

## 開発許可制度運用指針改正（新旧対照表）

### （Ⅲ．個別的事項 Ⅲ－１～６）

| 改正後   | 現 行  |
|---|--|
| <p><b>Ⅲ． 個別的事項</b></p> <p>Ⅲ－１ 法第４条関係</p> <p>Ⅲ－１－１ 法第４条第１項に規定する特定工作物の範囲<br/>(略)</p> <p>Ⅲ－１－２ 法第４条第１項に規定する開発行為の定義</p> <p>(１) 法第２９条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第４条第１項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、これについては、<u>総論Ⅰ－２を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切上又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。</u></p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。</p> <p>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は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。</p> <p>③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。</p> <p>④ 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ときは、規制の対象とはならないこと。</p> <p>⑤ <u>既成市街地や土地区画整理事業等の計画的な開発が行われた区域における二次的な開発行為(再開発型開発行為)における単なる形式的な区</u></p> | <p><b>Ⅲ． 個別的事項</b></p> <p>Ⅲ－１ 法第４条関係</p> <p>Ⅲ－１－１ 法第４条第１項に規定する特定工作物の範囲<br/>(略)</p> <p>Ⅲ－１－２ 法第４条第１項に規定する開発行為の定義</p> <p>(１) 法第２９条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第４条第１項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましい。</p> <p>① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。</p> <p>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は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。</p> <p>③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。</p> <p>④ 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ときは、規制の対象とはならないこと。</p> <p>⑤ 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</p> |

画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為

再開発型開発行為については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にもきわめて密接な関連を有して行われること、開発行為が行われる区域の周辺において一定の水準の公共施設が整備されている場合も多いこと等、都市近郊において新市街地の形成を図る開発行為とは異なった要素を有していることから、都市計画の目的の実現という観点からは改めて開発許可制度による規制を及ぼす必要がない場合もあることから、以下のように取り扱うことが可能であると考えられる。

イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、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、へい、かき、さく等の除却、設置が行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については、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

(2) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

(略)

(3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特

イ 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、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、へい、かき、さく等の除却、設置が行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については、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取り扱うこと。

ロ イの基準に基づいて運用を行うに際しては、開発行為に該当するか否かについて開発許可権者が判断する必要があることから、開発許可の規制対象規模以上の敷地で建築物等の建築を行うものについては、建築確認担当部局の審査に先だち、開発許可担当部局が開発行為に該当するか否かの判断を速やかに行うこととし、当該建築を行おうとする者の求めに応じ都市計画法施行規則（以下「施行規則」という。）第60条に規定する書面（以下単に「60条証明書」という。）を交付するものとするほか、建築確認担当部局と十分連絡調整を図るとともに、この旨を事業者にも周知徹底を図ること。

(2) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等

(略)

(3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

① 第二種特定工作物に係る併設建築物等

イ 物理的及び機能的にみて社会通念上運動・レジャー施設等に不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス等（以下「併設建築物」という。）については、主として当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該併設建築物の建築についての開発許可又は建築許可を行う必要はないこと。また、この第二種特

定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、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ある建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないことに留意し、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(4) その他

(略)

定工作物に包含される併設建築物の範囲の判断基準については、行政手続法に基づく審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）の一内容として作成することが望ましい。

ロ 地方公共団体の中には、運動・レジャー施設等の敷地内に一定の建築物が建築される場合に、一律に当該建築物についての開発許可を必要として取扱う運用を行っているものが見受けられるが、当該建築物の内容、規模、構造等によっては、第二種特定工作物に包含される併設建築物として取扱うことが適当な場合があるので、法第34条第10号イの審査基準を作成する際には、この点についても十分に留意することが望ましい。

ハ なお、第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が不可欠であり、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ある建築物については、第二種特定工作物に包含される併設建築物には該当しないが、法第29条又は第43条の適切な運用に努めることが望ましい。

② 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物について

イ 1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要せず、また、法第43条の規定の適用に当たっては、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えないこととしているが、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物については原則として建築許可を行わないこととしている地方公共団体も見受けられるところである。しかし、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物についても、周辺の土地利用への影響の度合いや第二種特定工作物に係る併設建築物の取扱いとの権衡等を考慮し、法第43条の規定による許可を積極的に行うことが適当な場合があるので、同条の適用に当たっては、この点について十分留意することが望ましい。

ロ イを踏まえつつ、1ha未満の運動・レジャー施設に係る併設建築物の建築許可に係る審査基準（開発審査会への提案基準を含む。）を行政手続法に基づき作成することが望ましい。

(4) その他

(略)

Ⅲ-2 法第29条関係

Ⅲ-2-1 規制規模の引下げ (令第19条第1項ただし書関係)

(略)

Ⅲ-2-2 第1項第2号関係

(略)

Ⅲ-2-3 第1項第3号関係

法第29条第1項第3号及び令第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されている。

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

庁舎：許可(協議)を要するものは、

- ①国の本府省又は本府省の外局の本庁舎
  - ②国の地方支分部局の本庁舎
  - ③都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の本庁舎
  - ④警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
- に係る開発行為であること。

宿舎：原則として許可(協議)が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舎(警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等)に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可(協議)が不要であること。

開発許可が不要である公共公益施設である建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公共公益施設の立地について、あらかじめ、当該事

Ⅲ-2 法第29条関係

Ⅲ-2-1 規制規模の引下げ (令第19条第1項ただし書関係)

(略)

Ⅲ-2-2 第1項第2号関係

(略)

Ⅲ-2-3 第1項第3号関係

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物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されている。

公益上必要な建築物の建築の申請があった場合において、60条証明書を交付するに当たっては、当該申請に係る公益施設の立地について、あらかじめ、当該事案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

案に係る担当部局と位置の選定、規模、施設基準等について無秩序な市街化を防止し都市の健全な発展と秩序ある整備を図る観点から連絡調整を図ることが望ましい。

### III-2-4 第1項第4号関係

法第29条第1項第4号に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本郵政公社、日本下水道事業団、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。）については、法第29条第1項第4号、同条第2項第2号及び法第43条第1項第1号の国又は地方公共団体とみなされて、これらの規定による許可を要しないものとされている。

従って、これらの者が行う開発行為又は建築行為については、許可の対象とはならないが、位置の選定、規模、施設基準等について、都道府県等と事前に調整しつつ、所管省において十分指導監督し、みだりに市街化調整区域において、その趣旨に反する開発行為等は行わないこととされているので、この趣旨を十分踏まえて運用に当たることが望ましい。

### III-2-4 第1項第11号(令第22条第6号)関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

(1) 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る。

(2) 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」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

### III-2-5 都市計画区域外における開発許可の在り方

(略)

### III-2-6 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

(略)

### III-2-5 第1項第11号(令第22条第6号)関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

(1) 立地については、既存集落の区域（法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く。）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る。

(2) 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」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

### III-2-6 都市計画区域外における開発許可の在り方

(略)

### III-2-7 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

(略)

Ⅲ-3 法第30条関係（開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化）  
（略）

Ⅲ-4 法第32条関係  
（略）

Ⅲ-5 法第33条関係

Ⅲ-5-1 第2号関係（道路に関する基準）  
（略）

Ⅲ-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）  
（略）

Ⅲ-5-3 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）  
（略）

Ⅲ-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）  
（略）

Ⅲ-5-5 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）  
（略）

Ⅲ-5-6 第12号関係（申請者の資力・信用要件）  
（略）

Ⅲ-5-7 第13号関係（工事施行者の能力）  
（略）

Ⅲ-5-8 第14号関係（関係権利者の同意）  
（略）

Ⅲ-5-9 技術基準の強化

（3）令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく

Ⅲ-3 法第30条関係（開発許可申請に係る提出書類等の簡素化・統一化）  
（略）

Ⅲ-4 法第32条関係  
（略）

Ⅲ-5 法第33条関係

Ⅲ-5-1 第2号関係（道路に関する基準）  
（略）

Ⅲ-5-2 第2号関係（公園、緑地又は広場に関する基準）  
（略）

Ⅲ-5-3 第4号関係（開発許可制度における水道の取扱い）  
（略）

Ⅲ-5-4 第7号関係（擁壁の透水層の取扱い）  
（略）

Ⅲ-5-5 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）  
（略）

Ⅲ-5-6 第12号関係（申請者の資力・信用要件）  
（略）

Ⅲ-5-7 第13号関係（工事施行者の能力）  
（略）

Ⅲ-5-8 第14号関係（関係権利者の同意）  
（略）

Ⅲ-5-9 技術基準の強化

（3）令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第8号の3、第8号の4等）と本号に基

基準の強化とセットでの活用が考えられる。

(13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要性がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

