藤崎町開発許可制度の手引きに関する要綱

目　　次

ページ

第１章　開発許可制度の概要
　第１節　開発許可制度の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
　第２節　開発許可制度の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
　　１．開発行為の許可（法第２９条）
　　２．建築許可（法第４３条）
　　３．許可のフローチャート
　第３節　用語の定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

第２章　開発行為の許可
　第１節　許可を要する開発行為（法第２９条）・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
　第２節　許可を要しない開発行為（法第２９条第１項ただし書）・・・・・・・・　１４
　第３節　国等の開発行為（法第３４条の２）・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
　第４節　開発許可と建築確認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０
　第５節　開発許可の基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２１
　　１．技術基準（法第３３条）
　　２．立地基準（法第３４条）

第３章　開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限
　第１節　許可を要しない建築行為（法第４３条第１項ただし書）・・・・・・・・　３６
　第２節　国等の建築協議（法第４３条第３項）・・・・・・・・・・・・・・・・・　３６
　第３節　建築許可の基準（令第３６条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３６
　　１．技術基準
　　２．立地基準

第４章　開発行為の許可申請手続き
　第１節　許可申請までの手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３８
　　１．事前協議（相談）
　　２．権利者の同意
　　３．公共施設管理者等の同意及び協議（法第３２条）
　　４．他法令との調整等
　第２節　開発許可申請（法第３０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４２
　　１．許可申請書の提出先及び部数
　　２．開発許可等許可申請書
　　３．開発許可等申請添付図書一覧

第５章　開発許可後の手続き
　第１節　開発行為の変更許可（法第３５条の２）・・・・・・・・・・・・・・・・　５３
　　１．変更許可を必要とする場合（第１項）
　　２．変更届出を必要とする場合（第３項）
　　３．法第３４条の２の変更（再協議）について
　第２節　工事完了の検査（法第３６条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５４
　　１．工事完了届（第１項）
　　２．完了検査（第２項）
　　３．工事完了公告（第３項）

第３節　工事完了公告前の建築制限（法第３７条）・・・・・・・・・・・・・・・　５４
第４節　開発行為の廃止（法第３８条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５４
第５節　公共施設の管理・帰属（法第３９条、第４０条）・・・・・・・・・・・　５５
１．公共施設の管理（法第３９条）
２．公共施設の用に供する土地の帰属（法第４０条）
第６節　建築物の建ぺい率等の指定（法第４１条）・・・・・・・・・・・・・・　５６
第７節　開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第４２条）・・・・・　５６
第８節　地位の承継（法第４４条、第４５条）・・・・・・・・・・・・・・・・・　５６
１．一般承継（法第４４条）
２．特定承継（法第４５条）
第９節　開発登録簿（法第４６条、第４７条）・・・・・・・・・・・・・・・・・　５７
１．開発登録簿の目的
２．登録の内容
３．開発登録簿の閲覧
４．開発登録簿の写しの交付
第１０節　不服申立て（法第５０条）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５８
１．審査請求
２．異議申立て
３．手続き

第６章　開発審査会（法第７８条）
第１節　開発審査会の職務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５９
第２節　開発審査会の組織等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５９
第３節　開発審査会の公開・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５９
第４節　開発審査会への付議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５９
１．事前協議
２．青森県開発審査会提案基準

第７章　監督処分等（法第８１条）
第１節　監督処分の対象者（法第８１条第１項）・・・・・・・・・・・・・・・　６９
第２節　監督処分の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６９
第３節　代執行（法第８１条第２項）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６９
第４節　標識の設置（法第８１条第３項、第４項）・・・・・・・・・・・・・・・　６９

第８章　罰則
第１節　違反行為者に対する罰則（法第９１条、第９２条、第９３条、第９６条）・　７０
第２節　雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第９４条）・・・・・・・・・・・　７０

第９章　参考資料
開発許可制度に関する相談窓口等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７１

第１０章　開発許可等に係る様式・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７２

第１章　開発許可制度の概要

第１節　開発許可制度の経緯

昭和３０年代に始まった我が国経済の高度成長、産業構造の変化等に伴い産業及び人口の都市への集中が激しくなり、大都市を中心として急激な都市化が進行し、その結果、都市における工場用地、住宅用地等の乱開発により無秩序な市街地が形成されました。

このような不良市街地の弊害を除去し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要でした。このため、昭和４３年に制定された新しい都市計画法（以下「法」という。）では、都市計画区域を「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である市街化区域と「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域に区域区分（いわゆる「線引き」）し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされました。

開発許可制度は、①これらの目的を担保すること、②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、の二つの役割を果たす目的で、昭和４５年の法改正により創設されたものです。

本県では、昭和４６年３月２０日に八戸都市計画区域、昭和４６年３月３１日に弘前広域都市計画区域、昭和４６年１２月１８日に青森都市計画区域、昭和５４年５月８日に六ヶ所都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に線引きされ、同日から開発許可制度が適用になりました。

その後、線引きされていない都市計画区域も開発許可制度の対象とされ、さらに平成１２年の法改正では、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、大規模な開発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、令和２年の法改正では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的とした市街化調整区域における許可が厳格化をされたところです。

第２節　開発許可制度の内容

１．開発行為の許可（法第２９条）

(1)　開発許可が必要となる規模

①　市　街　化　区　域：開発区域の面積が１０００㎡以上のもの

②　市 街 化 調 整 区 域：全ての開発行為

③　非線引都市計画区域：開発区域の面積が３０００㎡以上のもの

④　準 都 市 計 画 区 域：開発区域の面積が３０００㎡以上のもの

⑤　そ の 他 の 区 域：開発区域の面積が１００００㎡以上のもの

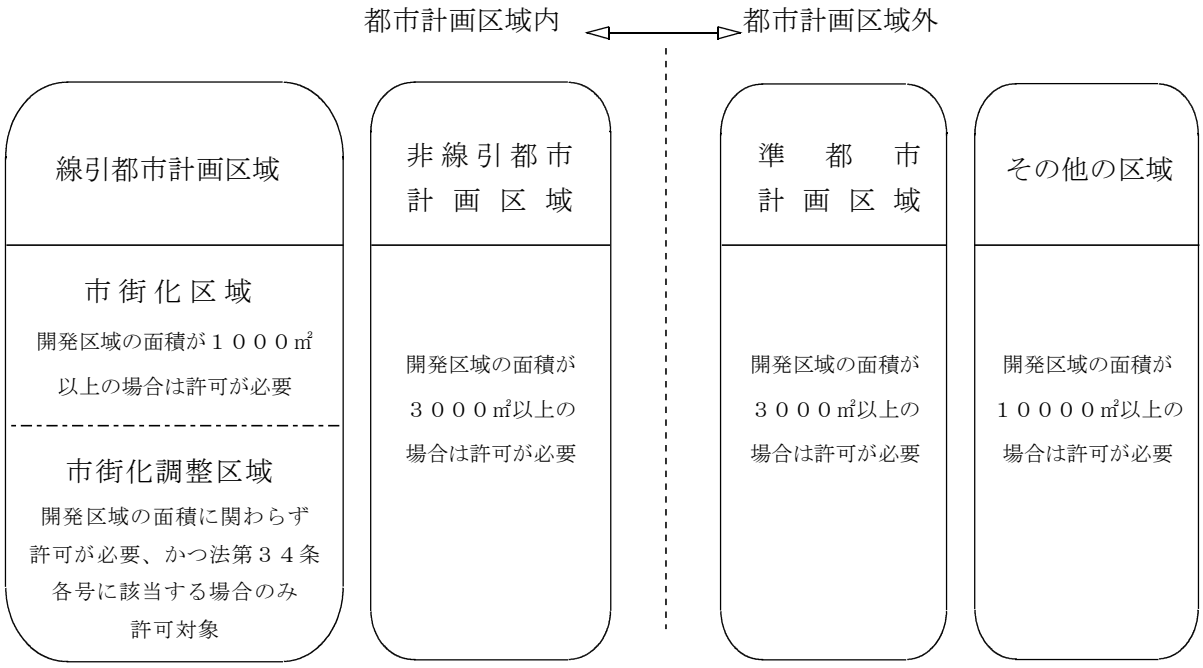
(2)　開発許可の基準

①　市街地としての一定の整備水準を確保するための基準は法第３３条に規定され、さらに都市計画法施行令（以下「令」という。）及び都市計画法施行規則（以下「省令」という。）に技術的細目が定められており、これらの基準（技術基準）の全てに適合することが必要です。

②　市街化調整区域では、技術基準に加えて、開発行為の目的とする建築物等が法第３４条に規定する基準（立地基準）に該当することが必要です。

①　法第２９条第１項ただし書は、(1)に該当する規模であっても許可を要しない開発行為について規定しています。第１号は市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域、第２号は市街化調整区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域内において許可不要のものであり、第３号から第１１号までは全区域にわたって許可を受けることを要しないものです。

○開発行為の制限概要図



２．建築許可（法第４３条）

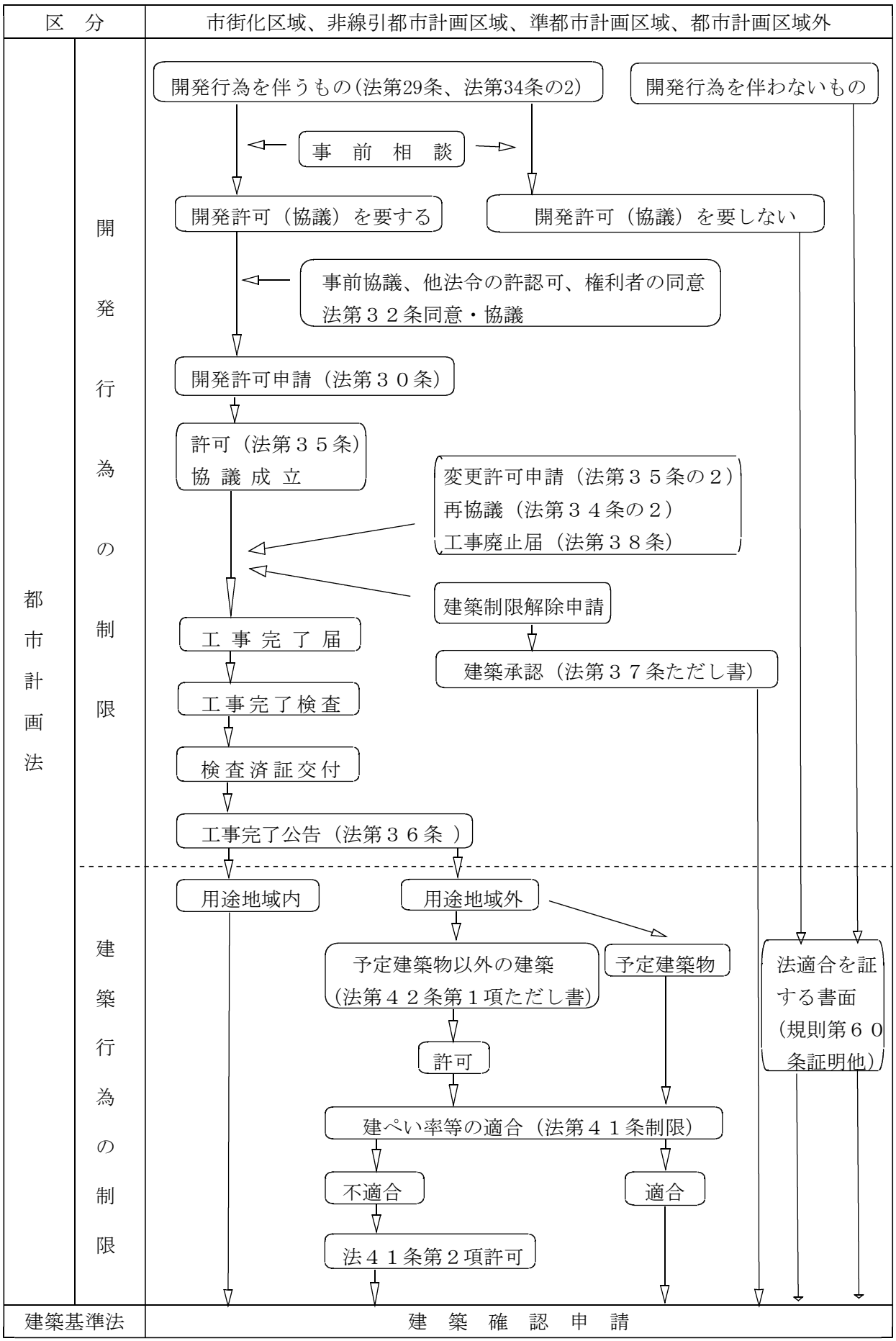
市街化調整区域においては、市街化抑制・スプロール防止の趣旨から、開発行為のみならず、開発行為を伴わない建築行為等についても本条により規制を行います。

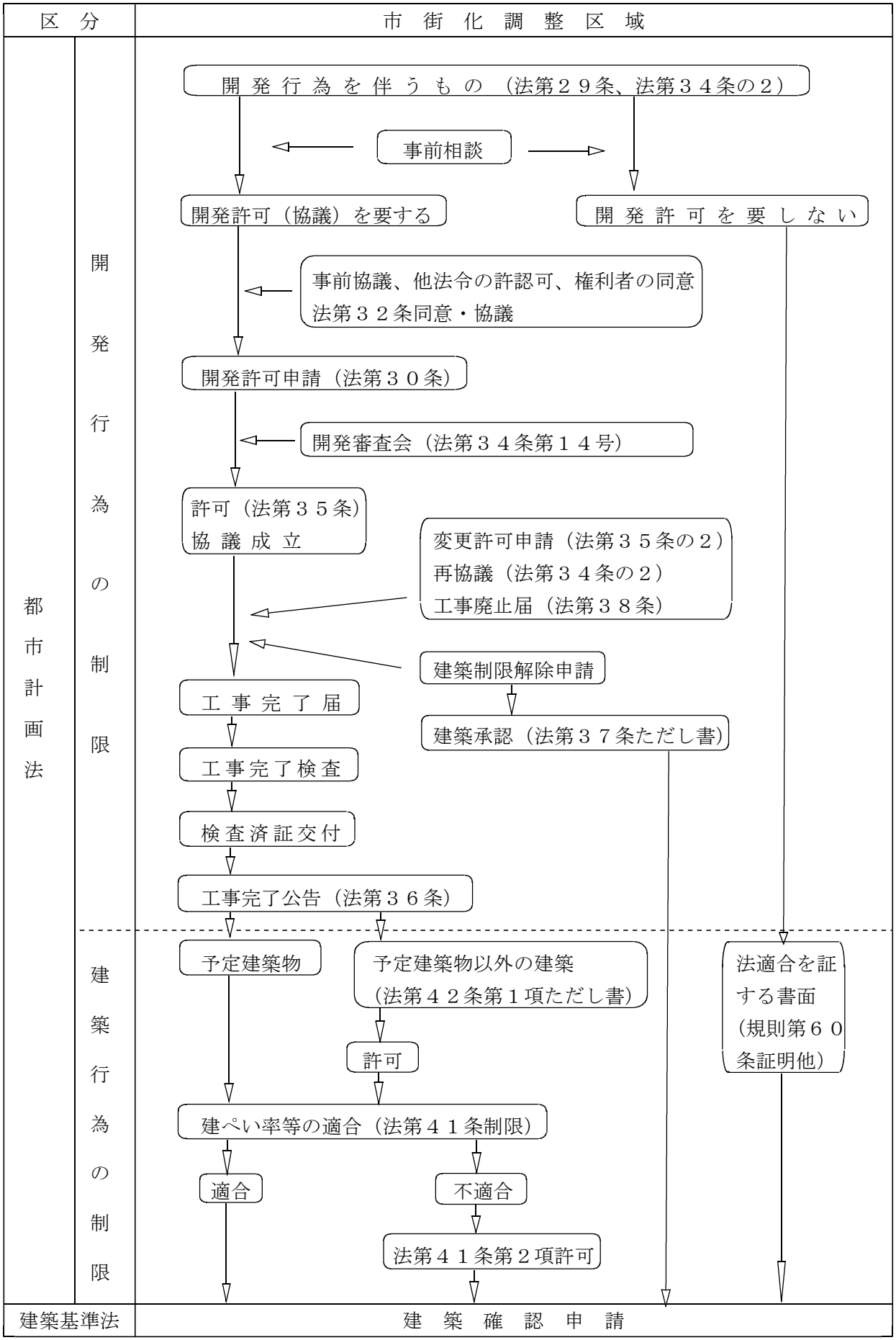
○青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例

