発許可権者の意見	※ 農地転用許可権者の意見	備考
市町村	大字	字		台帳	現況				
○○市									

※	水田畑地化・集落営農課	都市・まちづくり推進課	土木事務所
受付印			

開発行為に関する工事を施行する権原の移譲の報告書

大分県知事 ○○ ○○ 殿
(○○土木事務所長)

令和○○年○○月○○日付け指令○○第○○○○号にて通知のあった都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可について、開発行為に関する工事を施行する一切の権原を、承継人○○○○に移譲することを報告します。

令和○○年○○月○○日

開発行為の許可を受けた者の住所・氏名
○○県○○市○○町○○番地
○○ ○○

添付書類：土地の売買等の権原を移譲したことを証する契約書の写し

第三編 參考資料

§ 1 開発許可技術的基準

一般基準

開発許可申請書及び構造計算等の作成に際しては、下記図書に従うものとする。
なお、下記図書によらず構造計算等を行う場合は、担当者と十分協議すること。

記

道 路 法	道路構造令
河 川 法	河川管理施設等構造令（案）
日 本 道 路 協 会	舗装の構造に関する技術基準・同解説 道路土工各指針 防護柵の設置基準・同解説 道路照明施設設置基準・同解説 道路橋示方書（Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ） 鋼道路橋設計便覧
全 日 本 建 設 技 術 協 会	土木構造物標準設計
土 木 学 会	コンクリート標準示方書 プレストコンクリート工法設計施工指針 水理公式集
日 本 河 川 協 会	建設省河川砂防技術基準（案） 防災調整池等技術基準（案） 大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）
都 市 公 園 法	都市公園法、同法施行令、同法規則
日 本 水 道 協 会	水道施設設計指針
日 本 下 水 道 協 会	下水道施設計画設計指針
宅地防災研究会	宅地防災マニュアル 宅地防災マニュアルの解説

§ 2 許可申請等の一覧表

行為の内容	根拠法令	許可・申請等の別	窓 口	県の関係課	備 考
1 土地利用の規制（県土保全）					
・線引き都市計画区域における開発行為で、市街化区域の1,000㎡以上、市街化調整区域内のすべての開発行為	都市計画法第29条	許 可	大 分 市 別 府 市		市街化区域内及び市街化調整区域内
・未線引き都市計画区域内及び準都市計画区域内における3,000㎡以上の開発行為	都市計画法第29条	許 可	土木事務所 (建築担当課) 大 分 市	都市・まちづくり推進課	大分市及び別府市以外の15都市計画区域内及び3準都市計画区域内
・都市計画区域外における1.0ha以上の開発行為	都市計画法第29条第2項	許 可	土木事務所 (建築担当課) 大 分 市 別 府 市	都市・まちづくり推進課	17都市計画区域外及び3準都市計画区域外
・市街化調整区域における開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の建築等の行為	都市計画法第29条第1項第2、3号、第43条第1項	許 可	大 分 市 別 府 市		大分市及び別府市の市街化調整区域内
・風致地区内における建築物の建築その他工作物の建設、建築物等の色彩の変更、宅地の造成等、水面の埋立、干拓、木竹の伐採、土石の採取	都市計画法第58条	許 可	大 分 市 別 府 市		指定地域は、大分市及び別府市のみ
・都市計画事業の認可の告示があった後の事業地内の事業施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設、移動の容易でない物件の設置もしくは堆積	都市計画法第65条	許 可	土木事務所 市 町	都市・まちづくり推進課	都市計画区域内
・宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事又は宅地において行う土地の区画形質の変更	宅地造成等規制法第8条	許 可	大 分 市 別 府 市		大分市及び別府市の宅地造成工事規制区域内
・道路予定地内における土地の形質の変更、工作物の新・改・増築若しくは大修繕、物件の付加増置	道路法第91条	許 可	土木事務所 (管 理 課)	道路保全課	知事が道路管理者の場合
・漁港区域内における工作物の建設、改良、土砂の採取、土地の掘削、盛土、汚水の放流、汚物の放棄、土地の一部占用	漁港漁場整備法第39条	許 可	地方振興局 (農山漁村振興部)	漁港漁村整備課	
・海岸保全区域内における土石の採取、海岸管理者以外の者がする海岸保全施設以外の施設又は工作物の新設、改築、土地の掘削、盛土、切土等	海岸法第8条	許 可	土木事務所 (管 理 課) 地方振興局 (農林基盤部) 漁港漁村整備課	河 川 課 港 湾 課 農村基盤整備課 漁港漁村整備課	知事が海岸管理者の場合
・一般公共海岸区域内における土砂の掘削、盛土、切土、土砂採取、工作物の新設、改築	海岸法第37条の5	許 可	土木事務所 (管 理 課)	河 川 課	知事が海岸管理者の場合

行為の内容	根拠法令	許可・申請等の別	窓 口	県の関係課	備 考
・河川区域内における土地の占用	河川法第24条	許 可	土木事務所 (管理課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合
・河川区域内における土地の掘削、盛土、切土、土地の形状変更、竹木の栽植又は伐採	河川法第27条	許 可	土木事務所 (管理課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合
・河川の流水の方向、清潔、流量、幅員又は深淺等、河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為	河川法第29条	許 可	土木事務所 (管理課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合
・河川保全区域内又は予定地内における土地の掘削、盛土又は切土、その他土地の形状変更、工作物の新設改築	河川法第55、57条	許 可	土木事務所 (管理課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合
・河川保全立体区域内又は予定立体区域内における土地の掘削、盛土又は切土、その他土地の形状変更、工作物の新設改築	河川法第58条の4・6	許 可	土木事務所 (管理課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合
・急傾斜地崩壊危険区域内における水を放流、停滞させる行為、その他水のしん透を助長させる行為・施設又は工作物の設置又は改造、のり切、切土、掘さく、盛土、立木竹の伐採、木竹の滑下又は地引による搬出、土石の採取又は集積その他	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条	許 可	土木事務所 (管理課)	砂 防 課	
・地すべり防止区域内において地下水を誘致、停滞させる行為で地下水を増加させるもの、地表水を放流、停滞させる行為、のり切又は切土、地すべり防止施設以外の施設又は工作物の新築又は改良、その他	地すべり等防止法第18条	許 可	土木事務所 (管理課) 地方振興局 (農山漁村振興部) (農林基盤部)	砂 防 課 森林保全課 農村整備計画課	
・公有水面埋立地内で竣功認可告示後10年内の用途変更	公有水面埋立法第29条	許 可	土木事務所 (管理課) 漁港漁村整備課	河 川 課 港 湾 課 漁港漁村整備課	
・土砂災害特別警戒区域における許可	土砂災害防止法	許 可	土木事務所 (管理課)	砂 防 課	
(文化財保護)					
・周知の埋蔵文化財包蔵地での発掘行為	文化財保護法第93条	届 出	市町村教育委員会	文 化 課	
・遺跡を発見した場合	文化財保護法第96条	届 出	市町村教育委員会	文 化 課	
・史跡、名勝、天然記念物に関しその現状を変更し又はその保存に影響を及ぼす行為	文化財保護法第125、184条、大分県文化財保護条例第39条	許 可	市町村教育委員会又は法及び条例に定める管理団体	文 化 課	
(環境企画)					

行為の内容	根拠法令	許可・申請等の別	窓 口	県の関係課	備 考
・自然公園内の特別地域内の特別保護地区、海城公園地区内において、工作物の新・改・増築、木竹の伐採、損傷、鉦物の掘採、土石の採取、広告物の設置等、水面の埋立干拓、土地の開墾、土地の形状変更、高山植物の採取、その他	自然公園法第20、21、22条、大分県立自然公園条例第13条	許 可	自然保護推進室	自然保護推進室	
・自然公園普通地域内において一定規模以上の工作物の新・増・改築、広告物の設置等、水面の埋立干拓、鉦物の掘採、土石の採取、土地の形状変更、その他	自然公園法第33条 大分県立自然公園条例第15条	届 出	自然保護推進室	自然保護推進室	
・自然環境保全地域特別地区内において、工作物の新・改・増築、宅地の造成、土地の開墾、土地の形質の変更、鉦物の掘採、土石の採取、水面の埋立干拓、木竹の伐採、その他	大分県自然環境保全条例第5条	許 可	自然保護推進室	自然保護推進室	
・自然環境保全地域普通地区において、一定規模以上の工作物の新・改・増築、宅地造成、土地の開墾、土地の形質の変更、鉦物の掘採、土石の採取、水面の埋立、干拓、その他	大分県自然環境保全条例第7条	届 出	自然保護推進室	自然保護推進室	
・自然海浜保全地区において、工作物の新・改・増築、土地の形質変更、土石の採取、その他	大分県自然海浜保全地区条例第6条	届 出	自然保護推進室	自然保護推進室	
・沿道景観保全地区内における大規模建築物等の新(増・改)築・移転・外観の変更、土砂の採取、土地の形質変更、その他	大分県沿道の景観保全等に関する条例第10条	届 出	大規模建築物関係及び土地の形質変更は土木事務所 土砂の採取は土木事務所又は地方振興局	都市・まわぐり推進課	
・沿道環境美化地区内における大規模建築物等の新(増・改)築・移転・外観の変更、屋外における物品の集積又は貯蔵	大分県沿道の景観保全等に関する条例第14条	届 出	大規模建築物関係及び土地の形質変更は土木事務所 物品の集積又は貯蔵は保健所	都市・まわぐり推進課	
(農地)					
・農用地区域における開発行為(宅地の造成、土石の採取、土地の形質変更、建築物、工作物の新・改・増築)	農業振興地域の整備に関する法律第15条の2	許 可	市 町 村	水田畑地化・集落営農課	