Ⅲ-5-10 技術基準の緩和  
(略)

Ⅲ-5-11 最低敷地規模規制  
(略)

Ⅲ-5-12 良好な景観の形成に係る基準

(1) 法第33条第5項の運用については、景観行政担当部局に対し、必要に応じて開発許可制度の概要、運用の状況、他の地方公共団体における景観に係る開発許可基準の追加を行う条例（以下「景観基準追加条例」という。）の制定状況等といった景観基準追加条例の制定に必要な情報の提供を実施する等、景観行政団体の良好な景観の形成に資する取組みに対する積極的な支援を講じることが望ましい。

(2) 都道府県知事への協議

市町村（指定都市、中核市、特例市及び全部事務処理市町村を除く。）である景観行政団体が景観基準追加条例を制定しようとする場合において、法第33条第6項の規定に基づく都道府県知事への協議があった場合には、当該景観行政団体が定めようとする開発許可の追加基準が開発許可事務の円滑な施行という観点から支障がないか否かを判断することとする。

Ⅲ-6 法第34条関係（第14号以外）

Ⅲ-6-1 一般的事項  
(略)

Ⅲ-6-2 第1号関係

(1) 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ものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、

づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。

(13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）

公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要性がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。

Ⅲ-5-10 技術基準の緩和  
(略)

Ⅲ-5-11 最低敷地規模規制  
(略)

Ⅲ-6 法第34条関係（第10号ロ以外）

(1) 法第33条第5項の運用については、景観行政担当部局に対し、必要に応じて開発許可制度の概要、運用の状況、他の地方公共団体における景観に係る開発許可基準の追加を行う条例（以下「景観基準追加条例」という。）の制定状況等といった景観基準追加条例の制定に必要な情報の提供を実施する等、景観行政団体の良好な景観の形成に資する取組みに対する積極的な支援を講じることが望ましい。

(2) 都道府県知事への協議

市町村（指定都市、中核市、特例市及び全部事務処理市町村を除く。）である景観行政団体が景観基準追加条例を制定しようとする場合において、法第33条第6項の規定に基づく都道府県知事への協議があった場合には、当該景観行政団体が定めようとする開発許可の追加基準が開発許可事務の円滑な施行という観点から支障がないか否かを判断することとする。

Ⅲ-6 法第34条関係（第10号ロ以外）

Ⅲ-6-1 一般的事項  
(略)

Ⅲ-6-2 第1号関係

(1) 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ものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、

この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として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。）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）等が考えられる。人所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が人所するための施設である建築物などが考えられる。

(3) 本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、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においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

(4) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。

(5) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、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を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになりおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距

この点からチェックすることが望ましい。

(2) 本号に該当するものとして、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、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においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取扱って差し支えないものと考えられる。従って、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド並びに自動車用液化石油ガススタンド等を除く。）、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。

(3) 本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意することが望ましい。

(4) 本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、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を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになりおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距



離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

Ⅲ-6-3 第2号関係  
(略)

Ⅲ-6-4 第4号関係  
(略)

Ⅲ-6-5 第7号関係  
(略)

Ⅲ-6-6 第8号、第9号関係

令第29条の6及び令第29条の7に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

Ⅲ-6-7 第10号関係

市街化調整区域内における地区計画については、都市計画運用指針Ⅳ-2-1Gを参照すること。

Ⅲ-6-8 第11号関係

(1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整

離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

Ⅲ-6-3 第2号関係  
(略)

Ⅲ-6-4 第4号関係  
(略)

Ⅲ-6-5 第6号関係  
(略)

Ⅲ-6-6 第7号、第8号関係

令第29条の5及び令第29条の6に基づく建築物等は、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所、火薬庫である建築物等、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物等である。

Ⅲ-6-7 第8号の3関係

(1) 本規定は、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、又は、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたものである。区域の設定にあつては市街化区域に隣接又は近接していること、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められること、おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること、これらの要件すべてを満たす区域を設定する必要がある、いずれかの要件のみ満たすだけの区域設定は行うことはできない。また、市街化調整区域が用途地域等、都市施設の都市計画決定、市街地開発事業が予定されないという基本的な性格を踏まえて、開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、開

区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③ 「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」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。

⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。

⑥ 「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、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日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

区域全域における土地利用の方向性等を勘案して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。

(2) 市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域の判断については次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「市街化区域に隣接」する地域とは、市街化区域に隣りあって接している地域であること。

② 「市街化区域に近接」する地域とは、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるものであるが、市街化区域との境界線からの距離をもって判断する場合は、少なくとも、当該距離が数百m程度の範囲内の区域は近接する地域に含まれること。

③ 「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」とは、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らし、市街化区域と一体的な関係をもった地域をいうこと。

④ 「自然的条件」については、河川、山林、高速道路等が存し、かつ、明らかに日常生活圏が分断されているか否かという観点から判断すること。

⑤ 「社会的条件」については、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、総合的に判断すること。

⑥ 「おおむね50以上の建築物の連たん」する区域を条件とすることについては、建築物が一定程度集積し市街化が進んでいること、また、公共施設の整備もある程度進んでいると考えられる区域であるからである。これに対し、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日常生活圏を構成していると認められる地域であっても、建築物が一定程度集積していない地域においては、一般的に公共施設の整備がそれほど進んでいないと考えられ、このような地域において開発行為を原則容認していくことは、新たな公共投資を要する可能性を生じさせるものであり、このような区域を対象とすることは、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨に反するものであること。

(3) 令第29条の8において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。

② 条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(3) 令第29条の7において、市街化区域に隣接し又は近接し、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつおおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域には、原則として、優良な農地等、優れた自然の風景を維持する等のため保全すべき区域、災害の発生のおそれがある区域を含まないこととされている。具体的には、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農地法に基づく農地転用が見込まれない農地（甲種農地及び第1種農地）、森林法に規定する保安林等の区域が考えられる。また、当該区域は市街化調整区域の他の地域への影響が大きいものであることに鑑み、都市計画区域マスタープラン等との整合を図りつつ環境の保全にも配慮した運用を行うことが望ましく、関係部局との調整を含め適切な運用を行うことが望ましい。

この他、区域指定に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 条例で区域を指定する際に、農地等が含まれる場合には、農林漁業との健全な調和を図り、また、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、開発許可担当部局と農地転用担当部局の間において十分連絡調整を行うことが望ましいこと。また、当該区域内に4haを超える農地等が含まれるときには、都道府県農地転用担当部局を通じて地方農政局農地転用担当部局との間において十分連絡調整を行うこと。

② 条例で指定する区域には、原則として、森林は含めないことが望ましいが、例外的に含まれる場合であっても、その森林は宅地に介在する森林に限ること。なお、当該区域にやむを得ず森林が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は林務担当部局と十分調整を行うこと。また、やむを得ず国有林野及び公有林野等官公造林地が含まれることとなる場合には、都道府県の開発許可担当部局は関係森林管理局と十分調整を行うこと。

(4) 当該区域の指定に当たっては、技術基準の強化や建ぺい率、容積率等の建築規制等を併せて実施することによりスプロールのおそれが生じない場合にも区域に編入することは可能と考えるが、この場合には、法第43条の建築許可の際に公共施設の整備を求めることができないことに留意することが望ましい。

(5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

### Ⅲ-6-9 第12号関係

(1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合わせで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

(2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の实情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「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適當」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