（令和４年４月１日現在）

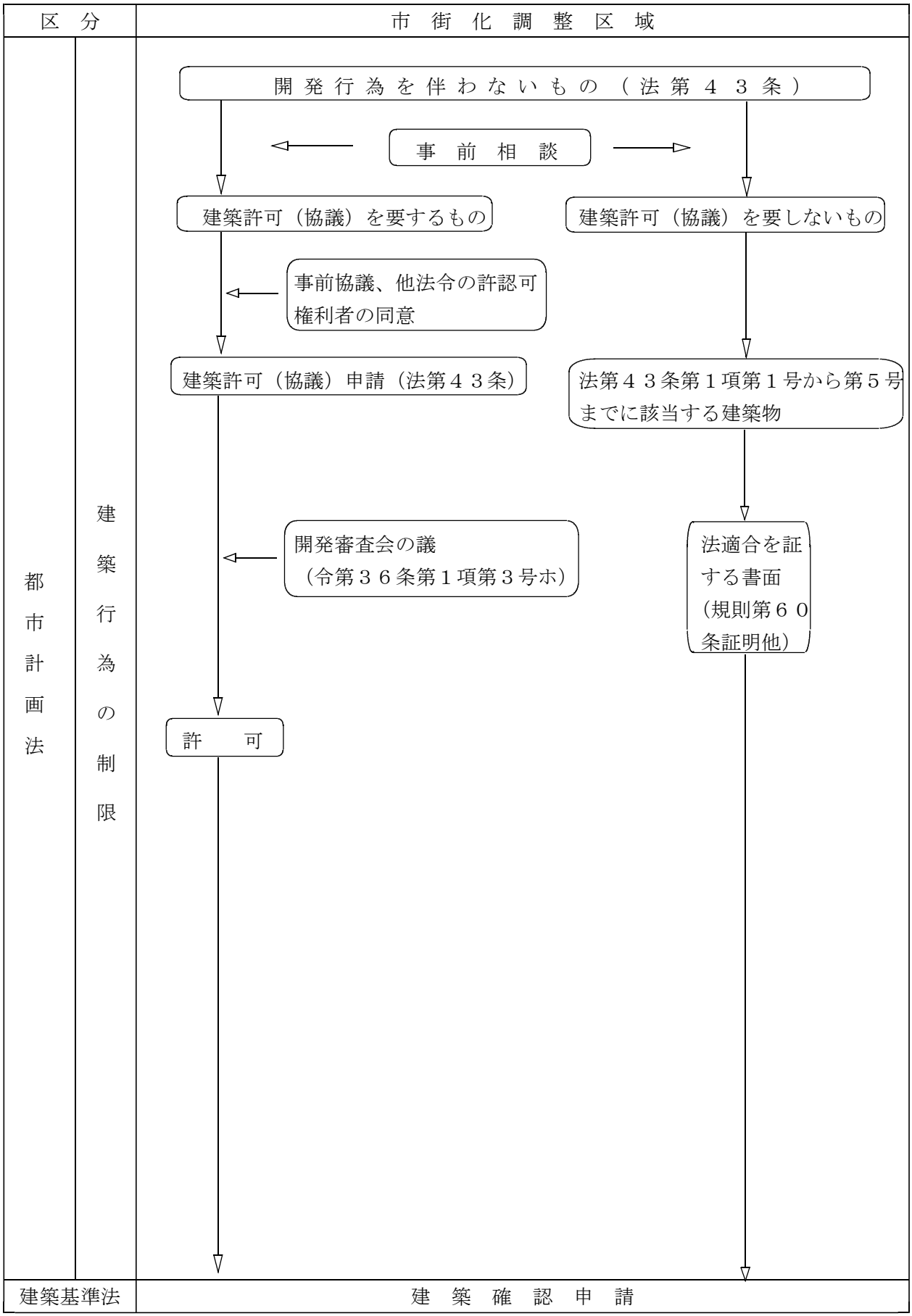
項　　目
（１）都市計画法第２９条第１項及び第２項の規定による開発行為の許可並びに同法第３４条の２第１項の規定による開発行為の協議に関すること（同法第３４条第１４号の規定による開発審査会への付議に関することを含む。）
（２）都市計画法第３５条の２第１項の規定による開発行為の変更の許可、同条第３項の規定による軽微な変更に係る届出の受理及び同条第４項において準用する同法第３４条の２第１項の規定による開発行為の変更の協議に関すること。
（３）都市計画法第３６条第１項の規定による工事完了の届出の受理、同条第２項の規定による工事完了の検査及び検査済証の交付並びに同条第３項の規定による工事完了の公告に関すること。
（４）都市計画法第３７条第１号の規定による建築物の建築及び特定工作物の建設の承認に関すること。
（５）都市計画法第３８条の規定による工事の廃止の届出の受理に関すること。
（６）都市計画法第４１条第１項（同法第３４条の２第２項（同法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）及び同項において準用する場合を含む。）の規定による建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限の指定並びに同法第４１条第２項ただし書（同法第３４条の２第２項（同法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）及び同項において準用する場合を含む。）の規定による建築物の建築の許可に関すること。
（７）都市計画法第４２条第１項ただし書の規定による建築物及び特定工作物の新築及び新設並びに建築物の改築及び用途の変更の許可並びに同条第２項の規定によるこれらの行為の協議に関すること。
（８）都市計画法第４３条第１項の規定による建築物の新築及び第一種特定工作物の新設並びに建築物の改築及び用途の変更の許可並びに同条第３項の規定によるこれらの行為の協議に関すること（都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第３６条第１項第３号ホの規定による開発審査会への付議に関することを含む。）
（９）都市計画法第４５条の規定による開発許可に基づく地位の承継の承認に関すること。
（１０）都市計画法第４６条の規定による開発登録簿の調製及び保管に関すること。
（１１）都市計画法第４７条第１項（同法第３４条の２第２項（同法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）及び同項において準用する場合を含む。）の規定による開発登録簿への登録、同条第２項及び第３項の規定による開発登録簿への付記、同条第４項の規定による開発登録簿の修正並びに同条第５項の規定による開発登録簿の閲覧及び写しの交付に関すること。
（１２）上記（1）、（2）、（4）及び（6）から（9）までに掲げる事務に係る都市計画法第８０条第１項の規定による報告及び資料の徴収並びに勧告及び助言に関すること。
（１３）上記（1）、（2）、（4）及び（6）から（9）までに掲げる事務に係る都市計画法第８１条第１項の規定による許可の取消し、変更、効力の停止、条件の変更及び条件の付加並びに工事その他の行為の停止並びに建築物その他の工作物及び物件の改築、移転及び除却その他の違反を是正するため必要な措置の命令並びに同条第３項の規定による当該命令に係る公示並びに同条第二項の規定による当該措置及びこれに係る公告に関すること。
（１４）上記（1）、（2）、（4）及び（6）から（9）までに掲げる事務に係る都市計画法第８２条第１項の規定による立入検査に関すること。

４．許可のフローチャート




区　分
市　街　化　調　整　区　域
都市計画法
開発行為の制限
開発行為を伴うもの（法第２９条、法第３４条の２）
事前相談
開発許可（協議）を要する
開発許可を要しない
事前協議、他法令の許認可、権利者の同意
法第３２条同意・協議
開発許可申請（法第３０条）
開発審査会（法第３４条第１４号）
許可（法第３５条）
協議成立
変更許可申請（法第３５条の２）
再協議（法第３４条の２）
工事廃止届（法第３８条）
建築制限解除申請
工事完了届
建築承認（法第３７条ただし書）
工事完了検査
検査済証交付
工事完了公告（法第３６条）
建築行為の制限
予定建築物
予定建築物以外の建築
（法第４２条第１項ただし書）
法適合を証する書面
（規則第６０条証明他）
許可
建ぺい率等の適合（法第４１条制限）
適合
不適合
法第４１条第２項許可
建築基準法
建　築　確　認　申　請

○建築許可のフローチャート



第３節　用語の定義

１．都市計画区域（法第５条）

「都市計画区域」とは、市又は町村（人口、就業者数その他が政令で定める要件に該当するもの）の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域で県が指定するものです。

２．市街化区域（法第７条第２項）

「市街化区域」とは、都市計画区域内で既に市街地を形成している区域及びおおむね１０年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

３．市街化調整区域（法第７条第３項）

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

４．線引都市計画区域（区域区分を持つ都市計画区域）

「線引都市計画区域」とは、市街化区域と市街化調整区域の区分が定められた都市計画区域です。

５．非線引都市計画区域（区域区分を持たない都市計画区域）

「非線引都市計画区域」とは、区域区分が定められていない都市計画区域です。

６．準都市計画区域（法第５条の２）

「準都市計画区域」とは、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、県が指定するものです。

７．開発行為（法第４条）

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

(1)　主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。

(2)　区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、切土、盛土等の造成工事により土地の形状の変更を行い、又は宅地以外の土地を宅地に変更するなど土地の利用状況の変更を行うことをいいます。

・　開発行為に該当する場合（例）

①　造成工事が伴わなくても、公共施設（道路、水路等）の整備や廃止などを伴う場合。

②　農地等宅地以外の土地を宅地とする場合。

・　開発行為に該当しない場合（例）

①　単なる分合筆。

②　建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。

③　土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる場合。

④　単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を行わずに、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合。

８．建築物（建築基準法第２条第１号）

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくはへい、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいいます。

９．建築（建築基準法第２条第１３号）

「建築」とは建築物を新築、増築、改築し、又は移転することをいいます。

(1)　「新築」とは、建築物のない敷地において建築物を建築することをいいます。ただし、既存の建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合は、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。

(2)　「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、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合、例えば、既存工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、(1)と同様の理由により増築ではなく新築として取り扱います。

(3)　「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異ならないものを建築することをいいます。従って、建築物の用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替えについては開発許可制度上は新築として取り扱います。

なお、「改築」には、用途変更を伴う場合と用途変更を伴わない場合に区別されています。政令第２２条第４号では「‥‥建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為」といい、第５号では「前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為」と規定されています。

(4)　「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築となります。

１０．特定工作物（法第４条）

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

(1)　「第一種特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で令第１条第１項に定めるものをいいます。

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（危険物とは建築基準法施行令第１１６条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げるものをいいます。）

(2)　「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースその他令第１条第２項で定めるものをいいます。

①　ゴルフコース

②　１ヘクタール以上の運動場、レジャー施設

野球場、庭球場、陸上競技場、ミニゴルフコース、遊園地、動物園、観光植物園、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該当しますが、工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ（ヨット、ボート等の係留所)、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。

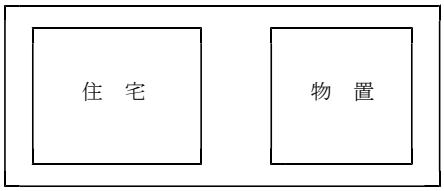
③　１ヘクタール以上の墓園（ペット霊園を含む。）

１１．敷地（建築基準法施行令第１条第１号）

敷地とは、1の建築物又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ます。

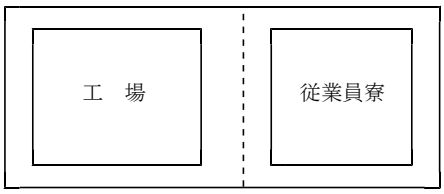
(1)　用途上不可分の建築物が２以上ある場合には、同一敷地とみなします。

例）



(2)　用途上可分の建築物が２以上ある場合には、それぞれ別の敷地とみなします。

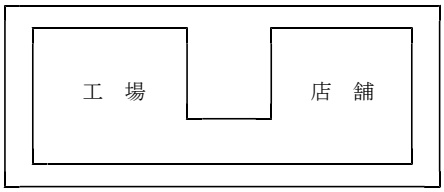
例）



注：同一の事業者がそれぞれの敷地で同時期に開発行為を行う場合は開発区域は一体となります。

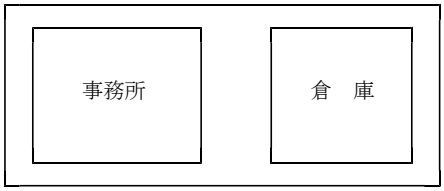
(3)　用途上可分の建築物が２以上ある場合においても、渡り廊下などで同一の棟とみなされる形態である場合には同一敷地とみなします。

例）



(4)　用途上可分の建築物が２以上ある場合においても、共通の管理機能のもとに利用される場合には用途上不可分として同一の敷地とみなします。

例）



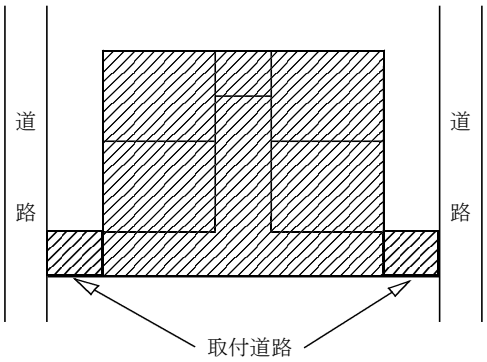
１２．開発区域

「開発区域」とは開発行為をする土地の区域をいいます。ただし、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域があり、その一部において土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含め一体的に整備する土地の区域全体を開発区域

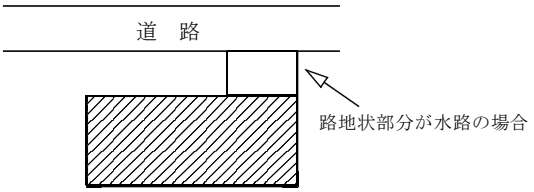
とみなします。

(1)　既存道路に接道させるため取付道路を築造する場合は、公共施設の整備に該当するので、開発区域に含みます。また、取付道路と認められない路地状の敷地も開発区域に含みます。

例）１



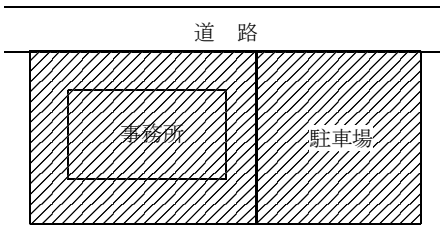
例）２



※取付道路及び路地状部分が水路の場合で
例１の場合は法第３２条協議が必要です。
また、例２の場合は開発区域に含めずに、
建築基準法第４３条の許可が必要です。

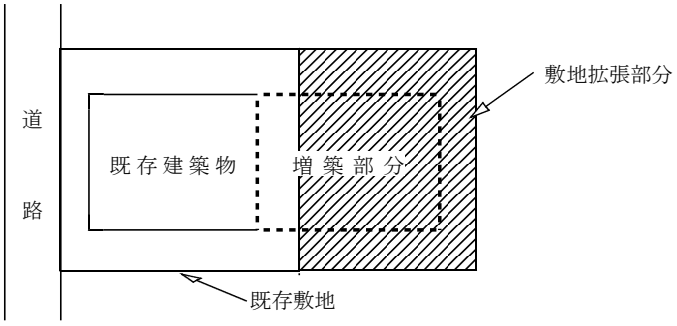
(2)　建築物の建築等を行わない区域でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含みます。

例）



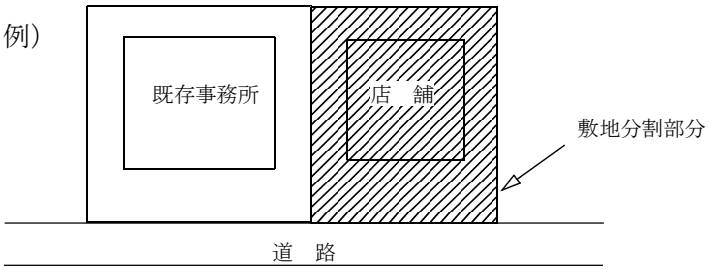
(3)　敷地を拡張して増築する場合で、(5)に該当しない場合は、増築に伴う敷地拡張部分を開発区域として取り扱います。ただし、必要に応じて既存敷地の排水施設等に関して、許可基準を適用します。

例）



(4)　敷地の一部を分割して用途上可分の建築物を建築する場合で、開発行為がある場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。

例）



(5)　同一開発事業者が、法第３６条第３項の公告後２年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

また、同一開発事業者が、当初、開発許可対象規模未満で行った開発行為の終了（造成の完了）後２年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

さらに、一団の土地を複数の者が区分して造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、実質的に一体の造成と認められる時には、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

１３．災害ハザードエリア

災害ハザードエリアとは､過去の災害による被災箇所などの災害リスクの高いエリアのことであり、災害レッドゾーンと災害イエローゾーンに分けられます。

	区域	法令
災害 レッドゾーン	災害危険区域	建築基準法
	地すべり防止区域	地すべり等防止法
	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
	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
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法
災害 イエローゾーン	土砂災害警戒区域	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
	浸水想定区域 （原則として、想定浸水深が3.0m以上となる区域）	水防法

第２章　開発行為の許可

第１節　許可を要する開発行為（法第２９条）

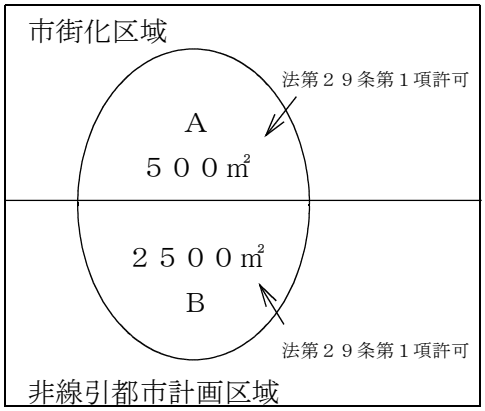
都市計画区域内外において、次に掲げる開発行為を行おうとする者は、あらかじめ町長の許可を受けなければなりません。

区域／項目	都市計画区域内			都市計画区域外	
	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	準都市計画区域	その他の区域
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が１０００㎡以上の場合	開発区域の面積規定なし(全て)	開発区域の面積が３０００㎡以上の場合	開発区域の面積が３０００㎡以上の場合	開発区域の面積が１００００㎡以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為					
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	・ゴルフコース ・１ｈａ以上の第二種特定工作物				

○開発区域が２以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

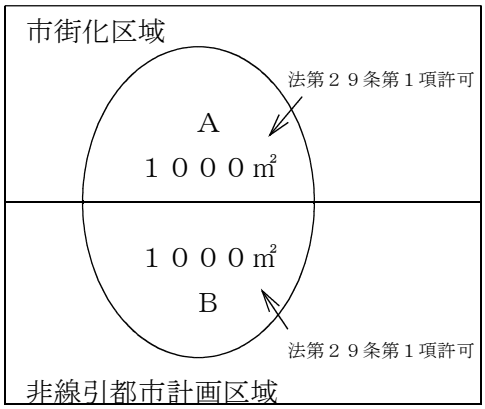
(1)　開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域のうち２以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が３０００㎡以上であるならば開発区域全体が許可を要します（令第２２条の３第１項第２号)。また、開発区域全体の面積が３０００㎡未満であっても、当該開発区域のうち市街化区域に含まれる部分の面積が１０００㎡以上であるならば、開発区域全体が許可を要します（令第２２条の３第１項第３号)。

（参考図１）



全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

（参考図２）

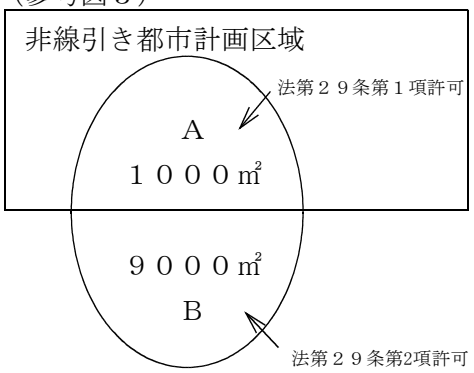


全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

(2)　開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が１ｈａ以上であれば開発区域全体が許可を要します（令第２２の３第１項第１号及び第２項）。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分については法第２９条第１項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外に含まれる部分については法第２９条第２項許可をそれぞれ行うこととなります。