行為の内容	根拠法令	許可・申請等の別	窓 口	県の関係課	備 考
<ul style="list-style-type: none"> 農地を農地以外のものにする行為 農地の転用のための権利移転又は権利設定 	農地法第4条 農地法第5条	許 可	市 町 村 (農業委員会)	水田畑地化・集落営農課	大分、別府市の市街化区域はあらかじめ届出が必要 別府市、豊後高田市、豊後大野市及び国東市における2ha超並びに中津市、日田市、臼杵市、津久見市、竹田市、宇佐市、由布市、日出町及び姫島村における4ha超の窓口は水田畑地化・集落営農課
(林業)					
<ul style="list-style-type: none"> 地域森林計画対象民有林内での立木の伐採及び伐採後の造林 	森林法第10条の8	届 出	市 町 村	林務管理課	
<ul style="list-style-type: none"> 地域森林計画対象民有林内での1.0haをこえる開発行為 	森林法第10条の2	許 可	地方振興局 (農山(漁)村振興部)	森林保全課	
<ul style="list-style-type: none"> 保安林及び保安施設地区内において、立木の伐採、土石、樹根の採掘、開墾、その他土地の形質の変更 	森林法第34、44条	許 可	地方振興局 (農山(漁)村振興部)	森林保全課	
<ul style="list-style-type: none"> 県緑化地域内において宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更、木竹の伐採 	大分県環境緑化条例第13条	届 出	地方振興局 (農山(漁)村振興部)	森との共生推進室	
<ul style="list-style-type: none"> 県緑化地域、自然公園の区域、保全林の区域等以外の区域において5.0ha以上の宅地造成、遊園地、ゴルフ場、自然動物園の建設、1.0ha以上の墓園、駐車場の建設 	大分県環境緑化条例第20条	届 出	地方振興局 (農山(漁)村振興部)	森との共生推進室	
<ul style="list-style-type: none"> 鳥獣保護区のうち特別保護地区内において水面の埋立・干拓、立木竹の伐採、工作物の設置 	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第29条	許 可	地方振興局 (農山(漁)村振興部)	森との共生推進室	
2 土地取引の規制					
<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域2,000㎡以上、その他の都市計画区域5,000㎡以上、都市計画区域外の区域1.0ha以上の土地の売買等 	国土利用計画法第23条	届 出	市 町 村 (都市計画担当課)	都市・まちづくり推進課	
<ul style="list-style-type: none"> 農地及び採草放牧地の権利移転又は権利設定をする場合 	農地法第3条	許 可	市 町 村 (農業委員会)	水田畑地化・集落営農課	
<ul style="list-style-type: none"> 農地及び採草放牧地の転用のための権利移転又は権利設定をする場合 	農地法第5条	許 可	市 町 村 (農業委員会)	水田畑地化・集落営農課	
<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域内の土地を有償で譲り渡そうとする場合 	公有地の拡大の推進に関する法律第4条	届 出	市 町 村	用地対策課	国土利用計画法第23条の届出をした場合不要

行為の内容	根拠法令	許可・申請等の別	窓 口	県の関係課	備 考
・都市計画区域内の土地を地方公共団体等による買取りを希望する場合	公有地の拡大の推進に関する法律第5条	申 出	市 町 村	用地対策課	
・都市計画事業地内の土地、建物等を有償譲渡する場合	都市計画法第67条	届 出	土木事務所 市 町 村	都市・まちづくり推進課	文化財保護法第46条の適用を受けるものは除外
・埋立地の所有権を取得した者が竣功認可告示後10年以内に権利の移転又は認定をする場合	公有水面埋立法第27条	許 可	土木事務所 (管理課) 漁港漁村整備課	河川課 港湾課 漁港漁村整備課	
3 土地利用に伴う工作物等の規制					
・墓地、納骨堂、火葬場の経営、経営廃止及び変更	墓地埋葬等に関する法律第10条	許 可	市 町 村	食品・生活衛生課	
・一般廃棄物処理施設で処理能力1日5t以上のこみ処理施設、し尿処理施設及び最終処分場を設置する場合	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条	許 可	保 健 所	循環社会推進課	
・産業廃棄物処理施設の産業廃棄物の処理施設で政令で定めるものを設置する場合	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第15条	許 可	保 健 所	循環社会推進課	
・温泉の掘削、増掘、動力装置の設置をする場合	温泉法第3条	許 可	保 健 所	自然保護推進室	大分市分は自然保護推進室
・敷地面積 9,000 m ² 以上又は建築物の建築面積 3,000 m ² 以上の工場又は事業場の新・増設	工場立地法第6、8条	届 出	市 町 村	企業立地推進課	
・専用水道の設置で、水道事業から給水を受けることができない分譲住宅等の水道で一定の条件を備えたものの設置、寄宿舍、社宅、療養所等における自家用の水道を設置するとき	水道法第32条	確 認	保 健 所	環境保全課	
・水道法の適用を受けるもの及び臨時に施設されたものを除く給水施設で、居住者 50 人以上 100 人以下に給水する、学校に給水する、工場、事業場で常時 1 日 50 人以上に給水する、その他知事が必要と認めて指定する給水施設を設置する場合	大分県給水施設条例第5条	確 認	保 健 所	環境保全課	
・法に規定するばい煙発生施設及び粉塵発生施設の設置、変更	大気汚染防止法第6、8、18条	届 出	事業場： 保 健 所 工場： 環境保全課	環境保全課	大分市では事業場又は工場については市環境対策課
・法に規定する特定施設の設置、変更及び特定建設作業の実施	騒音規制法第6、8、14条	届 出	市 町 村	環境保全課	
・工場又は事業場から公共用水域へ水を排水するための法に規定する特定施設の設置又は変更（日最大排水量 50 m ³ 未満）	水質汚濁防止法第5、7条	届 出	保 健 所	環境保全課	大分市では事業場又は工場については市環境対策課

行為の内容	根拠法令	許可・申請等の別	窓 口	県の関係課	備 考
・工場又は事業場から公共用水域へ水を排水するための法に規定する特定施設の設置又は変更（日最大排水量 50 m ³ 以上（瀬戸内海環境保全特別措置法の適用を受ける場合は除く））	水質汚濁防止法第 5、7 条	届 出	環 境 保 全 課	環境保全課	大分市では事業場又は工場については市環境対策課
・工場又は事業場から公共用水域へ水を排水するための法に規定する特定施設の設置又は変更（日最大排水量 50 m ³ 以上（瀬戸内海環境保全特別措置法の適用を受ける場合））	瀬戸内海環境保全特別措置法第 5、7、8 条	許 可	環 境 保 全 課	環境保全課	大分市では事業場又は工場については市環境対策課
・排煙、一般粉塵又は排水を発生し、排出し、又は飛散させることにより、公害を生じさせる恐れがある作業で、規則で定めるもの（特定作業）を行う工場等（特定工場）の設置、変更	大分県生活環境の保全等に関する条例第 8、10 条	届 出	環 境 保 全 課	環境保全課	
・3,000 m ² 以上の土砂等のたい積行為	大分県土砂等のたい積行為の規制に関する条例第 9 条	許 可	保 健 所	環境保全課	
・有害物質使用特定施設が設置されている工場、事業場の敷地で盛土及び掘削の合計面積が 900 m ² 以上となる土地の形質の変更	土壌汚染対策法第 3 条第 1 項	届 出	保 健 所	環境保全課	大分市分は市環境対策課
・盛土及び掘削の合計面積が 3,000 m ² 以上の土地の形質の変更	土壌汚染対策法第 4 条	届 出	保 健 所	環境保全課	大分市分は市環境対策課
・都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内においての建築物の建築	都市計画法第 53 条	許 可	市 町 土木事務所	都市・まちづくり推進課	都市計画区域内のみ
・一般公共の用に供する面積が 500 m ² 以上の有料駐車場の設置	駐車場法第 12 条	届 出	市 町 (都市計画担当課)	都市・まちづくり推進課	都市計画区域内のみ
・臨港地区内において、運河、用排水渠の建設、改良、工場、事業場敷地内の廃棄物処理施設の建設、改良、床面積 2,500 m ² 以上又は敷地面積 5,000 m ² 以上の工場、事業場の新增設、その他政令で定める施設の建設、改良	港湾法第 38 条の 2	届 出	土 木 事 務 所 (管 理 課)	港 湾 課	知事が港湾管理者の場合
・海岸保全区域内において海岸保全施設以外の施設又は工作物を設置する海岸保全区域内の占用	海岸法第 7 条	許 可	土 木 事 務 所 (管 理 課) 地方振興局 (農林基盤部) 漁港漁村整備課	河 川 課 港 湾 課 農村基盤整備課 漁港漁村整備課	知事が海岸管理者の場合
・一般公共海岸区域内において施設又は工作物を設置する一般公共海岸区域内の占用	海岸法第 37 条の 4 条	許 可	土 木 事 務 所 (管 理 課)	河 川 課	知事が海岸管理者の場合
・河川区域内において、土石、砂の採取、竹木、あし、かや、その他これらに類するものの採取	河川法第 25 条	許 可	土 木 事 務 所 (管 理 課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合
・河川区域内の土地における工作物の新築改築又は除去	河川法第 26 条	許 可	土 木 事 務 所 (管 理 課)	河 川 課	知事が河川管理者の場合