(3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅲ-6-8(3)と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

(5) また、環境上支障がある用途については、隣接又は近接する市街化区域の用途を参考に定めることも考えられるが、周辺の区域の状況、まちづくりの方針等に照らして適切に定めることが望ましく、用途の概念については、法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

### Ⅲ-6-8 第8号の4関係

(1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合わせで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。

条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。

(2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能であり、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の实情に沿った運用を行うことが望ましい。条例制定に当たっては、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。

(3) 条例で区域を指定する場合には、Ⅲ-6-7(3)と同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

Ⅲ-6-10 第13号関係  
(略)

Ⅲ-6-9 第9号関係  
(略)

Ⅲ-6-10 第10号イ関係 (一般則)

法第34条第10号イによる許可の運用については、次の各要件に該当することを基本的考え方とし、市街化区域内における市街化の状況等からみて当該都市計画区域内において計画的な市街化を図る上に支障がないと認めるものについて、許可するように取り扱うことが望ましい。また、市街化調整区域における影響に鑑みて、都市計画区域のマスタープラン等との整合に十分注意することが望ましい。

(1) 市街化区域内における市街化の動向からみて、当該開発区域の位置及び予定建築物の用途が、合理的な土地利用を図る上で支障とならないこと。

(2) 当該開発区域の大部分が、集团的優良農地、災害防止のため保全すべき土地、近郊緑地特別保全地区等として積極的に保全すべき土地でないこと。

(3) 当該開発行為の位置及び自然的条件からみて、交通施設、排水施設その他の施設の計画に支障をきたすおそれがないこと。

(4) 当該開発行為に関して必要となる公共施設等を、開発行為を行う者が自らの負担において整備すること。

(5) 一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実であること。

(6) 宅地需給が逼迫していると認められる都市計画区域及び市街化区域内における宅地供給の状況に照らし市街化調整区域でも特にこれを促進する必要があると認められる都市計画区域において行おうとする開発行為に対する法第34条第10号イの適用に関しては、上記(1)から(5)の趣旨を踏まえ、開発行為を行おうとする者との事前の協議を積極的に行う等によりその適切な運用を図ることが望ましい。

(7) 地域における居住環境の改善等に著しく寄与すると認められ、かつ、地域の他の土地利用計画等に照らして適切であると認められる計画的な開発に対しては、積極的に法第34条第10号イの審査の対象とすることが望ましい。

(8) 特に、地区計画や建築協定の策定を伴う開発行為であって他の土地利用規制との調整を了したもののについては、開発区域の特性にふさわしい

良好な環境が将来にわたって保持されるものであることから、法第34条第10号イの運用については、特段の配慮を行うことが望ましい。また、地区計画や建築協定の策定を伴うことにより、隣接又は近接して行われる複数の計画的な開発が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合であって、当該開発事業者の連名による一つの許可申請が行われるときには、複数の計画的な開発を一体として開発規模要件を適用し、法第34条第10号イの積極的な運用を図るよう努めることが望ましい。なお、「近接」の判断については、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味しており、各々の開発区域相互がそれら介在する公共施設を含めて全体として計画的かつ一体的に設計されていると認められる場合に適用することが望ましい。

(9) 開発行為に係る許可と同時に又は許可後工事完了公告を行うまでの間に当該開発行為を前提とした建築協定が策定された後、当該開発行為が行われないことが明らかとなった場合には、速やかにこれに対応した当該建築協定の変更を行うよう開発事業者等を指導すること。

(10) 集落地域整備法第3条の集落地域においては、集落地区計画により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用が図られるよう努めること。

(11) 次に掲げる場合は、あらかじめそれぞれ各項目の括弧内に掲げる者の意見を聴く(②の場合にあつては当該者に連絡する)等その取扱いに留意することが望ましい。

① 公共用飛行場の周辺において主として住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であって、当該開発区域において航空機による著しい騒音被害が発生するおそれがあると認められる場合(関係の地方航空局及び空港担当部局)

② 防衛施設の周辺において開発行為が行われることにより、当該防衛施設に関連して騒音、振動その他の著しい被害の発生を招くおそれがあると認められる場合(防衛施設庁の関係施設局)

③ 総合治水対策特定河川及びこれに準ずると認められる河川の流域の土地の区域で開発行為が行われることにより、下流において溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場

合（関係の河川管理者）

④ 河川氾濫区域、海岸高潮浸水予想区域、砂防指定地、地すべり防止区域若しくは急傾斜地崩壊危険区域内の土地又は土石流危険溪流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所若しくはこれらに隣接する土地の区域で開発行為が行われることにより、溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合（関係の河川管理者、海岸管理者又は地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局若しくは都道府県の砂防、地すべり防止等の担当部局）

⑤ 住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であつて、当該開発区域において既存の乗合バス等の大量公共交通機関を利用することが著しく困難であると認められるとき。（関係の運輸局又は運輸支局）

### Ⅲ-6-11 第10号イ関係（令第31条ただし書）

令第31条ただし書に基づく条例の制定及びその適正な運用について、特に、主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為のうち、地域における居住環境の改善等に著しく寄与すると認められ、かつ、都市計画区域マスタープラン、地域の土地利用計画等地域開発に関する構想等に照らして適切であると認められるものについては、積極的に同条例に基づく審査の対象とする等により制度の適切な運用を図ることが望ましい。また、条例適用開発行為について許可を行おうとするときは、あらかじめ都市計画担当部局に連絡することが望ましい。

令第31条ただし書に基づく条例の制定及び開発許可事務の執行に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

#### （1）条例の制定

① 条例の制定又は改廃については、あらかじめ関係市町村の意見を聴くとともに、関係部局間においても十分調整を行うこと。

② 令第31条ただし書の規定により「区域」を限る場合には、原則として都市計画区域を単位として行うこと。

③ 条例の制定又は改廃に当たり、首都圏の近郊緑地保全区域、近畿圏の保全区域又は中部圏の保全区域が対象区域内に存する場合においては、その取扱いを慎重に行うとともに、法第34条第10号イの趣旨を踏まえ、環境の保全、上水道の門

滑な整備等の観点からあらかじめ環境、水道及び都市計画担当部局と連絡調整を行うこと。

また、投機的な土地取引の防止の観点から国土利用計画担当部局に対しては、その旨連絡すること。

(2) 対象となる開発行為

「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」には、原則として次に掲げるものが該当すると考えられる。

① 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為

イ 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

ロ 人口の流出等による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ハ イ及びロに掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備、発展等に著しく寄与すると認められるもの、計画的な住宅地の開発を誘導すべきことにつき都市計画担当部局が農林担当部局と農林業上の土地利用及び水利用との調整を了している区域において行われるもの

② 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為については、次のような地域の振興又は発展を図るための計画で、想定される開発行為の内容、位置、規模等がある程度具体的に定められているものに基づき行われるものについて、許可の対象とすることが望ましい。

イ 法律に基づき策定された計画

ロ 都道府県知事が策定した計画

ハ 市町村が策定した計画で、都道府県知事の認定、承認等を受けたもの。なお、「認定、承認等」には法令等に根拠のあるもの以外のものが含まれるので、この場合においては、開発許可担当部局において、関係部局への通知を含め円滑な事務処理を行うよう十分配慮すること。

ニ 市町村議会の議決を経て策定された計画で、都道府県の定める中長期の整備開発計画等の上位計画と整合性がとれているもの

③ 令第31条本文の要件を満たす開発行為として許可の対象となり得る規模及び内容を備えた開発構想（当該開発構想の対象区域に関して、土地の取得状況、公共施設の管理者の同意等の調整の



進捗状況、工事資金調達の見通し等を勘案し、その実現が確実に認められるものに限る。)に基づき、その段階的な施行として行われるもの

④ 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

(3)(2)以外に、特に次の要件に該当するものについて運用することが望ましい。

① 原則として、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落(以下「市街化区域等」という。)に隣接し、又は近接する地域(主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為にあつては、経済的社会的諸条件から市街化区域等と一体的な日常生活圏を構成するものとして計画的な整備を図ることが適当と認められる地域であること。)において行われるものであること。