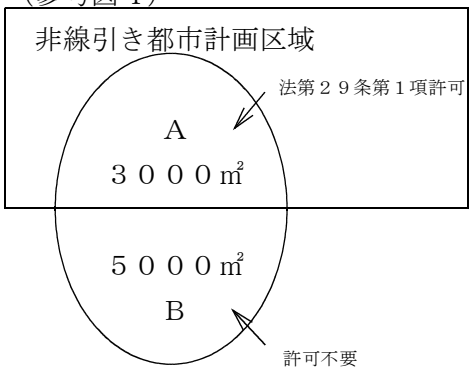
また、開発区域全体の面積が１ｈａ未満であっても、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分の面積が３０００㎡以上又は市街化区域に含まれる部分の面積が１０００㎡以上である場合には、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分が開発許可を要します。

（参考図３）



都市計画及び準都市計画区域外
全体（Ａ＋Ｂ）が開発許可を要する

（参考図４）



都市計画及び準都市計画区域外
Ａのみが開発許可を要する

(3)　開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の面積にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。

(4)　開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に含まれる部分についてはその面積にかかわらず許可を要しますが、都市計画区域及び準都市計画区域外に含まれる部分については、開発区域全体の面積が１ｈａ以上である場合に許可を要します。

第２節　許可を要しない開発行為（法第２９条第１項ただし書）

次に掲げる開発行為の許可は不要です。

１．市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における小規模開発（第１号）

市街化区域内における１０００㎡未満の開発行為及び非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における３０００㎡未満の開発行為は、許可を要しません。

ただし、開発許可を要する面積以上の一団の土地を、複数の者等がそれぞれ開発許可を要する面積未満に区分して数回にわたり造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、造成時期も近接しているときには、一体の開発行為として許可を要することになります。

２．市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における農林漁業用施設等のための開発行為（第２号）

市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内で農林漁業に従事する者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、日本標準産業分類によるＡ農業・林業及びＢ漁業の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれます。

農林漁業に従事する者には、被傭者及び法人の構成員である常時従業者は含まれますが、臨時的従業者は含まれません。また、当該区域においてこれらの業務に従事することを要します。なお、居住の用に供する建築物については、世帯員のうちの１以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足ります。

農林漁業を営む者の定義（販売額は「農林業センサス」による）

1	農業を営む者	①	１０アール（１０００㎡）以上の農地について自らその耕作に従事する者で、かつ、年間における農業生産物の総販売額が１５万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は農業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な農作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）
2	林業を営む者	①	１０アール（１０００㎡）以上の山林について自らその育林に従事する者で、かつ、年間における林業生産物の総販売額が１５万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は林業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な育林作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）
3	漁業を営む者	①	年間における漁業生産物の総販売額が１５万円以上である水産動植物の採取又は養殖の業務に従事する者
		②	①の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従業者たる構成員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者（臨時的な者は含まない。）

(1)　農林漁業用施設

①　農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

a. 畜舎　b. 蚕室　c. 温室　d. 育種苗施設　e. 孵卵育雛施設　f. 搾乳施設　g. 集乳施設　h. 農作業舎
i. 魚類蓄養施設　j. 米麦乾燥調整施設　k. たばこ乾燥施設　l. 漁獲物水揚荷さばき施設等

※配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物及び人工栽培キノコの栽培施設はこれに該当しませんが、法第３４条第４号に該当する場合は許可を受けられます。

② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

a. 堆肥舎　b. サイロ　c. 種苗貯蔵施設　d. 農機具収納施設　e. 物置　f. 漁船漁具保全施設
g. 養蚕殖用飼料等保管施設　h. 漁船用補給施設　等

③ 家畜診療の用に供する建築物

④ 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

a. 用排水機　b. 取水施設　等

⑤ ①から④までに掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で建築面積が９０㎡以内のもの

(2) 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

３．公益上必要な建築物のための開発行為（第３号）

公益上必要な建築物のための開発行為は許可を要しません。

対象となる施設は、下表に掲げるものです。

（社会福祉施設、学校施設及び医療施設については許可が必要です。）

＜＞印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	1	道路、一般自動車道及び専用自動車の施設	道路管理者の設ける駐車場料金徴収所 ＜サービスエリア内の売店＞	道路法、道路運送法	
	2	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門	河川法	
	3	公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	
	4	索道及び軌道又は無軌道電車の事業施設	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	鉄道事業法、軌道法	
	5	石油パイプライン事業施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、特別積合せ貨物運送事業及び一般自動車ターミナル用の施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所、一般路線自動車ターミナル管理事務所 ＜一般貸切旅客、一般貨物＞	道路運送法、貨物自動車運送事業法、自動車ターミナル法	
	7	港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所）、保管施設（倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船員等の休憩所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港漁場整備法	
	8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設（堤防、突堤）の管理施設	海岸法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21条	9	公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	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業務用施設 ＜郵便局株式会社が設置する郵便業務施設、小包業務施設、郵便貯金業務施設、簡易保険業務施設、物品販売業務施設＞	郵便法、郵政民営化法	郵便事業株式会社が郵便業務以外のその他業務も併せて行う場合は、許可を要する。
	12	電気通信回線設備	第一種電気通信事業	電気通信事業法	
	13	放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業（一般需要者への供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電所、送電所、配電所	電気事業法	
		ガス事業のガス工作物を設置する施設	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、配送、圧送、整圧設備 ＜事務所、サービスステーション＞	ガス事業法	大口ガス事業の用に供するものは、公益性に劣ることから許可不要とはされていない。
	15	水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者への供給、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	
		工業用水道施設	一般需要者への供給、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＞	工業用水道事業法	
		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	
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水防予防組合	
	17	図書館	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	図書館法	
		博物館	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令21条	18	公民館	＜町内会等が設置する地区集会所＞	社会教育法	地区集会所は法第３４条第１４号に該当する。
	19	公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事業団が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 ＜事業内職業訓練校（共同職業訓練所）＞	職業能力開発促進法	
	20	火葬場	火葬場 ＜墓地、ペット霊園処理場＞	墓地・埋葬等に関する法律	位置について建築基準法第５１条の制限あり
	21	と畜場、化製場等	と殺解体施設、化製場、死亡獣蓄取扱所 ＜魚介類及び鳥類の処理施設＞	と畜場法、化製等に関する法律	
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する施設	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、ごみ処理施設） ＜産業廃棄物処理施設＞	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	同一敷地に一般廃棄物と産業廃棄物の処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。 （行実　４８．３．２８）
		浄化槽施設		浄化槽法	
	23	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である建築物、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	
	24	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	住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の研究所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター ＜学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舎、公営住宅＞	地方自治法	体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は該当する。 （行実　５２．１１．１４）

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令21条	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源開発施設	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施設	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施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法及び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．都市計画事業の施行として行う開発行為（第４号）

知事等の認可を受けて、都市計画事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

５．土地区画整理事業の施行として行う開発行為（第５号）

知事等の認可を受けて、土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

なお、土地区画整理事業の施行区域であっても、事業の完了後に個別に開発行為を行う場合には、開発許可を要します。

６．市街地再開発事業の施行として行う開発行為（第６号）

知事等の認可を受けて、市街地再開発事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

７．住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（第７号）

知事等の認可を受けて、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

８．防災街区整備事業の施行として行う開発行為（第８号）

知事等の認可を受けて、防災街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

９．公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないものにおいて行う開発行為（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であって、まだ同法第２２条第２項の告示がされるまでの間は埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので、適用除外とされています。

１０．非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（第１０号）

非常災害時に応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しません。建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準となるので、原則として建築基準法第８５条第１項の区域内での災害応急措置が該当します。

１１．通常の管理行為、軽易な行為（第１１号）

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない開発行為は許可を要しません。

(1)　仮設建築物の建築又は一時的使用のための第一種特定工作物の建設の用に供するための開発行為

仮設建築物とは一時的臨時的に使用する建築物をいい、建築基準法第８５条第１項、第２項及び第３項に規定する仮設建築物はこれに該当しますが、同条第５項のそれは必ずしも該当しないので、個別に検討する必要があります。

なお、建築後、一定期間を経た後に除却してまた建築する場合は、継続して使用される建築物であり仮設建築物に該当しません。

(2)　車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断します。附属建築物の床面積は、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、物置は３０㎡以下程度のもの、車庫は普通自動車２台以下程度のものが該当します。

なお、敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が３０㎡以内であるものについては許可を要しません。

(3)　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築又は増設に係る面積が１０㎡以内であるものの用に供するための開発行為

増築部分の床面積が１０㎡以内の増築、改築等については、防火地域及び準防火地域におけるものを除いて建築確認も不要です。

(4)　建築物の改築で、用途変更を伴わないもの等の用に供するための開発行為

敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が３０㎡以内であるものについては許可を要しません。

(5)　(4)に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築にかかる床面積が１０㎡以内であるものの用に供するための開発行為

(6)　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、事業場等で、下記の全ての要件に該当するものの用に供するための開発行為

①　当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者が、自ら当該業務を営むものであること。

② 当該建築物の立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接する区域であること。

③ 開発区域の面積が１００㎡以内であること。

④ 当該建築物の床面積の合計が５０㎡以内で、かつ、総床面積の５０％以上がその業務に供する部分であること。なお、理容業・美容業等の物品にかかわらないサービス業等は該当しません。対象業種については第５節２．(1)を参照して下さい。

※注：市街化調整区域においては、(2)(4)に該当し、開発行為の許可を要しないものであっても、法第４３条の建築許可が必要となる場合があります。

第３節　国等の開発行為（法第３４条の２）

下記の者が行う開発行為は、町長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

(1) 国、都道府県、指定都市、中核市及び施行時特例市

(2) 都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「事務処理市町村」という。）

(3) 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又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、役場事務組合及び港務局

(4) 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団

なお、法第３４条の２の適用について、国等とみなされる者は次のとおりです。

独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）

※法第２９条第１項第３号及び都市計画法施行令第２１条において、公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外となります。

※国等が行う学校、社会福祉施設及び医療施設の開発行為についても協議が必要です。

※法第３４条の２の規定による協議内容について、町等の許可権者に確認する必要があります。

第４節　開発許可と建築確認

開発許可と建築確認の関係については、建築基準法施行規則第１条の３の規定により、その計画が法第２９条、第３５条の２、第４１条、第４２条又は第４３条までの規定に適合していることを証する書面を建築確認申請書に添えなければなりません。これに対応して、省令第６０条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができます。

なお、省令第６０条に関する手続きを支障なく進めるために、法第２９条第３号の政令で定める公益上必要な建築物については、開発担当課と関係担当部局との連絡調整等を行っています。一方、当該建築物の建築を行おうとする者においても、関係担当部局と事業計画に関する協議を要し、当該建築物が確実に開設される見込みであることが必要になります。

第５節　開発許可の基準

１．技術基準（法第３３条）

本条は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保つための基準であり、本町における無秩序な開発行為を防止し、都市施設の整備とあいまって地域住民の健全な環境を確保するため、開発行為に関し必要な事項を指導要綱にも定めております。

２．立地基準（法第３４条）

市街化調整区域では、法第３３条に定める技術基準の他、法第３４条各号のいずれかに該当するものでなければ許可されません。

なお、第二種特定工作物は市街化の要因となるものでなく、また、スプロール現象を引き起すおそれもないので、法第３４条の立地基準は適用されません。

(1)　公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為（第１号）

市街化調整区域でも、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるように配慮する必要があるため、公益上必要な建築物である学校施設、社会福祉施設及び医療施設並びに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、はり・灸・あんま業、自動車修理工場等を営むための施設が許可の対象になります。ただし、著しく規模の大きい店舗や、主として市街化区域に居住する者をサービスの対象にしたものは除かれます。

なお、公益上必要な建築物については、主として開発周辺区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設で代表的なものは次の通りです。

＜＞印は該当しない例

公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
学校施設	幼稚園、小学校、中学校 ＜高等学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、大学、専修学校、各種学校＞	学校教育法	
社会福祉施設	家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業	児童福祉法	児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業
	救護施設、更生施設 等	生活保護法	社会福祉法第２条第２項及び同条第３項に掲げる事業の用に供する施設
	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、障害児通所支援事業等（※）の用に供する施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター 等 ※障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業	児童福祉法	

社会福祉施設	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人居宅介護等事業等（※）の用に供する施設、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター 等 ※老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業又は複合型サービス福祉事業 ＜有料老人ホーム＞	老人福祉法	介護老人保健施設、有料老人ホームで一定の要件を具備したものについては、法第３４条第１４号に該当する。
	障害者支援施設、障害福祉サービス事業等（※）の用に供する施設、地域活動支援センター、福祉ホーム 等 ※障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	
	授産施設、生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業等（※）の用に供する施設 ※生計困難者に対して行う無利子又は低利で資金を融通する事業、その住居で衣食その他日常の生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え又は生活に関する相談に応ずる事業、無料又は低額な料金で簡易住宅を貸し付け又は宿泊所その他の施設を利用させる事業、無料又は低額な料金で診療を行う事業、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業	社会福祉法	
	認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する施設	生活困窮者自立支援法	
	幼保連携型認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	
	身体障害者生活訓練等事業等（※）の用に供する施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設（点字図書館、点字出版施設を含む）等 ※身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業	身体障害者福祉法	

社会福祉施設	知的障害者更生相談所 等	知的障害者福祉法	
	婦人保護施設 等	売春防止法	
	母子家庭日常生活支援事業等（※）の用に供する施設、母子・父子福祉施設 ※母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業	母子及び父子並びに寡婦福祉法	
	隣保館	社会福祉法	
	福祉サービス利用援助事業の用に供する施設	社会福祉法	
	更正保護施設	更正保護事業法	更正保護事業法による更正保護事業の用に供する施設
医療施設	診療所、助産所 ＜病院＞	医療法	

日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為については、下記の要件のいずれにも該当するものが認められます。

① 開発区域の位置は、市街化調整区域の既存集落内又はその外縁部から５０ｍ程度の範囲内にあること。

② 開発行為に係る建築物の敷地面積が１０００㎡未満であり、建築物の延床面積が２５０㎡未満であること。

③ 業種は、下表に掲げているもののうち、適合する各業種に該当するものであること。

「日本標準産業分類　第１３回改訂（平成２６年４月）」

大分類Ｉ　卸売業・小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
56各種商品小売業	561百貨店、総合スーパー	5611百貨店、総合スーパー	衣食住の各種商品の販売、常時50人以上の従業員	百貨店、総合スーパー	×	×
	569その他の各種商品小売業	5699その他の各種商品小売業	衣食住の各種商品の販売、常時50人未満の従業員	よろず屋	×	×
57織物・衣服・身の回り品小売業	571呉服・服地・寝具小売業	5711呉服・服地小売業		呉服、反物、服地、小ぎれ、裏地、らしゃ、帯	○	○
		5712寝具小売業		ふとん、毛布、敷布、まくら、パジャマ、マットレス	○	○
	572男子服小売業	5721男子服小売業	既製、注文を問わない	テーラーショップ、注文服店、学生服、ズボン、ジャンパー、コート※顧客所有の布地による仕立加工(7931)	○	○
	573婦人・子供服小売業	5731婦人服小売業	既製、注文を問わない	婦人服、婦人服仕立、洋裁店、コート	○	○

		5732子供服小売業	既製、注文を問わない	子供服、子供服仕立、ベビー服	○	○
	574靴・履物小売業	5741靴小売業		靴、地下足袋、靴付属品※スポーツ用靴(6071)、中古靴(6098)	○	○
		5742履物小売業	靴を除く	履物、げた、草履、スリッパ、サンダル	○	○
	579その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791かばん・袋物小売業		かばん、ハンドバック、袋物、トランク	○	○
		5792下着類小売業		下着、Tシャツ	○	○
		5793洋品雑貨・小間物小売業		装身具(貴金属を除く)、ワイシャツ、ふろしき、靴下、帽子	○	○
		5799他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		傘、ステッキ、白衣	○	○
58飲食料品小売業	581各種食料品小売業	5811各種食料品小売業		各種食料品店、食料雑貨店	○	○
	582野菜・果実小売業	5821野菜小売業		八百屋	○	○
		5822果実小売業		果物屋	○	○
	583食肉小売業	5831食肉小売業	卵、鳥肉を除く	獣肉、冷凍肉、魚肉ハム・ソーセージ	○	○
		5832卵、鳥肉小売業		卵、鳥肉	○	○
	584鮮魚小売業	5841鮮魚小売業		鮮魚、貝類、冷凍魚、海藻 ※観賞用鯉(6096)	○	○
	585酒小売業	5851酒小売業		酒	○	○
	586菓子・パン小売業	5861菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、だ菓子、せんべい、もち、まんじゅう、アイスクリーム・アイスキャンデー	×	○
		5862菓子小売業	製造小売でないもの		○	○
		5863パン小売業	製造小売	パン ※調理パン(5895)	×	○
		5864パン小売業	製造小売でないもの		○	○
	589その他の飲食料品小売業	5891コンビニエンスストア	食料品を中心としたものに限る	コンビニエンスストア ※ミニスーパー(5699)	○	○
		5892牛乳小売業		牛乳、牛乳スタンド	○	○
		5893飲料小売業	別掲を除く	清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォータ、乳酸菌飲料、茶類飲料	○	○
		5894茶類小売業		茶、コーヒー、ココア、豆茶	○	○
		5895料理品小売業	客の注文によって調理をし提供するものは除く	惣菜屋、折詰、調理パン、揚物、ピザ	○	○

		5896米穀類小売業		米麦、雑穀、豆類	○	○
		5897豆腐・かまぼこ等加工食品小売業		豆腐、こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、ちくわ、おでん材料	×	○
		5898穀物小売業	製造小売でないもの	乾物、干魚 、干ぴょう、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐	○	○
		5899他に分類されない飲食料品小売業		氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品、調味料	○	○
59機械器具小売業	591自動車小売業	5911自動車(新車)小売業		自動車 ※自動車一般整備(8911)	×	×
		5912中古自動車小売業		中古自動車	×	×
		5913自動車部分品・附属品小売業		自動車部分品・付属品、自動車タイヤ、カーアクセサリー	×	×
		5914二輪自動車小売業	原動機付き自転車を含む	二輪自動車、スクータ	×	×
	592自転車小売業	5921自転車小売業		自転車、リヤカー ※貸自転車(7051)	○	○
	593機械器具小売業(自動車、自転車を除く)	5931電気機械器具小売業	中古品を除く	電気機械器具、電気洗濯機、電気ストーブ、テレビジョン受信機、電気冷蔵庫、電球、電気掃除機	×	○
		5932電気事務機械器具小売業	中古品を除く	パーソナルコンピュータ、パソコンソフト ※ゲーム用ソフト(6072)	×	○
		5933中古電気製品小売業		中古テレビジョン受信機、中古電気冷蔵庫、中古パーソナルコンピュータ	×	×
		5939その他の機械器具小売業		ガス器具、ミシン・編器・同部品、石油ストーブ、金庫、浄水器	×	○
60その他の小売業	601家具・建具・・畳小売業	6011家具小売業		家具、机、卓子、本箱、ベット ※茶道具、花器(6029)、宗教用具(6014)	×	×
		6012建具小売業		建具 ※表具(9031)	×	×
		6013畳小売業		畳、ござ、花むしろ ※畳裏返し(専業のもの)(9099)	×	×
		6014宗教用具小売業		仏具、神具	×	×
	602じゅう器小売業	6021金物小売業		金物、刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品	○	○
		6022荒物小売業		荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご	○	○