§ 3 日本標準産業分類

大分類	中分類	小分類	備考
A 農業・林業	01 農 業	耕種農業、畜産農業、農業サービス業、園芸サービス業	法第 29 条第 2 号に該当する。
	02 林 業	育林業、素材生産業、特用林産物生産業（きのこ類の栽培を除く）、林業サービス業、その他の林業	〃
B 漁 業	03 漁 業	海面漁業、内水面漁業	〃
	04 水産養殖業	海面養殖業、内水面養殖業	〃
C 鉱業・碎石・砂利採取業	05 鉱業、碎石業、砂利採取業	金属鉱業、石炭・亜炭鉱業、原油・天然ガス鉱業、採石業、砂・砂利・玉石採取業、窯業原料用鉱物鉱業（耐火物・陶磁器・ガラス・セメント原料に限る）、その他の鉱業	法第 34 条第 2 号に該当する。
D 建設業	06 総合工事業	一般土木建築工事業、土木工事業、舗装工事業、建築工事業、木造建築工事業、建築リフォーム工事業	
	07 職別工事業	大工工事業、とび・土工・コンクリート工事業、鉄骨・鉄筋工事業、石工・れんが・タイル・ブロック工事業、左官工事業、板金・金物工事業、塗装工事業、床・内装工事業、その他の職別工事業	
	08 設備工事業	電気工事業、電気通信・信号装置工事業、管工事業（さく井工事業を除く）、機械器具設置工事業、その他の設備工事業	
E 製造業	09 食料品製造業	畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、調味料製造業、糖類製造業、精穀・製粉業、×パン・菓子製造業、動植物油脂製造業、その他の食料品製造業	×印を除いて法第 34 条第 4 号に該当する場合がある。
	10 飲料・たばこ・飼料製造業	×清涼飲料製造業、×酒類製造業、茶・コーヒー製造業、製氷業、たばこ製造業、飼料・有機質肥料製造業、	〃
	11 繊維工業	製糸業、紡績業、化学繊維・ねん糸製造業、織物業、ニット生地製造業、染色整理業、綱・網・レース・繊維粗製品製造業、外衣・シャツ製造業（和式を除く）、下着類製造業、和装製品・その他の衣服・繊維製身の回り品製造業	
	12 木材・木製品製造業	製材業、木製品製造業、造作材・合板・建築用組立材料製造業、木製容器製造業、その他の木製品製造業	
	13 家具・装備品製造業	家具製造業、宗教用具製造業、建具製造業、その他の家具・装備品製造業	
	14 パルプ・紙・紙加工品製造業	パルプ製造業、紙製造業、加工紙製造業、紙製品製造業、紙製容器製造業、その他のパルプ・紙・紙加工品製造業	
	15 印刷・同関連業	印刷業、製版業、製本業、印刷物加工業、印刷関連サービス業	
	16 化学工業	化学肥料製造業、無機化学工業製品製造業、有機化学工業製品製造業、油脂加工製品・石けん・合成洗剤・界面活性剤・塗料製造業、医薬品製造業、化粧品・歯磨・その他の化粧用調整品製造業、その他の化学工業	
	17 石油製品・石炭製品製造業	石油精製業、潤滑油・グリース製造業（石油精製業によらないもの）、コークス製造業、舗装材料製造業、その他の石油製品・石炭製品製造業	
	18 プラスチック製品製造業	プラスチック板・棒・管・継手・異形押出製品製造業、プラスチックフィルム・シート・床材・合成皮革製造業、工業用プラスチック製品製造業、発泡・強化プラスチック製品製造業、プラスチック成形材料製造業（廃プラスチックを含む）、その他のプラスチック製品製造業	
19 ゴム製品製造業	タイヤ・チューブ製造業、ゴム製・プラスチック製履物・同附属品製造業、ゴムベルト・ゴムホース・工業用ゴム製品製造業、その他のゴム製品製造業		

大分類	中分類	小分類	備考
	20 なめし革・同製品・毛皮製造業	なめし革製造業、工業用革製品製造業（手袋を除く）、革製履物用材料・同附属品製造業、革製履物製造業、革製手袋製造業、かばん製造業、袋物製造業、毛皮製造業、その他のなめし革製品製造業	
	21 窯業、土石製品製造業	ガラス・同製品製造業、○セメント・同製品製造業、○建設用粘土製品製造業、陶磁器・同関連製品製造業、○耐火物製造業、炭素・黒鉛製品製造業、研磨材・同製品製造業、骨材・石工品等製造業、その他の窯業・土石製品製造業	○印は法第 34 条第 2 号に該当する場合がある。
	22 鉄鋼業	製鉄業、製鋼・製鋼王延業、製鋼を行わない鋼材製造業、表面処理鋼材製造業、鉄素形材製造業、その他の鉄鋼業	
	23 非鉄金属製造業	非鉄金属第 1 次製錬・精製業、非鉄金属第 2 次製錬（非鉄金属合金製造業を含む）・精製業、非鉄金属・同合金圧延業（抽伸、押出しを含む）、電線・ケーブル製造業、非鉄金属素形材製造業、その他の非鉄金属製造業	
	24 金属製品製造業	ブリキ缶・その他のめっき板等製品製造業、洋食器・刃物・手道具・金物類製造業、暖房・調理等装置、配管工事用附属品製造業、建設用・建築用金属製品製造業（製缶板金業を含む）、金属素形材製品製造業、金属被覆・彫刻業、熱処理業、金属線製品製造業、ボルト・ナット・リベット・小ねじ・木ねじ等製造業、その他の金属製品製造業	
	25 はん用機械器具	ボイラ・原動機製造機、ポンプ・圧縮機器製造業、一般産業用機械・装置製造業、その他のはん用機械・同部品製造業、	
	26 生産用機械器具製造業	農業用機械製造業、建設機械・鉱山機械製造業、生活関連産業用機械製造業、基礎素材産業用製造業、金属加工機械製造業、半導体・フラットパネルディスプレイ製造装置製造業、その他の生産用機械・同部分品製造業	
	27 業務用機械器具製造業	事務用機械器具製造業、サービス用・娯楽用機械器具製造業、計量器・測定器・分析機器・試験機・測量機械器具・理化学機械器具製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、武器製造業	
	28 電子部品・デバイス・電子回路製造業	電子デバイス製造業、電子部品製造業、記録メディア製造業、電子回路製造業、ユニット部品製造業、その他の電子部品・デバイス・電子回路製造業	
	29 電気機械器具製造業	発電用・送電用・配電用電気機械器具製造業、産業用電気機械器具製造業、民生用電気機械器具製造業、電球・電気照明器具製造業、電池製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、その他の電気機械器具製造業	
	30 情報通信機械器具製造業	通信機械器具・同関連機械器具製造業、映像・音響機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、	
	31 輸送用機械器具製造業	自動車・同附属品製造業、鉄道車両・同部分品製造業、船舶製造・修理業、舶用機関製造業、航空機・同附属品製造業、産業用運搬車両・同部分品・附属品製造業、その他の輸送用機械器具製造業	
	32 その他の製造業	貴金属・宝石製品製造業、装身具・装飾品・ボタン・同関連製造業、時計・同部品製造業、楽器製造業、がん具・運動用具製造業、ペン・鉛筆・絵画用品・その他の事務用品製造業、漆器製造業、畳等生活雑貨製品製造業、その他に分類されない製造業	
F 電気・ガス・熱供給・水道業	33 電気業	電気業	
	34 ガス業	ガス業	
	35 熱供給業	熱供給業	
	36 水道業	上水道業、工業用水道業、下水道業	
G 情報通信業	37 通信業	固定電気通信業、移動電気通信業、電気通信に附帯するサービス業	

大分類	中分類	小分類	備考
	38 放送業	公共放送業、民間放送業、有線放送業、	
	39 情報サービス業	ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、市場調査・世論調査・社会調査業	
	40 インターネット附随サービス業	インターネット附随サービス業	
	41 映像・音声・文字情報制作業	映像情報制作・配給業、音声情報制作業、新聞業、出版業、広告制作業、映像・音声・文字情報制作に附随するサービス業、	
H 運輸業	42 鉄道業	鉄道業	
	43 道路旅客運送業	一般乗合旅客自動車運送業、一般乗用旅客自動車運送業、一般貸切旅客自動車運送業、その他の旅客自動車運送業	
	44 道路貨物運送業	一般貨物自動車運送業、特定貨物自動車運送業、貨物軽自動車運送業、集配利用運送業、その他の道路貨物運送業	
	45 水運業	外航海運業、沿海海運業、内陸水運業、船舶貸渡業	
	46 航空運送業	航空運送業、航空機使用業	
	47 倉庫業	倉庫業、冷蔵倉庫業、	
	48 運輸に附随するサービス業	港湾運送業、貨物運送取扱業、運送代理店、こん包業、運輸施設提供業、その他の運輸に附随するサービス業	
	49 郵便業	郵便業（信書便事業を含む）	
I 卸売・小売業	50 各種商品卸売業	各種商品卸売業	法第 34 条第 1 号に該当せず。
	51 繊維・衣服等卸売業	繊維品卸売業、衣服卸売業、身の回り品卸売業	〃
	52 飲食料品卸売業	農畜産物・水産物卸売業、食料・飲料卸売業	〃
	53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	建築材料卸売業、化学製品卸売業、石油・鉱物、鉄鋼製品卸売業、非金属材料卸売業、再生資源卸売業	〃
	54 機械器具卸売業	産業機械器具卸売業、自動車卸売業、電気機械器具卸売業、その他の機械器具卸売業	〃
	55 その他の卸売業	家具・建具・住器等卸売業、医薬品・化粧品等卸売業、紙・紙製品、他に分類されない卸売業	〃
	56 各種商品小売業	百貨店、総合スーパー、その他の各種商品小売業	
	57 織物・衣服・身の回り品小売業	呉服・服地・寝具小売業、男子服小売業、婦人・子供服小売業、靴・履物小売業、その他の織物・衣服・身の回り品小売業	
	58 飲食料品小売業	各種食料品小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、酒小売業、菓子・パン小売業、その他の飲食料品小売業	
	59 機械器具小売業	自動車小売業、自転車小売業、機械器具小売業（中古を除く）	
60 その他の小売業	家具・建具・畳小売業、住器小売業、医療品・化粧品小売業、農耕用品小売業、燃料小売業、書籍・文房具小売業、スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業、写真機、時計・眼鏡小売業、他に分類されない小売業		
J 金融・保険業	61 無店舗小売業	通信販売・訪問販売小売業、自動販売機による小売業、その他の無店舗小売業	
	62 銀行・信託業中小企業等金融	中央銀行、銀行	
	63 協同組織金融業	中小企業金融機関、農林水産金融機関	