ただし、次のような場合には、関係部局等と関係事項につき調整のうえこれによらないことができるものであること。

イ 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良農用地等が集团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であつて、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

ロ 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ハ 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格からこれによることが適当でない と認められるものの設置を目的とする場合

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存するものを指すこと、「関係部局等と関係事項につき調整のうえ」とは、開発区域内に農地若しくは採草放牧地、これらの土地以外の土地で農用地区域内に含まれるもの又は地域森林計画対象民有林が存する場合に、あらかじめ農林担当部局と協議、調整を図ることを指すものであり、開発構想の対象区域全体について一括して調整を行うものとする。

② 開発行為に伴い必要となる道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設が周辺の

地域に適切に配置、整備されており、かつ、その容量からみて当該開発行為を受け入れる余裕があること（当該開発行為と併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これと同等以上の状態になることが確実と認められる場合を含む。）。

③ 周辺の地域における農林業との土地利用及び水利用の調整が十分図られていること。

④ ②及び③に関連して、特に排水問題について周辺の土地改良区と十分調整が図られていること。

⑤ 市街化区域に立地しないことについて相当の理由があると認められること。なお、この趣旨は、市街化調整区域への立地の可否について法第34条第10号ロの「市街化区域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もの」と同程度の判断を求めるものではない。

⑥ 周辺における市街化を誘発するおそれがないと認められること。

⑦ 次に掲げる場合は、①から⑥に併せて、あらかじめそれぞれ各項目の括弧内に掲げる者の意見を聴く（ロの場合にあっては当該者に連絡する）等その取扱いに留意すること。また、（1）③に掲げる保全区域等が開発区域内に存する場合並びに下記イ及びロに掲げるもののほか開発行為が行われることにより騒音、振動、大気汚染、水質汚濁等による環境の悪化が生じるおそれのある場合にも、慎重な審査を行う等その取扱いに留意すること。

イ 公共用飛行場の周辺において主として住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であって、当該開発区域において航空機による著しい騒音被害が発生するおそれがあると認められる場合（関係の地方航空局及び空港担当部局）

ロ 防衛施設の周辺において開発行為が行われることにより、当該防衛施設に関連して騒音、振動その他の著しい被害の発生を招くおそれがあると認められる場合（防衛施設庁の関係施設局）

ハ 総合治水対策特定河川及びこれに準ずると認められる河川の流域の土地の区域で開発行為が行われることにより、下流において溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合（関係の河川管理者）

ニ 河川氾濫区域、海岸高潮浸水予想区域、砂防

指定地、地すべり防止区域若しくは急傾斜地崩壊危険区域内の土地又は土石流危険溪流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所若しくはこれらに隣接する土地の区域で開発行為が行われることにより、溢水、湛水等による災害が発生するおそれがある場合（関係の河川管理者、海岸管理者又は地方整備局、北海道開発局、沖縄総合事務局若しくは都道府県の砂防、地すべり防止等の担当部局）

ホ 住宅の建築の用に供する目的で開発行為が行われる場合であつて、当該開発区域において既存の乗合バス等の大量公共交通機関を利用することが著しく困難であると認められるとき。（関係の運輸局又は運輸支局）

## 開発許可制度運用指針改正（新旧対照表）

### （Ⅲ. 個別的事項 Ⅲ-7～18、Ⅳ. 行政手続法との関係）

| 改正後   | 現 行   |
|---|---|
| <p>Ⅲ-7 法第34条第14号等関係<br/>Ⅲ-7-1 法第34条第14号等の運用<br/>法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホの規定については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、<u>法の委任に基づく</u>条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第1号から第13号までに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、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相当と認められる場合は、<u>第14号に基づいて許可しても差し支えなく、地域の实情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。</u>なお、平成18年の法改正前であれば、<u>計画的な開発であることから改正前の法第34条第10号イに基づいて許可を受けることが可能であったと考えられる大規模な開発行為については、地区計画に定められた内容に適用して行われる場合に第10号に基づく許可を行うことが望ましく、原則として、本号に基づく許可を行うことは適切でないことに留意すること。</u></p> <p>この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為が考えられる。</p> <p>（1）<u>分家住宅</u></p> <p>① <u>農家世帯の分家に伴う住宅等</u></p> <p>市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行</p> | <p>Ⅲ-7 法第34条第10号ロ等関係<br/>Ⅲ-7-1 法第34条第10号ロ等の運用<br/>法第34条第10号ロ及び令第36条第1項第3号ホの規定の運用については、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域など保全することが適当な区域を除き、法第34条の趣旨に照らしながら、<u>画一的な運用ではなく</u>条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが望ましい。第1号から第10号イまでに該当しない開発行為については、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、必要があれば技術基準を適切に定めるなどして、当該開発行為又は建築行為の予定建築物等の用途（法及び建築基準法で定められている用途地域等における定め方を参考にすることが望ましい。）、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、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相当と認められる場合は、許可しても差し支えなく、地域の实情に沿った円滑な制度の運用を図ることが望ましい。</p> <p>この趣旨を踏まえ、通常原則として許可して差し支えないものと考えられるものとして、次のような建築物の用に供する開発行為が考えられる。</p> <p>（1）<u>農家世帯の分家に伴う住宅等</u></p> <p>市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為又は建築行</p> |

為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきでなく、また当該市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する趣旨であるので、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性の判断等に当たってはこの趣旨を十分踏まえて取扱うことが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 許可の対象となる土地については、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該区域区分に関する都市計画の決定後農振法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えない。

ロ 許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うこと。

ハ 許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えない。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認められる者と考えて差し支えない。

また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限る必要はない。

三 許可に当たっては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するのが望ましく、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可するような運用は望ましくない。

② 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅  
いわゆる本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅

為については、当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われる限り必ずしも市街化の促進として取り扱うべきでなく、また当該市街化調整区域に土地を保有しながら別途市街化区域に求めさせることは適当でないとの観点から当該世帯の世帯構成員の生活権を保障する趣旨であるので、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性の判断等に当たってはこの趣旨を十分踏まえて取扱うことが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 許可の対象となる土地については、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該区域区分に関する都市計画の決定後農振法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えない。

② 許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うこと。

③ 許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えない。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認められる者と考えて差し支えない。

また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限る必要はない。

④ 許可に当たっては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断するのが望ましく、分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可するような運用は望ましくない。

(2) 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅  
いわゆる本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅

宅であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家住宅に係る①に掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあると考えられる。

(2) 収用対象事業の施行による移転又は除却

① 市街化調整区域に存する建築物の代替建築物

市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くため、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

イ 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

ロ 農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

ハ 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

② 市街化区域に存する建築物の代替建築物

市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物については、密集市街地等であることにより市街化区域内に適地を確保すること

宅であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家住宅に係る(1)に掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあると考えられる。

(3) 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物

収用対象事業の施行による代替建築物については、適切な規模等のもので適切な位置に建築される限りそれ自体市街化の促進として捉える必要はなく、また、従来より市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くとの趣旨であり、公共事業の円滑な執行及び被収用者の生活権の保障と十分調和を図りながら具体的事務の運用に当たることが望ましい。

具体的運用に当たっては次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。

② 農用地区域内の土地等でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。

③ 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

(4) 市街化区域に存する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で市街化調整区域に建築される建築物

密集市街地等より市街化区域内に適地を確保す

が困難である場合や、被収用者が従前から市街化調整区域に、代替予定地としてではなく、①イからハまでに掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業家において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

(3) 社寺仏閣及び納骨堂

(略)

(4) 研究対象が市街化調整区域に存在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えないと認められる研究施設

(5) 第1号から第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることが望ましい。

(6) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(7) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる次の①～④に掲げる建築物

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられる。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町

ることが困難である場合、被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に(3)に掲げる要件に鑑みて適切な土地を保有しておりあえて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合、許可権者との調整を踏まえ起業家において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合は許可しても差し支えない。

