

はじめに

開発許可制度は、技術基準や立地基準への適合性の審査を通じて、都市的土地利用を行う前提として良好な宅地水準を確保すること、また都市計画に定められた土地の利用目的に沿った開発行為が行われるようにして立地の適正性を確保することという二つの役割を有しているものです。

近年は、市街地の拡散と人口減少・高齢化の進展により低密度な市街地が形成され、既成市街地における空家や空地の発生、将来的なインフラの維持・更新に係るコストの増大等の懸念が生じています。

そのため、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっており、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度とあいまって、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段としても重要なものとなっています。

なお、官民連携が推進されている状況を踏まえて、持続可能な都市経営を行っていくためにも、開発行為に伴って必要となる公共施設等の整備や維持・管理等について、開発事業者等の民間主体と市町村等が必要に応じて密接に連携していくことが重要となっています。

この書では、開発行為等の許可申請手続等について説明していきます。

■この書における都市計画区域等に関する用語の定義

都市計画区域	都市計画法（以下「法」という。）第5条の規定により定める区域
区域区分	法第7条の規定により定める市街化区域と市街化調整区域との区分
線引き都市計画区域	法第7条の規定により区域区分を定めている都市計画区域
市街化区域	法第7条第2項に規定する区域
市街化調整区域	法第7条第3項に規定する区域
非線引き都市計画区域	区域区分を定めていない都市計画区域
準都市計画区域	都市計画区域外の区域において、法第5条の2の規定により定める区域

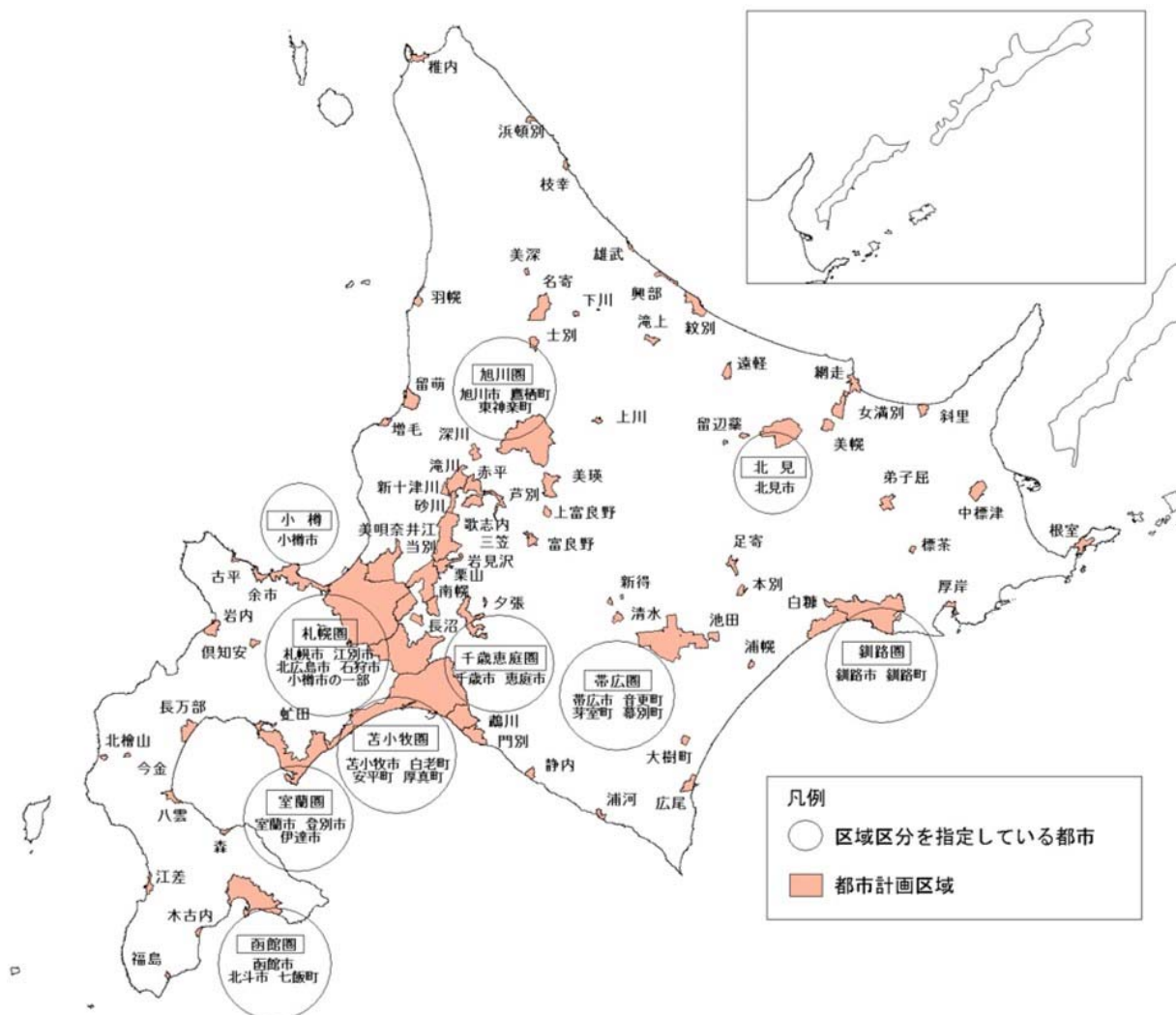
■北海道内の都市計画区域指定状況（札幌市（指定都市）、旭川市及び函館市（中核市）を含む。）

1	線引き都市計画区域及びその構成都市		(参考)
	10区域	市 17 町 10	計27
2	非線引き都市計画区域及びその構成都市		全道市町村数
	69区域	市 18 町 54	計72
3	合計		
	79区域	市 35 町 64	計99
			市 35 町 129 村 15 ----- 計 179

■北海道内の線引き都市計画区域指定市町村（27市町村）（令和3年3月現在）

札幌圏都市計画区域	札幌市、小樽市の一部、江別市、北広島市、石狩市
小樽都市計画区域	小樽市
函館圏都市計画区域	函館市、北斗市、七飯町
旭川圏都市計画区域	旭川市、鷹栖町、東神楽町
室蘭圏都市計画区域	室蘭市、登別市、伊達市
釧路圏都市計画区域	釧路市、釧路町
帯広圏都市計画区域	帯広市、音更町、芽室町、幕別町
千歳恵庭圏都市計画区域	千歳市、恵庭市
苫小牧圏都市計画区域	苫小牧市、白老町、安平町、厚真町
北見都市計画区域	北見市

■都市計画区域指定状況（国土交通省 国土数値情報（都市地域データ）による）



※ 準都市計画区域指定市町村：七飯町、倶知安町、ニセコ町、洞爺湖町、北見市

都市計画法による

開発許可制度の手引

<事務編>

序章 開発許可制度の変遷経緯について

第1節 区域区分制度について

1 新都市計画法の制定

高度成長期における人口、産業等の急激な都市集中は、都市の過密化をもたらすと同時に、都市の郊外への無秩序な拡散を招き、道路、下水道のような最低限度の公共施設さえ備えないような劣悪な市街地を形成し、公共施設の非効率的かつ追隨的な投資を余儀なくされ、都市施設整備の著しい立ち遅れがもたらされてきました。

区域区分制度は、このようなスプロール現象による弊害を抑制し、都市の健全で秩序ある発展を図るため、当該都市の発展動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する区域と当分の間市街化を抑制する区域に区分し、無秩序な市街化を防止するために、1968年（昭和43年）に制定された都市計画法において導入された制度です。

新都市計画法では前述したスプロール化の弊害を抑制し、都市における健康で文化的な生活と、機能的な経済活動を確保するために、総合的な土地利用計画を策定し、その実現を図るため、都市計画法第7条では、都市計画区域を、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としての「市街化区域」と、当面市街化を抑制する区域としての「市街化調整区域」とに区分できることとされ、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされています。

また、この区域区分制度を担保するため導入された土地利用コントロール手段が「開発許可制度」です。市街化区域における開発行為について知事等の許可に係わらしめることにより、開発行為に対して一定の水準を確保するとともに、市街化調整区域にあつては、計画的な市街化を図る上で支障のない一定の例外的なものを除き、開発行為を行わせないことにより、市街化区域及び市街化調整区域による区域区分制度を担保するものです。

区域区分制度の目的と効果として以下のものが掲げられます。

- (1) 「公共投資の秩序化」～予算に限りがある公共投資は市街化区域において優先的に実施することとし、市街化調整区域内の開発に伴う基盤整備は開発者負担を原則とすることにより、公共投資の効率化が図られること。
- (2) 「計画的開発の徹底」～公共施設の整備と均衡した開発行為が行われるよう、一定の技術基準をクリアしなければならないこととする。このことにより一定水準の公共施設整備を伴わない開発行為が原則として禁止されること。
- (3) 「農地・山林の保全」～新たに市街地を拡大する場合には土地利用上の調整が必要となり、都市環境にとって必要な農地や山林、自然環境等については保全対象として開発が抑制されること。

2 区域区分制度の導入

ここで、市街化区域と市街化調整区域の区分について補足すると、新都市計画法において最終的に2区分と決定されたものの、立法化検討段階では5区分若しくは4区分の検討がなされており、区域区分制度の基礎となった1967(昭和42年)年の宅地審議会第6次答申「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申」で示されている4つの地域区分を示すと以下のとおりです。

○宅地審議会第6次答申（昭和42年）における4地域区分の概要

名称 事項	(1) 既成市街地	(2) 市街化地域	(3) 市街化調整地域	(4) 保存地域
		相当の人口密度を有する連たん市街地及びこれに接続して市街化しつつある地域	一定期間内に計画的に市街化すべき地域	(1)、(2)、(4)以外の地域で、一定期間市街化を抑制又は調整する必要がある地域
市街地の開発整備に関する公共施設の整備計画	都市機能を維持し、市街地の整備のために必要とされるものを中心として実施	重点的、かつ、計画的に整備を図る	①原則として公共投資を行わない ②開発行為を行うもの自らの負担	原則として公共投資を行わない
用途地域	①建築物の用途及び密度に関する地域地区を指定 ②市街地更新のための再開発計画の策定	← 同左①	指定しない	指定しない
開発行為の許可	道路、排水施設などに関する一定の基準に適合したものは許可する	区画整理事業、集团的開発など都市計画及び道路、排水施設などの基準に適合したものは許可する	自ら公共施設を整備する大規模開発で、予定建築物の用途が地域の発展動向に適合ものは例外的に許可しうることにする	原則として禁止
農地転用	原則として許可を要しない	宅造許可を受けたときは原則として許可する	原則として許可しない	原則として許可しない

都市計画法第7条においては、これらの4地域区分のうち、(1)「既成市街地」と(2)「市街化地域」が一括して市街化区域と規定され、(3)「市街化調整地域」及び(4)「保存地域」の考え方を踏まえて、市街化調整区域が規定され、現在の区域区分制度ができています。

(3)の市街化調整地域の考え方は、いずれは可能性があるものの、開発構想も市街化のための公共投資の計画も未定の地域であって、原則として当分の間開発を保留している地域であるが、自らが必要な施設の整備も行う計画的な大規模開発であれば例外的に許容するものです。

現行法の市街化調整区域は、保存を図るため市街化を抑制すべき区域と、開発予備軍であるが当面市街化を抑制すべき区域という、2つの異なる性格を包含していたといえます。

第2節 開発許可制度の主な改正経緯について

1 開発許可制度の主な改正経緯

新都市計画法は、その時々を社会的・経済的状況の変化を受けて改正されてきており、新都市計画法の制定時から2000年までの開発許可制度に係わる改正経緯を簡単にまとめると以下のとおりです。

(1) 1974年(昭和49年) 法改正

- ・開発許可制度の未線引き都市計画区域への適用（法附則第4項）
- ・開発行為の対象範囲の拡大～建築物に加え特定工作物を開発行為の対象に加えた。
- ・市街化調整区域における既存宅地の確認制度の導入
- ・市街化調整区域内において開発審査会の議を経ないで許可できる開発行為（現行法第34条第8号、9号）の追加

(2) 1980年(昭和55年) 法改正

「地区計画制度」(都市計画法)と「沿道地区計画制度」(幹線道路の沿道整備に関する法律)の導入により、当該開発行為の設計や予定建築物の用途が、当該地区整備計画及び沿道地区整備計画に定められた内容に即して行われることが開発許可の要件として追加された。

(その後の「集落地区計画(昭和62年:集落地域整備法)」、「再開発地区計画(昭和63年:都市再開発法)」、「住宅地高度利用地区計画(平成2年:都市計画法)」も同様。)

(3) 1983年(昭和58年) 政令改正

地方都市の現状を考慮して、当時の法第34条第10号イの大規模開発許可においては政令で20ヘクタールと定められていたが、政令の改正により、「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寄与する開発行為」については、都道府県の規則により区域、目的、種別を限定したうえで、最低限の開発面積である20ヘクタールを5ヘクタールまで引き下げることが可能とされた。