大分類	中分類	小分類	備考
	64 貸貸業、クレジットカード業等非預金信用機関	貸貸業・質屋・クレジットカード業、割賦金融業・その他の非預金信用機関	
	65 金融商品取引業、商品先物取引業	金融商品取引業、商品先物取引業、商品投資顧問業	
	66 補助的金融業等	補助的金融業、金融附帯業、信託業、金融代理業	
	67 保険業(保険媒介代理業、保険サービス業を含む)	生命保険業、損害保険業、共済事業、小額短期保健業、保険媒介代理業、保険サービス業	
K 不動産業	68 不動産取引業	建物売買業、土地売買業、不動産代理業・仲介業	
	69 不動産賃貸業・管理業	不動産賃貸業、貸家業、貸間業、駐車場業、不動産管理業	
	70 物品賃貸業	各種物品賃貸業、産業用機械器具賃貸業、事務用機械器具賃貸業、自動車賃貸業、スポーツ・娯楽用品賃貸業、その他の物品賃貸業	
L 学術研究、専門・技術サービス業	71 学術・開発研究機関	自然科学研究所、人文・社会科学研究所	
	72 専門サービス業	法律事務所、特許事務所、公証人役場、司法書士事務所、土地家屋調査士事務所、行政書士事務所、公認会計士事務所、税理士事務所、社会保険労務士事務所、デザイン業、著述・芸術家業、経営コンサルタント業、純粋持株会社、その他の専門サービス業	
	73 広告業	広告業	
	74 技術サービス業	獣医業、土木建築サービス業、機械設計業、商品・非破壊検査業、計量証明業、写真業、その他の技術サービス業	
I 宿泊業、飲食サービス業	75 宿泊業	旅館、ホテル、簡易宿所、下宿業、その他の宿泊業	
	76 飲食店	食堂・レストラン、専門料理店、そば・うどん店、すし店、酒場、ビヤホール、バー、キャバレー、ナイトクラブ、喫茶店、その他の飲食店	
	77 持ち帰り・配達飲食サービス業	持ち帰り飲食サービス業、配達飲食サービス業	
N 生活関連サービス業、娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業、理容業、美容業、一般公衆浴場業、その他の公衆浴場業、その他の洗濯・理容・美容・浴場業	
	79 その他の生活関連サービス業	旅行業、家事サービス業、衣服裁縫修理業、物品預り業、火葬・墓地管理業冠婚葬祭業、他に分類されない生活関連サービス業	法第 34 条第 1 号に該当する場合がある。
	80 娯楽業	映画館、興行場、興行団、競輪・競馬等の競走場、競技団、スポーツ施設提供業、公園、遊園地、遊戯場、その他の娯楽業	
O 教育、学習支援業	81 学校教育	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高校教育機関、専修学校、幼保連携型認定こども園、各種学校、学校教育支援機関	法第 34 条第 1 号に該当する場合がある。
	82 その他の教育、学習支援業	社会教育、職業・教育支援施設、学習塾、教養・技能教授業、他に分類されない教育、学習支援業	
P 医療、福祉	83 医療業	病院、一般診療所、歯科診療所、助産・看護業、療術業、医療に附帯するサービス業	
	84 保健衛生	保健所、健康相談施設、その他の保健衛生	
	85 社会保険・社会福祉・介護事業	社会保険事業団体、福祉事務所、児童福祉業、老人福祉・介護事業、障害福祉事業、その他の社会保険・社会福祉・介護事業	法第 34 条第 1 号に該当する場合がある。

大分類	中分類	小分類	備考
Q 複合サービス事業	86 郵便局	郵便局、郵便局受託業	
	87 協同組合(他に分類されないもの)	農林水産業協同組合(他に分類されないもの)、事業協同組合(他に分類されないもの)、	
R サービス業(他に分類されないもの)	88 廃棄物処理業	一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業、その他の廃棄物処理業	
	89 自動車整備業	自動車整備業	
	90 機械等修理業(別掲を除く)	機械修理業、電気機械器具修理業、表具業、その他の修理業	
	91 職業紹介・労働者派遣業	職業紹介業、労働者派遣業	
	92 その他の事業サービス業	速記・ワープロ入力・複写機、建設サービス業、警備業、コールセンター業、他に分類されない事業サービス業	
	93 政治、経済、文化団体	経済団体、労働団体、学術・文化団体、政治団体、他に分類されない非営利的団体	
	94 宗教	神道系宗教、仏教系宗教、キリスト教系宗教、その他の宗教	法第34条第14号に該当する場合がある。
	95 その他のサービス業	集会場、と畜場、他に分類されないサービス業	
S 公務(他に分類されないもの)	96 外国公務	外国公館、その他の外国公務	
	97 国家公務	立法機関、司法機関、行政機関	法第34条の2に該当する
	98 地方公務	都道府県機関、市町村機関	法第34条の2に該当する。
T 分類不能の産業	99 分類不能の産業	分類不能の産業	

注) 今表は第13回改訂(平成26年4月施行)日本標準産業分類です。申請時には、最新の産業分類を参照するようにしてください。

備考欄に該当及び前例等を標記していますが、不明な点は担当窓口にお問い合わせください。

§ 4 宅地造成等規制法について(参考)

現在は宅地造成及び特定盛土規制法と改定されているが、新たな規制区域の指定まで旧法が適用される。

目次

はじめに	P213
1 宅地造成工事規制区域	P213
(1) 宅地造成工事規制区域の指定	
(2) 許可の対象となる行為等	
(3) 宅地の保全、勧告・改善命令	
2 工事の許可申請について	P215
(1) 許可申請に必要な書類	
(2) 許可申請書の整備	
(3) 許可申請の記入要領	
(4) 申請書類提出先及び工事完了までの経過	
(5) 添付図面整備要領	
3 宅地造成に関する工事の計画を変更する場合の注意事項	P220
4 許可申請書記載例	P221
5 工事中の届出などについて	P224
6 工事の完了検査について	P226
7 工事の施工について	P227
8 宅地造成申請手数料	P228
9 土地使用承諾書・宅地造成工事の施行に伴う隣接地所有者との境界の確認の報告書	P229
10 大分県宅地造成工事規制区域	P231
11 造成宅地防災区域	P232
(1) 造成宅地防災区域の指定	
(2) 宅地の保全、勧告・改善命令	

はじめに

この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とします。

1 宅地造成工事規制区域

(1) 宅地造成工事規制区域の指定

知事等（政令市・中核市・特例市の長を含む）は、関係市町村長の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成工事規制区域として指定することができます。

平成9年4月1日から大分市は「中核市」に指定されましたので、指定権者は大分市長になりました。大分市以外の区域については、大分県知事が指定権者です。

大分県については、昭和43年6月17日（建設省告示第1628号）をもって大分市、別府市の丘陵地帯15,221.60ヘクタールを規制区域として指定しています。

この規制区域内において宅地造成に関する工事等を行なおうとするときは本法の規定が適用になります。規制を受ける区域は下表の通りです。

市名		規制区域		市全域面積 B	A/B×100
		面積	計 A		
別府市	1	A 4,423.4 ha	4,423.4 ha	12,534 ha	35.3 %
大分市	2	B 2,881.3 ha	10,798.2 ha	50,239 ha	21.5 %
		C 7,916.9 ha			
計			15,221.6 ha		

※宅地造成工事規制区域については、末尾（10. 大分県宅地造成工事規制区域）の地図を参照してください。

各区域の詳細については、大分市開発建築指導課開発指導室及び別府市建設部都市計画課の各窓口で確認することができます。なお、大分市の区域については、大分市ホームページ内のおおいたマップにて検索することもできます。（県庁都市・まちづくり推進課にも規制区域図を保管していますので、区域を確認することは可能です。）

(2) 許可の対象となる行為等

○許可の申請

新たに宅地造成工事を行なおうとするとき、造成主は着工前に所定の様式の許可申請で知事の許可を受けなければなりません。ただし、開発許可申請と重複する場合については当該許可の申請は必要ありません。