		6023陶磁器・ガラス器小売業		瀬戸物、焼物、土器、陶器、磁器、ガラス器 ※板ガラス(6094)	○	○
		6029他に分類されないじゅう器小売業		漆器、茶道具、花器、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器	×	○
	603医薬品・化粧品小売業	6031ドラッグストア	医薬品、化粧品を中心として、家庭用品、加工食品をセルフサービス方式によって小売りする	ドラッグストア ※薬局(一般用医薬品の小売を主とするもの)(6032)、薬局(調剤を主とするもの)(6033)	×	×
		6032医薬品小売業	調剤薬局を除く	薬局(一般用医薬品の小売を主とするもの)、薬店、漢方薬、生薬	○	○
		6033調剤薬局		薬局(調剤を主とするもの)、調剤薬局、ファーマシー	○	○
		6034化粧品小売業		化粧品、香水、整髪料、石けん、歯磨、シャンプー ※合成洗剤(6099)	○	○
	604農耕用品小売業	6041農業用機械器具小売業		農機具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、コンバイン	×	○
		6042苗・種子小売業		種苗、苗木、種子	×	○
		6043肥料・飼料小売業		肥料、飼料、農薬、園芸用土 ※ペットフード(6096)	×	○
	605燃料小売業	6051ガソリンスタンド		ガソリンスタンド、給油所、LPGスタンド	×	○
		6052燃料小売業	ガソリンスタンドを除く	薪炭、練炭、豆炭、灯油、石炭、プロパンガス	○	○
	606書籍・文房具小売業	6061書籍・雑誌小売業	古本を除く	書店、楽譜 ※古本屋(6062)、貸本屋(7099)	×	○
		6062古本小売業		古書籍、古雑誌	×	○
		6063新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○
		6064紙・文房具小売業		紙、帳簿類、ノート、鉛筆、万年筆、そろばん、絵画用品	○	○
	607スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071スポーツ用品小売業		運動具、スポーツ用品、釣具	×	○
		6072がん具・娯楽用品小売業		おもちゃ、人形、模型がん具、教育がん具、娯楽用品	○	○
		6073楽器小売業		楽器、三味線、レコード・ミュージックテープ	×	×
	608写真機・時計・眼鏡小売業	6081写真機・写真材料小売業		写真機、撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム	×	○

				※写真プリント、フィルム現像・焼付業（7993）、デジタルカメラ（5931）		
		6082時計・眼鏡・光学機械小売業		時計、メガネ、コンタクトレンズ ※時計修理（9092）、メガネ修理（9099）	○	○
	609他に分類されない小売業	6091ホームセンター		ホームセンター ※ワンプライスショップ・ディスカウントショップ（販売する商品によって分類）（6091を除く56～60）	×	×
		6092たばこ・喫煙具専門小売業	他の商品の小売を兼ねているときはそれにより分類	たばこ・喫煙具	○	○
		6093花・植木小売業		花、切花、フローリスト、植木、盆栽 ※造花（6099）、苗木（6042）	×	○
		6094建築材料小売業		木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材	×	×
		6095ジュエリー製品小売業		宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具（貴金属製のもの）	×	×
		6096ペット・ペット用品小売業		ペットショップ、愛がん用動物、観賞用魚、ペットフード	×	×
		6097骨とう品小売業		骨とう品	×	×
		6098中古品小売業	骨とう品を除く	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、中古靴、中古CD、リサイクルショップ ※くず物回収業（5369）、中古自動車小売業（5912）、中古電気機械器具・中古電気事務機械器具小売業（5933）、古本屋（6062）	×	×
		6099他に分類されないその他の小売業		美術品、名刺、印章、造花、碑石・墓石	×	×
61無店舗小売業	611通信販売・訪問販売小売業	6111無店舗小売業（各種商品小売）	無店舗により衣食住にわたる各種商品を小売する事業所	カタログ販売、インターネット販売	×	×
		6112無店舗小売業（織物・衣服・身の回り品小売）	無店舗により呉服、衣服、靴、帽子等を小売する事業所	衣服カタログ販売、下着カタログ販売、衣服・靴インターネット販売	×	×
		6113無店舗小売業（飲食料品小売）	無店舗により飲食料品を小売す	飲食料品カタログ販売、飲食料品インターネット販売	×	×

			る事業所			
		6114無店舗小売業（機械器具小売）	無店舗により自動車・自転車（中古を含む）、家庭用機械器具を小売する事業所	自動車カタログ販売、自動車インターネット販売	×	×
		6119無店舗小売業（その他の小売）	無店舗により家具、じゅう器、書籍、文房具等を小売する事業所	家具カタログ販売、医薬品配置、化粧品訪問販売	×	×
	612自動販売機による小売業	6121自動販売機による小売業	店舗を持たず、自動販売機により、衣料品、飲食料品、がん具等を小売する事業所	自動販売機による小売業（飲食料品、たばこ、雑誌、衣料品、スポーツ用品、がん具）	×	×
	619その他の無店舗小売業	6199その他の無店舗小売業		他に分類されないその他の無店舗小売業	×	×

大分類L　学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小　分　類	細　分　類	説　　明	内　容　例　示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
74技術サービス業（他に分類されないもの）	746写真業	7461写真業	商業写真業を除く	写真撮影、写真館、街頭写真	○	○
		7462商業写真		商業写真、宣伝写真、出版写真、広告写真、芸術写真	×	×

大分類M　宿泊業、飲食サービス業

中分類	小　分　類	細　分　類	説　　明	内　容　例　示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
76飲食店	761食堂・レストラン	7611食堂、レストラン（専門料理店を除く）	主食を飲食させる	食堂、大衆食堂、ファミリーレストラン（各種の材料を提供するもの）	×	○
	762専門料理店	7621日本料理店	特定の日本料理（そば、うどん、すしを除く）を飲食させる	てんぷら、うなぎ、精進料理、とんかつ、郷土料理 ※割ぽう旅館（7511）	×	○
		7622料亭		料亭、待合	×	×
		7623中華料理店	中華料理を飲食させる	中華料理、上海料理、北京料理、ぎょうざ	×	○
		7624ラーメン店		ラーメン、中華そば	×	○

		7625焼肉店		焼肉※ステーキ、バーベキュー、ジンギスカン、ホルモン(7629)	×	○
		7629その他の専門料理店	他に分類されない特定の料理を飲食させる	西洋料理、フランス料理、イタリア料理、スパゲティ、インド料理、カレー料理、エスニック料理、無国籍料理	×	○
	763そば・うどん店	7631そば・うどん店		そば、うどん	×	○
	764すし店	7641すし店		すし　※すし屋(持ち帰り専門(7711)、宅配専門(7721))	×	○
	765酒場、ビヤホール	7651酒場、ビヤホール		大衆酒場、居酒屋、焼鳥、おでん、もつ焼き、ビヤホール	×	×
	766バー、キャバレー、ナイトクラブ	7661バー、キャバレー、ナイトクラブ		バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×	×
	767喫茶店	7671喫茶店		喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	×	○
	769その他の飲食店	7691ハンバーガー店		ハンバーガー※ハンバーガー店(持ち帰り専門(7711))	×	○
		7692お好み焼・焼きそば・たこ焼店		お好み焼、焼きそば、たこ焼き、もんじゃ焼き※お好み焼き店(持ち帰り専門(7711))	×	○
		7699他に分類されない飲食店		大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉、アイスクリーム、サンドイッチ、フライドチキン、ドーナツ、ドライブイン(飲食店であって飲食料品が不明なもの)	×	○
77持ち帰り・配達飲食サービス業	771持ち帰り飲食サービス業	7711持ち帰り飲食サービス業	客の注文によって調理をし提供する	すし・弁当・クレープ・移動販売(調理を行う)※すし・弁当・総菜(他から仕入れたもの又は作り置き)(5895)	×	○
	772配達飲食サービス業	7721配達飲食サービス業	客の求める場所に調理した飲食料品を提供する	宅配ピザ、仕出し料理、デリバリー専門、ケータリングサービス、給食センター、病院・施設給食、配食サービス	×	○

大分類N　生活関連サービス業・娯楽業

中分類	小　分　類	細　分　類	説　　明	内　容　例　示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
78洗濯・理容・美容・浴場業	781洗濯業	7811普通洗濯業	衣服などを原形のまま洗濯する	洗濯、クリーニング、ランドリー※コインランドリー(7899)	○	○
		7812洗濯物取次業	洗濯物の受取り引渡し	洗濯物取次所、クリーニング取次所	×	×

		7813リネンサプライ業	繊維製品を貸与し、その後回収して洗濯の繰返し	リネンサプライ、貸おむつ、貸おしぼり、貸ぞうきん、貸モップ ※貸ふとん（7099）	×	×
	782理容業	7821理容業		理髪店、床屋	×	○
	783美容業	7831美容業		美容室、美容院、ビューティーサロン	×	○
	784一般公衆浴場業	7841一般公衆浴場業		銭湯	×	○
	785その他の公衆浴場業	7851その他の公衆浴場業		温泉浴場、蒸しぶろ、サウナぶろ、健康ランド、スーパー銭湯	×	×
	789その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891洗張・染物業		洗張、張物、湯のし、染抜、染物屋、京染屋	×	×
		7892エステティック業		エステティックサロン、美顔術業、美容脱毛業	×	×
		7899他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー	×	×
79その他の生活関連サービス業	793衣服裁縫修理業	7931衣服裁縫修理業		衣服裁縫、衣服修理、更生仕立直し、裏返し、洋服裁縫、かけはぎ	○	○
	794物品預り業	7941物品預り業		自転車預り、手荷物預り、コインロッカー	×	○
	795火葬・墓地管理業	7951火葬業		火葬、火葬場	×	×
		7952墓地管理業		墓地管理、霊園管理所、納骨堂	×	×
	796冠婚葬祭業	7961葬儀業		葬儀屋、斎場、葬儀会館	×	×
		7962結婚式場業		結婚式場	×	×
		7963冠婚葬祭互助会		冠婚葬祭互助会	×	×
	799他に分類されない生活関連サービス業	7991食品賃加工業		精米賃加工、小麦粉賃加工 ※精米業（0961）	×	○
		7992結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介、結婚式場紹介	×	×
		7993写真プリント、現像・焼付業		写真プリント、写真現像・焼付、写真修整、DPE取次	×	×
		7999他に分類されない生活関連サービス		易断所、観相、観光案内、靴磨き、ペット美容室、運転代行	×	×

大分類P　医療、福祉

中分類	小　分　類	細　分　類	説　　明	内　容　例　示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83医療業	835療術業	8351あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所		あん摩、マッサージ、指圧、きゅう、柔道整復	×	○

		8359その他の療術業		太陽光線療法、温泉療法、催眠療法、視力回復センター	×	○

大分類Q　複合サービス事業

中分類	小　分　類	細　分　類	説　　明	内　容　例　示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
86郵便局	861郵便局	8611郵便局		郵便事業、銀行窓口業務及び保険窓口業務の全てを行うとともに、複合的に各種サービスを提供する事業所	×	○
	862郵便局受託業	8621簡易郵便局		日本郵便株式会社等からの委託を受けて、複合的に各種サービスを提供する事業所	×	○
87協同組合（他に分類されないもの）	871農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711農業協同組合	他に分類されないもの	農業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○
		8712漁業協同組合	他に分類されないもの	漁業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○
		8713水産加工業協同組合	他に分類されないもの	水産加工業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○
		8714森林組合	他に分類されないもの	森林組合（各種の事業を行うもの）	×	○
	872事業協同組合（他に分類されないもの）	8721事業協同組合	他に分類されないもの	織物協同組合、ニット工業協同組合、青果物商業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○

大分類R　サービス事業（他に分類されないもの）

中分類	小　分　類	細　分　類	説　　明	内　容　例　示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
89自動車整備業	891自動車整備業	8911自動車一般整備業		自動車整備、自動車修理、オートバイ整備修理	×	○
		8919その他の自動車整備業		自動車車体修理、自動車車体整備、自動車再塗装、自動車溶接	×	×
90機械等修理業（別掲を除く）	901機械修理業（電気機械器具を除く）	9011一般機械修理業	建設・鉱山機械を除く	機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理	×	×
		9012建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備、掘削機械整備、鉱山機械整備	×	×
	902電気機械器具修理業	9021電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理、電気冷蔵庫修理、変圧器修理	○	○
	903表具業	9031表具業		表具、ふすま張、障子張	×	×
	909その他の修理業	9091家具修理業		家具修理、椅子修理	×	×
		9092時計修理業		時計修理	○	○

		9093履物修理業		靴修理、げた修理	○	○
		9094かじ業		手工鍛造、かじ、農業用機具修理	×	○
		9099他に分類されない修理業		金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、かばん・袋物修理、洋傘修理、装身具修理、のこぎり目立	○	○

※本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況による立地の必要性、店舗の規模等から個別に判断しますから、必ずしも許可になるものではありません。

(2)　鉱物資源、観光資源等の利用上必要な開発行為（第２号）

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用上必要な場合に許可の対象となります。

「鉱物資源の有効利用」とは、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理や加工、探鉱作業、鉱山開発事業及び当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等が該当します。なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しません。

「観光資源の有効利用」とは、観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設等で、県や市町村の観光計画に適合し、周辺の自然環境と調和するものが該当します。

「その他の資源」には、水が含まれます。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必要性が認められるものは該当します。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しません。

(3)　温度、湿度、空気等に特別の条件を必要とする政令で定める事業用施設を目的とする開発（第３号）

本号に基づく政令が未制定であるため、許可されるものはありません。

(4)　農林水産物の処理等を目的とする開発行為（第４号）

農産物の処理・加工等は、これを産地で速やかに行う等の必要があるため、許可の対象となります。該当する建築物等には、当該市街化調整区域内の生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、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、動植物油脂製造業、製穀・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、倉庫業等があります。

(5)　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に従って行う開発行為（第５号）

(6)　中小企業の事業の共同化又は集団化を目的とする開発行為（第６号）

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立地を助成するものが対象となります。しかし、原則的には市街化区域で行うべきであって、やむを得ない場合に例外的に取扱うものです。

(7)　既存工場施設と密接な関連を有する工場施設を目的とする開発行為（第７号）

市街化調整区域内の既存の工場の事業と密接な関連を有する工場で、これらの事業活動の効率化を図るためのものが対象となります。

「密接な関連を有する」とは、人的、資本的関連ではなく、自己の生産物の原料又は部品の５０％以上を依存し、あるいは自己の生産物５０％以上を原料又は部品として納入する等の関係がある場合が該当します。なお、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許可の対象となりえます。

(8)　危険物の貯蔵又は処理を目的とする開発行為（第８号）

火薬庫等が該当します。

(9)　災害危険区域等に存する建築物の移転による開発行為（第８の２号）

災害ハザードエリア（第１章第３節１３．参照）等の開発不適区域内の建築物等の移転にかかるもので、以下の要件を満たすもの。

①　従前建築物等と同一の用途

②　代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模

③　代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造

④　代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるもの

⑤　代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められない

(10) 市街化区域に立地することが困難又は不適当なものを目的とする開発行為（第９号）

①　高速自動車国道等で、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。

②　自動車運転者の休息のためのドライブイン（宿泊施設は含まない。）で、適切な規模のもの。

③　給油所等（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド）。

④　火薬取締法第２条第１項の火薬類の製造所。

⑤　小規模な自動車修理工場（敷地面積５００㎡以内、延床面積１５０㎡以内）

なお、②、③及び⑤については、次のすべてを満たすことが要件となります。

ｉ）開発区域が接する道路は、国道、県道及び６ｍ以上の市町村道で、開発区域はその道路に６ｍ以上接すること。

ⅱ）市街化区域から道路沿いに１㎞以上離れていること。（国道又は４車線以上の県道若しくは市町村道の沿線に立地する場合は除く。）

(11) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為（第１０号）

地区計画又は集落地区計画の区域では、その計画に定められた内容に適合している場合に許可の対象となります。

(12) 市街化区域に近隣接する一定の既存集落内の開発行為（第１１号）

市街化区域に隣接又は近接しており、概ね５０以上の建築物が連たんしている地域のうち条例で定める区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、環境の保全上支障がないと認められるものが該当します。

(13) 第３４条第１４号に相当し、定型的に処理できる開発行為（第１２号）

法第３４条第１４号で個別に許可している開発行為のうち、定型的に処理できるものとして、条例で区域、目的又は用途を定めたものが該当します。

(14) 既存権利者の開発行為（第１３号）

区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築等するために土地の所有権や賃借権等を有する者が、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６ヶ月以内に届け出て、その目的どおりに５年以内に開発行為を行うものが該当します。

なお、届出者の相続人その他の一般承継人に限り、届出者の地位を承継できます。

(15) 開発審査会の議を経た開発行為（第１４号）

前各号に掲げるもののほか、開発許可権者が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認められる開発行為が該当します。