(4) 1992年(平成4年) 法改正

- ・許可不要主体への全部委任市の追加
- ・変更許可に関する規定の整備～変更許可について規定の整備を行い軽微な変更については届出で足りることとした。
- ・自己の業務用の開発行為についても、従来は適用のなかった道路等の基準を適用するなどの技術基準の改正

(5) 1994年(平成6年) 法改正

中核市制度の創設に伴い、開発許可に関する事務のうち開発審査会の行う事務等以外の事務が中核市の行う事務とされるときともに、中核市が自ら行う開発行為については開発許可が不要とされた。

(6) 1998年(平成10年) 法改正

モータリゼーションの進展とともに、郊外での大型商業施設や公共公益施設の立地に伴う中心市街地の衰退という状況を受け、1998年に土地利用規制の強化を可能とする「改正都市計画法」、空洞化している中心市街地の活性化を図る「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律(中心市街地活性化法)」、大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境の保持の観点からの配慮を求める「大規模小売店舗立地法(大店立地法)」の、いわゆるまちづくり三法が制定もしくは改正され、都市計画法関連では、従前、政令で規定されていた特別用途地区の類型が撤廃され、市町村の条例で独自の特別用途地区を定めることにより、地域事情に応じた大規模集客施設等の土地利用のコントロールが可能となった。

あわせて、市街化を抑制すべき市街化調整区域といえども、都市的土地利用が現に行われている区域あるいは行われるであろう区域については、開発行為や建築行為を適切に規制・誘導する必要があることから、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、市街化調整区域内における開発行為のうち、地区計画に適合するものが許可対象として追加された。

(7) 1999年(平成11年) 法改正

地方分権の推進のため「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律(地方分権一括法)」の成立に伴い、開発許可制度も以下のとおり改正された。

- ・開発許可事務が機関委任事務から自治事務化された。
- ・特例市制度の創設に伴う特例市への開発許可事務の権限移譲並びに中核市及び特例市への開発審査会の設置と、知事が有していた開発許可事務に係わる全許可権限の移譲
- ・都道府県知事の市町村への開発許可権限の委任制限が廃止され、従前は10万人以上の市にのみ権限委任が可能であったものが、この制限が撤廃された。

(8) 2000年(平成12年) 法改正

2000年の都市計画法の改正は、経済的・社会的状況が法制定時の昭和40年代から大きく変化したことを受けて、法制定以来の抜本的な大改正が行われました。内容的にはモータリゼーションの進展に伴い、従来は都市化が全く想定されていなかった都市計画区域外等であっても、突如大規模集

客施設が出現するといった事態を踏まえ、1998年(平成10年)のまちづくり3法の関連の法改正に引き続き都市計画法が改正され、開発許可の対象範囲の拡大や、用途白地地域における特定用途制限地域の導入、都市計画区域外での土地利用整序のための準都市計画区域制度の導入など土地利用規制手法の多様化がなされた。

改正点を概述すると以下のとおりです。

ア 目指すべき都市像の明確化

都市の発展動向、人口、産業の現状、将来見通し等を踏まえ、都市計画区域ごとに、現況の問題点や今後の変革の方向を明らかにしながら、予め目指すべき都市像を地域社会の合意として明確化するため、「整備、開発及び保全の方針」の策定対象区域が非線引き都市計画区域にも拡充されるとともに、法律上の位置づけが明確化された。

イ 線引き制度及びそれを支える開発許可制度の都市型社会に対応した見直し

安定・成熟した都市型社会に対応し、全国一律の規制から地域の実情に応じて必要かつ合理的な規制が柔軟に行われるよう、区域区分制度や開発許可制度の見直しが行われた。

(a) 都道府県の判断による線引き制度の適用

今日においてはスプロールが全国一律の課題という状況ではなくなっており、都市計画区域の無秩序な市街化を防止するため、線引き制度適用の必要があるか否かは、都市計画区域を指定する主体であり、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」の策定主体でもある都道府県が、地域の実情を踏まえて判断することとされた。

(b) 市街化調整区域内における開発許可の立地基準の合理化

市街化調整区域における開発許可制度においては、許容される開発行為及び建築行為の類型が一律に厳しく限定されているが、市街化調整区域内の土地利用の状況等によっては、現行の規制が、結果として当該地域を活性化する上での阻害要因になっている場合があるため、開発許可の立地基準について、市街化区域に隣接あるいは近接する土地の区域内における条例で定める一定の開発行為、及び、これまでの開発許可事務の積み重ねにより、市街化を促進するおそれがない等と認められる定型的な開発行為で予め条例で定めるもの(改正前の法第34条10号ロに相当する開発行為のうち、予め条例で定める定型的なもの)は個別に開発審査会に付議することなく許可可能とされた。(改正後の法第34条第11号,12号)。

また、既存宅地制度の確認制度は既述のとおり昭和49年に導入されたもので、市街化調整区域内で、線引き前に既に市街地の様相を呈していた集落で、市街化区域と日常生活圏を一にする、一定の要件を満たした区域の宅地については、都道府県知事の確認により、都市計画法の許可が不要となるものでした。

当該制度では建築の用途規制が全く働かないことから、周辺の土地利用の状況と不調和な建築物が出現したり、排水等の技術的基準が適用されないことにより、無秩序かつ劣悪な市街化の原因となっていたことや、線引き制度が導入されてから相当の年月を経ていることなどの理由から、既存宅地の確認制度は廃止された。ただし、前述したようにこれらの弊害を避けつつ一定の集落要件を引き継いだ形で改正後の法第34条第11号として整理されている。

(c) 開発許可の技術基準への地域特性の反映

従前は全国一律の基準であった開発許可制度の技術基準について、地域の気候、風土、土地利用状況等に応じて、地府公共団体の条例による技術基準の強化・緩和や、ミニ開発等を抑制し良好な居住環境の形成を図るための最低敷地規模の条例による制限を可能とする条項が追加された。

ウ 都市計画区域外における開発行為及び建築行為の増加への対応

安定・成熟した都市型社会に対応し、全国一律から地域の実情に応じて、必要かつ合理的な規制が柔軟に行われるように制度改正されるとともに、都市計画区域外における開発行為及び建築行為も規制の対象とされた。

(a) 準都市計画区域制度の創設

従前の都市計画制度においては、都市計画区域外の区域は基本的に制度の対象外であったが、近年、都市計画区域外の区域においても、既存集落周辺や、幹線道路の沿道、高速道路のインターチェンジ周辺等を中心に、大規模集客施設等の開発行為や建築行為が集積し、交通渋滞や用途の無秩序な混在等の問題が発生しており、このような問題が生ずる状況を「都市の萌芽」として捉え、土地利用状況の整序を図るため、都市計画区域に準ずる区域としての「準都市計画区域」に指定できることとされた。

また、準都市計画区域においては、都市計画区域で最低限確保されるべき市街地水準と同等の水準を確保するため、3,000平方メートル以上の開発行為には開発許可制度を適用するとともに、建築基準法の集団規定が適用されることとされた。

(b) 都市計画区域及び準都市計画区域外における開発許可制度の創設

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において行われる大規模集客施設等の開発行為の中には、アクセス道路等の公共施設が十分に整備されていないことによる交通渋滞が生じたり、十分な防災工事が伴わないなど、様々な問題が生じている例もあることから、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において行われる10,000平方メートル以上の大規模開発行為についても、開発行為の許可に係わらしめることにより、宅地に関する最低基準を確保することとされた。

(9) 2003年(平成15年) 政令改正

「地方分権の推進のための条例に委任する事項の整理に関する政令」による都市計画法施行令の改正等が行われ、権利義務に係る規制を行うための基本的な規範の定立を地方公共団体の規則に委任していた規定を、条例に委任することに改正された。

(10) 2004年(平成16年) 法改正

景観法の施行に伴い都市計画法の改正が行われ、景観法に基づく景観行政団体が必要と認める場合、同法の景観計画区域内において開発許可基準の上乗せを行うことが可能とされた。

(11) 2006年(平成18年) 法改正

モータリゼーションの進展に伴う生活圏域の拡大と安価な地価を背景に、当初想定されていた立地場所の範囲を超えて公共公益施設が無秩序に立地し、周辺集落等へのサービス提供という範疇を超えて、都市圏全域あるいは都市圏を超えて集客する大規模集客施設が出現し、商業機能に限らず、中心市街地の都市機能が衰退する状況に至っていることから、1998年にいわゆるまちづくり三法が整備されたのは前述したところです。

中心市街地は、居住人口の減少、病院、学校等の公共公益施設の郊外移転、郊外型大規模店舗の立地等による都市機能の無秩序な拡散などに伴い、相変わず衰退が進んでいることを踏まえるとともに、我が国が、人口減少・超高齢社会を迎えるという大きな時代の転換点にある一方、これまでの自動車に過度に依存した都市構造が、高齢者等の生活利便性の低下、エネルギー消費効率の低下と環境負荷の増大、インフラの後追的整備や維持管理における行政コストの増大、公共交通等の各種公共サービスの効率性の低下等の問題が生ずることから、2006年になされた都市計画法と中心市街地活性化法（改正に伴い「中心市街地の活性化に関する法律」と改称）の改正は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさの確保、厳しい財政制約の中でのインフラ整備の効率化、公共サービスの効率化等という観点から、これまでの拡大・成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するために行われたものです。法改正のポイントを列挙すると以下のとおりです。

ア 大規模集客施設の立地規制

従前は大規模集客施設がきわめてきわめて広範囲に立地可能であったことが中心市街地の衰退と都市機能の無秩序な拡散を招いたことから、以下のような立地制限がなされた。

(a) 非線引き白地地域における大規模集客施設の立地制限

(b) 市街化区域における大規模集客施設の立地規制

～第2種住居地域、準住居地域は「住宅地として住居の環境保護を目的とした区域」、工業地域は「工業の利便増進を目的とした区域」、白地地域は「人口、産業等の現況及び将来の見通し等から当面市街地の拡大を想定しない区域」とされているものの、本来は想定されていない大規模集客施設が無秩序に立地するなど、土地利用上の問題が生じていたことから、大規模集客施設が広範囲に立地可能とされていた従来の土地利用規制を改め、立地可能な用途地域を限定することにより一旦立地を制限したうえで、立地可能な地域以外に立地しようとする場合には、都市計画の手続き（開発整備促進区を定める地区計画の策定）を経ることにより、地域の判断を反映した適正な立地を担保することとされた。

イ 開発許可制度の見直し

開発許可制度については、制度創設時は旺盛な宅地需要等に後押しされた都市の周辺部における無秩序な開発によるスプロールに対処するために設けられた制度ですが、制度発足時とは状況が異なり、広域的な集客力を擁する各種施設が無秩序に薄く拡散する状況に至ったことから、開発許可制度もこの課題に対応するため以下のような見直しが行われた。

(a) 許可不要とされていた公共公益施設の要許可化

社会福祉施設、医療施設、学校等の公共公益施設については一般に住民等の利便性に配慮して建設されることから、市街化調整区域において立地する際には、周辺に一定の集落等が形成されている場所に、小規模なものが立地することを想定し、無秩序な市街化の促進を招かないものとして開発許可が不要とされてきたところですが、実態は全く異なっていたことから、これらの公共公益施設についても開発許可を要するものとされた。

(b) 国等の行う開発行為への協議の手続きの導入

従前は許可不要であった国や都道府県等が行う一定の開発行為も上記と同様に許可権者との協議という形で、一定の手続きが必要となった。

(c) 大規模開発許可基準の廃止

従来は、高度経済成長や人口増加等により市街地面積が増大するという前提のもと、増大する人口等を收容するため、あるいは、産業の振興、都市機能の維持又は増進のため、市街化調整区域においても一定の大規模開発行為（20ha以上の住宅団地の造成等）については許可可能であるとする基準（法改正前の法第34条第10号イ）が置かれてきた。しかし、低成長経済への転換や人口減少社会の到来という従前の前提条件の崩壊と都市機能の拡散を抑止すべき観点からは、大規模開発の必要性と大規模な開発行為であれば許可できるとすることの合理性も失われたため、この基準が廃止された。なお、旧条項の廃止に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画等に定められた内容に適合する場合にのみ許可可能となった。

(12) 2014年(平成26年) 法改正

しかしながら、その後も中心市街地の衰退に歯止めはかからなかったことから、その検証が行われ、その結果、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方をもとに、2016年に都市再生特別措置法（都市再生法）が改正されたところです。

従前は中心市街地活性化法による事業推進をアクセル、都市計画法による土地利用規制をブレーキ役として、中心市街地の活性化支援と大規模集客施設の立地規制が行われてきたところですが、法改正により、新たなアクセル役として、都市機能の中心市街地への誘導を支援する立地適正化計画制度が導入され、当該計画に基づいた事業への支援措置の枠組みが追加されたものです。