許可申請に際しては、条例で定める額の手数料（8. 宅地造成申請手数料参照）を納付しなければなりません。

○許可申請窓口

別府市・・・別府市役所建設部都市計画課

大分市・・・大分市役所都市計画部開発建築指導課

○許可を必要とする工事

①宅地造成工事規制区域内の土地で、次のいずれかに該当する宅地造成に関する工事を行う場合には、知事等（大分市長、別府市長）の許可が必要です。

(イ) 切土で、高さが2mを超える崖を生ずるもの（施行令第3条第1号）

(ロ) 盛土で、高さが1mを超える崖を生ずるもの（施行令第3条第2号）

(ハ) 切土と盛土を同時に行う場合で、盛土は1m以下でも切土と合わせて高さが2mを超える崖を生ずるもの（施行令第3条第3号）

(ニ) (イ) (ロ) (ハ) に該当しない切土又は盛土であって、切土又は盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの（施行令第3条第4号）

②切土又は盛土し(イ) (ロ) (ハ) の土地の部分に生ずる「崖」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。）以外のものをいいます。

○届出を要する事項

- ①宅地造成工事規制区域の指定の際、その区域内において宅地造成に関する工事を施工しているときは、指定の日から21日以内に知事等（大分市長、別府市長）に届出なければなりません。（法第15条第1項、施行規則第29条、別記様式5）
- ②宅地造成工事規制区域内の宅地において、次の工事を施工するときは、工事に着手する日の14日前までに知事等（大分市、別府市）に届出なければなりません。（法第15条第2項、施行規則第29条、別記様式6）
 - (イ) 高さが2mを超える擁壁の全部又は一部の除却
 - (ロ) 雨水その他の地表水を排除するための排水施設又は地滑り抑止ぐい等の全部又は一部の除却
- ③宅地造成工事規制区域内において、宅地以外の土地を宅地に転用したときは、転用した日から14日以内に知事等（大分市、別府市）に届出なければなりません。（法第15条第3項、施行規則第29条、別記様式7）

○設計者の資格を必要とする工事（法第9条第2項）

- (イ) 高さが5mをこえる擁壁の設置（施行令第16条第1号）
- (ロ) 切土または盛土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置（令第16条第2号）

○工事の技術的基準（法第9条第1項）

知事等（大分市長、別府市長）は、宅地造成工事の計画が、施行令等で定める技術的基準に従い、擁壁又は排水施設その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければ許可をしてはならない。

○工事完了の検査（法第13条、施行規則第27条）

造成主は、工事を完了したときは、技術的基準に適合しているかどうかについて知事等（大分市長、別府市長）の検査を受け、合格（完了検査済証を受領）しなければ使用、分譲してはならない。

(3)宅地の保全、勧告・改善命令

○監督処分（法第14条）

知事等（大分市長、別府市長）は、許可を受けずに工事を行なっている者や、技術的基準に適合しない工事を行なっている者に対して工事の施行の停止を命じ、また、許可や工事完了検査を受けずに工事が行なわれた宅地に対して宅地の使用の禁止、制限を命じることができ、さらに擁壁や排水施設の設置など災害防止のため必要な措置を命じることができる。

○勧告、改善命令（法第17条）

知事等（大分市長、別府市長）は、規制区域内における既存の宅地（S43.6.17までに造成済みの宅地を含む。）などについては、擁壁または排水施設が設置されていないか、または不完全であるため危険である場合には、必要な措置をとることを勧告することができる。さらに災害発生のおそれがいちじるしいときには改善命令の措置をとることができる。

○その他

上記のほか、代執行の規定、規定違反者に対する罰金懲役の規定などがある。

2 工事の許可申請について

(1) 許可申請に必要な書類

順序	書類名	内容
1	宅地造成に関する工事の許可申請書	宅地造成等規制法施行規則第4条に定める様式による。
2	設計者の資格を証明する書類	履歴書、最終校の卒業証明書、研修終了証書の写など
3	申請者と申請地にかかる土地との関係を証明する書類	(1) 申請者所有の土地に宅地造成する場合 ア 登記簿謄本 イ 字図 (2) 申請者所有以外の土地に宅地造成する場合 ア 登記簿謄本 イ 字図 ウ 土地使用承諾書 (宅地造成等規制法施行細則第4条に定める様式による。また承諾書に押印した権利者は、承諾印の印鑑証明書一部を申請書に添付すること。)
4	工事工程表	
5	その他添付書類	保安林、農地転用、自然公園、砂防指定地、指定文化財、道路、河川など関係官公署の許認可を得ている場合、その写
6	境界の確認の報告書	土地の境界を明確にするため、隣地の土地所有者と境界の確認をしてください。 なお、この確認の際に造成工事の内容を説明するものとする。境界の確認については、別記様式により行い申請書に添付する。
7	特殊構造物に伴う意見書	宅地造成をする付近に特殊構造物の施設がある場合は、その管理者の意見書を添付すること。(例えば宅地造成にする付近に高圧線の鉄塔がある場合には九電の意見書)
8	上水計画	分譲宅地については、将来当然上水道が必要になるので、上水道計画の概略を添付すること。
9	添付図面	NO、1 位置図 NO、2 地形図 NO、3 土地利用計画平面図 NO、4 造成計画平面図 NO、5 排水施設平面図 NO、6 防災計画平面図 NO、7 計画縦断面図 NO、8 // 横断面図 NO、9 擁壁構造図 NO、10 その他土留構造図 NO、11 排水施設構造図 NO、12 がけの断面図 NO、13 丈量図 NO、14 構造計算書 NO、15 流量 // NO、16 安定 // NO、17 現況写真 NO、18 許可後の注意事項

(2) 許可申請書の整備

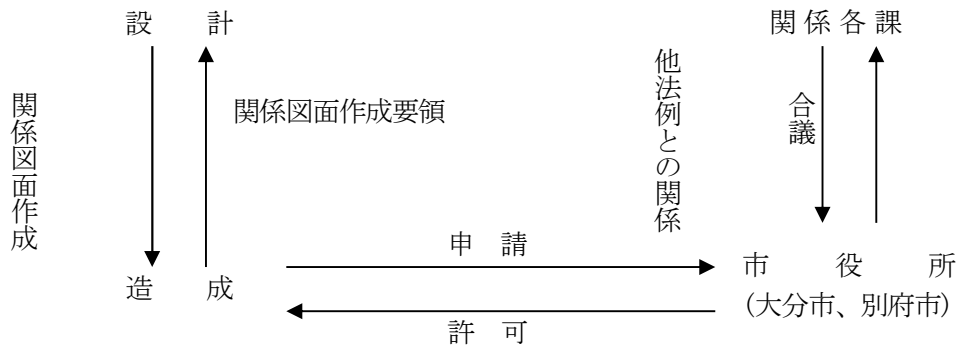
- ①申請書類は、上記の順序に従って正本一通、副本一通、計二通作成してください。
- ②図面は、「添付図面整備要領」に基づき作成し、一括して図面袋に入れておいて下さい。
- ③図面袋には、納入図面の整理番号と図面書名を表に書いてください。
- ④各図面(折りたたみ済のもの)の表に整理番号および図書名を記入してください。

(3) 許可申請者の記入要領

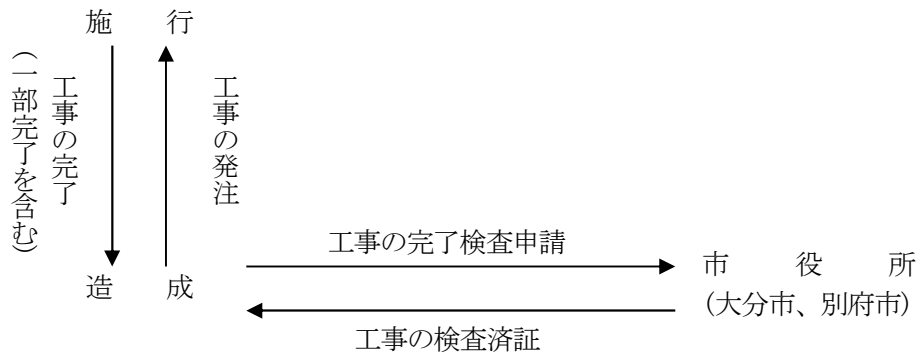
- 申請者氏名欄
 - ・代表者が決定できず申請者が多数となる場合は別紙に記入してください。
- 1 欄 造成主住所氏名
 - ・多数で記載できないときは、上記に準じ別紙に記入してください。
- 2 欄 設計者住所氏名
 - ・設計者に資格が必要なときは、番号を○で囲み、資格を証明する資料を添付してください。
- 3 欄 工事施行者住所氏名
 - ・未定のときは、決定後工事着工前に届け出てください。
- 5 欄 宅地の面積
 - ・許可申請に関連ある宅地の総面積であって、切土盛土を行なわない道路、法面等を含みます。
 - ・平方メートル未満の端数は切り上げて下さい。
- 6 欄イ 切土または盛土をする土地の面積
 - ・許可申請の対象となる土地の面積、即ち宅地造成である切土または盛土をする宅地の面積であり、手数料の額の対象となります。
 - ・実測の面積としてください。
 - ・平方メートル未満の端数は切り上げてください。
- 6 欄ロ 切土又は盛土の土量
 - ・立方メートルの端数は切り上げてください。
- 6 欄ハ 擁壁
 - ・鉄筋コンクリート造擁壁の場合には、必ず構造計算書を添付してください。
 - ・擁壁には図面と照合できるように必ず記号と番号をつけてください。
- 6 欄ニ 排水施設
 - ・排水施設には図面と照合できるように必ず記号と番号をつけてください。
 - ・排水施設を設置する場合は、管渠の勾配、断面積及び計画流出量を算定した計算書を添付してください。
- 6 欄ホ 工事着手予定年月日
 - ・許可による日数を考慮して、着手予定日を記入してください。
- 6 欄ヘ 工程の概要
 - ・別に工程表を添付すること。
- 7 欄 その他必要な事項
 - ・保安林、農地、自然公園、砂防指定地、指定文化財、道路、河川など関係官公署の許認可の手続き状況を記入してください。