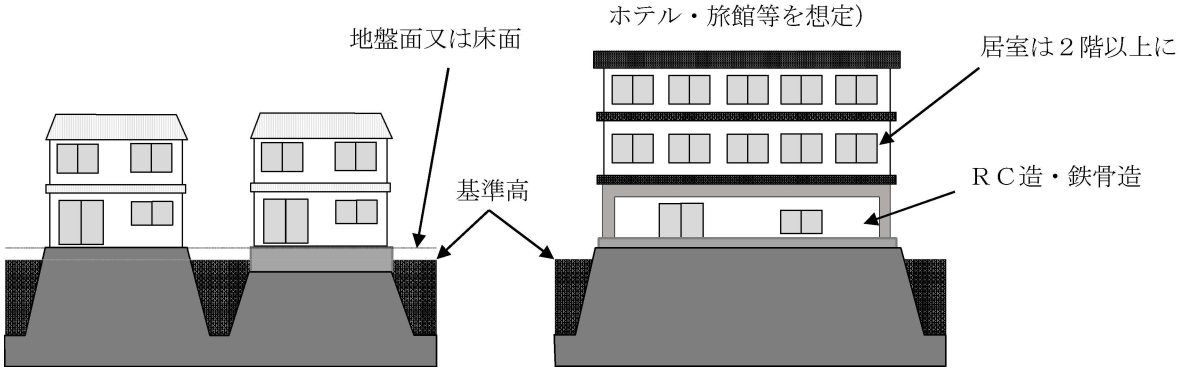
ただし、市街化調整区域内の災害ハザードエリア内の開発許可等については、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策が講じられたものに限られます。安全上及び避難上の対策については、許可時に条件として付されます。

本号については、開発審査会に諮問するための基準として「青森県開発審査会提案基準」を定めています。（第６章第４節２．参照）

〇安全上の対策（浸水想定区域の例）

（１）パターン①（住宅を想定）

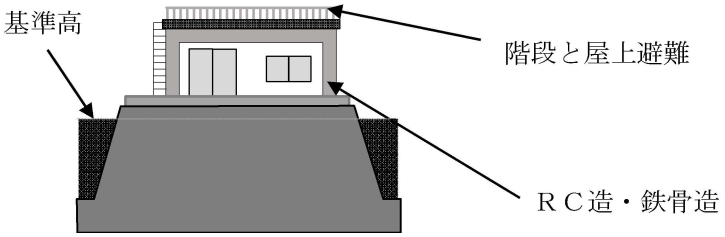
（２）パターン②（病院・高齢者施設、ホテル・旅館等を想定）



地盤面又は床面を基準高（浸水想定水位等）以上とすること。

主要構造部をＲＣ造・鉄骨造とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないこと。

（３）パターン③（店舗・商業施設・工場等を想定）



浸水が生じた場合に施設の利用者や従業員が安全に
避難できる避難施設があること。

備考

(1) 第１１号における集落の指定（平成１９年９月１日）

集落名
東　町
藤　越
白　子
林　崎
矢　沢
中野目

(2) 第１２号における区域、目的、用途の指定（平成１８年４月１日）

法第３４条第１２号に規定する条例で定める開発行為は、藤崎町の区域内において、令第２９条の９各号に掲げる土地の区域を含まない土地の区域内において行う開発行為で、次の各号のいずれかに該当するものとする

１．土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げるものに関する事業の施行に伴い市街化調整区域内にある自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、開発区域の面積が２００平方メートル以上５００平方メートル未満のもの

２．既存自己用住宅（区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際現に存する自己の居住の用に供する住宅及び法第２９条第１項又は第４３条第１項の許可を受けて建築された自己の居住の用に供する住宅をいう。以下同じ。）の建築の用に供する目的でその敷地内において又はその敷地として使用されている土地の区域を拡張して行う開発行為で、開発区域の面積が２００平方メートル以上５００平方メートル未満のもの

第３章　開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

市街化調整区域では、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わずに行われる建築物等の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設についても制限を受けます。

なお、「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の新築に限らず、同一敷地内での建築物面積の増加であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なる場合には、新築に該当します。

第１節　許可を要しない建築行為（法第４３条第１項ただし書）

次に掲げる建築行為等の場合は許可が不要です。（本質的には、法第２９条の趣旨と同様であり、法第２９条第１項ただし書の行為に準じるものです。）

１．法第２９条第１項第２号、第３号に規定する建築行為等（本文）

２．都市計画事業の施行として行う建築行為等（第１号）

３．非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第２号）

４．仮設建築物の新築（第３号）

５．法第２９条第１項第９号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築行為等（第４号）

６．通常の管理行為、軽易な行為等（第５号）

(1)　既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等の附属建築物の建築。

(2)　建築物の改築又は用途の変更でそれに係る床面積が１０㎡以内であるもの。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の１．５倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱う。（床面積の合計は、原則として棟ごとに判断する。）

(3)　主として、当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む建築物で、その延べ面積が５０㎡以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積の５０％以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住する者が自らその業務を営むために行うもの。

(4)　土木事業等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。

第２節　国等の建築協議（法第４３条第３項）

国、都道県等が行う市街化調整区域での建築物、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、町長との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなされます。

第３節　建築許可の基準（令第３６条）

１．技術基準

法第４３条の建築等の許可対象となるものは、自己の居住又は業務用のものがほとんどで、その規模も一敷地程度と考えられることから、排水と地盤対策等の基準を定めています。

(1)　排水路等の排水施設が、降水量、敷地の規模・形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況及び放流先の状況、建築物等の用途を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(2)　地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。

２．立地基準

立地基準は、法第２９条の開発行為の許可基準と同様です。

(1)　地区計画等が定められている区域では、建築物等の用途が地区計画等に定められたの内容に適合していること。

(2)　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物等であること。

(3)　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であること。

(4)　建築物等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適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設として条例で区域、目的又は用途を限り定められたものであること。

(5)　法第３４条第１３号に規定する者が、同号に規定する土地及び目的で建築する建築物等であること。

(6)　建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不適当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。

第４章　開発行為の許可申請手続き

第１節　許可申請までの手続き

１．事前協議（相談）

開発許可を必要とする開発行為等については、許可の基準及び他法令との調整が必要なため町担当課及び県建築住宅課と事前に協議のうえ申請して下さい。※開発許可制度に関する相談窓口等は第９章参照

２．権利者の同意

開発行為又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地又はこれらの土地にある建築物等について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ実質上計画どおりの工事が行えないので、あらかじめ当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ることが必要です。

(1)　妨げとなる権利の範囲

土地、工作物及び建築物の所有権、永小作権、地上権、貸借権、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は、その保全処分をした者を含みます。

(2)　相当数の同意

①　権利者の３分の２以上の同意が必要です。

②　所有権を有する者及び借地権を有する者のそれぞれの３分の２以上の同意が必要です。

③　所有権を有する者の同意の地積と借地権を有する者の同意の地積の合計が土地の総地積の３分の２以上であることが必要です。

注）工事着工までには、原則として全員の同意が必要です。

３．公共施設管理者等の同意及び協議（法第３２条）

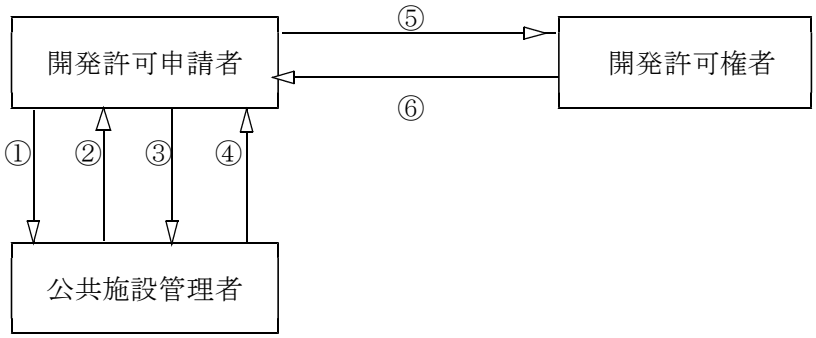
(1)　公共施設管理者の同意

開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。この場合、「開発行為に関係がある」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、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公共施設も含まれます。

（主な公共施設と管理者）

公　共　施　設	同　意　の　内　容	管　理　者　（申　請　先）
国有財産（農道、水路）	付替え、変更、廃止等	財務事務所、各地域県民局地域整備部 、町
市町村財産（農道、水路）	付替え、変更、廃止等	町
道　　路	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者（国、県、町等）
河　　川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者（国、県、町等）
下　水　道	変更、廃止、占用、承認工事等	下水道管理者（県、町等）
用　排　水　路	下水の放流等	町、水利組合、土地改良区等（下流に影響を受けるため池等があれば、その管理者も含む）
消防水利施設	新設、変更、廃止等	町又は消防事務組合

（法第３２条の同意と開発許可の関係）



① 法第３２条の願出
② 法第３２条の同意
③ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
④ 個別法の規定に基づく工事施工承認等
⑤ 法第２９条の申請（②の同意書添付）
⑥ 法第２９条の許可

※ 開発区域からの排水の放流による調整は、原則として、一次放流先において影響を受ける範囲に限定されます。しかしながら、個別事例により判断することもあり、具体的には、農業用の水路と一体として影響を受けると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合があるときは、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

(2) 公共公益施設管理者等との協議

開発行為により設置される公共公益施設の管理に適正を期すため、それらを管理することとなる者等と、施設の設計、施設及び土地の帰属等について、事前に協議しなければなりません。

（主な協議先）

公共公益施設	協議先	摘要
新たに設置される公共施設	町（ただし、他法令により管理者が定められている場合はその管理者）	
義務教育施設	義務教育施設の設置義務者	２０ｈａ以上の開発
給水施設	水道事業者	２０ｈａ以上の開発
電気施設	一般電気事業者	４０ｈａ以上の開発
ガス施設	一般ガス事業者	
鉄道・軌道	鉄道事業者・軌道経営者	

４．他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかに他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめ個別の法令との調整が必要になります。

(1) 国土利用計画法

開発行為に伴い、土地に関する権利を取得し又は譲渡したときは、契約締結後２週間以内に国土利用計画法の規定に基づき、一定の事項を知事へ届け出なければなりません。

（担当：県土整備部監理課）
（届出先：町担当課）
（国土利用計画法に基づく届出）

区　　域	面　　積
市 街 化 区 域	２０００㎡ 以上
市街化調整区域	５０００㎡ 以上
その他の都市計画区域	５０００㎡ 以上
都市計画区域外	１００００㎡ 以上

(2)　公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画区域内の一定面積以上の土地を有償で譲り渡そうとする場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、売買契約締結前に一定の事項を知事に届け出なければなりません。

（担当：県土整備部監理課）
（届出先：町公有地の拡大の推進に関する法律担当課）
（公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出）

区　　域	面　　積
市 街 化 区 域	５０００㎡ 以上
その他の都市計画区域 （市街化調整区域を除く）	１００００㎡ 以上

(3)　農地法

開発区域内に農地を含む場合は、農地法に基づく手続きをとる必要があります。

（届出又は申請先：町農業委員会）

①　市街化区域の場合

農地転用に係る一定の事項を農業委員会に届け出なければなりません。

②　市街化区域以外の場合

農地転用についての許可を受ける必要があります。この場合、農地転用許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

(4)　農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域内にある土地については、あらかじめ申請地の存する市町村が整備計画を変更し、農用地区域から除外することが必要ですので、町に手続きをしてください。

(5)　森林法

開発区域内に森林を含む場合は、森林法に基づく許可等が必要です。

①　林地開発又は森林の伐採

開発区域内に地域森林計画対象民有林１ｈａ以上含む場合は、知事の林地開発許可を受ける必要があります。この場合、林地開発許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

また、１ｈａ未満であっても、町の担当課に届け出なければなりません。

（許可申請先：各地域県民局農林水産部）
（届　出　先：町森林法担当課）

②　保安林の解除

開発区域に保安林を含む場合は、保安林の解除を要します。

（申請先：各地域県民局農林水産部又は森林管理局長）

(6)　景観法・青森県景観条例

面積３，０００㎡または法面の高さ５ｍを超える開発行為については届出が必要となります。(担当：県土整備部都市計画課)

(届出先：町景観法担当課)

(7)　その他の法律等

その他開発許可申請前に（同時並行で）許認可を要するものは、下表のとおりです。

(開発許可申請前に（同時並行で）許認可を要するもの)

調　整　内　容	根　拠　法　令	調　　整　　先
一定規模以上の土地の権利の移動	国土利用計画法 公有地の拡大の推進に関する法律	町国土法担当課 町公拡法担当課
農地での開発行為	農地法	町農業委員会
農業振興地域整備計画区域内での開発行為	農業振興地域の整備に関する法律	町農振法担当課
地域森林計画対象民有林又は保安林内での開発行為	森林法	地域県民局地域農林水産部 町森林法担当課
自然環境保全地域の特別地区における開発行為	自然環境保全法	町自然保護担当課
自然公園内の開発行為	自然公園法	同　上
埋蔵文化財包蔵地内での開発行為	文化財保護法	町教育委員会
工場・事業場に設置されるし尿処理施設等	水質汚濁防止法	県環境政策課又は地域県民局地域連携部環境管理事務所
ばい煙発生施設（ボイラー等） 粉じん発生施設（堆積場等）	大気汚染防止法	同　上
一定規模（３，０００㎡）以上の土地の形質の変更	土壌汚染対策法	県環境保全課
飲食店・旅館・興業場等の営業	食品衛生法、旅館業法、興業場法等	県保健衛生課 又は地域県民局地域健康福祉部
危険指定地域内の開発行為	砂防法、地滑り防止法等	地域県民局地域整備部
河川区域内の土地の占用等	河川法	河川管理者
道路に関する工事又は占用等	道路法	道路管理者
温泉掘削	温泉法	県自然保護課
開発区域内に国有財産が含まれる場合（用途廃止申請等）	国有財産法	財務事務所又は地域県民局地域整備部
開発区域内に市町村財産が含まれる場合（用途廃止申請等）	市町村の管理条例等	町
社会福祉施設	社会福祉法	県又は町の福祉関係担当部局
医療施設	医療法	県又は町の医療施設担当部局
学校	学校教育法	県又は町の文教施設担当部局

第２節　開発許可申請（法第３０条）

１．許可申請書の提出先及び部数

許可申請書は、町へ正本１部、副本１部を提出しなければなりません。なお、法第３４条第１４号に定める開発審査会の議を経るものについては、この他に添付書類が１１部（県提出用１０部、町控１部）必要となります。

２．開発許可等許可（協議）申請書

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出して下さい。

(1)　工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合は、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「工区」単位で取扱いますが、完了部分が法第３３条の技術基準に適合して機能することが必要です。完了した工区については、法第３７条の建築制限は解除されます。

(2)　予定建築物の用途

予定建築物の用途は、法第３３条や法第３４条の許可基準の適用の根拠となる重要な事項です。

(3)　工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等によって、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな差異があることから、審査の対象とされます。

(4)　自己用と非自己用の区分

開発行為が自己用であるか、非自己用であるかの区分は、法第３３条の許可基準の適用条項の決定、許可申請手数料の算定などに関係します。

①　自己居住用

開発行為をしようとする者が自らの生活の本拠として使用することをいいます。

（該当しない例）

・会社の寮　・社宅　・別荘　・賃貸住宅

②　自己業務用

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が行われていることをいいます。店舗併用住宅などの自己居住用と自己業務用の両用途にまたがるものは原則として自己業務用として取り扱います。

（該当する例）

・ホテル・旅館・結婚式場・工場内の福利厚生施設・保健組合や共済組合の行う宿泊施設・レクリエーション施設・学校法人の建設する学校・管理事務所のある時間貸駐車場

（該当しない例）

・分譲住宅　・賃貸住宅　・宅地分譲　・貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫

③　非自己用

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

同一区域内に自己用と非自己用のものを建設する場合には、原則として非自己用として取り扱います。

(5)　設計者の資格（法第３１条、省令第１８条、第１９条）

１ｈａ以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下記の資格を有する必要があります。

<table>
<tr><th>区　　分</th><th>修　学　先　等</th><th>正規の土木、建築、都市計画、造園</th><th>宅地開発に関する技術実務経験</th></tr>
<tr><td rowspan="8">１ｈａ以上
２０ｈａ未満</td><td>イ 大学、旧大学令の大学</td><td>卒　　業</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td>ロ 短大（昼間、３年制）</td><td>〃</td><td>３年以上</td></tr>
<tr><td>ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校</td><td>〃</td><td>４年以上</td></tr>
<tr><td>ニ 高校、中学校、旧中等学校令の中等学校</td><td>〃</td><td>７年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ホ 技術士法（建設部門、水道部門、衛生工学部門）の合格者</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ヘ 建築士法による１級建築士の資格者</td><td>２年以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ト 宅地開発に関する実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者</td><td>７年以上
又は
１０年以上</td></tr>
<tr><td colspan="3">チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者</td></tr>
<tr><td>２０ｈａ以上</td><td colspan="3">イ～チに該当するもので２０ｈａ以上の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのある者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者</td></tr>
</table>

注）トの講習には、現在、国土交通大臣登録講習機関（財）全国建設研修センターの行う宅地造成技術講習会があります。また、「宅地造成規制法施行令第１８条第１号から第４号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和３７年建設省告示第１００５号）」第４号の建設大臣の認定を受けて昭和４４年以前に行われた講習を含みます。

３．開発許可等申請添付図書一覧

(1)　法第２９条による許可申請及び法第３４条の２による協議申請（開発行為）

＜書　類＞

	書　類　名	自　己 居住用	自　己 業務用	非自己 用	34条 の2	根拠条項	備　　考
1	開発行為許可(協議)申請書	○	○	○	○	規則16－1	正1部、副1部 町開発行為等の基準に関する規則第2条(様式第1号)
2	設計説明書	×	○	○	○	規則16－2	町開発行為等の基準に関する規則第4条(様式第7号)
3	公共施設の管理者の 同意書及び協議書	○	○	○	○	法30－2	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
4	申請者の資力信用に関する 調書	×	○	○	※ ○	法33－1－12	町開発行為等の基準に関する規則第2条(様式第3号) （自己業務用の1ha未満は不要）
5	工事施行者の能力に関する 調書	×	○	○	○	法33－1－13	町開発行為等の基準に関する規則第2条(様式第5号) （自己業務用の1ha未満は不要）
6	設計者の資格に関する 申告書	○	○	○	○	法31 規則17－1－4 規則19	町開発行為等の基準に関する規則第6条(様式第9号) （1ha未満は不要）
7	資金計画書	×	○	○	※ ○	規則15－1－4 規則16－5	町開発行為等の基準に関する規則第2条(様式第4号) （自己業務用の1ha未満は不要）
8	開発区域内権利者一覧表	○	○	○	○		町開発行為等の基準に規則第5条(様式第8号別紙)
9	開発行為の施行等の同意書	○	○	○	○	法33－1－14 規則17－1－3	町開発行為等の基準に関する規則第5条(様式第8号)
10	土地の登記事項証明書	○	○	○	○	法33－1－14	・6ヶ月以内のもの
11	開発審査会付議資料	△	△	△	△		・11部
12	設計図等	○	○	○	○		・次表による図面等添付