(5) 社寺仏閣及び納骨堂

(略)

(6) 研究対象が市街化調整区域に存在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えないと認められる研究施設

(7) 第1号から第10号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

(8) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物

(9) いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 「既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落であって、相当数の建築物が連たんしているものをいう。この場合において当該集落の範囲の認定等に当たっては、例えば町村合併前の旧町村役場を中心として発達した集落、主要道路の沿線に発達した集落等当該集落の形成発展の態

村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設が概ね存することを基準とすることが望ましい。

「当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度」とは、当該集落に係る戸数密度（ $h$  a 当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度にあるものであると考えられる。

上記要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ都道府県知事等が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における自己用住宅等を審査の対象とすることが望ましい。

指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地の周辺の建築物の連たんの程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して当該許可申請地が当該集落の内にあるか否かを判断することが望ましい。

#### ① 自己用住宅

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

ハ 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。

#### ② 分家住宅

許可申請者については、原則として当該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

様を踏まえ実情に即した取扱いをすること。

② 許可申請者において当該区域区分に関する都市計画が決定される前から保有していた土地（保有していた者から相続により取得した土地を含む。）であること。

③ 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり、これにふさわしい規模、構造、設計等のものであること。

④ 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、停年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合であること。



を変更して市街化調整区域が拡張される前から、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が望ましいが、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。また、(1)①ハ及びニ並びに②に基づき運用することが望ましい。

③ 小規模な工場等（原則として当該指定既存集落に、当該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る前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。）

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 工場、事務所又は店舗である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ハ 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、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

④ 公営住宅（主として当該指定既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるもの）

主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅（都道府県、指定都市等が建設するものを除く。）であって、その規模がその地域の入居対象者数を勘案して適切であること。

(8) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物  
(略)

(10) 地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物  
(略)

(9) 既存建築物の建替  
(略)

(10) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

次に掲げる建築物が移転の対象と考えられる。

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転。この場合における取扱いについては、(2)の収用対象事業の施行による移転の場合と概ね同様のものとするのが望ましい。また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっては同様の収用対象事業の施行による移転の場合に倣い、やむを得ない事情を総合的に勘案して取扱うことが望ましい。

(11) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

① 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上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件を満たすもの

ア 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、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 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。

ウ 用途の変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法その他の法令に適合していること。

② 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

(11) 既存建築物の建替  
(略)

(12) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転

次に掲げる建築物が移転の対象と考えられる。

- ① がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
- ② 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
- ④ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転

⑤ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく①から④までと同等と認められる移転。この場合における取扱いについては、(3)の収用対象事業の施行による移転の場合と概ね同様のものとするのが望ましい。また、移転前の建築物が市街化区域に存していた場合にあっては(4)の収用対象事業の施行による移転の場合と同様やむを得ない事情を総合的に勘案して取扱うことが望ましい。

(13) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物

次に掲げる建築物が対象と考えられる。

① 自然休養村整備事業を推進するに当たって必要最小限不可欠な施設であり、当該事業の趣旨に沿った適切な内容の建築物

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上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠である施設である建築物で、次の各要件を満たすもの

ア 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、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。

イ 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。

ウ 用途の変更が容易なものでないこと。

エ 自然公園法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ある建築物

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

ア 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。

イ 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。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。

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ある建築物

第二種特定工作物である運動・レジャー施設の併設建築物に宿泊施設は含まれないが、次の各要件を満たすものにあつては別途開発審査会の議を経た上で個別具体的に許可して差し支えないと考えられる。

ア 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。

イ 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。なお、第二種特定工作物とりわけ運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設されるクラブハウス等については、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設されるものである限り、主として当該運動・レジャー施設の建設を目的とした開発行為に包含されるものであるので、改めて当該クラブハウス等の建築を目的として開発許可又は建築許可を行う必要はない。また、第二種特定工作物に該当しない1ha未満の運動・レジャー施設に同様の目的から併設建築物を伴う場合については、主として当該併設建築物の建築を目的とした行為でないため、それ自体としては開発許可を要しないが、市街化調整区域内にこれを設ける場合には別途法第43条の規定の適用があるので、その規模、設計、配置、内容等に照らし実情に応じた取扱いをして差し支えない。

(14) 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であつて当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とはほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないものと認められる次の①～④に掲げる建築物

「独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、相当数の建築物が連たんしている集落と考えられる。特に社会生活に係る施設としては、当該集落に小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所等の施設が概ね存することを基準とすること

が望ましい。

「当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度」とは、当該集落に係る戸数密度（h a 当たり平均戸数）が当該市街化区域に係る計画戸数密度（将来人口密度から想定される戸数密度）とほぼ同程度にあるものであると考えられる。

上記要件を満たす集落のうち、当該都市計画区域に係る市街化区域における人口、産業の動向、土地利用の状況等の市街化の動向、市街化区域からの距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ都道府県知事等が指定した集落（以下「指定既存集落」という。）における自己用住宅等を審査の対象とすることが望ましい。

指定既存集落の辺縁部における許可申請事案については、許可申請地の周辺の建築物の連たんの程度、周辺の土地利用の一体性を勘案して当該許可申請地が当該集落の内にあるか否かを判断することが望ましい。

#### ① 自己用住宅

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、当該指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、取用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 許可の対象となる自己用住宅については、(9) ③、④の要件を満たすものであること。

#### ② 分家住宅

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、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。なお、取用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 許可の対象となる分家住宅に関しては、(1)

③、④及び(2)に基づき運用を行うことが望ましい。

③ 小規模な工場等(原則として当該指定既存集落に、当該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る前から生活の本拠を有する者が設置するものに限る。)

イ 許可申請者については、原則として当該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る前から、指定既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により当該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後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者についても審査の対象として差し支えないと考えられる。

ロ 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であつて予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

ハ 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つて、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。

④ 公営住宅(主として当該指定既存集落に居住する者を人居対象とする目的で建設されるもの)

主として当該指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を人居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法第2条第2号に規定する公営住宅(都道府県、指定都市等が建設するものを除く。)であつて、その規模がその地域の人居対象者数を勘案して適切であること。

(12) 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であつて、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

(略)

(13) 特定流通業務施設

(略)

(14) 老人福祉法第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等に適合する優良なものであつて、その立地が

(15) 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であつて、その振興を図る必要があるものとして都道府県知事等が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等

(略)

(16) 特定流通業務施設

(略)

(17) 老人福祉法第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等に適合する優良なものであつて、その立地が

やむを得ないと認められるもの  
(略)

(15) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が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場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、(17)を参照すること。

② 介護老人保健施設担当部局との調整

ア 都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第一の確認書の提出を求めることが望ましい。

やむを得ないと認められるもの  
(略)

(18) 法第34条第10号口の規定により許可を受けた開発行為に係る事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接する地域に立地する場合のいずれかであり、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものに限って認めることが望ましい。

(19) 介護老人保健施設

具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。

① 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が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場合には、法第34条第10号口又は令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものは、法第29条第1項第3号に規定する社会福祉施設として開発許可等の適用除外となる。

② 介護老人保健施設担当部局との調整

ア 都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第一の確認書の提出を求めることが望ましい。

イ 第二種社会福祉事業の用に供せられる介護老人保健施設の建築を行おうとする者の求めに応じ、60条証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より別記様式第二の証明書を求めることが望ましい。

#### (16) 優良田園住宅

⑦ 開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第11号又は同条第12号の区域として指定を行うことも考えられること。

#### (17) 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。)であつて、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、かつ、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のうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

① 近隣に係る医療施設、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者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、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、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

なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

#### (18) 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つて、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あり、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、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないこ

イ 第二種社会福祉事業の用に供せられる介護老人保健施設の建築を行おうとする者の求めに応じ、60条証明書を交付するに当たっては、あらかじめ介護老人保健施設担当部局を経由して民生担当部局より別記様式第二の証明書を求めることが望ましい。

#### (20) 優良田園住宅

⑦ 開発許可の迅速な運用に資する観点からは、建設計画に基づいて行われる開発行為を審査会の提案基準とすることや、建設計画に係る土地の区域について法第34条第8号の3又は同条第8号の4の区域として指定を行うことも考えられること。

とについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。

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

なお、医療施設に係る開発許可については、開発許可担当部局と医療施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

#### (19) 学校関係

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であることなどから、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り、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、かつ、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。

なお、学校に係る開発許可については、開発許可担当部局と文教施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

(20) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

(略)

#### Ⅲ-7-2 関係部局との調整

都道府県知事等が次に掲げる指定を行ったときは、その具体的内容について農林水産担当部局に対して連絡を行うことが望ましい。

Ⅲ-7-1 (7) における集落の指定 (指定既存集落)

Ⅲ-7-1 (12) における地域の指定 (人口減少産業停滞地域)

Ⅲ-7-1 (13) における区域の指定 (インターチェンジ周辺)

#### Ⅲ-8 法第34条の2関係 (開発許可の特例)

(21) 例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ぼさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えない。

(略)

#### Ⅲ-7-2 関係部局との調整

都道府県知事等が次に掲げる指定を行ったときは、その具体的内容について農林水産担当部局に対して連絡を行うことが望ましい。

Ⅲ-7-1 (14) における集落の指定 (指定既存集落)

Ⅲ-7-1 (15) における地域の指定 (人口減少産業停滞地域)

Ⅲ-7-1 (16) における区域の指定 (インターチェンジ周辺)



本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準にかんがみて行うことが望ましい。また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査等）が適用される。

なお、法第34条の2第1項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については法第34条の2第1項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもち、開発許可を受けたものとみなされることとされている。

### III-9 法第35条の2関係（変更許可等）

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

（1）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。

（2）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、新たな開発許可が望ましいこと。

（3）変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。

① 令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。

② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条の2第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、「電気設備に関する技術基準を定める省令」（平成9年通商産業省令第52号）及び「ガス工作物の技術上の基準を定める省令」（平成12年通商産業省令第111号）に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般電気事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

（4）設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更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

### III-8 法第35条の2関係（変更許可等）

変更の許可等の事務の執行に当たっては、次の事項に留意することが望ましい。

（1）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。

（2）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、新たな開発許可が望ましいこと。

（3）変更の許可の申請に際して、令第23条に定める公益的施設管理者との協議については、次の事項に留意することが望ましい。

① 令第23条の規定は、開発行為を行う者に特別な負担を課する趣旨のものではないので、この点に留意して適切な運用を行うこと。

② 令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、令第31条の2第1項各号に掲げる事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物からは、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令及びガス工作物の技術上の基準を定める省令に規定する一定の離隔距離を保たねばならないという保安上の観点から、一般電気事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発業者に指導すること。

（4）設計の変更のうち、施行規則第28条の4第1号に掲げる軽微な変更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

更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

(5) 変更の許可の申請等の手続  
(略)

(6) 他の機関との調整  
(略)

Ⅲ-10 法第36条関係 (工事完了検査手続の迅速化)  
(略)

Ⅲ-11 法第39条、第40条関係 (公共施設の管理・帰属)

Ⅲ-11-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属  
(略)

Ⅲ-11-2 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等  
(略)

Ⅲ-12 法第41条関係  
(略)

Ⅲ-13 法第42条関係

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合

② 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

③ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物でその用途と法第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の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条 (用途地域) の規定に準じて例外許

更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を図るよう努めること。

(5) 変更の許可の申請等の手続  
(略)

(6) 他の機関との調整  
(略)

Ⅲ-9 法第36条関係 (工事完了検査手続の迅速化)  
(略)

Ⅲ-10 法第39条、第40条関係 (公共施設の管理・帰属)

Ⅲ-10-1 開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地の管理及び帰属  
(略)

Ⅲ-10-2 公共施設の用に供する土地の帰属に係る不動産登記嘱託書の様式等  
(略)

Ⅲ-11 法第41条関係  
(略)

Ⅲ-12 法第42条関係

本条第1項ただし書の許可又は第2項の協議は、次のいずれかに該当する場合を基準として行うことが望ましい。

① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合

② 当該申請が法第43条第1項第1号から第4号まで又は第6号に該当する場合

③ 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第8号の4までに規定する建築物でその用途と法第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の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条 (用途地域) の規定に準じて例外

可ができると認められるものである場合

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、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及び独立行政法人緑資源機構については、本条第2項の国とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされる。

### Ⅲ-14 法第43条関係

本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第12号の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、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、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第13号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

なお、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、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、本条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事との協議が成立することをもって、本条第1項の許可を受けたものとみなされる。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第36条の基準にかんがみて行うことが望ましい。

### Ⅲ-15 法第45条関係 (略)

許可ができると認められるものである場合

### Ⅲ-13 法第43条関係

本条第1項の許可の基準は、第2項の規定に基づき令第36条に定めるところであるが、同条第1項第3号の運用については、法第34条の運用と同様に取扱うことが望ましいが、法第34条第8号の4の条例とそれに対応する令第36条第1項第3号ハの条例の関係については、開発審査会の基準で開発行為と建築行為の許可基準が異なる場合も想定されることから、必ずしも同じ条例を定める必要はないと考えられる。なお、同号ニに関し、市街化調整区域が設定され又は拡張された際、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、既に宅地として造成された土地（すなわち建築物の建築に際して開発行為を必要としない土地）又は既に宅地として造成された土地の利用に関する所有権以外の権利を有している者は、当該目的に従って建築物を建築するため法第43条の許可を得るためには、法第29条第1項の開発許可を得るための法第34条第9号の届出と同様に、当該市街化調整区域が設定又は拡張された日から起算して6月以内に、施行規則第28条に定める事項を許可権者に届け出るべきであること。

### Ⅲ-14 法第45条関係 (略)

Ⅲ-16 法第46条・第47条関係  
(略)

Ⅲ-17 法第79条関係  
(略)

Ⅲ-18 法第81条関係  
(略)

#### IV. 行政手続法との関係

行政手続法を踏まえた事務執行に関する一般的留意事項については、「行政手続法の施行に当たって」(平成6年9月13日付け総務庁事務次官通知)及び「行政手続法第六章に定める意見公募手続等の運用について」(平成18年3月20日付け総務省行政管理局長通知)のとおりであるが、特に開発許可等に関する事務の執行に当たっては、以下に留意の上、手続の透明化の徹底等を図ることが望ましい。

##### (1) 申請に対する処分

開発許可等に関する事務のうち、申請に対する処分については、審査基準の設定等及び標準処理期間の設定等を行うよう必要な措置を講ずるとともに、処分を行うに当たっては、申請に対する審査・応答、拒否処分に伴う理由の提示、情報の提供等行政手続法第2章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

なお、標準処理期間については、事務の迅速な処理が図られるよう、適切に設定すること。

##### ① 申請に対する処分

申請に対する処分については、行政手続法第2章の規定が適用されることとなるが、以下のものは、これに該当する処分と解されること。

法第29条第1項又は第2項に基づく許可

法第35条の2第1項に基づく許可

法第37条第1号に基づく認定

法第41条第2項ただし書に基づく許可

法第42条第1項ただし書に基づく許可

法第43条第1項各号列記以外の部分に基づく許可

法第45条に基づく承認

なお、以下に掲げる行政行為は、行政手続法に規定する申請に対する処分に該当す

るものではないが、行政手続法の立法の趣旨を踏

Ⅲ-15 法第46条・第47条関係  
(略)

Ⅲ-16 法第79条関係  
(略)

Ⅲ-17 法第81条関係  
(略)

#### IV. 行政手続法との関係

行政手続法を踏まえた事務執行に関する一般的留意事項については、「行政手続法の施行に当たって」(平成6年9月13日付け総務庁事務次官通知)のとおりであるが、特に開発許可等に関する事務の執行に当たっては、以下に留意の上、手続の透明化の徹底等を図ることが望ましい。