(4) 申請書提出先及び工事完了までの経過

◎ 許可になるまでの経過



◎ 許可後、工事完了までの経過



注 造成主は工事の施工中は法第 18 条又は施行規則 10 条に従い工事の進行状況を報告すること。

(5) 添付図面整備要領

図面の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
位置図	$\frac{1}{10,000}$ 以上	1 方位 2 道路・河川・人家・公共施設その他目標となる地物 3 集水区域 4 流未処理河川等	
地形図	$\frac{1}{2,500}$ 以上	1 方位 2 目標となる建物・施設・地物 3 標高差 2m の等高線及び B・M の位置と高さ 4 宅地境界線 5 等高線の記入は標準として宅地境界線外 50m として必要に応じ拡大 6 縦横断線の位置とその符号	
土地利用計画平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	1 方位 2 宅地境界線 3 公共施設の位置、形状、面積及び種類 4 予定建築物等の敷地の形状、面積 5 公共施設の位置及び種類	
造成計画の平面図	$\frac{1}{1,000}$ 以上	1 方位 2 宅地境界線 3 縦横断線の位置と符号 4 切土又は盛土する土地の部分 5 各ブロックの計画高及び道路主要点の計画高 6 がけ・擁壁・埋設構造物については、その位置、種別及び寸法並びに構造図及び凡例との照合記号 7 排水施設の位置 8 凡例	4 の切土・盛土の部分は色分けとする。 道路指定との関係上利用計画を入れる。
排水施設平面図	$\frac{1}{500}$ 以上	1 排水施設の位置・種別・材料・形状内のり寸法勾配延長及び流水方向並びに吐口位置及び放流先の名称 2 場内外の集水状況を示す流水の方向 3 集水系統ブロック別の色分け 4 放流先排水路の断面及び寸法 5 凡例(排水溝造物種別の色分け)	
防災計画平面図	$\frac{1}{500}$	1 雨期における土工進捗状況(切土・盛土を色分け) 2 防災施設状況(土留柵・擁壁・えん堤仮排水路等の位置及び寸法)	
計画縦断面図	縦 $\frac{1}{100}$ 横 $\frac{1}{500}$ 以上	1 測点 2 単距離 3 追加距離 4 地盤高 5 計画高 6 切土・盛土の量 7 勾配 8 D・L 線 9 地盤高(細線)計画高(太線)をプロットしたもの	1 については、測点距離は標準として 20m としその間高低差の著しい箇所にはプラス杭を設置

図面の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
計画横断面図	$\frac{1}{100}$ $\frac{1}{500}$	1 測点番号 2 縦断線の位置及び記号 3 地盤高状況(綫線)及び土質の種別 4 計画高状況(太線で記入し各ブロックの計画高をあわせ記入) 5 土羽勾配	区域外の地形も含んだ断面図を少なくとも一区画一断面作成する。特に周囲の人家裏等の防災上重要な場所については、別に断面図を作成する。
擁壁構造図	$\frac{1}{50}$ 以上	1 練石積み擁壁構造について イ 擁壁のり勾配及び高さ ロ 石材寸法 ハ 裏込めコンクリートの品質及び寸法(天端・地盤面・基礎位置) ニ 基礎構造・材料・品質寸法 ホ 透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土・土羽勾配及び高さ 2 鉄筋コンクリート擁壁構造について イ 擁壁寸法(正面図・断面図等の作成) ロ 使用コンクリートの品質 ハ 鉄筋寸法及びかぶり寸法(配筋図・鉄筋加工図及び鉄筋表等の作成) ニ 施工目地及び伸縮目地の位置・構造及び寸法 ホ 基礎構造の種別及び寸法 ヘ 透水層の位置・構造寸法 ト 擁壁を設置する前後の地盤面及び土質 なお、天端より土羽を打った場合はその勾配及び寸法 チ 水抜孔の構造、品質及び寸法 3 無筋コンクリート擁壁その他構造は、1及び2に準ずる。	
その他土留構造図	$\frac{1}{50}$ 以上	前段に準ずる。 1 排水施設構造詳細図(開・暗・盲・落差工・人孔・雨水桝吐口等) 2 幹線配水路縦断面(縦S=1/100、横は平面図と同)	
がけの断面図	$\frac{1}{50}$ 以上	1 切取及び盛土法面の勾配寸法の保護の工法 2 法面の小段の位置・大きさ・排水方法 3 がけの高さ、勾配及び土質	
丈量図	$\frac{1}{600}$ 以上	切土又は盛土をする土地の面積(申請書6欄イ)を実測計算してください。	
構造計算書		擁壁の概要、構造計画、応力算定及び断面算定を記載した構造計算書	
流量計算書		排水溝及び管渠の勾配、断面積及び計画流出量を算定した計算書	
安定計算書		施行令第5条第2項の規定により、がけ面を擁壁でおおわない場合は、土質試験により計算した安定計算書	

3 宅地造成に関する工事の計画を変更する場合の注意事項

- (1) 工事の途中で工事の計画を変更するときは、法第12条第1項による変更許可を申請しなければなりません。ただし、次の例のような場合の変更は、変更許可ではなく届出となります。
 - イ 造成主、設計者又は工事施行者の変更
 - ロ 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
- (2) 前項の軽微な変更を行なう場合は、施行細則第6条の第5号様式にて届け出ること。ただし、やむを得ず変更届を提出する前に工事に着手しようとするときは、あらかじめ大分市、別府市と協議すること。
- (3) 前項の軽微な変更を行なった場合は、完了検査申請の際、最終的な図面(変更に係る図面)を提出すること。

4-1 許可申請書

㊦

宅地造成に関する工事の許可申請書

設計書に資格が必要なときは番号を○で証明する資料を添付して下さい。

宅地造成等規制法第8条第1項の規定により許可を申請します 令和 年 月 日		法人等の団体の場合は代表者の印を押してください。		※手数料欄	
大分市長、別府市長 殿		代理人 申請者 氏名 大 分 太 郎			
1 造成主住所 氏名	住所 氏名	電話 536-1111			
2 設計者住所 氏名	大分市大手町	一級建築士(登録0123) 大 分 三 郎		電話 536-2222	
3 工事施行者住所 氏名	大分市大手町	●●建設株式会社(登録(4)567) 別 府 四 郎		電話 536-3333	
4 宅地の所在地及び地番	大分市浜1234番地				
5 宅地の面積	155,555 平方メートル				
6 工事の概要	イ 切土又は盛土をする土地の面積	平方メートル 立法メートル		未満の端数は切り上げて下さい	
	ロ 切土又は盛土の土質	切 土	27,000 平方メートル		
		盛 土	15,000 平方メートル		
	ハ 擁 壁	鉄筋コンクリート造擁壁の場合には必ず構造計算書を付けて下さい。	番 号	構 造	高 さ
			R1	鉄筋コンクリート造	7~8メートル
			R2	—	4~6メートル
			K1	間知石積造	3 ~ 4
	ニ 排 水 施 設	擁壁と排水施設には図面と照合出来るように必ず記号と番号を付けて下さい。	K2	—	4 ~ 5
			O1	大谷石練積造	3
	ホ ほかの措置	記入しない欄は斜線を引いて下さい。	番 号	種 類	内 の り 寸 法
U			U 型 側 溝	24×24センチ	
チ 工事着手予定年月日	リ 工事完了予定年月日	令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日			
		令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日			
ヌ 工程の概要	別添工程表のとおり				
7 その他必要な事項	1 公道水路については用途廃止手続中 2 水道工事等施工承認申請書出中 3 道路の位置指定については別途申請予定 4 風致地区内行為については許可済 5 農地転用については許可済 6 公道との境界については許可済 7 隣地地主の承諾済				
※ 受 付 欄	※ 決 裁 欄	※許可にあたって附した条件		※ 許 可 番 号 欄	
年 月 日				年 月 日	
第 号				第 号	
係 員 氏 名				係 員 氏 名	

4-2 変更許可申請書

第4号様式

宅地造成に関する工事の変更許可申請書

宅地造成等規制法第12条第1項の規定による許可を申請します。				※手数料欄	
年 月 日					
大分県知事 殿					
申請者 氏名					
1 宅地の所在及び地番					
2 宅地の面積		平方メートル			
工 事 の 概 要	イ 切土又は盛土をする土地 の面積	平方メートル			
	ロ 切土又は盛土の土量	切 土	立法メートル		
		盛 土	立法メートル		
	ハ 擁壁	番 号	構 造	高 さ	延 長
				メートル	メートル
	ニ 排水施設	番 号	構 造	高 さ	延 長
				センチメートル	メートル
	ホ 崖面の保護の方法				
ヘ 工事中の危害防止のため の措置					
ト その他の措置					
チ 工程の概要					
4 宅地造成に関する工事の許可 番号		年 月 日 指令 () 第 号			
5 変更の理由					
6 その他必要な事項					
※ 受 付 欄		※ 決 裁 欄		※変更許可にあたって附 した条件	
年 月 日				年 月 日	
第 号				第 号	
係 員				係 員	