※）町長が認めた者は、省略することができる。

＜設計図等＞

	図書の種類	縮　尺	明示すべき事項	備　　考
1	開発区域 位 置 図	1／50000以上	1. 方位 2. 地形 3. 開発区域とその位置 4. 市街化区域・市街化調整区域の別 5. 主要公共公益施設 6. 排水経路等	1. 都市計画図写
2	案内図			
3	開発区域 区 域 図	1／2500以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあっては1／5000以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（赤線で囲む） 3. 都道府県界、市町村界、市町村の区域内町又は字の境界、都市計画区域界 4. 土地の地番及び形状	1. 現況図とまとめて表示してもよい。
4	現況図	1／2500以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあっては1／5000以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（赤線で囲む） 3. 標高差を示す等高線 4. 植生区分 5. 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 6. 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状 7. 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置（1ha以上の開発） 8. 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位置（1ha以上の開発）	
5	公図写		1. 方位 2. 縮尺 3. 開発区域の境界（赤線で囲む） 4. 土地の地番	1. 表示範囲は開発区域及び開発区域周辺とすること。 2. 法務局の公図を写すこと。
6	土地利用計画図	1／1000以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあっては1／2500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界（赤線で囲む） 3. 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへいの位置 4. 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 5. 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 6. 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 7. 消防水利の位置及び形状 8. 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部分の区分） 9. 河川その他の公共施設の位置及び形状 10. 予定建築物等の敷地の形状及び面積 11. 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 12. 樹木又は樹木の集団の位置 13. 緩衝帯の位置、形状及び幅員 14. 法面（がけを含む）の位置及び形状 15. 擁壁の位置及び種類	1. 開発登録簿の図面として使用するので明確に表示すること。

	図書の種類	縮　尺	明示すべき事項	備　　考
7	造成計画平面図	1／1000以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあっては1／2500以上	1. 方位 2. 開発区域の境界(赤線で囲む) 3. 切土又は盛土をする土地の部分 4. 擁壁の位置、種類及び高さ 5. 法面(がけを含む)の位置及び形状 6. 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 7. 遊水池(調整池)の位置及び形状 8. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高	1. 切土・盛土の別を、切土(赤)、盛土(青)に着色すること。 2. 表土の復元等の措置を講じるときは、その部分を(黄)で着色すること。 3. 等高線は細線で表示すること。 4. 平坦地で小規模な開発の場合は、排水計画平面図にまとめて表示してもよい。
8	排水施設計画平面図	1／500以上	1. 開発区域の境界 2. 排水区域の区域界 3. 遊水池(調整池)の位置及び形状 4. 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 5. 道路側溝その他排水施設の位置、形状及び種類 6. 排水管の勾配及び管径 7. 人孔の位置及び人孔間距離 8. 水の流れの方向 9. 吐口の位置 10. 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 11. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 12. 道路、公園、その他の公共施設の敷地の計画高 13. 法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状	
9	給水施設計画平面図	1／500以上	1. 開発区域の境界 2. 給水施設の位置、形状、内のり寸法 3. 取水方法 4. 消火栓の位置 5. 予定建築物等の敷地の形状	1. 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 (自己居住用の住宅は不要)
10	造成計画断面図	1／1000以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあっては1／2500以上	1. 開発区域の境界 2. 切土又は盛土をする前後の地盤面 3. 計画地盤高	1. 2方向以上 2. 高低差の著しい箇所について作成すること。
11	がけの断面図	1／50以上	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地層の厚さ) 2. 切土又は盛土をする前の地盤面 3. 小段の位置及び幅 4. 石張、張芝、モルタルの吹き付け等のがけ面の保護の方法	1. 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土・盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成する。 2. 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない。

	図書の種類	縮　尺	明示すべき事項	備　考
12	擁壁の断面図	1／50以上	1. 擁壁の寸法及び勾配 2. 擁壁の材料の種類及び寸法 3. 裏込めコンクリートの寸法 4. 透水層の位置及び寸法 5. 擁壁を設置する前後の地盤面 6. 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 7. 鉄筋の位置及び径 8. 水抜穴の位置	
13	求積図	1／500以上	1. 既存及び新設公共施設の求積図 （各々一連番号を付し、協議書及び同意書の番号と一致される） 2. 開発区域全体の求積図 3. 区画割の求積図	1. 求積は実測によること。 2. 求積方法は座標法又は三斜法を原則とする。
14	道路縦断面図	縦:1／200以上 横:1／500以上	1. 道路記号（幅員別も含む）、縦断曲線等	
15	道路横断面図	1／100以上	1. 路側構造物及び宅地高（法面の場合は法肩又は法尻）が判る範囲	
16	道路断面構造図	1／50以上	1. 路面、路盤の詳細（舗装構成も記入） 2. 道路側溝の位置、形状 3. 雨水桝及び取付管の位置、形状 4. 埋設管及び人孔の位置及び形状（点線で記入）	1. 道路種別ごとに表示
17	下水道縦断面図	縦:1／200以上 横:1／500以上	1. 人孔の種類、形状、位置 2. 人孔間隔 3. 排水渠の勾配、管径、土被、管低高	1. 道路縦断面図にまとめて表示してもよい。 2. 下水道を設けない場合は、排水施設縦断面図を添付すること。
18	排水施設構造図		1. 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口、調整池等	
19	流末水路構造図		1. 放流先の水路、河川等の構造（常水面も表示のこと） 2. 放流口の排水施設の構造	
20	防災工事計画平面図	1／1000以上	1. 方位 2. 地形（等高線等） 3. 計画道路線 4. 防災施設の位置、形状、寸法、名称 5. 段切位置 6. 表土除去位置 7. ヘドロ除去位置、除去深さ 8. 流土計画 9. 工事中の雨水排水経路 10. 防災施設の設置時期及び期間	1. 開発地が山地で大規模の場合に作成すること。
21	防災施設構造図	1／100以上	1. 防災工事において設置される施設の構造	1. 開発地が山地で大規模の場合に作成すること。

	図面の種類	縮　尺	明示すべき事項	備　考
22	その他の設計図		1. 終末処理施設設計図(し尿処理施設を含む) 2. 防火水槽構造図 3. 防護柵、橋梁 4. 公園施設	
23	構造計算書	A4判で製本すること	1. 擁壁、橋梁等の構造計算	
24	安定計算書	〃	1. 擁壁、斜面等の安定計算	
25	水理計算書	〃	1. 排水施設、下水道施設、防災施設等の水理計算	
26	土質調査書及び地盤改良計画図書	〃		
27	工事仕様書	〃		
28	建築物等の平面図及び立面図	1／200以上		1. 宅地分譲の場合は不要
29	現況写真		1. 開発区域の境界(赤線で囲む)	1. 全景、2方向以上 2. 撮影方向図添付
30	その他町長が必要と認める図書			

注意事項

1．全ての図面に凡例を表示すること。

2．図面はＡ４判大にそろえ、屏風折りとして左とじにすること。

3．すべての図書に作成者の記名をすること。

4．構造図等で併記可能なものについては別葉としなくてもよい。

5．提出する図面は明確にわかりやすく作成すること。

① 農家等の子等が分家する場合

＜書　類＞

	書　　類　　名	備　　考
1	開発行為許可申請書	・正１部、副１部 町開発行為等の基準に関する規則第２条（様式第１号）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	理由書	・自己の住宅等を建築しようとする理由 開発行為等の基準に関する規則第１７条（様式第２０号） ・婚姻予定の場合は婚約証明書添付（様式①） ・婚約者住民票謄本・印鑑証明書添付
4	住民票謄本	
5	農林漁業を営む者であることの証明書	・本家の耕作証明書及び所得証明書
6	資産証明書	・申請者の世帯構成員及び本家世帯主の全ての資産証明
7	戸籍全部事項証明書	・申請者と本家との関係を証するもの
8	開発区域内権利者一覧表	町開発行為等の基準に関する規則第５条（様式第８号別紙）
9	開発行為の施行等の同意書	町規則第５条（様式第８号）
１０	土地の登記事項証明書	・線引き当時の所有権がわかるもので６カ月以内のもの
１１	開発審査会付議資料	
１２	添付図書（図書）	・下表による。

＜図　面　等＞

	図　面　の　名　称	備　　考
1	開発区域位置図	・図面の作成要領は前掲の添付図書と同様である。
2	案内図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	造成計画断面図	
8	求積図	
9	建築物等の平面図及び立面図	
１０	現況写真	
１１	その他町長が必要と認める図書	

注）別記様式は第１０章及び藤崎町開発行為等の基準に関する規則を参照のこと。

② 収用対象事業により移転する場合

＜書　類＞

	書　類　名	備　考
1	開発行為許可申請書	・正１部、副１部 町開発行為等の基準に関する規則第２条（様式第１号）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	理由書	・自己の住宅等を建築しようとする理由 町開発行為等の基準に関する規則第１７条（様式第２０号）
4	住民票謄本又は法人登記事項証明書	
5	公共事業による建物等移転証明書	（様式②） ・収用対象となった土地の現況図及び建築物等の配置図 ・収用対象となった土地及び建築物等の求積図
6	移転前後対照表	（様式③）
7	開発区域内権利者一覧表	町開発行為等の基準に関する規則第５条（様式第８号別紙）
8	開発行為の施行等の同意書	町開発行為等の基準に関する規則第５条（様式第８号）
9	土地の登記事項証明書	・６カ月以内のもの
１０	開発審査会付議資料	
１１	添付図書（図面）	・下表による。

＜図　面　等＞

	図　面　の　名　称	備　考
1	開発区域位置図	・図面の作成要領は前掲の添付図書と同様である。
2	案内図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	造成計画断面図	
8	求積図	
9	建築物等の平面図及び立面図	
１０	現況写真	
１１	その他町長が必要と認める図書	

注）別記様式は第１０章及び藤崎町開発行為等の基準に関する規則を参照のこと。

(2)　法第４３条第１項による許可申請及び第３項による協議申請（建築行為）

＜書　類＞

	書　類　名	備　考
1	建築行為許可申請書	・正１部、副１部 町開発行為等の基準に関する規則第１７条（様式第１９号）、第１８条（様式第２２号）
2	理由書	・自己の住宅等を建築しようとする理由 町開発行為等の基準に関する規則第１７条（様式第２０号）
3	住民票謄本又は法人登記事項証明書	・第３項による申請は不要
4	建築敷地内権利者一覧表	町開発行為等の基準に関する規則第１８条（様式第２１号別紙）
5	建築行為等の同意書	町開発行為等の基準に関する規則第１８条（様式第２１号）
6	土地の登記事項証明書	・６カ月以内のもの
7	添付図書	・下表による。

＜図　面　等＞

	図　面　の　名　称	備　考
1	位置図	・図書の作成要領は、(1)法第２９条（開発行為）の添付図書と同様とする。 ・現況図には横断面を明示する。
2	案内図	
3	現況図	
4	公図写	
5	土地利用計画図	
6	求積図	
7	建築物等の平面図及び立面図	
8	現況写真	
9	その他町長が必要と認める図書	

(3)　法第３４条第１１号及び同法第３４条第１２号による許可申請（開発行為）

＜書　類＞

	書　類　名	備　考
1	開発行為許可申請書	・正１部、副１部 町開発行為等の基準に関する規則第２条（様式第１号）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	開発区域内権利者一覧表	町開発行為等の基準に関する規則第５条（様式第８号別紙）
4	開発行為の施行等の同意書	町開発行為等の基準に関する規則第５条（様式第８号）

5	土地の登記事項証明書	・６カ月以内のもの
6	添付図書	・下表による。

＜図　面　等＞

	図　面　の　名　称	備　　考
1	開発区域位置図	・図書の作成要領は、(1)法第２９条（開発行為）の添付図書と同様とする。 ・現況図には横断面を明示する。
2	案内図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	求積図	
8	建築物等の平面図及び立面図	
9	現況写真	
１０	その他町長が必要と認める図書	

(4)　法第３４条第１１号及び同法第３４条第１２号による許可申請（建築行為）

＜書　類＞

	書　　類　　名	備　　考
1	建築行為許可申請書	・正１部、副１部 町開発行為等の基準に関する規則第１７条（様式第１９号）
2	建築敷地内権利者一覧表	町開発行為等の基準に関する規則第１８条（様式第２１号別紙）
3	建築行為等の同意書	町開発行為等の基準に関する規則第１８条（様式第２１号）
4	土地の登記事項証明書	・６カ月以内のもの
5	添付図書	・下表による。

＜図　面　等＞

	図　面　の　名　称	備　　考
1	位置図	・図書の作成要領は、(1)法第２９条（開発行為）の添付図書と同様とする。 ・現況図には横断面を明示する。
2	案内図	
3	現況図	
4	公図写	
5	土地利用計画図	
6	求積図	
7	建築物等の平面図及び立面図	
8	現況写真	
9	その他町長が必要と認める図書	

注）別記様式は第１０章及び藤崎町開発行為等の基準に関する規則を参照のこと。

第５章　開発許可後の手続き

第１節　開発行為の変更許可（法第３５条の２）

開発許可を受けた者が、法第３０条第１項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、変更許可申請又は変更届を提出しなければなりません。

１．変更許可を必要とする場合（第１項）

次の事項を変更しようとする場合は、変更許可が必要です。なお、許可の対象となるのは、開発許可後、かつ、完了公告前の変更です。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更は新たに開発許可を受けることが必要です。

(1)　開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模
(2)　開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
(3)　開発行為に関する設計
(4)　工事施行者
(5)　自己用・非自己用、居住用・業務用の別
(6)　市街化調整区域の開発行為の場合、法３４条の号及びその理由
(7)　資金計画

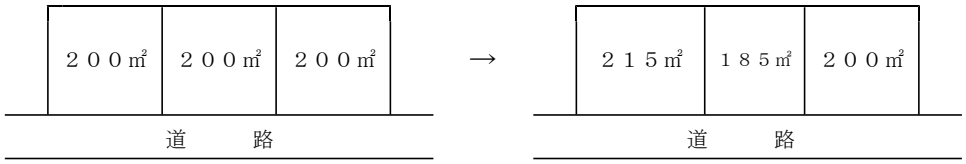
２．変更届出を必要とする場合（第３項）

次の軽微な変更は、許可権者に届出る必要があります。

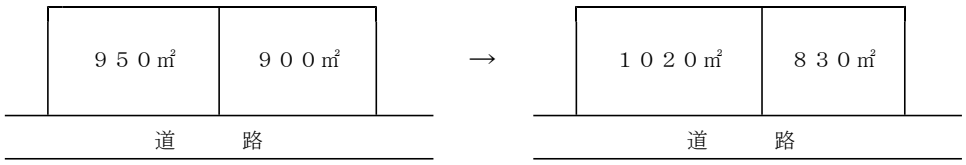
(1)　設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状に関する変更で、予定建築物等の敷地の規模が１０分の１未満の増減であるものが該当します。ただし、住宅以外の建築物等の敷地の増加の場合で、その規模が１０分の１未満であっても敷地１０００㎡以上となる場合は、前面道路の幅員の技術基準が変わるため変更許可が必要となります。

例）

①　変更届出の場合



②　変更許可の場合（住宅以外の建築物等の場合）



(2)　工事施行者の変更。ただし、非自己用及び開発区域の面積が１ｈａ以上の自己業務用の開発行為では、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限られ、主体の変更は許可が必要となります。
(3)　工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更。

３．法第３４条の２の変更（再協議）について

法第３４条の２において協議成立した開発行為について、第３５条の２第１項と同様な事項を変更する場合は、再協議をする必要があります。

第２節　工事完了の検査（法第３６条）

１．工事完了届（第１項）

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区分けしたときは工区）の全部についての工事が完了したときは、許可権者に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることもできます。これは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続きの処理を迅速に進めるためのものです。

２．完了検査（第２項）

許可権者は、工事完了の届出があったときは、遅滞なく当該工事が許可の内容に適合しているか検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付します。

３．工事完了公告（第３項）

(1)　許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨の公告をします。

(2)　工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理・帰属等）は、工事完了公告により発生します。

第３節　工事完了公告前の建築制限等（法第３７条）

開発行為が許可どおりに行われることを担保するため、開発許可を受けた区域内では工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築等をしてはなりません。ただし、次の場合を除きます。

(1)　当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築等をする場合

(2)　許可権者が支障ないと認めた場合(開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に適用します。)

①　官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に建設する場合

②　既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

③　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行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合

④　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

第４節　開発行為の廃止（法第３８条）

許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、次の各号に掲げる図書を添えて、遅滞なくその旨を許可権者に届け出なければなりません。

(1)　工事廃止理由書

(2)　廃止に伴う措置を記載した書類

(3)　廃止時の現況図（縮尺２５００分の１以上）及び現況写真

(4)　工事廃止に係る地域を明示した図面（縮尺１０００分の１以上）

第５節　公共施設の管理・帰属（法第３９条、第４０条）

１．公共施設の管理（法第３９条）

本制度では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、工事完了公告の日の翌日に町が引継ぐこととされています。

当該公共施設の公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、道路法等の公物管理法に基づく公共施設の場合は、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、それ以外の場合には、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する場合があります。

なお、町が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

(1)　道路法、河川法等に基づき、管理者が当然に定まる場合

(2)　法第３２条の協議により、別に管理者を定めた場合

２．公共施設の用に供する土地の帰属（法第４０条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、工事完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

(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（第１項）

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、次によって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土地	→	開発許可を受けた者に帰属
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に帰属

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

(2)　新規の公共施設を設置する場合（第２項）

前記(1)及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の用に供される土地は、法第３９条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

(3)　主要な公共施設等の費用負担（第３項）

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路等の公共施設の土地が前記（２）の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は法第３２条で別に定めた場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に費用負担を求めることができます。

①　請求の対象となる施設

a.　市街化区域内の都市計画施設である幅員１２ｍ以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路

b.　市街化区域内の河川

②　請求できる者は、工事完了公告の日に当該土地を所有していた者です。

③　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り、工事完了公告の日から起算して３月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

第６節　建築物の建ぺい率等の指定（法第４１条）

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について、開発許可権者が開発許可をする場合、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を課することがあります。