##### (1) 申請に対する処分

開発許可等に関する事務のうち、申請に対する処分については、審査基準の設定等及び標準処理期間の設定等を行うよう必要な措置を講ずるとともに、処分を行うに当たっては、申請に対する審査・応答、拒否処分に伴う理由の提示、情報の提供等行政手続法第2章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

なお、標準処理期間については、事務の迅速な処理が図られるよう、適切に設定すること。

##### ① 申請に対する処分

申請に対する処分については、行政手続法第2章の規定が適用されることとなるが、以下のものは、これに該当する処分と解されること。

法第29条第1項又は第2項に基づく許可

法第35条の2第1項に基づく許可

法第37条第1号に基づく認定

法第41条第2項ただし書に基づく許可

法第42条第1項ただし書に基づく許可

法第43条第1項各号列記以外の部分に基づく許可

法第45条に基づく承認

なお、以下に掲げる行政行為は、行政手続法に規定する申請に対する処分に該当す

るものではないが、行政手続法の立法の趣旨を踏

まえ、適切な運用に努めること。

法第36条第2項に基づく検査済証の交付

60条証明書の交付

② 審査基準の策定等

行政手続法第5条は、審査基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ 審査基準については、①に掲げるそれぞれの処分ごとに、過去における審査実績等も踏まえ、開発等の目的・規模・位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により、可能な限り具体的なものとすること。

なお、法第34条第14号の適用に関して、開発審査会に付議する案件について一定のものに限定する等の運用を行う場合においては、その付議の基準（いわゆる提案基準）は、審査基準に含まれるものであること。

また、開発審査会において、あらかじめ一定のものについて開発審査会における議を経たものとし、具体の申請に係る処理については事後の報告で足りるものとする等の基準（いわゆる包括承認基準）を定めている場合においても、当該申請に関する許可、不許可の判断に係る基準については、併せて明らかにすることが望ましいこと。

ロ 審査基準を公にすることについては、少なくとも、審査基準を収録する法令通知集等を事務所に備え置き、かつ、申請者等の求めに応じてこれを提示することにより行うこと。

ハ 処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関においてもロと同様の措置を講じることが望ましいこと。

③ 標準処理期間の設定等

行政手続法第6条は、標準処理期間の設定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ 法第29条の開発許可に関する事務についての標準処理期間の設定については、許可申請受付から許可処分までの期間については、開発審査会の議を経る必要がある場合を除き、原則として1か月以内とすることが事務の迅速な処理の観点から適切であることを踏まえ、適切な標準処理期間の設定を行うこと。また、この他の処分についても、既に設定された開発許可に関する事務についての標準処理期間を参考として適切な標準処理期

まえ、適切な運用に努めること。

法第36条第2項に基づく検査済証の交付

60条証明書の交付

② 審査基準の策定等

行政手続法第5条は、審査基準の策定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ 審査基準については、①に掲げるそれぞれの処分ごとに、過去における審査実績等も踏まえ、開発等の目的・規模・位置、周辺の土地利用状況、申請者の属性等により、可能な限り具体的なものとすること。

なお、法第34条第10号の適用に関して、開発審査会に付議する案件について一定のものに限定する等の運用を行う場合においては、その付議の基準（いわゆる提案基準）は、審査基準に含まれるものであること。

また、開発審査会において、あらかじめ一定のものについて開発審査会における議を経たものとし、具体の申請に係る処理については事後の報告で足りるものとする等の基準（いわゆる包括承認基準）を定めている場合においても、当該申請に関する許可、不許可の判断に係る基準については、併せて明らかにすることが望ましいこと。

ロ 審査基準を公にすることについては、少なくとも、審査基準を収録する法令通知集等を事務所に備え置き、かつ、申請者等の求めに応じてこれを提示することにより行うこと。

ハ 処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関においてもロと同様の措置を講じることが望ましいこと。

③ 標準処理期間の設定等

行政手続法第6条は、標準処理期間の設定等について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

イ 法第29条の開発許可に関する事務についての標準処理期間の設定については、許可申請受付から許可処分までの期間については、開発審査会の議を経る必要がある場合を除き、原則として1か月以内とすることが事務の迅速な処理の観点から適切であることを踏まえ、適切な標準処理期間の設定を行うこと。また、この他の処分についても、既に設定された開発許可に関する事務についての標準処理期間を参考として適切な標準処理期

間の設定を行うこと。この場合、それぞれの処分について一律の標準処理期間を定めることが困難な場合は、例えば、開発区域の規模に応じた期間を定めることも可能であること。

ロ 標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請に対する処分が当該期間を徒過したことをもって、直ちに不作為の違法となるものではないので、この旨を十分了知の上、いたずらに長期の標準処理期間を設定することなく、適切な標準処理期間を設定すること。

ハ 処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関における経由事務に係る標準処理期間を定めるよう努めること。

#### ④ 申請に対する審査、応答

行政手続法第7条は、申請に対する審査、応答について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

大規模開発に係る開発許可等他の行政分野と特別な連絡・調整を必要とする処分等について、事務の合理化を図る観点から事前審査等が必要であると認められる場合においては、事前審査等の必要性について申請者に対し十分説明することにより、その理解と協力を得られるよう努めること。この場合において、標準処理期間を事前審査等を前提として設定している場合においては、その旨申請者に対して説明する等、混乱を避けるため必要な措置を講ずるよう努めること。

#### ⑤ 理由の提示

開発許可及び開発許可の変更の許可について不許可処分をする場合における理由の提示については、行政手続法第8条の規定が一元的に適用されるものであること。

#### ⑥ 情報の提供

行政手続法第9条は、情報の提供について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

提供すべき情報である「審査の進行状況」とは、時間的、物理的意味において、当該申請がどのような処理の段階にあるかについての情報のことであること。また、「処分の時期の見通し」とは、時間的な観点からの情報であり、申請の適否に係る見通しは含まれないものであること。

なお、「処理の時期の見通し」については、真に処分の時期の見通しを明示できない合理的な事

間の設定を行うこと。この場合、それぞれの処分について一律の標準処理期間を定めることが困難な場合は、例えば、開発区域の規模に応じた期間を定めることも可能であること。

ロ 標準処理期間は、あくまで標準的な処理期間であり、申請に対する処分が当該期間を徒過したことをもって、直ちに不作為の違法となるものではないので、この旨を十分了知の上、いたずらに長期の標準処理期間を設定することなく、適切な標準処理期間を設定すること。

ハ 処分権者が都道府県知事の場合に、都道府県の条例等により、申請について市町村を経由するものとしている場合においては、当該経由機関における経由事務に係る標準処理期間を定めるよう努めること。

#### ④ 申請に対する審査、応答

行政手続法第7条は、申請に対する審査、応答について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

大規模開発に係る開発許可等他の行政分野と特別な連絡・調整を必要とする処分等について、事務の合理化を図る観点から事前審査等が必要であると認められる場合においては、事前審査等の必要性について申請者に対し十分説明することにより、その理解と協力を得られるよう努めること。この場合において、標準処理期間を事前審査等を前提として設定している場合においては、その旨申請者に対して説明する等、混乱を避けるため必要な措置を講ずるよう努めること。

#### ⑤ 理由の提示

開発許可及び開発許可の変更の許可について不許可処分をする場合における理由の提示については、行政手続法第8条の規定が一元的に適用されるものであること。

#### ⑥ 情報の提供

行政手続法第9条は、情報の提供について定めているが、同条に基づく所管事務の取扱いについては、以下の点に留意すること。

提供すべき情報である「審査の進行状況」とは、時間的、物理的意味において、当該申請がどのような処理の段階にあるかについての情報のことであること。また、「処分の時期の見通し」とは、時間的な観点からの情報であり、申請の適否に係る見通しは含まれないものであること。

なお、「処理の時期の見通し」については、真に処分の時期の見通しを明示できない合理的な事

情が存在する場合には、審査中である旨及び処分  
の時期の見通しを明示できない事情を示せば足り  
るものであること。

#### ⑦ 公聴会の開催等

行政手続法第10条は、公聴会の開催等につい  
て定めているが、同条に基づく所管事務の取扱い  
については、以下の点に留意すること。

開発許可等に係る申請に対する処分は、「申請  
者以外の者の利害を考慮すべきことが当該法令に  
おいて許認可等の要件とされているもの」には該  
当しない処分であり、本条の適用はないものであ  
ること。