4-3 変更届出書

第5号様式

宅地造成に関する工事の変更届

年 月 日			
大分県知事 殿			
住所			
造成主			
氏名			
法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地			
宅地造成等規制法第12条第2項の規定により、下記のとおりお届けします。			
記			
造成主 設計者 工事施工者の変更 (住所氏名変更)	新	住所	
		氏名	
	旧	住所	
		氏名	
工事の着手予定年月日 工事の完了予定年月日 の変更	新	令和 年 月 日から	
		令和 年 月 日まで	
	旧	令和 年 月 日から	
		令和 年 月 日まで	
許可年月日及び番号	年 月 日 第 号		
土地の所在地			
変更の理由			

注 1 設計者に変更を生じた場合で、許可工事に資格を有する者の設計によらなければならない工事を含む場合には、資格を有することを証明することができる資料を添付すること。

2 不用な文字は、まつ消すること。

5 工事中の届出などについて

許可を受けた工事については、次のような変更がある場合には、所定の届出を行なってください。

事 項	書 類 名	提出枚数
1. 造成主または工事施工者の住所または氏名の変更及び工期の変更があったとき	宅地造成に関する工事変更届	2
2. 工事を中止、廃止または、中止した工事を再開したとき	許可工事の期間の中止(再開 廃止)届	2
3. 工事の一部完了の検査を受けようとするとき	宅地造成に関する工事の一部完了検査申請書	2

該当するときは、前もって大分市、別府市へご相談ください。

許可工事の期間の中止（再開、廃止）更届

年 月 日	
大分県知事 殿	
住所	
造成主	
氏名	
法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	
宅地造成等規制法施行細則第6条の2の規定により、下記のとおりお届けします。	
記	
届出の内容及び理由	
許可年月日及び番号	年 月 日 第 号
土地の所在地	

6 工事の完了検査について

(1) 許可を受けた工事が完了したとき、次の書類を提出して検査を受けてください。

- ① 宅地造成に関する工事の完了検査申請書 1部
- ② 写真 //
- ③ その他資料 //

(2) 写真撮影は、完成後、外部より検査困難な箇所の形状、寸法並びに施工状況について撮影記録し完了検査の際の資料とします。

写真の撮影時、方法等については、「工事の施行について」を参照してください。

(3) その他資料は、工事に行なった各種のデータ、例えば、コンクリートの強度試験表、基礎地盤試験表など。

7 工事の施工について

1. 工事施工に伴う注意事項

① 標識の設置

工事着手の日から完了の日までに、下記様式による標識を工事現場の見やすい所に設置してください。

許 可 標 識		大分市、別府市	
許 可 年 月 日 及 び 番 号	年	月	日 第 号
造 成 主 の 住 所 及 び 氏 名	住所		
	氏名		
設 計 者 の 住 所 及 び 氏 名	住所		
	氏名		
現 場 管 理 者 の 住 所 及 び 氏 名	住所		
	氏名		
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	住所		
	氏名		
建 設 業 登 録	年	月	日 第 号
工 事 の 期 間	年	月	日から 年 月 日まで
工 事 の 場 所			

注 縦80センチメートル、横100センチメートルとする。

- ② 公共施設を不法に使用しないこと。
- ③ 相隣関係の問題は工事着手前に必ず解決してください。
- ④ 許可工事の擁壁、排水施設の構造物又は切盛土が次の工程に達したときは、下記の状況を明らかにした資料に写真を添えて報告してください。

ア 床掘りが完了したとき。	寸法、形状及び位置
イ 基礎工事がおよそ2分の1に達したとき。	//
ウ 配筋が完了したとき。	寸法及び位置
エ 躯体工事がおよそ2分の1に達したとき。	断面及び背面の寸法 形状及び位置
オ 切盛土をする土地の旧地盤のすべり防止工が完了したとき。	形状及び位置
- ⑤ 保安林、農地転用、道路、河川、砂防等、その他の法令の取り締りに関連する場合には必ず着手前に監督官庁に所定の手続を取ること。
- ⑥ 工事が完了した時は、必ず完了検査申請書を提出して、検査済証を受けてください。

ア 工事着手前、工事完了後及び工事中的の写真
イ 工事に行なった各種のデータ

8 宅地造成申請手数料

(H18.9.30改訂)

切土又は盛土をする土地の面積				手数料の額
500	平方メートル以内のもの			12,000 円
500	平方メートルを超え	1,000	平方メートル以内のもの	21,000 円
1,000	〃	2,000	〃	31,000 円
2,000	〃	5,000	〃	47,000 円
5,000	〃	10,000	〃	67,000 円
10,000	〃	20,000	〃	110,000 円
20,000	〃	40,000	〃	170,000 円
40,000	〃	70,000	〃	250,000 円
70,000	〃	100,000	〃	340,000 円
100,000	平方メートルを超えるもの			420,000 円
変更許可手数料				
<p>変更許可申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した金額</p> <p>① 宅地造成工事の設計の変更(②のみに該当する場合を除く。)については、宅地造成区域の面積(②に規定する変更を伴う場合にあつては変更前の宅地造成区域の面積、宅地造成区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の宅地造成区域の面積)に応じ宅地造成工事許可申請手数料に規定する額に 10 分の 1 を乗じて得た額</p> <p>② 新たな土地の宅地造成区域への編入に係る宅地造成工事の計画の変更については、新たに編入される宅地造成区域の面積に応じ宅地造成工事許可申請手数料に規定する額</p> <p>③ ①又は②以外の変更については、10,000 円</p> <p>*上記により算定した金額が 420,000 円を超えるときは、その金額は、420,000 円とする。</p>				

9-1 土地使用承諾書

第3号様式

土地 使用 承諾 書

年 月 日	
殿	
住所	
土地所有者	
氏名	
印	
私の所有する土地を下記のとおり使用することを承諾します。	
記	
土地の所在地	
使用する土地の範囲	
使用の内容	

備考 承諾書に押印した権利者は、承諾印の印鑑証明書（原本）一部を申請書に添付すること。

9-2 宅地造成工事の施行に伴う隣接地所有者との境界の確認の報告書

別記様式

宅地造成工事の施行に伴う隣接地
所有者との境界の確認の報告書

殿

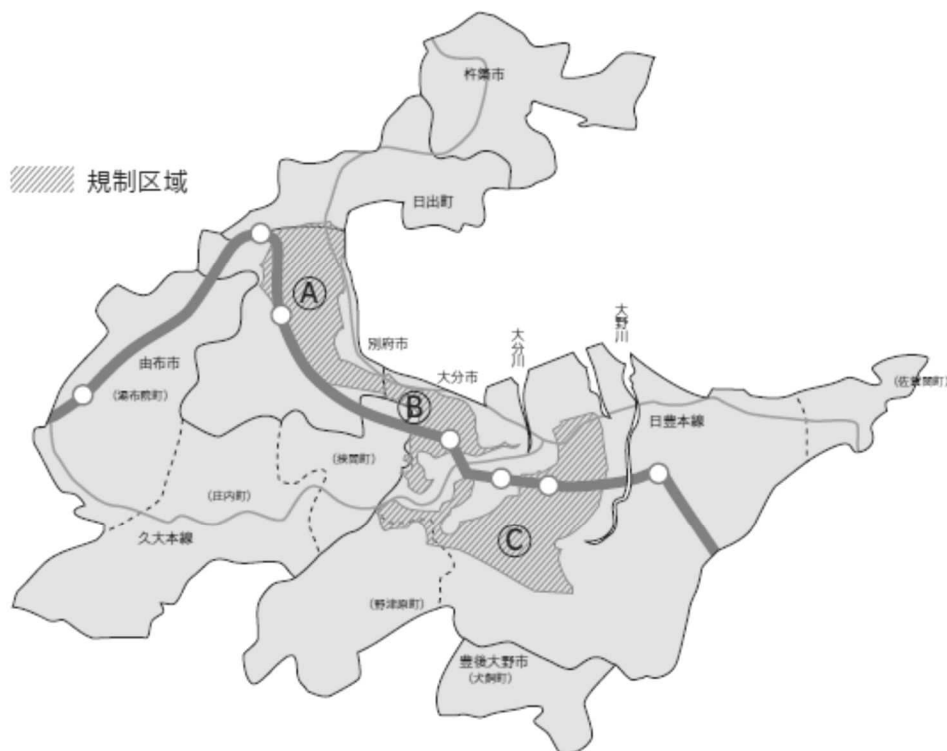
申請者

〇〇宅地造成工事の施行に伴う隣接の土地所有者との境界の確認は下記のとおりしましたので報告します。

記

隣接土地の所在地及び番地	土地所有者	境界確認	摘要
		立会年月日	

10 大分県宅地造成工事規制区域



都市計画法の開発許可制度以外に、宅地造成に伴い災害が生じるおそれのある土地の区域については、大分市と別府市で「宅地造成工事規制区域」を指定しています。（昭和43年6月17日指定）

市名	規制区域		市全域面積 B	A/B×100
	面積	計 A		
別府市	1 A 4,423.4ha	4,423.4ha	12,534ha	35.3%
大分市	2 B 2,881.3ha C 7,916.9ha	10,798.2ha	50,239ha	21.5%
計		15,221.6ha		