当該計画は都市計画区域内の区域で都市再生基本方針に基づく、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画とされ、計画に記載すべき事項の概要は、立地の適正化に関する基本方針、居住誘導区域（都市の居住者の居住を誘導すべき区域）及び居住を誘導するための施策、都市機能誘導区域（都市機能増進施設（誘導施設）の立地を誘導すべき区域）と当該区域に立地を誘導すべき誘導施設、及び、当該区域に誘導施設の立地を誘導するための施策などを定め、当該計画

に位置づけられた事業に対して、交付金、特例税制、関連法の特例措置をとることにより、居住誘導区域内への居住の誘導と都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を誘導し、都市のコンパクト化を企図するもので、具体の考え方は都市計画運用指針や立地適正化計画の作成手引き等で示されているところです。

都市再生法の改正に対応した都市計画法の改正では、新たな地域地区として、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域を「特定用途誘導地区」（都市再生法第109条）と定めることが可能とされ、また、市街化調整区域を除く立地適正化区域のうち、居住誘導区域外の区域の住宅地化を抑制すべき区域については「居住調整地域」（都市再生法第89条）と定めることが可能とされたところです。

居住誘導区域外において、市町村が条例で定める住宅等の建築の用に供する目的で行う開発行為、若しくは建築物を改築し、若しくは用途を変更して住宅等とする行為は事前に市町村長に届け出る必要があります。

居住調整地域については市町村が条例で定める住宅等の建築の用に供する開発行為（特定開発行為）や、住宅等を新築、改築、用途変更する行為（特定建築等行為）については、居住調整区域を都市計画法第7条第3項の市街化調整区域として、都市計画法第34条と43条の規定が適用されることとされたところです。（都市再生法第90条）

2 最近の改正等

(1) 2020年(令和2年) 法改正

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法の改正と連動して都市計画法が改正され災害ハザードエリアでの開発抑制等の安全なまちづくりのための総合的な対策が講じられました。これにより令和4年4月1日より次のとおり規制強化等がなされました。

ア 都市計画法第33条関係

非自己用だけでなく、自己業務用についても、災害レッドゾーンとされる災害危険区域（建築基準法第39条）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律第9条）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条）では原則として開発行為は許可されない。

イ 都市計画法第34条関係

条例で指定する第11号区域及び第12号区域から、災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンである水防法の浸水想定区域などは原則除外されることになった。

また、市街化調整区域内の災害レッドゾーンにある建築物や第一種特定工作物が同一市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転する場合は許可対象として追加された。

(2) 2021年(令和3年) 法改正

都市計画法施行規則と宅地造成等規制法施行規則の改正により各種申請書類の押印が廃止されました。

これに合わせて、道が定める施行細則を改正し、申請様式にかかるこの手引きも改正することで、各種申請書類に押印を求めないこととしました。

(3) 2023年(令和5年) 盛土規制法施行

令和3年の熱海市の土砂災害を契機に、盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、土地の用途（宅地、森林、農地等）にかかわらず危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度として宅地造成等規制法が「宅地造成及び特定盛土等規制法」として抜本的に改正され、5月施行となっている。

第3節 開発許可制度の今後について

現在の都市においては、既成市街地で空き地、空き家等の低未利用土地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共公益施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきています。

さらに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害リスクの高いエリアにおける新たな開発行為の抑制や、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティの形成のための手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれています。

こうした中で、開発許可制度は、市町村マスタープラン、都市計画区域マスタープランや立地適正化計画など、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能する必要がある、その具体的な適用場面において、こうしたマスタープランの内容に沿った運用を行うことがもためられています。

このため、まちづくりの将来像を示すマスタープランの実現手段として、地域地区・地区計画等の土地利用に関する制度、都市施設や市街地開発事業に関する制度及び立地適正化計画に関する制度など都市計画に関連する諸制度並びに税制・金融・予算上の各種の措置等とあいまって開発許可制度を運用していくことが求められます。

暦年	都市計画法関連	建築基準法(集団規定)関連	関連法その他(●都市計画法,建築基準法関連法,□産業立地関連法等,■その他)	社会・経済的背景	全国総合開発計画等
1919	●旧都市計画法の制定 ～・都市計画制限・ゾーニング制の導入 (当初は6大市に適用、1933年の法改正により全国に適用)			経済発展に伴う人口の都市集中と都市の拡張	
1945				敗戦(総人口7,200万人)	
1947			■地方自治法の制定	(1947-49)第1次ベビーブーム	
1950	・特別用途地区の創設	●建築基準法の制定 (市街地建築物法は廃止 ～住居,商業,準工,工業)	■国土総合開発法の制定 ■日本住宅公団法の制定	朝鮮戦争(1950-53)	
1954			●土地区画整理法の制定(耕地整理法の廃止)		
1956			■首都圏整備法の制定 ●都市公園法の制定	・神武景気(1955-57)～日本経済が戦前の水準までに復興 「もはや戦後ではない」(経済白書)	
1959			□工業(場)等制限法[首都圏](*0)の制定 (工業立地等に伴う地盤沈下,水質汚濁等の環境汚染,生活環境悪化,交通負荷の増大に伴う大都市圏への工場等の立地の制限)	・岩戸景気(1958-61) ・ベトナム戦争(1959-75)	
1960				戦後復興期 (太平洋ベルト地帯構想) 4大工業地帯の臨海型コンビナートへの集中投資とその過密対策としての太平洋ベルト地帯構想	「国民所得倍増計画」(池田内閣) (高度経済成長期:1960～70年代中頃)
1961		特定街区制度の創設	□低開発地域工業開発促進法(*1)の制定		
1962			□新産業都市建設法(*1)の制定		※全国総合開発計画 (1962:池田内閣) ～拠点開発構想による地域間の均衡ある発展
1963		容積地区制の創設 (後に新都市計画法の容積率として発展的に解消)	■近畿圏整備法の制定 ●新住宅市街地開発法の制定 (人口集中の著しい市街地周辺における良好な居住環境の住宅地の大量供給)	大都市の過密を是正するための地方の重化学工業拠点の整備(4大工業地帯以外における基礎整備(*1))	[背景] ・高度成長経済への移行 ・過大都市問題 ・所得格差の拡大 ・所得倍増計画(太平洋ベルト地帯構想)
1964			□工業整備特別地域整備促進法(*1)の制定 ((*1):地方圏の臨海部や中心都市郊外への重厚長大工業の受け皿としての大規模工業団地の整備) □工業(場)等制限法[近畿圏](*0)の制定 (首都圏及び近畿圏の制限区域における人口・産業の過度な集中の抑制)	・東京オリンピック ・いざなぎ景気(1965-70)	[目標] 地域間の均衡ある発展 [開発方式等] [拠点開発方式] 東京等の既成の工業大集積地と関連つけた開発拠点の配置による工業の分散、及び、それら相互の交通通信施設による有機的連携と、周辺地域の特性を生かした連鎖的に開発を進めることによる地域間の均衡ある発展
1966			■中部圏開発整備法の制定 ●流通業務市街地の整備に関する法律の制定	[高度成長期の状況] 経済発展に伴う3大都市圏への人口,産業の集中と地域間格差の拡大～ ・地価高騰 ・交通混雑問題 ・公害の発生 ・過疎問題 ・若年人口の地方圏からの流出 ・減反政策による農村問題の顕在化 ・加工組立型産業の台頭 ・都市のスプロール化 ・モータリゼーションの進展 ・大規模ニュータウンの開発 (多摩,千里,高蔵寺,大麻 ほか)	
1967			■公害基本法の制定	(1967)総人口が1億人を突破 (1968)GNPが西側世界第2位に	
1968	●新都市計画法の制定(*2) ・市街化区域及び市街化調整区域の整備,開発又は保全の方針の策定制度の創設 ・区域区分制度の導入 ・開発許可制度の導入 ・都市計画決定権限の地方移譲 ・都市計画制限の強化 ・都市計画地方審議会の設置				
1969	・高度利用地区の創設		●都市再開発法(*2)の制定 (市街地改造法と防災建築街区造成法の整理統合) ■農業振興地域の整備に関する法律		※新全国総合開発計画 (1969:佐藤内閣) ～大規模プロジェクト構想による国土利用の均衡化,広域生活圏構想。
1970		集団規定の大幅改訂(*2) ・用途地域の細分化(4→8用途地域) ・容積率制限の全面適用 ・建ぺい率制限の合理化 ・高さ制限の基準の整備 ・総合設計制度の創設	(((*2)いわゆる「都市3法」の制定) ■全国新幹線鉄道整備法の制定 ■過疎地域対策緊急措置法の制定	・日本万国博覧会(大阪万博)	[背景] ・高度成長経済 ・人口及び産業の大都市集中 ・情報化,国際化,技術革新の進展 [目標] 豊かな環境の創造 [開発方式等] (大規模開発プロジェクト構想) ・新幹線,高速道路等のネットワーク整備, ・大規模開発プロジェクトの推進による国土利用の偏在是正による,過疎過密と地域間格差の解消
1971～72			□(1971)農村地域工業導入促進法の制定 (減反による水田の工業団地への転用,農村地域の雇用転換の促進) □(1972)工業再配置促進法(*0)の制定 (大都市から地方への工場移転と工場の新規立地の地方への誘導) ■(1972)公有地の拡大の推進に関する法律の制定 (都市計画区域内の土地の先買い等による公的土地保有の拡大)	(1971)ニクソンショック [ブレトンウッズ体制の崩壊] (1971-73)日本列島改造ブームによる地価高騰 ・大都市圏への工場等の集中立地の抑制 ・大都市圏に立地する工場の地方への移転・分散による地方経済の活性化 ・工場立地による周辺環境負荷の低減 ((*0):いわゆる工場3法,(*00))	(1971-74)第2次ベビーブーム
1973			●(1973)都市緑地保全法の制定 (緑地保全地区等の土地利用制限の創設) □工場立地法(*0)の制定 (大規模工場の新増設時の面積制限や適切な緑地等を確保した工場立地の促進)	・第1次オイルショック ・変動相場制への移行	(安定成長期:1973～91)
1974	・開発許可制度の未線引き都市計画区域への拡大 ・特定工作物を開発行為の対象に追加 ・開発許可対象への既存宅地の確認制度の導入 ・市街地開発事業等予定区域制度の創設		□地域振興整備公団法の制定(*00) (地方圏における工業団地の造成) ●国土利用計画法の制定 (一元的な土地利用計画の策定,土地利用と土地取引の規制) ■森林法改正(林地開発許可制度導入)		
1975～76		(1976) ・用途地域規制の強化 ・容積率,建蔽率制限強化 ・日影規制制度の創設	●(1975)大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)の制定 (宅地開発審議会,土地区画整理促進区域,特定土地区画整理事業,住宅街区整備事業等の創設)と宅地開発公団法の制定		