なお、周辺住民等と開発事業者との調整につ  
いては、必要に応じ、開発事業者等と周辺住民等  
との間で十分に協議・調整を行う等事業者に対し  
て適切な対応を求めることは格別、周辺住民等の  
同意書の提出を求めることは行き過ぎであること。

#### ⑧ 複数の行政庁が関与する処分

行政手続法第11条は、複数の行政庁が関与す  
る処分について定めているが、同条に基づく所管  
事務の取扱いについては、以下の点に留意するこ  
と。

一の開発事業等が複数の申請に対する処分を要  
する案件の場合には、担当部局において、それぞ  
れの所管法令に基づき許可、不許可等を判断する  
こととなるが、本条は審査等が担当部局間の無責  
任なもたれ合い等により、合理的な理由なく遅延  
させることがないようにとの趣旨であり、例えば  
農地転用許可との調整に関して、農政部局との間  
で必要な連絡・調整を了した後に許認可等を同時  
に行うこととするのを排除する趣旨ではないため、  
従来からの適正な連絡・調整に努めること。

また、他法令による許可等が併せて必要な開発  
事業については、かねてから指導しているとお  
り、横断的調整組織の設置・活用等による事務の迅速  
化を図ること。

##### (2) 不利益処分

(略)

##### (3) 行政指導

開発許可等に関する事務のうち、地方公共団  
体の機関が行う行政指導については、行政手続法第  
4章の規定の適用はないこととされているが、行  
政手続法第4章の規定の趣旨にのっとり、行政運  
営における公正の確保と透明性の向上を図るため  
必要な措置を講ずること。

情が存在する場合には、審査中である旨及び処分  
の時期の見通しを明示できない事情を示せば足り  
るものであること。

#### ⑦ 公聴会の開催等

行政手続法第10条は、公聴会の開催等につ  
いて定めているが、同条に基づく所管事務の取扱い  
については、以下の点に留意すること。

開発許可等に係る申請に対する処分は、「申請  
者以外の者の利害を考慮すべきことが当該法令に  
おいて許認可等の要件とされているもの」には該  
当しない処分であり、本条の適用はないものであ  
ること。

なお、周辺住民等と開発事業者との調整につ  
いては、必要に応じ、開発事業者等と周辺住民等  
との間で十分に協議・調整を行う等事業者に対し  
て適切な対応を求めることは格別、周辺住民等の  
同意書の提出を求めることは行き過ぎであること。

#### ⑧ 複数の行政庁が関与する処分

行政手続法第11条は、複数の行政庁が関与す  
る処分について定めているが、同条に基づく所管  
事務の取扱いについては、以下の点に留意するこ  
と。

一の開発事業等が複数の申請に対する処分を要  
する案件の場合には、担当部局において、それぞ  
れの所管法令に基づき許可、不許可等を判断する  
こととなるが、本条は審査等が担当部局間の無責  
任なもたれ合い等により、合理的な理由なく遅延  
させることがないようにとの趣旨であり、例えば  
農地転用許可との調整に関して、農政部局との間  
で必要な連絡・調整を了した後に許認可等を同時  
に行うこととするのを排除する趣旨ではないため、  
従来からの適正な連絡・調整に努めること。

また、他法令による許可等が併せて必要な開発  
事業については、かねてから指導しているとお  
り、横断的調整組織の設置・活用等による事務の迅速  
化を図ること。

##### (2) 不利益処分

(略)

##### (3) 行政指導

開発許可等に関する事務のうち、地方公共団  
体の機関が行う行政指導については、行政手続法第  
4章の規定の適用はないこととされているが、行  
政手続法第4章の規定の趣旨にのっとり、行政運  
営における公正の確保と透明性の向上を図るため  
必要な措置を講ずること。

なお、宅地開発等指導要綱及びこれに基づく行政指導については、その行き過ぎの是正の徹底について通知してきたところであるが、行政手続法の趣旨を十分理解した上で、一層の適切な見直しを図ること。

行政指導を行う場合の手続について、行政手続法第46条の規定に基づき必要な措置を講ずる際には、以下の事項に留意すること。

① 宅地開発事業等に対する行政指導については、その内容につき行き過ぎたものとならないよう留意するとともに、以下の点に留意した上で適切な手続の運用を図ること。

イ 行政指導は、任意の協力によってのみ実現されるものであること。

ロ 相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをすることのないこと。従って、行政指導に従わない場合における進達拒否、水道等の供給についての協力拒否等の制裁措置を指導要綱等において定めている場合は、適切な見直しを行うこと。

ハ 申請者が当該行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げることのないこと。

ニ 相手方に対して、当該行政指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならないこと。

ホ 行政指導に共通して内容となるべき事項をあらかじめ定め、かつ、原則としてこれを公表すること。従って、あらかじめ定められていない事項、内容等にわたる行政指導は適切でないこと。

また、行政指導の内容等について別途協議により決定することとする等指導要綱等の規定によっては、行政指導の内容等が不明であるような定め方は不適切であること。

② 行政手続法第36条に規定する公表とは、「公にしておかなければならない」との規定と異なり、世間一般に対して積極的に周知することを意味するものであること。

#### (4) 届出

開発許可等に関する事務のうち、届出については、行政手続法第5章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

届出については、行政手続法第5章の規定が適用されることとなるが、これに該当するものは以下のとおりであること。

なお、宅地開発等指導要綱及びこれに基づく行政指導については、その行き過ぎの是正の徹底について通知してきたところであるが、行政手続法の趣旨を十分理解した上で、一層の適切な見直しを図ること。

行政指導を行う場合の手続について、行政手続法第38条の規定に基づき必要な措置を講ずる際には、以下の事項に留意すること。

① 宅地開発事業等に対する行政指導については、その内容につき行き過ぎたものとならないよう留意するとともに、以下の点に留意した上で適切な手続の運用を図ること。

イ 行政指導は、任意の協力によってのみ実現されるものであること。

ロ 相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをすることのないこと。従って、行政指導に従わない場合における進達拒否、水道等の供給についての協力拒否等の制裁措置を指導要綱等において定めている場合は、適切な見直しを行うこと。

ハ 申請者が当該行政指導に従う意思がない旨を表明したにもかかわらず当該行政指導を継続すること等により当該申請者の権利の行使を妨げることのないこと。

ニ 相手方に対して、当該行政指導の趣旨及び内容並びに責任者を明確に示さなければならないこと。

ホ 行政指導に共通して内容となるべき事項をあらかじめ定め、かつ、原則としてこれを公表すること。従って、あらかじめ定められていない事項、内容等にわたる行政指導は適切でないこと。

また、行政指導の内容等について別途協議により決定することとする等指導要綱等の規定によっては、行政指導の内容等が不明であるような定め方は不適切であること。

② 行政手続法第36条に規定する公表とは、「公にしておかなければならない」との規定と異なり、世間一般に対して積極的に周知することを意味するものであること。

#### (4) 届出

開発許可等に関する事務のうち、届出については、行政手続法第5章の規定にのっとり、適切な運用を図ること。

届出については、行政手続法第5章の規定が適用されることとなるが、これに該当するものは以下のとおりであること。



法第34条第13号に基づく届出  
法第35条の2第3項に基づく届出  
法第36条第1項に基づく届出  
法第38条に基づく届出

(5) 意見公募手続

行政手続法第46条により、地方公共団体が規則、審査基準、処分基準又は行政指導指針（以下「規則等」という。）を定める行為に関する手続については、同法の規定の趣旨にのっとり、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため必要な措置を講ずるよう努めることとされていることから、規則等の制定については、同法第6章に定める意見公募手続にのっとり、適切な運用を図ること。

法第34条第9号に基づく届出  
法第35条の2第3項に基づく届出  
法第36条第1項に基づく届出  
法第38条に基づく届出