【問合せ先】

別府市都市計画課

Tel (代)0977-21-1111

大分市開発建築指導課

Tel (代)097-534-6111

大分県都市・まちづくり推進課

Tel (代)097-536-1111

11 造成宅地防災区域

(1) 造成宅地防災区域の指定

平成18年4月1日に公布され、同年9月30日に施行された「宅地造成等規制法等の一部を改正する法律」において、新規造成工事を規制する現行の「宅地造成工事規制区域」とは別に、知事等（政令市・中核市・特例市の長を含む）は、関係市町村長の意見を聴いて、崩落等の危険のある既存の造成宅地を「造成宅地防災区域」として指定できるようになりました。

宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（附帯する道路等を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域であって次のいずれかに該当するものを造成宅地防災区域として指定することができます。

- ① 安定計算によって、地震力及び盛土の自重による盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回ることが確かめられたもの
- ② 切土又は盛土をした後の地盤の滑動、擁壁の沈下、崖の崩落等の事象が生じているもの

なお、平成9年4月1日から大分市は「中核市」に指定されていますので、指定権者は大分市長です。大分市以外の区域については、大分県知事が指定権者です。

大分県内において、造成宅地防災区域は指定されていません。

(2) 宅地の保全、勧告・改善命令

造成宅地防災区域内の造成宅地の所有者等には、災害の防止のため擁壁等の設置等の措置を講ずる責務があります。

また、知事等（知事又は大分市長）が、災害の防止のため造成宅地の所有者等に勧告や改善命令を行うことがあり、規定違反者に対する罰金懲役の規定などもあります。

§ 5 無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について

平成 28 年 12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律（平成 28 年法律第 112 号）第 12 条前段の実効性を担保するため、国土交通省都市局より開発担当部長に別紙（次ページ以降）のとおり「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について」（令和 2 年 3 月 19 日付国都計第 133 号）が通知されたところです。

無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の 2 年前までに本工事が実施される旨の通知（事業通知書）を開発許可申請者から関係事業者へ通知を行う必要がありますので、本通知に留意しながら公共施設である道路の管理者との協議を行ってください。

国 都 計 第 1 3 3 号
令 和 2 年 3 月 1 9 日

都道府県、政令市、中核市、施行時特例市
開発許可担当部長 殿

国土交通省都市局都市計画課長

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた開発許可制度の運用について
(技術的助言)

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成 28 年 12 月に施行された無電柱化の推進に関する法律(平成 28 年法律第 112 号。以下「無電柱化法」という。)第 12 条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令(平成 31 年省令第 32 号。以下「改正規則」という。)が平成 31 年 4 月 1 日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に別紙のとおり「道路法施行規則第 4 条の 4 の 2 の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」(平成 31 年 4 月 1 日付国道利第 43 号、国道メ企第 33 号、国道環第 122 号。以下「道路局通達」という。)、『道路法施行規則第 4 条の 4 の 2 の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について(平成 31 年 4 月 1 日付事務連絡。以下「道路局事務連絡」という。)及び『道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き』について(令和元年 9 月 30 日付事務連絡。以下「道路局手引き」という。)が通知されたところです。

つきましては、開発許可制度においては、下記の事項に留意の上、適切に運用いただくようお願いします。

併せて、都道府県におかれましては、貴管内の市町村(政令市、中核市及び特例市を除く。)に対して、本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局並びに道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者(以下「関係事業者」という。)と調整済みであることを申し添えます。

記

1. 無電柱化法について

無電柱化法第 12 条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法(平成 15 年法律第 20 号)第 2 条第 2 項第 1 号に掲げる事業(道路の維持に関するものを除く。)、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。「その他これらに類する事業」には都市計画法第 29 条の許可(以下「開発許可」という。)を受けて行う開発行為に関する

る事業も含まれると解されており、開発行為により新たに設置される道路（以下「開発道路」という。）においても無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）が求められることとなる。

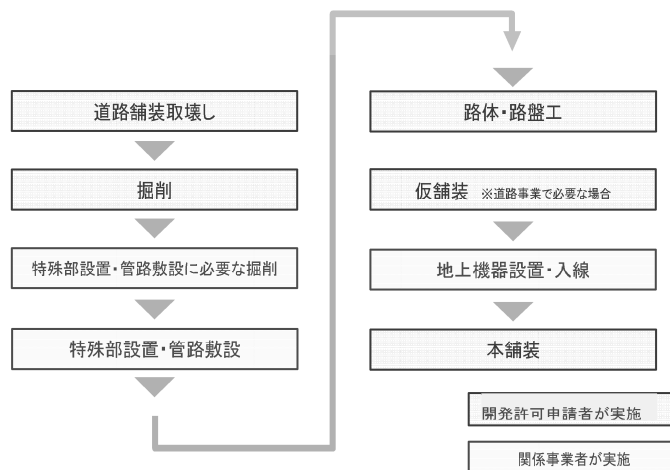
2. 開発道路における無電柱化について

開発道路が道路管理者に引き継がれる場合は道路法（昭和 27 年法律第 180 号）の適用を受けることとなり、変更された占用許可基準のほか、道路局通達、道路局事務連絡及び道路局手引きが適用されることとなるが、その整備主体が開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担及び関係事業者への通知については、以下のとおりとなる。

なお、無電柱化法の対象となる道路は道路法の適用を受ける道路に限定されているわけではなく、道路管理者に引き継がれない開発道路（私道）についても、技術上困難である場所を除き無電柱化が求められることとなるが、当該困難性への該当の判断については道路法の適用を受ける開発道路に準じた取扱いとする。

(1) 道路事業に併せた道路管理者と関係事業者の役割分担については、道路局手引き 3. で示されているが、開発道路は整備主体が道路管理者ではなく開発許可申請者となるため、開発許可申請者と関係事業者の役割分担は下記のとおりとなることに留意されたい。

- ・ 関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複する部分については開発許可申請者が整備することを基本とする。具体的な工事内容の例として、開発行為による道路の新設、改修又は修繕に必要な舗装撤去工、掘削工、路体工、路盤工、舗装工等があげられる（下図参照）。
- ・ 関係事業者が行う無電柱化の工事のうち、開発道路の整備に必要な工事と重複しない部分については関係事業者が整備することを基本とする。具体的な工事の例として、特殊部の設置、管路の敷設、地上機器の設置、入線工事等があげられる（下図参照）。
- ・ なお、工事に係る費用の負担については、当該開発道路が整備後に道路管理者が管理を引き継ぐことが決定している道路である場合にはその点も十分に考慮しつつ、開発許可申請者と関係事業者の協議により決定する。



[図 役割分担の例（開発道路の整備と重複する部分を開発許可申請者が行う場合）]

- (2) 道路局通達3.(3)のとおり、無電柱化に当たり道路を掘削する工事着手の2年前までに本工事が実施される旨の通知が必要となるが、開発道路については別紙により開発許可申請者から関係事業者へ通知を行う。

3. 開発許可権者の留意事項

- (1) 改正規則の施行により、管内地方公共団体が管理する道路の占用許可基準が変更されたため、開発許可に係る事務処理の円滑化を図る観点から、道路管理者と密接に連携をとることが望ましい。なお、公共施設管理者協議を受けた道路管理者は、道路法の適用を受ける開発道路の無電柱化に関する情報を、地方ブロック無電柱化協議会の場において共有することとなる(道路局手引き4.)。
- (2) 開発許可の事前相談の段階から、開発許可申請者に対して、上記1及び2の内容に加え、道路管理者との公共施設管理者協議を速やかに行う等、無電柱化の促進に向けた指導・情報提供を行うことが望ましい。
- 特に2.(2)の関係事業者への通知は、予備設計に着手する段階で開発許可申請者が行う必要があることに留意されたい。
- (3) 工事着手までの期間が2年未満であるため2.(2)の関係事業者への通知がなされない開発道路や、道路管理者に引き継がれない開発道路(私道)等であっても、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り無電柱化の実施がなされることが望ましいことに留意されたい。

(別紙)

(別紙)

事業通知書

年 月 日

(関係事業者) 殿

開発許可申請者 印

無電柱化の推進に関する法律第12条に規定する事業について、下記のとおり通知します。

記

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| 1 事業の場所 | ●●県●●市●●町●●地区 |
| 2 事業の着手予定時期 | 令和●●年●●月 |
| 3 事業の完了予定時期 | 令和●●年●●月 |
| 4 事業の概要(予定) | 延長 L=●●m、幅員 W=●●m |
| 5 事業の進捗状況(予定含む) | 令和●●年●●月 予備設計着手予定 |
| 6 その他 | 例：位置図、平面図、横断図等 関係図書、全体工程等の参考資料 |

担当部署 連絡先

〇〇会社

電話：000-000-0000

改定履歴

(都市計画法 開発許可制度の手引き)

昭和47年 3月 1日
昭和50年 8月15日改定
昭和56年 9月 1日改定
昭和62年 3月27日改定
平成 8年 4月 1日改定
平成16年 3月26日改定
平成20年 6月 6日改定
平成21年 6月30日改定
平成22年 1月15日改定
平成23年 8月 1日改定
平成27年 4月27日改定
平成30年 4月16日改定
令和 3年 1月 1日改定
令和 3年 3月31日改定
令和 4年 4月 1日改定 (施行)
令和 5年 4月 1日改定 (施行)
令和 6年 4月 1日改定 (施行)

都市計画法

開発許可制度の手引き

編集：大分県土木建築部都市・まちづくり推進課

TEL:097-506-4658

e-mail:a17510@pref.oita.lg.jp