			●(1975)都市再開発法の改正 (市街地再開発促進区域,第二種市街地再開発事業の創設)		
1977					※第三次全国総合開発計画 (1977:福田内閣) ~大都市地域への人口・産業の集中抑制と地方振興による、均衡のある国土利用と定住構想の推進
1978					・第2次オイルショック
1980	・地区計画制度の創設		●都市再開発法の改正(都市再開発方針等) ●幹線道路の沿道の整備に関する法律の制定(沿道整備計画等の創設)		[背景] ・安定成長経済 ・人口,産業の地方分散の兆候 ・国土資源,エネルギー等の有限性の顕在化
1982	・市街化区域設定における保留フレーム(人口,産業)制度等の導入				[目標] ・人間居住の総合的環境整備 [開発方式等] (定住構想) ・大都市への人口と産業の集中を抑制する一方、地方を振興し、過密過疎問題に対処しながら、全国土の利用の均衡を図りつつ人間居住の総合的環境の形成を図る(定住圏構想)
1983	・市街化調整区域における計画開発についての最低規模面積の引き下げ(20㏊→5㏊[いわゆる5ヘクタール規制])		□(1983)高度技術工業集積地域開発促進法(テクノポリス法)の制定(*4) (工業の高度化や集積の促進、従来型の工業団地に加えられた研究開発支援措置によるハイテク製造業の立地支援)		[背景] ・再高に仰う工場の海外移転や脱重厚長大産業(脱エネルギー多消費型産業)に伴う産業構造の変化と地方における産業空洞化問題 ・東京一極集中の是正とその対応策としての地方圏における知識集約産業等の拠点開発(*4)
1985			■(1985)半島振興法の制定		[加工組立型内陸工業団地] (1985)プラザ合意 ~対外不均衡是正のための円高誘導,低金利,内需拡大政策
1987	・集落地区計画の創設	・形態規制等の合理化(セットバック時の斜線制限の緩和)	■総合保養地域整備法(リゾート法)の制定 ●集落地域整備法の制定(集落地区計画等)	・国鉄の分割民営化 ・バブル景気(1986~91頃)	※第四次全国総合開発計画 (1987:中曽根内閣) ~人口,諸機能の東京一極集中の抑制,交流ネットワーク構想による多極分散型国土の構築
1988	・再開発地区計画の創設		□地域産業の高度化に寄与する特定事業の集積の促進に関する法律(頭脳立地法)の制定(*4) (研究開発型産業団地,研究開発支援施設の整備~産業のソフト化,サービス化の進展に伴う、ソフトウェア産業,産業支援サービス産業の地域産業の立地支援) ■多極分散型国土形成促進法の制定 ●都市再開発法の改正(再開発地区計画) ●集落地域整備法の制定 ■大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の制定	[バブル期の状況] ・大都市地域における急激な地価高騰(住宅地を含め広範囲に地価高騰が波及) ・大都市地域におけるオフィスの住宅地への進出に伴う住環境の悪化 ・産業構造の転換や国鉄の分割民営化に伴う臨海部の工場や鉄道ヤード等の大規模跡地の発生 ・居住人口の流出による都心部の空洞化や中心市街地の衰退現象 ・東京等の大都市への人口と諸機能の集中と地方の活力の低下	[背景] ・人口,諸機能の東京一極集中 ・産業構造の急速な変化等による地方圏の雇用問題の深刻化 ・本格的国際化の進展 [目標] ・多極分散型国土の構築 [開発方式等] (交流ネットワーク構想) ・地域特性を生かした創意と工夫による地域整備 ・基幹的交通,情報・通信体系の整備推進 ・国,地方,民間による多様な交流機会の形成
1989		・道路内建築制限の合理化	■土地基本法の制定	・1.57ショック (合計特殊出生率が1966年(丙午)の1.58を割込む) ・ベルリンの壁崩壊	
1990	・地区計画制度等の拡充(住宅地高度利用地区計画,用途別容積型地区計画の追加) ・遊休土地転換利用促進地区の創設		●大都市法の改正(供給基本方針,住宅市街地の開発整備の方針等の創設)		
1991			●生産緑地法の改正(宅地化農地と保全農地の区分)	・ソ連邦崩壊 ・バブル崩壊(~平成不況)	
1992	・市町村の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)の策定制度の創設 ・用途地域の細分化(8→12用途地域) ・特別用途地区の種類の追加 ・地区計画制度の拡充(誘導容積型,容積適正配分型地区計画の追加) ・市街化調整区域への地区計画制度の導入	・未線引白地地域等の容積率,建ぺい率制限の強化 ・都市計画区域外への建築条例制度	□地方拠点都市地域の整備及び産業界業務施設の再配置の促進に関する法律(地方拠点法)の制定(*4)(地方拠点都市地域,拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域等の創設 ~事務所機能,研究機能の東京一極集中から、地方拠点都市への立地促進による是正)	[バブル崩壊後の都市問題] ・都市地域における低未利用地、虫食い空地の散在(地上げ跡地の問題) ・地価高騰に伴う事務所ビルの住宅地への無秩序な進出 ・居住人口の流出による都心部の空洞化や中心市街地の衰退現象 ・都心居住の促進と都市における居住機能の適正配置の問題 ・都市中心部の土地の有効高度利用の促進問題 ・公共インフラ整備とモータリゼーションの進展による広域生活圏の成立に伴う、大規模集客施設等の郊外立地による中心市街地の空洞化と都市機能の拡散(「大型店 VS 中小店」の問題から「郊外 VS まちなか」の問題へのフェイズの転化等)	
1993			■行政手続法の制定 ■環境基本法の制定		
1994	・開発許可事務に関連する権限の中核市の長への全面移行(地方自治法の改正)	・住宅の地階に係る容積率制限の緩和	●都市緑地保全法の改正(緑地の保全及び緑化の推進に関する基本方針の創設)		
1995	・地区計画制度の拡充(街並み誘導型地区計画の追加) ・再開発地区計画及び住宅地高度利用地区計画の2号施設決定の弾力化等	・前面道路幅員による容積率制限の合理化	●地方分権推進法の制定 ●大都市法の改正(特定土地区画整理促進区域,住宅街区整備促進区域の要件緩和等) ●被災市街地復興特別措置法(被災市街地復興推進地域の創設) □中小企業の創造的事業活動の促進に関する臨時措置法(中小企業創造法)の制定(産業イノベーションのためのベンチャービジネス支援)	・阪神淡路大震災 ・日本の生産年齢人口のピーク(8,717万人)	
1997	・高層住居誘導地区制度の創設	・共同住宅の容積率制限の合理化(共用部分の容積率不算入) ・敷地規模別総合設計制度の創設	□特定産業集積の活性化に関する臨時措置法(地域産業集積活性化法)(*5)の制定(既存産業集積の活性化による、ものづくりにおける基盤的技術産業を担う地域産業空洞化の抑止) ●密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の制定(防災街区整備地区計画,防災街区整備事業等の創設) ■環境影響評価法の制定	・北海道拓殖銀行、山一証券の経営破綻 ・アジア通貨危機 ・京都議定書採択 ・アジア諸国の工業化、急速な円高進行に伴う、国内工場の海外移転や廃業等に伴う「地域産業の空洞化」問題 ・地方部における若年層の流出等による地域経済の疲弊	
1998	・市街化調整区域における開発許可対象に地区計画適合型の開発行為を追加 ・都市計画決定権限の地方移譲(都道府県決定から市町村決定への移行,国の認可,都道府県の承認から同意付き協議への変更,国及び都道府県の関与の明確化) ・特別用途地区において、政令で定められた類型メニューによる用途の限定を撤廃(*6)	・連たん建築物設計制度の創設 ・民間確認検査機関制度の導入	□新事業創出促進法(*5)の制定(テクノポリス法と頭脳立地法を廃止し、中小企業の技術,人材等の蓄積資源を活用した新事業創出の支援と地域産業の自立的発展) ●大規模小売店舗立地法(大店立地法)(*6)の制定(従前の大店法は廃止) ●中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(*6)(中心市街地活性化法)の制定(*6)いわゆる「まちづくり3法」の改正等)	・国際的大競争時代にふさわしい企業立地の促進 ・産業構造の変化に伴う新産業創出の必要性 ・地域の特性、強みを生かした産業振興や企業立地促進による地域産業の活性化(*5) [産業立地政策から地域産業振興政策への政策転換]	※21世紀の国土のグランドデザイン[5全総] (1998:橋本内閣) ~「都市化社会」から「都市型社会」への変化,人口減少・高齢化社会への移行等を背景とする,参加と連携による多軸型国土構造の形成 [背景] ・地球時代(地球環境問題,大競争,アジア諸国との交流) ・人口減少と高齢化時代 ・高度情報化社会

			産業空洞化とグローバル競争時代	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の労働力人口のピーク(6,793万人) 	<ul style="list-style-type: none"> [目標] 多軸型国土構造形成の基礎づくり [開発方式等] (参加と連携) 多様な主体の参加と地域連携による国土づくり(4つの戦略) <ul style="list-style-type: none"> ・多自然居住地域の創造 ・大都市のリノベーション ・地域連携軸の展開 ・広域国際交流圏の形成
1999	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法が機関委任事務から自治事務化 ・市町村都市計画審議鹿野設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ■地方分権一括法の制定 □中小企業経営革新支援法(経営革新法)の制定(中小企業の経営革新の促進)(*8) 			
2000	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)の策定制度の創設 ・準都市計画区域制度の創設(*) ・開発許可制度における既存宅地の確認制度の廃止と、技術基準への条例による地域特性の反映の可能化 ・特定用途制限地域の創設(*) ・特例容積率適用地区の創設 ・地区計画策定対象区域の都市計画区域全域への適用拡大と用途地域外の区域での策定要件の明確化 ・線引き制度の選択制への移行 ・都市計画区域外への開発許可制度の適用(*) (*)大規模集客施設立地規制のツールの追加 				<ul style="list-style-type: none"> [バブル期からの継続的課題] ・広域生活圏の形成による、都市機能の拡散と中心市街地の衰退 ・少子・高齢化の進行と人口減少社会への対応問題 ・地方圏の活力の一層の低下 ・居住人口の流出による都心部の空洞化や中心市街地の衰退現象 ・東京等の大都市への人口と諸機能の集中と地方の活力の低下
2001			<ul style="list-style-type: none"> □新産業都市建設法、工業整備特別地域整備促進法の廃止 		
2002	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり NPO 等による都市計画の提案制度 ・地区計画制度の整理統合(再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画を「再開発等促進区を定める地区計画」として統合)と都市再生特別地区の創設 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域における容積率、建ぺい率、日影規制の選択メニューの追加 ・斜線制限の緩和 ・総合設計制度の確立 	<ul style="list-style-type: none"> ●都市再生特別措置法の制定(都市再生特別地区(既存の集団規定の緩和)を新たな都市計画法の地域地区として創設(ほか)) ■構造改革特別区域法の制定 □工業(場)等制限法の廃止 		
2003	<ul style="list-style-type: none"> ・特定防災街区整備地区の創設 		<ul style="list-style-type: none"> ■社会資本整備重点計画法の制定 		
2004	<ul style="list-style-type: none"> ・特例容積率適用地区の創設 		<ul style="list-style-type: none"> ●景観法の制定(景観地区等の創設) 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の総人口のピーク～1億2,780万人 	
2005			<ul style="list-style-type: none"> ■国土形成計画法の制定(※従前の国土総合開発法の改正～「開発を基調とした量的拡大」から「国土の質的向上」への方向転換) ■中小企業新事業活動促進法の制定(*8)(新事業創出促進法,中小企業創造法,経営革新法,を再編統合) 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の総人口が初めて自然減を記録(人口1億2,775万人) [人口減少社会の到来] ・合計特殊出生率1.26 	
2006	<ul style="list-style-type: none"> (*7) ・商業、近隣商業、準工業地域以外における大規模集客施設の立地規制 ・市街化調整区域における20ha以上の計画的な大規模開発の許可基準の廃止 ・開発整備促進区を定める地区計画の追加 ・公共公益施設(病院,社会福祉施設,学校等)を許可不要から開発許可等への対象化 ・国や都道府県等が行う一定の開発行為への許可権者との協議の手続きの導入 ・準都市計画区域の指定基準の緩和 ・都市計画決定への広域的調整手続の導入 		<ul style="list-style-type: none"> ●中心市街地活性化法(中心市街地の活性化に関する法律と改称)(*7)(目的を従前の商業偏重から都市機能増進と経済活力向上に変更,計画の認定制度による選択と集中,多様な主体の参画組織としての中心市街地活性化協議会の法制化)((*7)コンパクトシティ実現のためのまちづくり3法の改正等(大店立地法は運用指針の改正)) □工業再配置促進法の廃止 		
2007			<ul style="list-style-type: none"> □企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律(企業立地促進法)の制定(*8)(地域産業集積活性化法の後継法。同法は廃止) □中小企業による地域産業資源を活用した事業活動の促進に関する法律(中小企業地域資源活用促進法)の制定(*8)(農林水産品,観光資源等の地域資源を活用する中小企業の支援)(*8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・郵政民営化 	<ul style="list-style-type: none"> ゼロ成長下での「地域の自立的・内発的成長の支援」(*8) ・地域資源を生かした国際競争力を有する産業の創出 ・地域産学官のネットワーク形成によるイノベーションの促進(産業クラスター構想)
2008	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的風致維持向上地区計画の追加 		<ul style="list-style-type: none"> ●地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)の制定 ●中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律(農工商連携促進法)の制定(*8) ※定住自立圏構想[総務省](中心市と近隣市町村の連携による圏域全体で必要な生活機能の確保と地方圏からの人口流出の抑制) 	<ul style="list-style-type: none"> ・世界金融危機(リーマンショック,サブプライムショック)から派生 	<ul style="list-style-type: none"> ※国土形成計画(2008:福田内閣)～経済社会情勢の転換,グローバル化の進展などに対応した,多様な自立的広域ブロックからなる国土の形成 [背景] <ul style="list-style-type: none"> ・経済社会情勢の大転換(人口減少社会,急速な高齢化,東アジア経済との連携の深化,情報通信技術技術の発達,国民の価値観やライフスタイルの変化・多様化) ・国土を巡る課題(一極一軸型国土構造の問題,都道府県を越える広域的課題など) [目標] <ul style="list-style-type: none"> ・ブロック内各地域での安心して住み続けられる生活圏域の形成,各地域の連携とブロック内の成長エンジンたる都市と産業の強化,及び,多様な広域ブロックが東アジアと連携しつつ自立的に発展する国土構造(4つの戦略目標) ・東アジアとの交流・連携 ・持続可能な地域の形成 ・災害に強いしなやかな国土の形成 ・美しい国土の管理と継承 [対応方式等] <ul style="list-style-type: none"> ・「新たな公」を基軸とする地域作り)
2010				<ul style="list-style-type: none"> 日本の名目 GDP が世界3位に低下 	
2011				<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災 	
2012				<ul style="list-style-type: none"> ※2010年の総人口1億2,806万人から,中位推計では2030年の1億1,662万人を経て2048年には9,913万人に減少[国立社会保障・人口問題研究所] 	
2013～14	<ul style="list-style-type: none"> (2014)特定用途誘導地区,居住調整地域の創設 		<ul style="list-style-type: none"> ■(2013)国家戦略特別区域法 ●(2014)都市再生特別措置法の改正(立地適正化計画制度の創設) ※(2014)連携中枢都市圏構想[総務省](地域において相当の規模と中核性を備える圏域の中心都市と近隣都市との連携による,一定の圏域人口と活力ある社会経済を維持するための拠点の形成) 		