１．制限の内容

(1)　建築物の建ぺい率
(2)　建築物の高さ
(3)　壁面の位置
(4)　その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

２．特例許可

この制限が定められた土地の区域内において、建築物は、これらの制限に違反して建築できませんが、次の場合で、許可権者が許可したものは建築が認められます。

(1)　開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる場合
(2)　公益上やむを得ないと認められる場合

第７節　開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第４２条）

開発許可を受けた区域内では、工事の完了公告があった後は、許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し又は新設してはなりません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることもできません。ただし、許可権者が、開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の環境保全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではありません。

なお、この規定は用途地域等が定められている地域以外の区域において適用されます。また、特定工作物は、その態様から用途の変更はないものであり、用途の変更の規制はありません。

許可の基準は次のとおりです。

(1)　法第２９条第１項第２号若しくは第３号又は法第３４条の２第１項に該当する場合
(2)　法第４３条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合
(3)　法３４条第１号から第１２号に該当する場合でその用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号の技術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、申請に係る建築物の用途がこれに適合する等の場合

第８節　地位の承継（法第４４条、第４５条）

１．一般承継（法第４４条）

法２９条による開発許可又は法第４３条第１項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。

(1)　「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。
　①　相続人

② 合併後存続する法人
③ 合併により新たに設立された法人

(2) 「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事務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものなどがあります。
① 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
② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
④ 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

２．特定承継（法第４５条）

法第２９条による開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、許可権者の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。

これは、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて許可権者の承認をもって足りるとしたものです。なお、本条は一般承継とは異なり、法第４３条第１項の許可に基づく地位の承継の規定はありません。

承認を与える基準は、①申請者が適法に所有権等の権原を取得しているか、②当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか等です。

なお、法第３４条第１３号に該当して開発許可を受けた開発行為については、特定承継はできません。

第９節　開発登録簿（法第４６条、第４７条）

許可権者が開発行為の許可（協議の成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときにその写しを交付しなければなりません。

１．開発登録簿の目的

本法では、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、第４２条）、用途の変更（法第４２条）を規制しており、開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめようとするものです。

２．登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録しなければなりません。

(1) 開発許可の年月日、又は開発協議成立の年月日
(2) 予定建築物等の用途（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）
(3) 公共施設の種類、位置及び区域
(4) 上記以外の開発許可の内容（許可条件等）
(5) 法第４１条第１項の規定による制限の内容
(6) 法第４５条の規定により地位を承継した者の住所及び氏名
(7) 完了検査の状況、完了年月日
(8) 法第４１条第２項ただし書若しくは法第４２条第１項ただし書の許可の内容、同条第２項の協

議が成立したときはその内容

３．開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、町建設課で閲覧できます。

４．開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しは、藤崎町開発行為等の基準に関する規則第２２条（様式第２６号）による申請に基づき交付します。

第１０節　不服申立て（法第５０条）

１．審査請求

次の規定に基づく処分又は不作為等に不服のある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

(1)　法第２９条（開発許可）
(2)　法第３５条の２第１項（変更許可）
(3)　法第４１条第２項ただし書（建築制限の特例許可）
(4)　法第４２条第１項ただし書（予定建築物以外の建築等の許可）
(5)　法第４３条第１項（市街化調整区域内の建築等の許可）
(6)　法第８１条第１項（監督処分）

２．異議申立て

(1)　処分に対する異議申立て
　処分については、審査請求ができるため、異議申立てはできません。
(2)　不作為に対する異議申立て
　不作為については、開発審査会に対する審査請求との二者択一で異議申立てを行うことができます。

３．手続き

審査の手続きその他については、行政不服審査法が適用されます。

第６章　開発審査会（法第７８条）

第１節　開発審査会の職務

開発審査会は、法第５０条第１項に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、開発許可権者が法第３４条第１４号に該当する開発行為の許可又は令第３６条第１項第３号ホに該当する建築の許可をしようとする場合に、あらかじめ当該事案について審議します。

第２節　開発審査会の組織等

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

開発審査会は委員５人で組織され、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生及び行政の各分野の優れた経験と知識を有する者のうちから知事が任命します。

第３節　開発審査会の公開

開発審査会は、会議を一部公開します（個人に関する情報に係るもの等については、非公開になります。）必要な事項については、「青森県開発審査会の公開等に関する取扱要領」に定めております。

第４節　開発審査会への付議

１．事前協議

許可申請前に開発審査会の議を経る必要がある案件について、計画がある場合は、あらかじめ町開発担当課及び県建築住宅課と事前協議を行う必要があります。なお、開発審査会は三か月に一度開催していますが、審査会へは事前協議を終了後付議しますので、具体的な計画案が定まりしだい早めに協議を行って下さい。

２．青森県開発審査会提案基準

開発許可権者は、法第３４条第１４号又は令３６条第１項第３号ホに該当するものとしての開発許可又は建築許可にあたり、あらかじめ開発審査会の議を経る必要があります。本県においては、開発審査会に諮問する基準として、次のように定め運用しています。

なお、開発審査会へ付議する開発行為又は建築行為が令第２９条の９各号に掲げる区域において行われる場合、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講じられる必要があります。ただし、安全性が確保されると認められる土地の区域における開発行為はこの限りではありません。

参考：令第２９条の９各号に掲げる区域

一　建築基準法第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり等防止法第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　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７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法第５６条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

第１（分家住宅－法以前からの所有地）

農家等の子等が分家する場合の住宅で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　申請地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、または当該都市計画を変更してその区域が拡張される以前（以下「法以前」という。）からいわゆる本家が所有している土地であること。

２　いわゆる本家たる世帯が、法以前から当該市街化調整区域内に生活の本拠地を有していること。

３　申請者は、いわゆる本家の世帯構成員であること。（過去に世帯構成員であった場合を含む。）

４　申請地は、既存集落内またはその外縁部にあること。

５　敷地の規模は、原則として２００㎡以上５００㎡未満であること。

第２（分家住宅－法以前から指定既存集落内居住者の分家）

知事が別に定める集落（以下「指定既存集落」という。）内居住者の子等が分家する場合の住宅で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　申請者は、法以前から指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。（過去に世帯構成員であった場合を含む。）

２　申請地は、いわゆる本家の居住する指定既存集落と同一集落内にあること。

３　敷地の規模は、原則として２００㎡以上５００㎡未満であること。

第３（収用対象事業による移転）

市街化調整区域または市街化区域に存する建築物または第一種特定工作物が収用対象事業の施行により移転しなければならない場合において、次の各項のいずれにも該当すること。

１　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

２　敷地の規模は、原則として２００㎡以上で、５００㎡未満または従前の１．５倍以内であること。

３　建築物等の規模は、原則として従前の１．５倍以内とし、その用途は、原則として従前のものとほぼ同一であること。

４　収用対象建築物等が、市街化区域にある場合は、市街化区域内に適地を確保することが困難であること、市街化調整区域に従前から適切な土地を所有していること、起業者から適切な土地を斡旋されること等やむを得ない理由があること。

第４（市街化調整区域内事業所の社宅等）

法以前から市街化調整区域内に存する事業所または都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）第２９条若しくは法第４３条の許可を受けて建築された事業所（許可を要しない事業所を含む。）において業務に従事する者の住宅、寮等で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　事業所の位置、勤務体制等により住宅等の必要性があること。

２　住宅、寮等の規模が事業の状況（事業の操業方式、就業体制、雇用形態等）に比して過大でないこと。

３　住宅、寮等の敷地が事業所の敷地に隣接または近接している土地であること。

第５（既存住宅の敷地拡張）

法以前から市街化調整区域内に存する住宅または法第２９条若しくは法第４３条の許可を受けて建築された住宅の敷地を拡張する場合で、拡張後の敷地の規模が、原則として２００㎡以上５００㎡未満であること。

（注）法に適合している住宅で、敷地拡張を伴わない住宅の建替え等の場合は許可を要しない。

第６（既存事業所の拡張）

法以前から市街化調整区域内に存する事業所または法第２９条若しくは法第４３条の許可を受けて建築された事業所で、当該事業の拡張のため建築する場合、またはその敷地を拡張する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　敷地の規模は、原則として、法以前から存する事業所の場合は線引き時の２倍以内、許可を受けて建築された事業所の場合は最初の許可時の２倍以内であること。ただし、別に規模の制限がある場合はそれによる。

２　建築物の規模は、原則として従前の３倍以内であること。ただし、別に規模の制限がある場合はそれによる。

３　開発区域が既存事業所の敷地に隣接しているか、または同一集落内の土地利用に調和した位置に移転するものであること。

４　周辺の環境を害するおそれがないこと。

５　現在の敷地において、過去２年以上の事業実績があること。

（注）次のいずれかに該当する場合は許可を要しない。

(1)　法第３６条の検査済証を受けている敷地内での建築。

(2)　敷地拡張が伴わない場合で、建築物の規模が従前の１．５倍以内の建築。

第７（公共的建築物、準公益建築物）

法第２９条第３号に規定する建築物に準ずる建築物を建築する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　申請者は、市町村または公共的団体であること。

２　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

第８（宗教施設）

市街化調整区域の既存集落において、社寺仏閣、納骨堂等、宗教活動に必要な建築物を建築する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　申請者は、宗教法人法（昭和２６年法律第１２６号）第１２条に基づく所轄庁の認証を受け、設立登記済みであること。

２　宗教活動に必要な建築物の範囲は、同法第３条第１号に該当するものであること。ただし、宿泊施設及び休憩施設は除く。

３　申請地は、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等に照らし合理的な位置にあること。

第９（研究施設）

研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

第１０（日用雑貨店等併用住宅）

市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗、事業所等の併用住宅（自己用住宅）で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　店舗等の内容は法第３４条第１号に該当すること。

２　住宅を新たに建築する合理的理由があること。

３　申請地は既存集落内またはその外縁部にあること。
４　敷地の規模は、１０００㎡未満で、店舗等の規模は２５０㎡未満であること。

第１１（既存集落等居住者の自己用住宅）

指定既存集落及び独立して一体的な日常生活圏を構成し概ね５０戸以上の建築物が連たんしている集落（以下「既存集落」という。）において建築する自己居住用住宅で次の各項のいずれにも該当すること。

１　申請者は次の(1)から(3)までのいずれかに該当すること。
　(1)　申請地が存する指定既存集落内に２年以上生活の本拠を有していること。
　(2)　申請地が存する既存集落内に生活の本拠を有し、法以前から申請地（相続により取得した土地も含む。）を有していること。
　(3)　申請地が存する既存集落内に原則として１５年以上生活の本拠を有していること。
２　現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立退き及び借家等の理由により、社会通念に照らし、新規に建築することがやむを得ないこと。
３　敷地の規模は、原則として２００㎡以上５００㎡未満であること。

第１２（指定既存集落内居住者の小規模事業所等）

指定既存集落内において建築する小規模事業所等で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　申請者は、法以前から指定既存集落内に生活の本拠を有していること。
２　建築物の用途は、工場、事務所、店舗または運動レジャー施設とし、周辺の土地利用に調和していること。
３　敷地の規模は、１，０００㎡以下であること。なお、店舗の場合は、建築物の規模が５００㎡以下であること。
４　自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態及び運営管理上の観点から、当該集落に建築することがやむを得ないと認められること。

第１３（指定既存集落内の公営住宅等）

指定既存集落において、その集落及び周辺地域に居住している者を対象として市町村が建設する公営住宅法（昭和２６年法律第１９３号）第２条第２号に規定する公営住宅及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成５年法律第５２号）第１８条に基づいて建設される特定公共賃貸住宅で、規模が地域の入居対象者数を勘案して適切なもの。

第１４（公害等による移転）

公害関係の規制法若しくは防止法に抵触し、または住民から工場等の移転が強く要望され、市街化区域において事業を行うことが困難または著しく不適当なもので、次の各項のいずれにも該当すること。

１　建築基準法第３条第２項の規定による既存不適格建築物であること。
２　小規模な工場等であること。
３　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
４　敷地及び建築物の規模は、原則として基準時（抵触する現行法が適用された日）の１．５倍以内あること。
５　市街化区域内（工業専用地域等）に所有する土地がなく、適地が確保できないこと。

第１５（危険地域からの移転）

建築基準法第３９条第１項の規定による災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　次の(1)から(6)までのいずれかに該当すること。

(1)　建築基準法第３９条第１項の災害危険区域に存する建築物の移転。

(2)　がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。

(3)　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）第２４条第３項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。

(4)　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和４４年法律第５７号）第９条第３項の勧告に基づく移転。

(5)　建築基準法第１０条第１項の命令に基づく移転。

(6)　その他条例、要綱または特定の行政機関の指示に基づく(1)から(5)までと同等と認められる移転。

２　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

３　敷地の規模は、原則として２００㎡以上で、５００㎡未満または従前の１．５倍以内であること。

４　建築物等の規模は、原則として従前の１．５倍以内とし、その用途は、原則として従前のものとほぼ同一であること。

第１６（１ｈa未満のスポーツ施設）

面積が１ｈa未満の野球場、テニスコート、その他運動・レジャー施設及び墓園等第二種特定工作物に類する工作物の管理用建築物であること。

第１７（屋外空間を利用するスポーツ練習場）

屋外空間を利用するスポーツ練習場の建築物で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　ゴルフ打放し練習場または野球バッテング練習場であること。

２　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

３　建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。

４　周辺道路等の施設に支障が生じないように駐車場が併設されていること。

第１８（レクリエーション施設等）

自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物で、次のいずれかに該当すること。

(1)　自然休養村整備事業を推進するに当たり必要最小限不可欠な建築物であること。

(2)　キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって、地域における土地利用に調和し、管理または利用上、必要最小限不可欠な建築物で、次のいずれにも該当すること。

イ　当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用に整合した内容のものであること。

ロ　管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。

ハ　用途の変更が容易なものでないこと。

ニ　自然公園法（昭和３２年法律第１６１号）その他の法令に適合していること。

(3)　第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設で、次のいずれにも該当すること。

イ　利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。

ロ　市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

第１９（線引き時点で造成中のもの）

市街化調整区域になった際に現に造成中である宅地であって、次のいずれにも該当すること。

１　法以前に開発が概ね完了した土地であること。

２　原則として、開発者が法以前から所有していた土地であること。

３　設置される公共施設等は、法第３３条の規定による技術基準に適合していること。

ただし、現地の状況等やむを得ない場合で、次のいずれにも該当するものについては、緩和措置を講ずることができる。

イ　道路については、建築基準法に規定する道路の基準に適合するものであること。

ロ　家庭雑排水については、流末処理または各家庭内浄化槽で処理すること。

第２０（地域振興のための工場等）

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等（別に知事が指定する市町村）に立地する工場等で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　当該市町村の市街化区域内に適地がなく、次のいずれかに該当すること。

(1)　開発区域周辺の労働力を必要とする場合。

(2)　清浄な空気・水・景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。

(3)　空港、高速道路のインターチェンジ等に隣接または近接することが必要な場合。

２　工場等とは、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、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等）の工場又は研究所であり、開発区域の面積が５ｈa未満のもの。

３　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

第２１（有料老人ホーム）

老人福祉法（昭和３８年法律第１３３号）第２９条第１項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良な施設で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式または賃貸方式であること。

２　市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合など、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適当であること。

３　管轄市町村長が福祉施設等の観点から、立地について承認を与えたもの。

４　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

第２２（介護老人保健施設）

介護保険法（平成９年法律第１２３号）第７条第２２項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法第２条第３項第５号の２に規定する第２種社会福祉事業の用に供されるもの除く。）で、次の各項の

いずれにも該当すること。

１　介護保険法施行規則第１３６条第１項第１４号に規定する協力病院が申請地の近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

２　介護保険法第９４条第１項の許可が確実に見込まれること。

３　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

第２３（農産物直売所）

市街化調整区域内において生産される農産物を販売する直売所で、次の各項のいずれにも該当するもの。

１　申請者は農業を営む者であり、市街化区域に土地を所有していないこと（現に建築物が存する敷地及び用途地域内の建築物の制限により直売所を建築できない土地を除く。）。

２　申請地は、自己の所有する土地であり、申請者が居住する土地又は申請者が農産物を生産している土地の区域内若しくはその周辺部にあること。

３　申請者自らの生産する農産物の販売割合が他の農産物よりも量的又は金額的に多いこと。（他の農産物には、農産物を使用して製造・加工したものを含む。）

４　直売所の建築面積が９０㎡以下であり、かつ、階数が１であること。

５　敷地の規模は、５００㎡以下であること。

（※様式⑬参照）

第２４（特定流通業務施設）

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成１７年法律第８５号）第５条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　施設は次のいずれかに該当すること。

(1)　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第８３号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送以外の用に供する施設であること。

(2)　倉庫業法（昭和３１年法律第１２１号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同法第２条第１項に規定する倉庫であること。

２　物流総合効率化法第４条第５項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の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適当と認められるものとの意見があった施設であること。

３　開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

（注）物流総合効率化法第４条第５項に規定する都道府県知事からの意見聴取は、「平成１８年３月２８日付国都計発第１３３号流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律の施行に伴う留意点」に基づき行われるものである。

第２５（社会福祉施設）

社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第２条第１項に規定する更正保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）で、次の各項のいずれにも該当すること。

１　設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものである。

２　当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものである。
３　施設は次のいずれかに該当すること。
(1)　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。
(2)　当該施設を利用するものの安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
(3)　当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。

第２６（医療施設関係）

医療法第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、次の各項のいずれにも該当すること。
１　施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものである。
２　当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施設の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものである。
３　施設は次のいずれかに該当すること。
(1)　救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
(2)　当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。
(3)　病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

第２７（学校施設）

開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、次のいずれにも該当すること。
１　教育環境確保のため、当該開発区域周辺の資源、環境等が必要であり、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
２　当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

第２８（農林漁業従事者用住宅から一般住宅への用途変更）

農林漁業を営む者（以下「農林漁業従事者」という。）の居住の用に供するものとして開発許可等を受けずに建築された住宅（以下「農林漁業従事者用住宅」という。）をやむを得ない理由により一般住宅へ用途変更する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。
１　用途変更の対象となる農林漁業従事者用住宅は、適法に建築され、許可申請時点において１０年以上適正に使用されたものであること。ただし、農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。
２　許可申請者は建築当時の建築主又はその相続人であること。
３　用途変更後の建築物は許可申請者及び許可申請者と同居する者の専用住宅であること。
４　建て替え又は増改築を伴う場合、建築物の規模は、原則として従前の１．５倍以内であること。