第1章 開発許可制度

第1節 開発許可の概要（別表1-1～1-4）

- 1 市街化区域にあつては1,000㎡以上、市街化調整区域にあつては全て、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域にあつては3,000㎡以上、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域にあつては1ha以上の面積の開発行為（主として建築物の建築又はコンクリートプラント、ゴルフコースなどの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）をしようとする者は、事前に知事（指定都市、中核市及び特例市の区域内においてはその市の市長）の許可を受けなければなりません。（法第29条第1項、第2項）
- 2 上記の開発許可の審査に当たっては、市街化区域及び非線引き都市計画区域においては、良好な水準の市街地を形成する見地から、予定建築物の用途、規模等に応じた道路、給排水施設等を備え、かつ、敷地の安全上必要な措置が講じられているなどの技術上の許可基準が満たされている場合に開発行為を認めていくこととなり、準都市計画区域を含む都市計画区域外の区域においてもこれに準じた取扱いとなります。（法第33条）

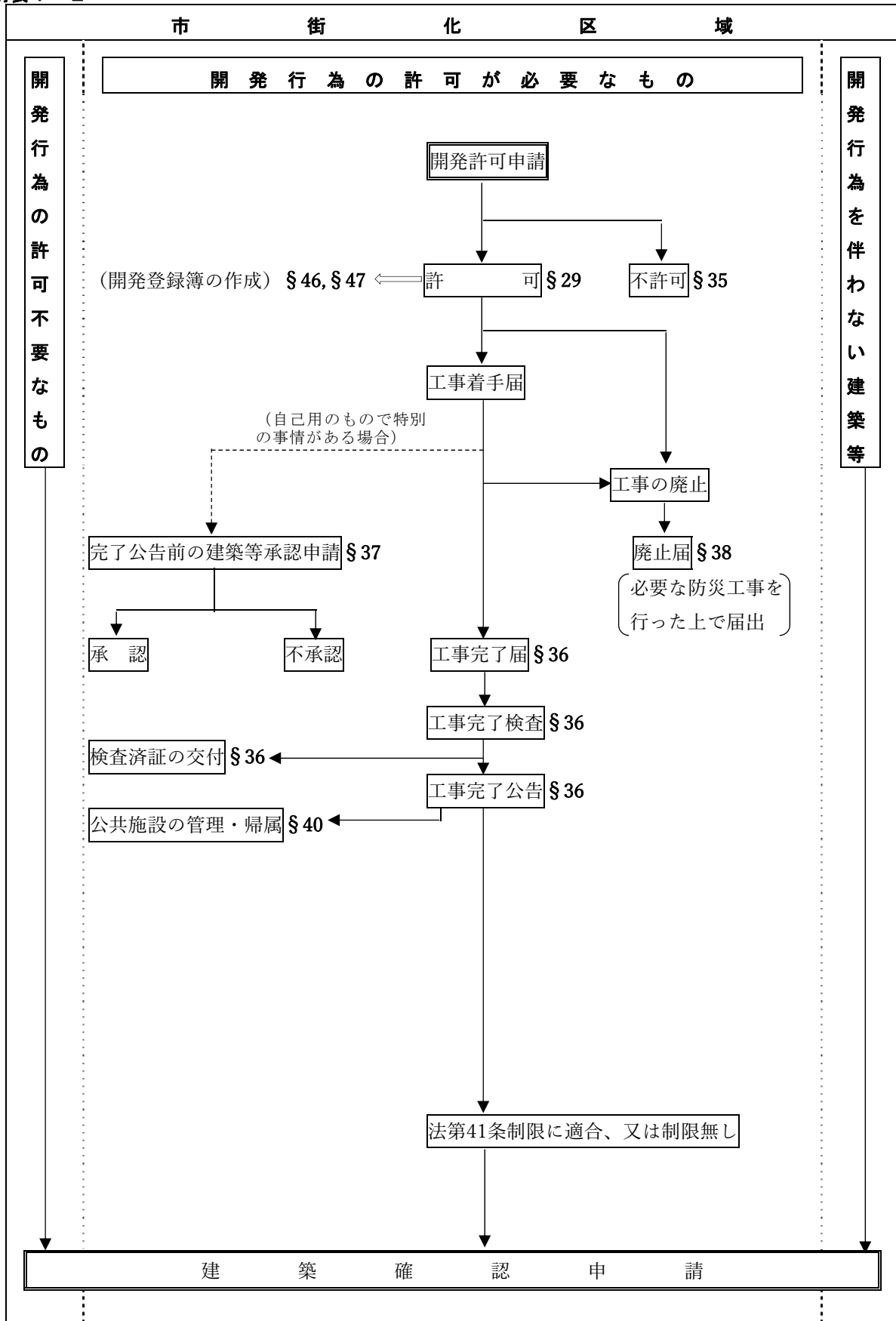
また、市街化調整区域においては、上記の技術上の許可基準に加えて、段階的、計画的な市街化を図り、無秩序な市街化を防止する見地から、農林漁業建築物の建築のための開発行為、あるいは開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為など、例外的な立地上の許可基準に該当する場合に限って開発行為が認められることとなります。（法第34条）
- 3 開発許可を申請しようとする者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為によって設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければなりません。（法第32条）
- 4 開発許可制度を実質的に担保するものとして完了検査があります。すなわち開発行為に関する工事が完了すると知事は完了検査を実施し、完了公告を行うこととされ、それによって次のような法的効果が生じます。（法第36条）
 - (1) 工事完了公告があるまでは、開発区域内において建築物の建築又は第一種特定工作物の建設が原則認められません。（法第37条）
 - (2) 開発行為によって設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日において、原則として市町村の管理となります。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理となります。（法第39条、第40条）

別表 1-1

処分等	市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域及び準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域
開発許可が不要なもの	(法29条第1項) 1 小規模 (0.1ha未満) (政令19) 2 公益上必要な建築物 (政令21) 3 都市計画事業 4 土地区画整理事業 5 市街地再開発事業 6 住宅街区整備事業 7 防災街区整備事業 8 公有水面埋立事業 9 非常災害応急措置 10 通常管理行為等 (政令22) 仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他	(法29条第1項) 1 農林漁業用建築物等 (政令20) 2 公益上必要な建築物 (政令21) 3 都市計画事業 4 土地区画整理事業 5 市街地再開発事業 6 住宅街区整備事業 7 防災街区整備事業 8 公有水面埋立事業 9 非常災害応急措置 10 通常管理行為等 (政令22) 仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他	(法29条第1項) 1 小規模 (0.3ha未満) (政令19) 2 農林漁業用建築物等 (政令20) 3 公益上必要な建築物 (政令21) 4 都市計画事業 5 土地区画整理事業 6 市街地再開発事業 7 住宅街区整備事業 8 防災街区整備事業 9 公有水面埋立事業 10 非常災害応急措置 11 通常管理行為等 (政令22) 仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他	(法29条第2項) 1 小規模 (1ha未満) (政令22の2) 2 農林漁業用建築物等 (政令20) 3 公益上必要な建築物 (政令21) 4 都市計画事業 5 公有水面埋立事業 6 非常災害応急措置 7 通常管理行為等 (政令22) 仮設、附属建築物、用途変更を伴わないもの、10㎡以内の増築、その他
開発許可を必要とするもの	(法第29条第1項) 0.1ha以上の開発行為 (二特は1ha以上) ○技術上の許可基準 (法第33条) 1 用途地域等適合 2 道路、公園、消防等 (政令25) 3 排水施設 (政令26) 4 給水施設 (政令27) 5 公益的施設 (政令27) 6 防災措置 (政令23の2、28) 7 環境保全 (政令23の3、23の4、28の2、28の3) 8 その他	(法第29条第1項) どんなに小さい面積でも (二特は1ha以上) ○技術上の許可基準 (法第33条) 1 用途地域等適合 2 道路、公園、消防等 (政令25) 3 排水施設 (政令26) 4 給水施設 (政令27) 5 公益的施設 (政令27) 6 防災措置 (政令23の2、28) 7 環境保全 (政令23の3、23の4、28の2、28の3) 8 その他 ○立地上の許可基準 (法第34条) 1 開発区域の周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理工業を営む店舗等 2 鉱物資源、観光資源の有効な利用に必要な建築物等 3 温度、湿度等について特別な条件を必要とする事業の用に供する建築物等 (政令未制定) 4 農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等 5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設 6 中小企業振興のための施設 7 既存工場と密接な関連を有する建築物等 8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 (政令29の4) 9 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設 (政令29の5) 10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為 11 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為 12 市街化促進のおそれなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為 13 既存権利者の開発行為 (5年以内) (政令30、規則28) 14 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る開発行為	(法第29条第1項) 0.3ha以上の開発行為 (二特は1ha以上) ○技術上の許可基準 (法第33条) 1 用途地域等適合 2 道路、公園、消防等 (政令25) 3 排水施設 (政令26) 4 給水施設 (政令27) 5 公益的施設 (政令27) 6 防災措置 (政令23の2、28) 7 環境保全 (政令23の3、23の4、28の2、28の3) 8 その他	(法第29条第2項) 1ha以上の開発行為 ○技術上の許可基準 (法第33条) 1 用途地域等適合 2 道路、公園、消防等 (政令25) 3 排水施設 (政令26) 4 給水施設 (政令27) 5 公益的施設 (政令27) 6 防災措置 (政令23の2、28) 7 環境保全 (政令23の3、23の4、28の2、28の3) 8 その他
要建建と築築す承許る認可もを又は必は	1 開発行為完了前着工 (法第37条)	1 開発行為完了前着工 (法第37条) 2 許可条件の適用除外 (法第41条) 3 予定建築物以外の建築 (法第42条) 4 開発許可を受けた土地以外の土地での建築 (法第43条)	1 開発行為完了前着工 (法第37条) 2 許可条件の適用除外 (法第41条) 3 予定建築物以外の建築 (法第42条)	1 開発行為完了前着工 (法第37条) 2 許可条件の適用除外 (法第41条) 3 予定建築物以外の建築 (法第42条)