青森県開発審査会の公開等に関する取扱要領

平成２１年２月２日
部　長　決　裁

（趣旨）

第１条　この要領は、「附属機関等の管理に関する要綱」（平成８年１２月１日制定）及び「附属機関等の管理に関する要綱の運用指針」（平成８年１２月１日制定）に基づき、青森県開発審査会（以下「審査会」という。）の公開等に関し、必要な事項を定めるものとする。

（会議の公開）

第２条　審査会の会議は、原則として公開とする。ただし、次のいずれかに該当する議案の審議については、非公開とする。

（１）個人に関する情報に係るものとして次のいずれかに該当するもの

ア　自己用住宅に関する案件

イ　店舗、事務所又は工場等と住宅部分が切り離し困難な併用住宅に関する案件

（２）前２号以外の案件で、審査会が非公開とすべきと認めるもの。

（３）前２号以外の案件で、審査会が非公開とすべきと認めるもの

（会議の傍聴）

第３条　会議の公開は、会議の傍聴を認めることにより行うものとする。

第４条　会議の傍聴は、次に定めるところにより実施するものとする。

（１）会議を傍聴しようとする者は、会議の開会予定時刻の１０分前までに受付を済ませるものとする。

（２）会場の規模等の状況により、会議を傍聴しようとする者の数に制限を設ける場合は、抽選により傍聴人を決定するものとする。

（３）傍聴人は、係員の指示に従い入室し、会議開会以降の入室は認めないものとする。

（４）次のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。

ア　銃器、棒その他他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者

イ　はり紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕、傘の類を携帯している者

ウ　はち巻、腕章、たすき、リボン、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は携帯している者

エ　ラジオ、拡声器、無線機の類を携帯している者

オ　マイク、録音機、写真機、ビデオカメラの類を携帯している者（報道関係者を除く。）

カ　笛、ラッパ、太鼓その他の楽器の類を携帯している者

キ　下駄、木製サンダルの類を履いている者

ク　酒気を帯びていると認められる者

ケ　異様な服装をしている者

コ　その他議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者

（５）児童及び乳幼児は、傍聴席に入ることができない。ただし会長の許可を得た場合は、この限りでない。

（６）会議を傍聴する者は、次の事項を守らなければならない。

ア　会議開催中は、厳粛に傍聴すること。

イ　会議における発言に対して批評を加え、又は拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。

ウ　私語、談笑又は騒ぎ立てるなど会議の妨害となるような行為をしないこと。

エ　携帯電話及びポケットベルの類を携帯している者は、会議開催中はその電源を切っておくこと。

オ　飲食及び喫煙しないこと。

カ　写真撮影、録画又は録画等を行わないこと。ただし、報道機関については、議事進行に支障のない範囲内において認めるものとする。

キ　その他会議の議事進行に支障となる行為をしないこと。

（７）傍聴人は、係員の指示従わなければならない。

（８）傍聴人が前２号に違反するときは、会長はこれを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。

備　　考

(1)第２における集落の指定

指定既存集落・２集落（昭和６２年４月１日）

集落名	矢沢、中野目

(2)第２０における地域の指定（青森県内）

指定地域・７市町村（昭和６２年４月１日）、追加（平成２年４月１日）、追加（平成４年１０月１日）

地　　域　　名
弘前市　平川市　藤崎町　大鰐町　田舎館村　六ヶ所村　おいらせ町

第７章　監督処分等（法第８１条）

町長は、法やこれに基づく処分等に違反した者に対し、違反是正のための必要な措置をとることができます。

第１節　監督処分の対象者（法第８１条第１項）

(1)　法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者

(2)　(1)の違反の事実を知って、違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により使用する権利を取得した者

(3)　法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（下請人を含む。）若しくは工事施行者

(4)　この法律の規定による許可、認可又は承諾に付した条件に違反している者

(5)　詐欺その他不正な手段により、この法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

第２節　監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて措置します。

違反の内容	処分
許可、認可、承認	取消、変更、効力停止、条件の変更、新条件の付加
工事その他の行為	停止
建築物その他の工作物、物件	改築、移転、除却

なお、町長は、行政手続法第１３条の規定に基づき不利益処分をしようとする場合には、相手方に対し聴聞や弁明の機会の付与をしなければなりません。

第３節　代執行（法第８１条第２項）

町長は、法第８１条第１項の規定に基づく措置を命じられた者が、その命令を履行しない場合には、行政代執行法により代執行をすることができます。

その場合、被処分者を確知できないときは、法第８１条第２項の規定に基づき、行政代執行法の特例として、町長は自らその措置を行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

代執行を行う場合には、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに行わないときは町長等がその措置を行う旨を、あらかじめ掲示場に掲示するとともに、その措置を行おうとする土地の付近に、公告した日から１０日間、その公告の内容等を掲示しなければなりません。代行に要した費用は後で義務者が判明したときに徴収することになります。

第４節　標識の設置（法第８１条第３項、第４項）

町長は、法第８１条第１項の規定による命令をした場合、その土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に標識を設置するとともに、その旨を掲示場に掲示します。

第８章　罰則

第１節　違反行為者に対する罰則（法第９１条、第９２条、第９３条、第９６条）

法	罰	違　反　内　容
第９１条	１年以下の懲役又は５０万円以下の罰金	命令に違反した者（法第８１条第１項）
第９２条	５０万円以下の罰金	①規定に違反して、開発行為をした者（法第２９条第１項、第２項、第３５条の２第１項） ②規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者（法第３７条、第４２条第１項） ③規定に違反して、建築物を建築した者（法第４１条第２項） ④規定に違反して、建築物の用途を変更した者（法第４２条第１項、第４３条第１項） ⑤規定に違反して、建築物を建築し、又は第１種特定工作物を建設した者（法第４３条第１項）
第９３条	２０万円以下の罰金	①規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（法第８０条第１項） ②規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者（法第８２条第１項）
第９６条	２０万円以下の過料	規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者（法第３５条の２第３項、法第３８条）

第２節　雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第９４条）

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し又は財産を管理するにあたって、法第９１条から法第９３条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、それぞれの罰金刑を科します。

第９章　参考資料

開発許可制度に関する相談窓口等

（１）都市計画区域指定市町村　（令和4年4月1日現在）

市町村名	担当課名	郵便番号	所在地	電話番号
藤崎町	建設課	038-3892	藤崎町大字西豊田一丁目1	0172-75-3111

（２）県の機関

事務所名	管轄区域	郵便番号	所在地	電話番号
県土整備部建築住宅課	県内全域	030-8570	青森市長島1－1－1	017-734-9693

第１０章　開発許可等に係る様式

様式１	婚約証明書
様式２	公共事業による建築等移転証明書
様式３	公共事業による建築等移転前後対照表
様式４	農産物直売所事業計画書
様式５	開発行為（建築行為）事前相談書
様式６	宅地開発に伴う帰属物（道路）に関する設計事前協議書
様式７	宅地開発に伴う帰属物（河川・水路）に関する設計事前協議書
様式８	宅地開発に伴う帰属物（公園、緑地）に関する設計事前協議書
様式９	中間検査申請書
様式１０～１３	公共施設の引渡書
様式１４	公共施設用地の引渡書
様式１５	公共施設の寄附申込書

様式１

婚　約　証　明　書

住　所

氏　名　　印

年　　月　　日生

住　所

氏　名　　印

年　　月　　日生

上記の者、婚約中にして、　　年　　月　　日挙式の予定であることを証明する。

年　　月　　日

住　所

保証人

氏　名　　印

住　所

保証人

氏　名　　印

備考　・印は実印　印鑑証明添付すること。

・保証人は原則として双方の親がすること。

様式２

公共事業による建物等移転証明書

建物等の所有者	住所又は所在地	
	氏名又は名称	

上記の者は　　起業の

工事のため

下記物件を移転するものであることを証明する。

年　　月　　日

証明者　　印

記

移転の対象となった物件			
所在地番	種類	数量	摘要

（注）関係図面添付：摘要欄には、補償の内容、補償金額を記入のこと。

様式３

移　転　前　後　対　照　表

区　　分		移　　転　　前	移　　転　　後
敷地	所　　在		
	面　　積	㎡	㎡
建物	規　　模	㎡	㎡
	構　　造		
	用　　途		

申　　請　　者	住　所 氏　名
収用対象事業名	

様式４

農産物直売所に係る事業計画書

１　申請者の住所、氏名

２　申請者の市街化区域内の土地所有状況

土地の所在	地目	面積（㎡）	用途地域	建築物の有無	備　考

３　農産物等の生産及び販売計画の概要

（１）　農産物の生産計画

生産品目	作付面積（㎡）	生産数量	備　考
計			

（２）　農産物直売所での農産物の販売計画

①　申請者が生産する農産物

販売品目	販売数量	販売金額（円）	備　考
計			

②　申請者が生産する農産物を使用して製造・加工したもの

販売品目	販売数量	販売金額（円）	備　考
計			

③　①及び②以外のもの

様式４

農産物直売所に係る事業計画書

販売品目	販売数量	販売金額（円）	備　考
計			

４　資金計画

（１）　事業費

土地造成費　　円

建築費　　円

その他　　円

計　　円

（２）　資金調達計画

自己資金　　円

借入金　　円

その他　　円

計　　円

５　申請地の選定理由

様式５

開発行為（建築行為）事前相談書	課　長	課長補佐	係　長	課　員

１.相談年月日	年　　月　　日
２.事前協議相談者	
３.開発予定区域の地名・地番	
４.地目等	
５.開発予定区域の面積	
６.建築物・工作物の概要	
７.建築物を建築しようとする理由書（理由については、具体的に記載すること。）	
８、相談者	住　所： 氏　名： 連絡先：
９、事前相談書についての回答	対応者

備考　１　提出部数は２部です。
　　２　添付書類
　　・位置図（1/10,000～1/25,000）
　　・周辺状況図（1/2,500程度）
　　・公図（17条地図）（写し）
　　・土地登記事項証明書（写し）
　　・土地利用計画図（1/300以上のもの）
　　・現況写真（２方向）

様式6

決裁欄	課　長	課長補佐	係　長	係　員

宅地開発に伴う帰属物（道路）に関する設計事前協議書（第　回）

地区名		所在地	藤崎町大字　　地内
協議事項		チェック種別	指示事項
1 道路の幅員について		了解・訂正・検討	
2 道路の平面計画について		了解・訂正・検討	
3 道路の舗装構成について		了解・訂正・検討	
4 道路の横断勾配について		了解・訂正・検討	
5 道路の縦断勾配（線形）について		了解・訂正・検討	
6 袋路状の転回広場について		了解・訂正・検討	
7 道路の隅切り計画について		了解・訂正・検討	
8 側溝勾配及び断面について		了解・訂正・検討	
9 側溝の蓋（グレーチング）について		了解・訂正・検討	
10 土留め及び集水桝等の構造について		了解・訂正・検討	
11 電柱の道路敷外への設置について		了解・訂正・検討	
12 交通安全施設の設置について			
	・照明灯	必要・不要・検討	
	・カーブミラー	必要・不要・検討	
	・ガードレール	必要・不要・検討	
	・車止め	必要・不要・検討	
	・視線及び線形誘導標	必要・不要・検討	
	・その他	必要・不要・検討	
13 歩道の構造について		了解・訂正・検討	
14 道路の境界杭設置箇所について		了解・訂正・検討	
15 道路の除排雪について		了解・訂正・検討	
16 道路法第24条関係について		了解・訂正・検討	
17 その他の事項			

協議年月日		協議場所	藤崎町役場建設課

協議及び説明者名	事業者 TEL		協議を受けた者	建設課	建設係	
					管理係	
	設計者 TEL					

※ 協議にあたっては、位置図・概要計画平面図・構造図等のほか説明に必要な図面及び資料を一部持参してください。（建設課）

様式7

決裁欄	課　長	課長補佐	係　長	係　員

宅地開発に伴う帰属物（河川・水路）に関する設計事前協議書（第　回）

整理番号 №.

申請地	藤崎町

協　議　事　項	指示（確認）事項
・申請地種別	□ 準用河川 （河川法） □ 普通河川 □ 排水路 （　　） □ 用水路 （水利権者の同意）
・断面及び構造 （　　型　　×　　）	・下流構造物断面 （　　型　　×　　） □ 了解 □ 訂正 （　　） □ 検討 （　　）
・安全施設 （　　）	□ 了解 □ 訂正 （　　） □ 検討 （　　）
・その他	□ 点検口 （10m以上） □ □

協議年月日		年　　月　　日	協議場所		藤崎町役場建設課
協議及び説明者	申請者		協議を受けた者	建設課	
	設計者				

協議にあたっては、位置図・平面図・縦断図・構造図等のほか、説明に必要な図面・資料を1部持参してください。

（建設課）

様式８

決裁欄	部　　長	課　　長	課長補佐	係　　長	係　　員

宅地開発に伴う帰属物（公園、緑地）に関する設計事前協議書（第　　回）

開発区域	藤崎町	
協　議　事　項	チェック種別	指　示　事　項
1 面積について	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
2 設置場所について	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
3 平面計画について	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
4 雨水排水計画について	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
5 施設の構造について		
・園路広場	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
・修景施設	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
・休養施設	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
・遊戯施設	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
・安全施設	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
・その他	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
6 境界杭設置箇所について	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
7 占用物件について	了解 ・ 訂正 ・ 検討	
8 その他の事項		

協議年月日	年　　月　　日	協議場所	藤崎町役場建設課

協議及び説明者名	事業者 ＴＥＬ		協議を受けた者	建設課	
	設計者 ＴＥＬ				

※　協議にあたっては、位置図、計画平面図、構造図等のほか説明に必要な図面及び資料を１部持参してください。

様式9

年　　月　　日

藤 崎 町 長　　殿

事業者　住所

氏名

中 間 検 査 申 請 書

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿が完成したので、下記図書を添えて中間検査の申請をします。

記

1　開発許可年月日番号	年　　月　　日　　第　　号
2　開発行為の区域	藤崎町
3　検査対象公共施設	□ 道路　　□ 下水道　　□ 消防水利施設
4　工事施行業者	

（添付図書）

①位置図（付近見取図）

②出来形管理図表

③工事写真帳

備　考

検査対象施設が道路、下水道、消防水利施設の3種類ある場合は、関係図書をそれぞれに分けて提出してください。

様式１０

年　　月　　日

藤 崎 町 長　殿

事業者　　住所

氏名

公 共 施 設 の 引 渡 書

都市計画法第３２条に基づく協議により、藤崎町が管理することと定めた下記の公共施設は、同法第３９条の規定により　　年　　月　　日藤崎町の管理に属したので、関係書類を添えて引き渡します。

記

◎ 公共施設の種類

□　道　路　　□　水　路

開 発 区 域	藤崎町			
施設の名称	数量	単位	金額(円)	備考

◎ 添付書類

□ 位置図　　□ 標準断面図

□ 土地利用計画平面図　　□ 横断図

□ 道路現況平面図（縮尺Ｓ=1：500）

様式１１

年　　月　　日

藤 崎 町 長　殿

事業者　　住所

氏名

公 共 施 設 の 引 渡 書

都市計画法第３２条に基づく協議により、藤崎町が管理することと定めた下記の公共施設は、同法第３９条の規定により　　年　　月　　日藤崎町の管理に属したので、関係書類を添えて引き渡します。

記

◎ 公共施設の種類

□　公 園 、 緑 地

開 発 区 域	藤崎町			
施設の名称	数量	単位	金額(円)	備考

◎ 添付書類

□ 位置図　　□ 断面図

□ 土地利用計画平面図　　□ 構造図

□ 公園、緑地平面図

様式12

年　　月　　日

藤 崎 町 長　　殿

住所

氏名

公共施設の引渡書

都市計画法第32条に基づく協議により、藤崎町が管理することと定めた下記の公共施設は、同法第39条の規定により　　年　　月　　日藤崎町の管理に属したので、関係書類を添えて引き渡します。

記

◎ 公共施設の種類

□ 下水道　　□〔　　〕

開 発 区 域	藤崎町			
施 設 の 名 称	数量	単位	金額(円)	備考

◎ 添付書類

□ 位置図

□ 土地利用計画図

□ 平面・縦断図(A3版・マイラー原図)

□ 道路無償占用等承諾書(占用する道路が私道の場合)

※公共施設の種類が複数ある場合は、各施設ごとに引渡書を作成してください。

様式13

年　　月　　日

藤 崎 町 長　　殿

住所

氏名

公共施設の引渡書

都市計画法第32条に基づく協議により、藤崎町が管理することと定めた下記の公共施設は、同法第39条の規定により　　年　　月　　日藤崎町の管理に属したので、関係書類を添えて引き渡します。

記

◎ 公共施設の種類

□ 消防水利施設

開 発 区 域	藤崎町			
施 設 の 名 称	数量	単位	金額(円)	備考

◎ 添付書類

□ 位置図

□ 土地利用計画図

□ 構造図

様式14

年　　月　　日

藤 崎 町 長　　殿

住所

氏名

公共施設用地の引渡書

都市計画法第32条に基づく協議により、藤崎町が管理することと定めた下記の公共施設の用地は、同法第40条第2項の規定により　　年　　月　　日藤崎町に帰属したので、関係書類を添えて引き渡します。

記

◎ 公共施設の種類

□ 道 路　　□ 消防水利施設　　□ 公 園

藤崎町				
町　　名	地番	地目	地積（㎡）	備考

◎ 添付書類

□ 位置図　　□ 登記承諾書（土地所有者ごと）

□ 平面図　　□ 印鑑証明書（青森法務局弘前支局管内の法人は不要）

□ 実測図　　□ 土地の登記事項証明書

□ 現況写真

※公共施設の種類が複数ある場合は、各施設ごとに引渡書を作成してください。

様式15

年　　月　　日

藤 崎 町 長　　殿

住所

氏名

公益施設の寄附申込書

下記の公益施設を寄附したいので、受納してください。

記

◎ 公益施設の種類

□〔　　〕

施設の所在及び地番	藤崎町			
施　設　の　名　称	数量	単位	金額(円)	備考

◎ 添付書類

□ 位置図

□ 平面図

□ 現況写真

※施設の種類が複数ある場合は、各施設ごとに寄附申込書を作成してください。