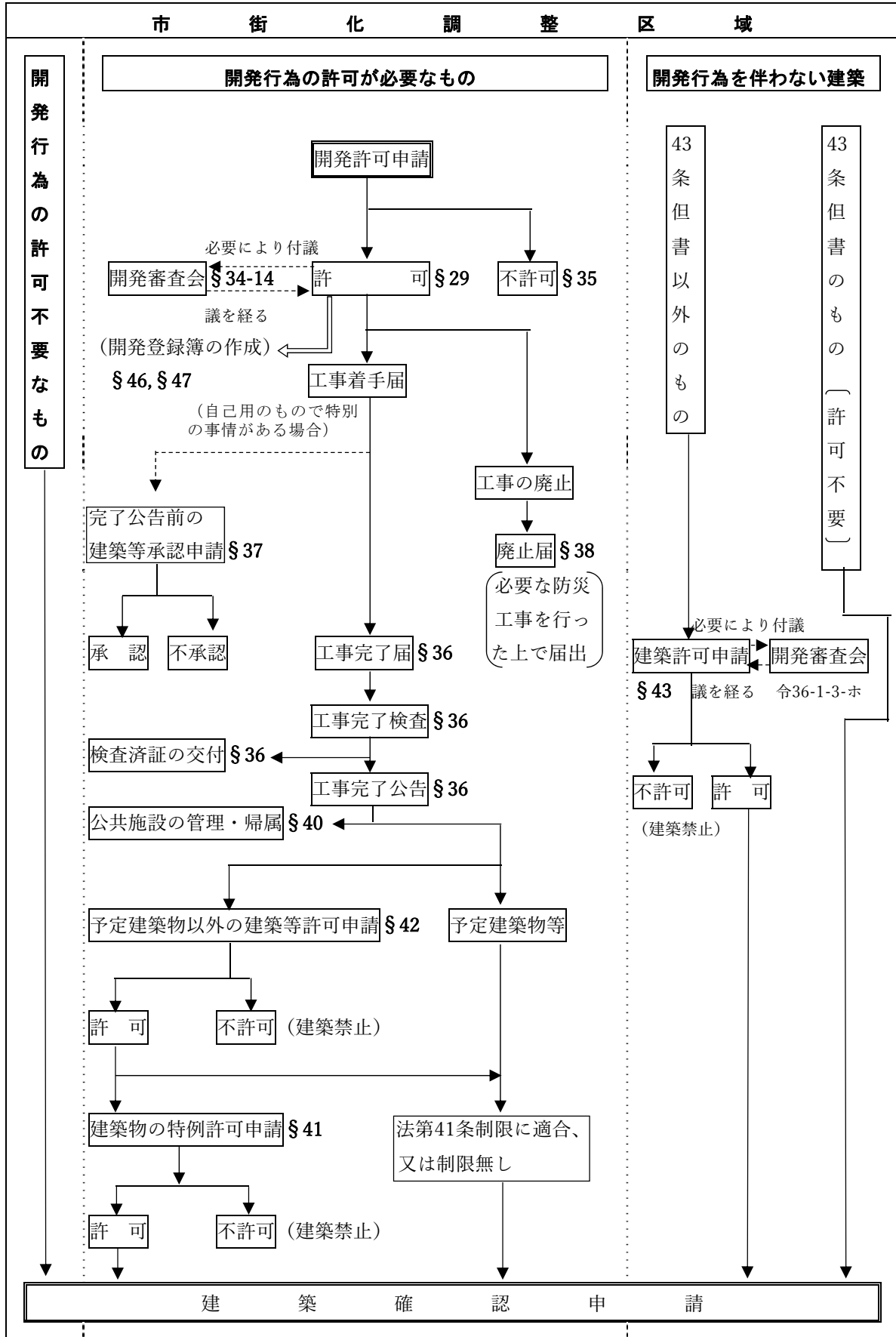
※ 番号は、法令の項の番号とは必ずしも一致しない。

別表1-2



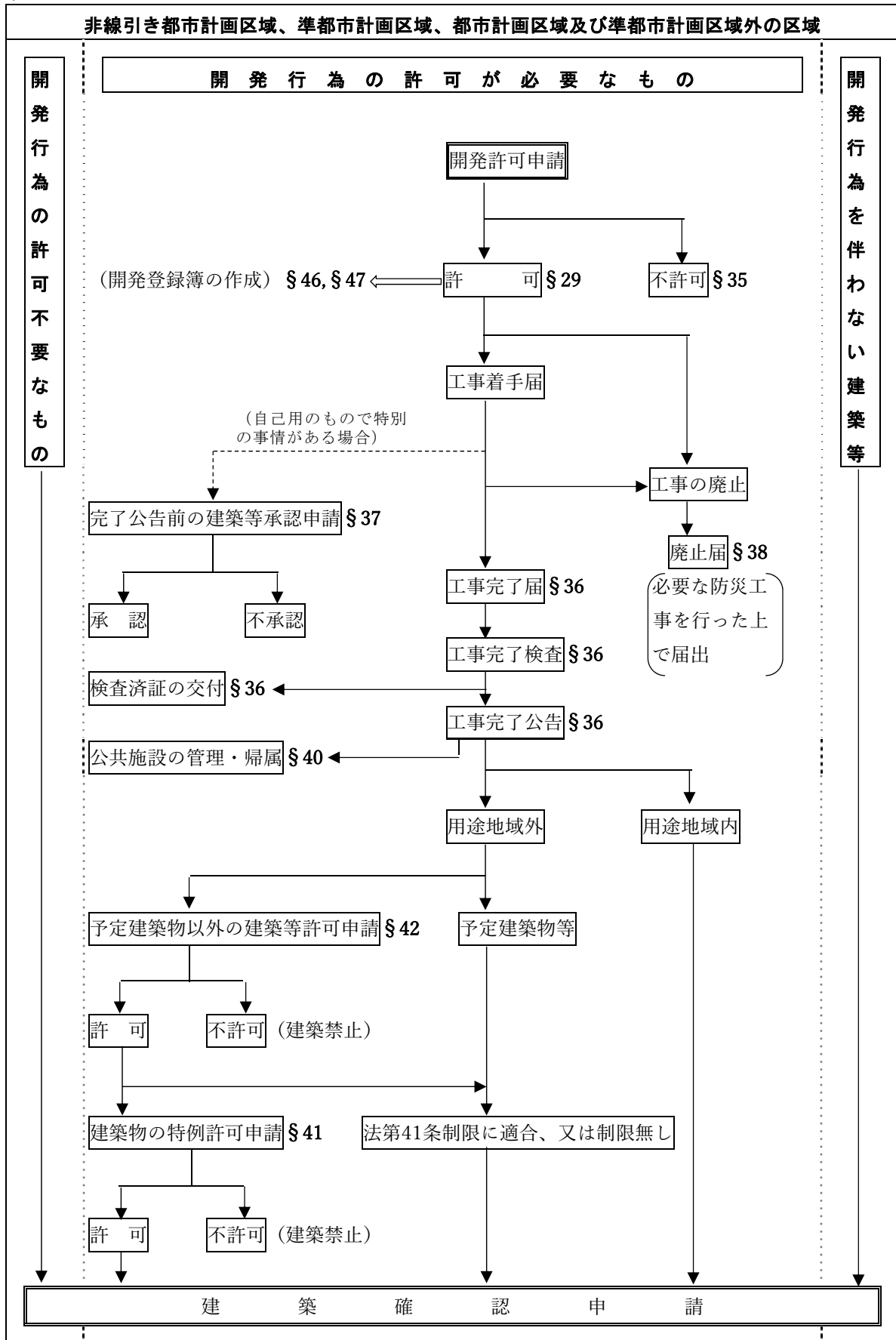
※ 開発行為については、必ず事前相談・協議を行い、公共施設管理者等の同意・協議（§ 32）及び環境アセスメント等について問題がおきないようにしておくこと。

別表 1-3



※ 開発行為については、必ず事前相談・協議を行い、公共施設管理者等の同意・協議（§32）及び環境アセスメント等について問題がおきないようにしておくこと。

別表 1-4



※ 開発行為については、必ず事前相談・協議を行い、公共施設管理者等の同意・協議（§ 32）及び環境アセスメント等について問題がおきないようにしておくこと。

第2節 開発行為、建築行為等の定義

1 建築物

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に定める建築物をいいます。（法第4条第10項）

建築基準法第2条第1号に定める建築物とは、「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（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。」とされています。（建築基準法第2条第1号）

2 建築

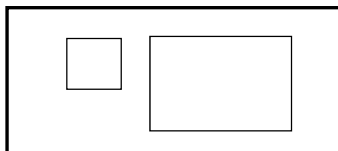
「建築」とは、建築基準法第2条第13号に定める建築をいいます。（法第4条第10項）

建築基準法第2条第13号に定める建築とは、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。」とされています。（建築基準法第2条第13号）

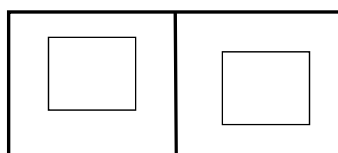
新築、増築、改築、移転等については、次のとおり取り扱います。

- (1) 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。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ときにも、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、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とき、例えば既存の工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、都市計画法上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却し、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るものを建てることをいいます。したがって用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替え（規模については建替え後の床面積の合計が従前の1.5倍を超えるもの）については開発許可制度上は新築として取り扱います。
- (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移動をいいます。したがって、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いいます。
- (5) 「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。

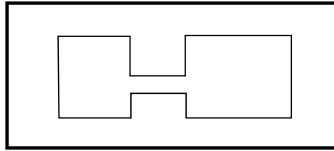
ア 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一地とみなします。



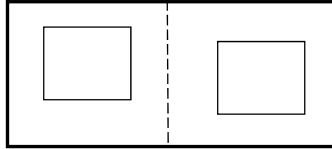
イ 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、おのおの別敷地とみなします。



ウ 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の敷地とみなします。



エ 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。



3 特定工作物

「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。（法第4条第11項）

(1) 第一種特定工作物

ア 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として次の(ア)から(エ)までのものが該当します。（法第4条第11項、政令第1条第1項）

(ア) コンクリートプラント（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2）に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物が該当します。）

(イ) アスファルトプラント（建築基準法別表第2（る）項第1号（21）に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物が該当します。）

(ウ) クラッシャープラント（建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物が該当します。）

(エ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

a 「危険物」とは、建築基準法施行令第116条第1項に規定する危険物品の種類欄に掲げるものを指し、かつ、数量欄に掲げる数量以上となるものをいいます。（平成12年9月5日付け都環第440号北海道建設部都市環境課長通知）

b 公益上必要な工作物については、法第29条第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な建築物に係る開発行為を許可の対象としていない趣旨にかんがみ、危険物の貯蔵又は処理に供する工作物の範囲から除外されています。

イ 第一種特定工作物については、開発許可が不要となる「軽易な行為」として、「土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設」が規定されています。（法第29条第1項第11号、政令第22条第1号、法第43条第1項第5号並びに政令第35条第4号）

(2) 第二種特定工作物

ア 「第二種特定工作物」とは、大規模な工作物として次の(ア)から(ウ)までのものが該当します。

(ア) ゴルフコース

(イ) 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設

a 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキットなどが該当します。

- b 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や工作物でないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナーなどは第二種特定工作物に含まれません。
- c 工作物や構造物などの設置を伴わないモトクロス場も第二種特定工作物に含まれません。
- d 法第29条第3号（政令第21条）に規定する公益上必要な施設に該当するものについては、形式上、運動・レジャー施設に含まれるものであっても、開発許可制度の趣旨からして適用除外としていますが、これは第一種特定工作物の場合と同様の趣旨によるものです。

(ウ) 1ヘクタール以上の墓園

イ 第二種特定工作物は、その性格上、直接市街化の要因となるものではなく、スプロール現象を惹起するおそれもないので、市街化調整区域内における開発行為の許可基準は適用されません。（法第34条参照）

- (3) 特定工作物は、その態様からして、用途の変更は考えられないので、建築物の場合とは異なり用途の変更に関する規制はありません。（法第42条及び第43条参照）

4 開発行為

「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」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。したがって、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体の土地の区域について、その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。

ただし、「現状有姿分譲」等と称する場合においても、造成形態、周辺地域における市街化の状況、周辺地域の公共公益施設の整備状況、土地の分譲価格、譲渡人又は譲受人の意志等から総合的に判断して、当該区画形質の変更に係る土地が建築物の敷地として利用されることが予想される場合には、開発行為として取り扱います。

- (2) 「土地の区画形質の変更」とは、切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為又は土地の利用状況を変更する行為をいいます。単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は、ここでいう「土地の区画形質の変更」には含まれません。

ア 切土、盛土、整地等の造成工事により土地に対して物理力を行使する行為

- (ア) 「土地に対して物理力を行使する行為」とは、有形力による土地の改変をいうものであり、既存の植栽の伐採、へいの除却などのように、土地の定着物に対して物理力を行使する行為は、「土地の区画形質の変更」には該当しません。

- (イ) 建築物の建築自体と不可分一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為については建築物の建築行為とみなされ、開発行為には該当しませんが、逆に建築行為として行われる場合でも、軟弱地盤で打ち込まれる基礎打ちのごときは、「土地の区画形質の変更」として取り扱います。

- (ウ) 切土及び盛土については、次の a から c までのいずれかに該当する場合に開発行為に該当するものとします。（平成7年2月22日付け都整第942号北海道住宅都市部都市整備課長通知）

- a 切土をする行為であって、当該切土の高さが30センチメートルを超えるもの
- b 盛土をする行為であって、当該盛土の高さが30センチメートルを超えるもの
- c 切盛土をする行為であって、当該切盛土の合計の高さが30センチメートルを超えるもの

- (エ) 駐車場の舗装行為の取扱い（平成7年2月22日付け都整第942号北海道住宅都市部都市整備課長通知）

従前から宅地であった敷地において、建築物の建替に伴い付属の駐車場を舗装するような行為

は、建築物の建替により「土地に対して物理力を行使する行為」が行われない場合は、たとえ駐車場内の排水施設を新設する場合でも、原則として開発行為には該当しません。

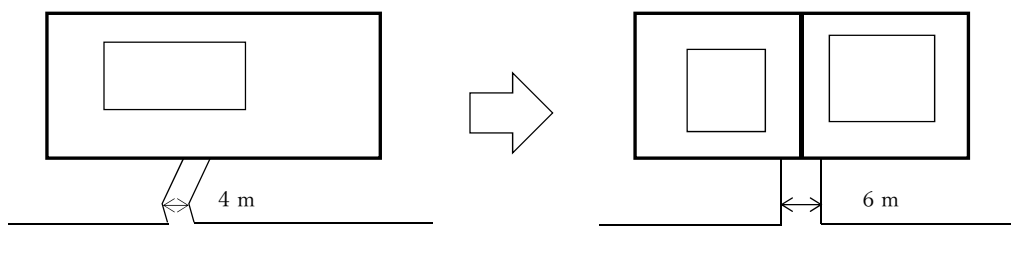
イ 土地の利用状況を変更する行為

「土地の利用状況を変更する行為」とは、土地利用の用途を変更する行為をいうものであり、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、開発行為に該当します。

また、開発区域内において公共施設を新設、改廃する場合は原則として、「利用状況の変更」に該当しますが、開発区域外の土地利用状況を変更する場合であっても、開発行為に該当する場合があります。例えば、宅地分割に当たって区域外の取付道路を新設、改設する場合などがこれに当たります。（参考：昭和62年8月18日付け建設省建設経済局長通達「再開発型開発行為に関する開発許可制度の運用の適正化について」）

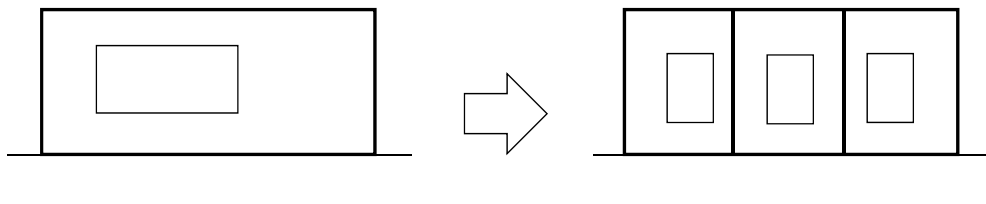
（例）開発行為に該当する例

宅地分割に当たって取付道路を変更する場合、開発行為に該当する。



（例）開発行為に該当しない例

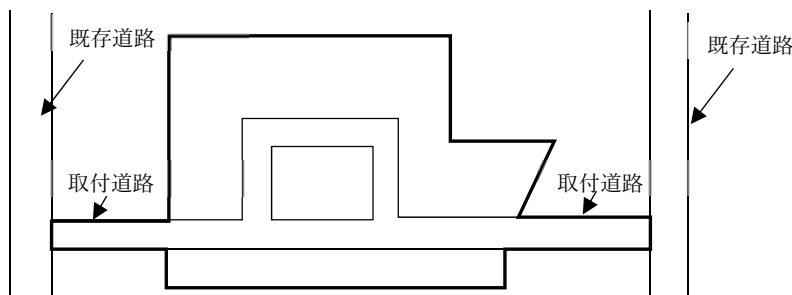
単なる分筆の場合、開発行為に該当しない。



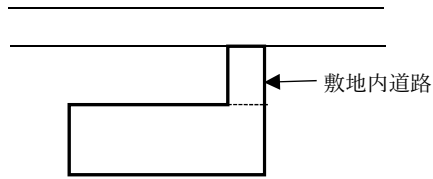
第3節 開発区域

「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいいます。（法第4条第13号）

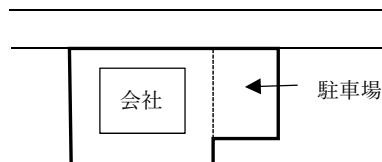
- 1 開発区域外の既存の道路に接続させるために設置する取付道路、接続道路等については、原則として開発区域に含まれます。



また、敷地内通路とみなされる土地の部分についても開発区域に含まれます。



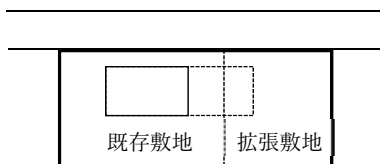
2 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体として利用を図る土地については開発区域に含まれます。



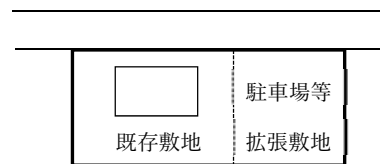
3 既存敷地の拡張を行う場合で、次の(1)又は(2)に該当するものは既存敷地を含めた全体の土地を開発区域として取り扱います。

- (1) 既存敷地を拡張して建築物を増改築するもの
- (2) 許可対象規模未満として許可不要で造成された敷地（既存敷地）を拡張する場合で、既存敷地と拡張敷地の造成時期が近似であり、かつ土地の利用形態が一体とみなされるもの

(1) の例

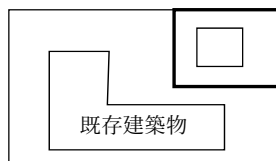


(2) の例



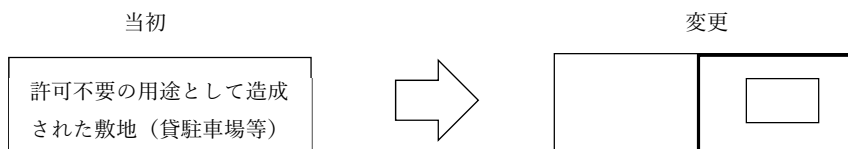
4 敷地分割の場合

(1) 既に建築物の建っている敷地の一部を分割し、用途上可分の建築物を建築する場合、開発区域は新たに分割した区域のみです。



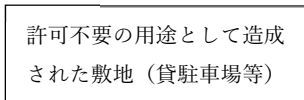
(2) 既造成済みのさら地を分割して、その一部の区画のみに建築しようとする場合、開発区域は、新たに分割した区域のみですが、宅地分譲については原則として全体の区域を開発区域として取り扱います。

(例) 宅地分譲以外の場合

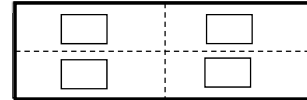


(例) 宅地分譲の場合

当初



変更



第4節 開発区域が複数の区域にわたる場合（政令第22条の3）

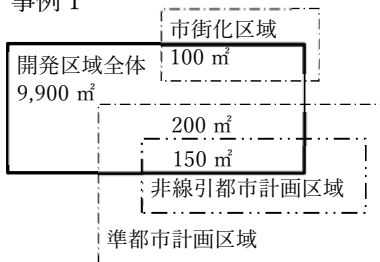
1 開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2つ以上の区域にわたる場合、次の条件にすべて該当するときは、法第29条第1項の市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域において義務付けられている開発許可は不要となります。

- (1) 開発区域の面積の合計が1ha未満
- (2) 市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域のうち2つ以上の区域における開発区域の面積の合計がそれぞれの区域での許可不要面積のうちの最大のもの未満
- (3) 市街化区域の開発区域の面積が1,000㎡（その市街化区域について、許可を要する面積が別に定められている場合はその規模）未満
- (4) 非線引き都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡（その非線引き都市計画区域について、許可を要する面積が別に定められている場合はその規模）未満
- (5) 準都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡（その準都市計画区域について、許可を要する面積別に定められている場合はその規模）未満

2 開発区域が、市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合、開発区域の面積の合計が1ha以上のときは、法第29条第2項の都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において義務付けられている開発許可が必要となります。

3 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、市街化調整区域に係る部分についてはその規模にかかわらず法第29条第1項の開発許可が必要となりますが、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域に係る部分については、開発区域全体が1ha以上である場合に法第29条第2項の開発許可が必要となります。

事例1



政令第1項の検討		
(1) 9,900 ㎡	<1ha	不要
(2) 100+200+150=450 ㎡	<3,000 ㎡	不要
(3) 100 ㎡	<1,000 ㎡	不要
(4) 150 ㎡	<3,000 ㎡	不要
(5) 200 ㎡	<3,000 ㎡	不要

したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は不要

政令第2項の検討		
◎ 9,900 ㎡	<1ha	不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

事例2



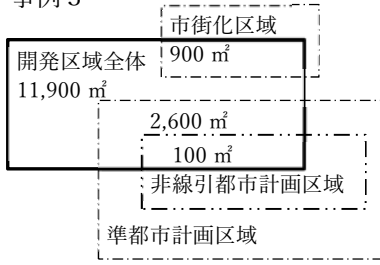
政令第1項の検討		
(1) 9,900 ㎡	<1ha	不要
(2) 100+200+2,800=3,100 ㎡	>3,000 ㎡	必要
(3) 100 ㎡	<1,000 ㎡	不要
(4) 2,800 ㎡	<3,000 ㎡	不要
(5) 200 ㎡	<3,000 ㎡	不要

したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は必要
(許可対象面積は②の3,100 ㎡)

政令第2項の検討		
◎ 9,900 ㎡	<1ha	不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

事例 3



政令第 1 項の検討

- (1) 11,900 m² > 1ha 必要
- (2) 900+2,600+100=3,600 m² > 3,000 m² 必要
- (3) 900 m² < 1,000 m² 不要
- (4) 2,600 m² < 3,000 m² 不要
- (5) 100 m² < 3,000 m² 不要

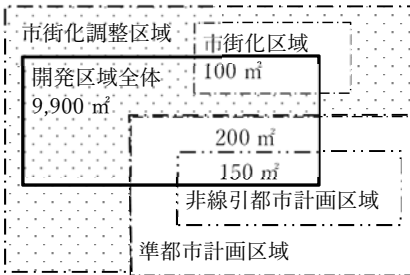
したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は必要
(許可対象面積は②の 3,600 m²)

政令第 2 項の検討

- ◎ 11,900 m² > 1ha 必要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は必要
(許可対象面積は 11,900-3,600=8,300 m²)

事例 4



政令第 1 項の検討

- (1) 9,900 m² < 1ha 不要
- (2) 100+200+150=450 m² < 3,000 m² 不要
- (3) 100 m² < 1,000 m² 不要
- (4) 200 m² < 3,000 m² 不要
- (5) 150 m² < 3,000 m² 不要

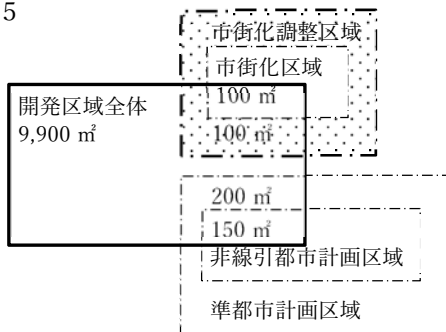
したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は不要であるが、開発区域の一部が市街化調整区域にかかっているため、法第 29 条第 1 項開発許可は必要
(許可対象面積は全体の 9,900 m²)

政令第 2 項の検討

- ◎ 0 m² < 1ha 不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

事例 5



政令第 1 項の検討

- (1) 9,900 m² < 1ha 不要
- (2) 100+200+150=450 m² < 3,000 m² 不要
- (3) 100 m² < 1,000 m² 不要
- (4) 200 m² < 3,000 m² 不要
- (5) 150 m² < 3,000 m² 不要

したがって、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で義務付けられている開発許可は不要であるが、開発区域の一部が市街化調整区域にかかっているため、法第 29 条第 1 項開発許可は必要
(許可対象面積は②+調整区域の 550 m²)

政令第 2 項の検討

- ◎ 9,900 m² < 1ha 不要

したがって、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域で義務付けられている開発許可は不要

第 5 節 他法令との関係

開発行為を行う場合、都市計画法以外に次のような法律とも関連があります。

1 宅地造成等規制法

開発区域内の土地の全部又は一部が、宅地造成工事規制区域内の土地である場合は、開発許可に関する工事の計画が、宅地造成等規制法第 9 条の規定に適合していることが必要です。なお、開発許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。(宅地造成等規制法第 8 条)

2 農地法(市街化区域以外の区域内の場合は、同時許可)

市街化区域内の農地については、開発許可証の写しを添付して、一定の事項を農業委員会に届け出なければなりません。市街化区域以外の区域内に農地がある場合には、知事等の農地転用許可を受けなければなりません。この場合同時許可とすることを原則としています。(農地法第 4 条、第 5 条)

3 建築基準法

建築物の建築をしようとする場合には、都市計画法の開発許可等とは別に、建築物の建築について建築基準法の規定による建築確認を受けなければなりません。（建築基準法第6条）

また、産業廃棄物処理施設等で第一種特定工作物たるクラッシュプラントを設置する場合、別途建築基準法第51条に基づく特定行政庁の許可が必要になる場合があるので留意してください。

4 文化財保護法

北海道教育委員会教育長通知により、開発行為の計画策定の段階で、開発区域内等における埋蔵文化財包蔵地の有無を、北海道教育委員会（以下「道教委」という。）及び市町村教育委員会に備え付けの周知資料により確認し、埋蔵文化財包蔵地が開発区域内及びその隣接地にある場合、開発面積が1ha以上の場合、開発区域が世界文化遺産の緩衝地帯（境界は資産を有する市町が定める）に該当する場合、市町村において埋蔵文化財が発見される可能性が高いと判断し図面に明示、公開している区域において行われる場合は、市町村教育委員会を経由し道教委に埋蔵文化財保護のための事前協議を行うこととされています。（文化財保護法第93条）

5 開発審査会の議が不要となるもの

次の開発行為、建築行為については都市計画法の特例が受けられ、市街化調整区域で行われる開発行為や建築行為は法第34条第14号に該当するものとして、開発審査の議を経る必要はないとされています。ただし、個々の法律に基づく計画への位置付けや掲載等が必要となっていますので、事前に計画作成部局と開発許可制度所管部局の間での十分な協議が必要です。

(1) **市民農園整備促進法**による認定市民農園建築物の用に供する目的で行う開発行為

(2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（通称：**地方拠点法**）による同意基本計画の内容に即して行われる開発行為

(3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律（通称：**沿道整備法**）による沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為

(4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：**歴史まちづくり法**）による歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為

(5) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（通称：**六次産業化・地産地消法**）による総合事業化計画に定められた事項に従って行われる開発行為

(6) **地域再生法**による地域再生土地利用計画に定められた事項に従って行われる開発行為

(7) 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（通称：**農山漁村活性化法**）により活性化計画に従って行われる開発行為

6 その他の関連する法令

道路法、河川法、自然公園法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律、特定都市河川浸水被害対策法その他開発行為に係る法律等がありますので、都市計画法の許可申請とは別に必要に応じて所定の手続きをしなければなりません。

また、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（略称：**地域未来投資促進法**）では、承認地域経済牽引事業計画に基づき承認地域経済牽引事業に要する施設について、市街化調整区域の開発許可手続きにあたり、施設の整備が円滑に行われるよう適切な配慮をするとされています。このため、地域未来投資促進法に基づく基本計画、土地利用調整計画、地域経済牽引事業計画の作成にあたっては開発許可制度所管部局との十分な協議が必要です。

第6節 事務の委任等

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する都道府県知事の権限に属する事務については、地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき、北海道建設部の事務処理の特例に関する条例により市町村の長（小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、網走市、苫小牧市、稚内市、江別市、士別市、名寄市、千歳市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市、北広島市、石狩市、北斗市、松前町、福島町、七飯町、森町、八雲町、長万部町、奥尻町、せたな町、島牧村、東神楽町、美瑛町、上富良野町、剣淵町、苫前町、厚真町、白老町、音更町、芽室町、幕別町及び釧路町の40市町村）が行うこととなっております。

また、北海道知事の権限に属する事務についても、都市計画法施行細則により総合振興局長及び振興局長（以下、「総合振興局長等」という。）に事務委任されています。

事務の区分は、原則開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）を知事の権限事務、それ以外を事務の一部を処理することとされた市町村（以下「権限移譲市町村」という。）の長及び総合振興局長等が行うこととしています。その他面積要件等区分の詳細は、別表2-1及び別表2-2のとおりです。

なお、政令指定都市である札幌市、中核市である旭川市及び函館市の市長には、知事と同じ権限がありますので、これらの市の区域内の開発行為等については、それぞれの市の市役所に相談してください。

北海道における開発行為等の規制に関する事務の区分（政令指定都市、中核市及び特例市を除く。）

別表 2-1 権限移譲市町（一部事務処理市町）の区域における事務の区分

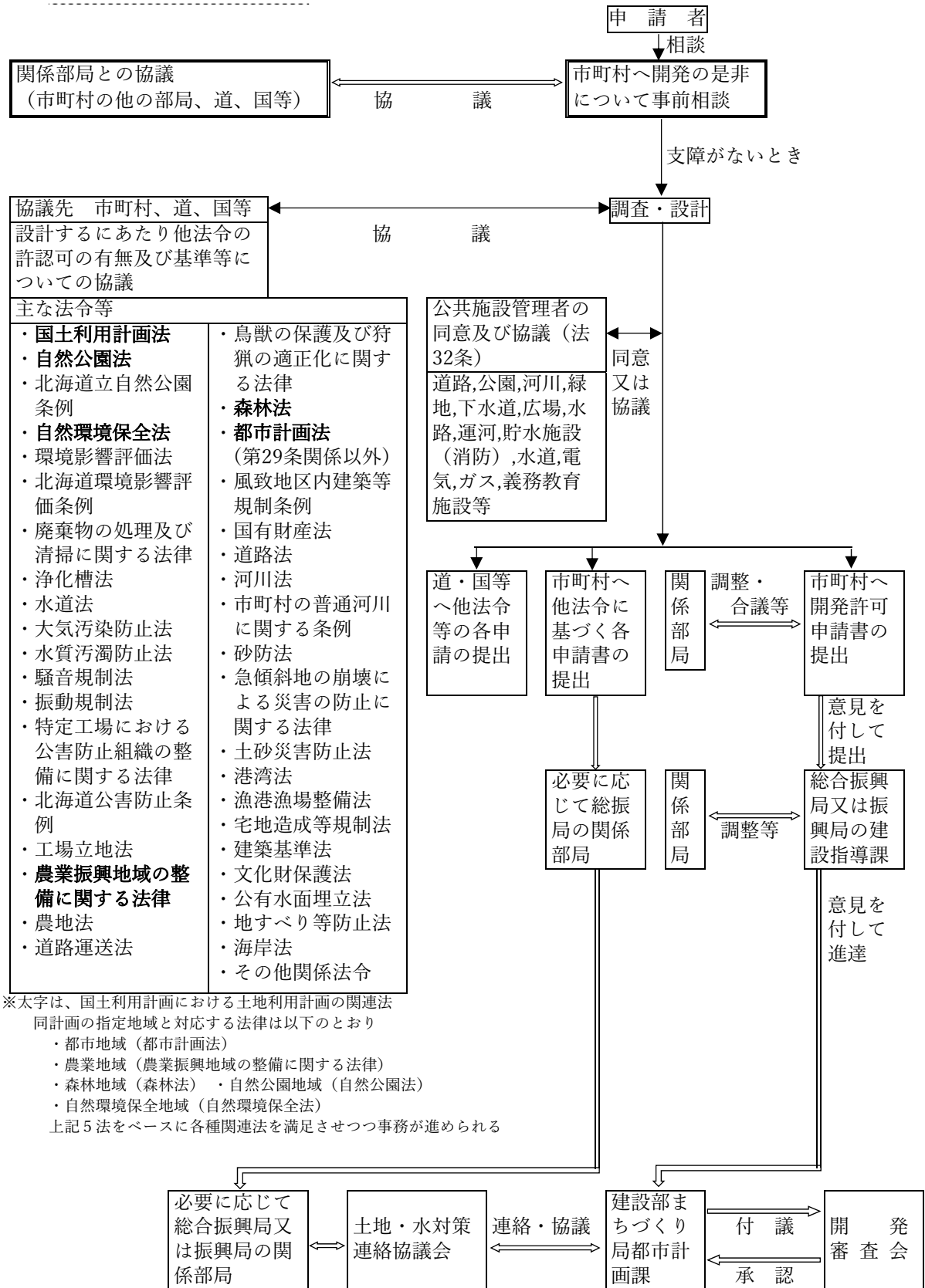
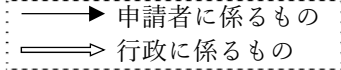
		市町長	知事
法第29条第1項、第2項 （開発行為の許可）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第34条第13号（既存権利の届出）		○	—
法第34条の2第1項（国等が行う開発行為に係る協議）		○	—
法第35条第2項（許可又は不許可の通知）	市町村長が許可等をするもの	○	—
	知事が許可等をするもの	—	○
法第35条の2（変更の許可等）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第36条（工事完了の検査）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第37条（建築承認）	市町村長が開発許可をした区域内	○	—
	知事が開発許可をした区域内	—	○
法第38条（開発行為の廃止）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第41条第1項（建築物の建ぺい率等の指定）	市町村長が開発許可をするもの	○	—
	知事が開発許可をするもの	—	○
法第41条第2項（制限を受けた土地における建築等の許可）		○	—
法第42条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）		○	—
法第43第1項（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）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第43第3項（国等が行う建築物の新築等に係る協議）		○	—
法第45条（承認による地位の承継）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第46条（開発登録簿の調製等）		○	○
法第47条（開発登録簿への登録等）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第79条（許可等に係る条件の付与）	市町村長が許可等をするもの	○	—
	知事の許可等をするもの	—	○
法第80条第1項（報告、勧告、助言等）	市町村長が許可等をしたもの	○	—
	知事が許可等をしたもの	—	○
法第81条第1項、第3項（監督処分）	知事が許可等をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第82条第1項（立入検査）	知事が許可等をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
省令第37条（開発登録簿の閉鎖）	市町村長が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
省令第60条（開発行為等に関する証明書交付）	開発審査会の議を経るもの（包括承認を除く。）	—	○
	上記以外のもの	○	—

別表 2-2 権限移譲市町（一部事務処理市町）の区域以外の区域における事務の区分

		総合振興局長等	知事
法第29条第1項、第2項 (開発行為の許可)	開発審査会の議を経るもの(包括承認を除く。)&及び50ha以上のもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第34条第13号(既存権利の届出)		○	—
法第34条の2第1項(国等が行う開発行為に係る協議)		○	—
法第35条第2項(許可又は不許可の通知)	総合振興局長等が許可等をするもの	○	—
	知事が許可等をするもの	—	○
法第35条の2(変更の許可等)	開発審査会の議を経るもの(包括承認を除く。)&及び50ha以上のもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第36条(工事完了の検査)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第37条(建築承認)	総合振興局長等が開発許可をした区域内	○	—
	知事が開発許可をした区域内	—	○
法第38条(開発行為の廃止)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第41条第1項(建築物の建ぺい率等の指定)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をするもの	—	○
法第41条第2項(制限を受けた土地における建築等の許可)		○	—
法第42条(開発許可を受けた土地における建築等の制限)		○	—
法第43条第1項(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)	開発審査会の議を経るもの(包括承認を除く。)	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第43条第3項(国等が行う建築物の新築等に係る協議)		○	—
法第45条(承認による地位の承継)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第46条(開発登録簿の調製等)		○	○
法第47条(開発登録簿への登録等)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
法第79条(許可等に係る条件の付与)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が許可等をするもの	—	○
法第80条第1項(報告、勧告、助言等)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が許可等をしたもの	—	○
法第81条第1項、第3項(監督処分)	知事が開発許可をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
法第82条第1項(立入検査)	知事が開発許可をしたもの	—	○
	上記以外のもの	○	—
省令第37条(開発登録簿の閉鎖)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○
省令第60条(開発行為等に関する証明書交付)	総合振興局長等が開発許可をしたもの	○	—
	知事が開発許可をしたもの	—	○

(参考)

都市計画法の開発許可の流れ（北海道知事の許可に係るもの）



注) 他法令等の申請については、許認可権者によって内容、申請様式等が異なりますので予め十分打ち合わせを行って下さい。

第2章 開 発 行 為 の 許 可

第1節 許可を要する開発行為

1 都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に開発許可を受けなければなりません。ただし、第2節に掲げる開発行為については、この限りではありません。（法第29条第1項）

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において行う1ha以上の開発行為

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、1ha以上の開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に開発許可を受けなければなりません。ただし、第2節に掲げる開発行為については、この限りではありません。（法第29条第2項、政令第22条の2）

なお、この規定は、平成13年5月18日施行の法改正で新たに設けられたものですが、法施行日以前に他法令による許可（北海道自然環境等保全条例による特定開発許可等）を受けていた開発行為であっても、法施行日である平成13年5月18日以後に工事に着手しようとする場合は、工事に着手する前に都市計画法の開発許可を受けなければなりません。

※ 許可を要する開発行為の規模

都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為についても、小規模なものは許可不要とされている（第2節1参照）ことから、許可を要する開発行為の規模は下表のとおりとなります。

なお、全体としては許可を要する規模の一団の土地を同一の者又は複数の者が、許可を要しない規模に分割して数回に分けて開発行為を行う場合であっても、各々の開発行為について同一性があると認められるときは、一体の開発行為として開発許可を要することとなります。

区 域		開発許可が必要となる開発行為の規模	
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上
		市街化調整区域	原則としてすべての開発行為
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上	
準都市計画区域		3,000㎡以上	
都市計画区域かつ準都市計画区域外		1ha以上	

第2節 許可不要の開発行為

1 市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内の小規模な開発行為（法第29条第1項、政令第19条）

市街化区域内における1,000㎡未満の開発行為、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内における3,000㎡未満の開発行為は許可を要しません。

ただし、全体としては許可を要する規模の一団の土地を同一の者又は複数の者が、許可を要しない規模に分割して数回に分けて開発行為を行う場合であっても、各々の開発行為について同一性があると認められるときは、一体の開発行為として開発許可を要することとなります。

2 市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号、第2項第1号、政令第20条）

(1) 市街化調整区域、非線引き都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域において行う開発行為で、農林漁業の用に供する下表に掲げる建築物又は農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うものは、許可を要しません。

農林漁業の用に供する開発行為のうち許可不要であるもの	<p>(a) 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設その他これらに類する農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物等）</p> <p>(b) 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等）</p> <p>(c) 家畜診療の用に供する建築物</p> <p>(d) 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物</p> <p>(e) 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物</p>
----------------------------	--

(2) 本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類A－農業・林業、B－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園など生業として行うものではないものは該当しません。

(3) 「農林漁業を営む者」とは、(2)の農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において、次により判断します。

ア 被傭者を含む。

イ 兼業者を含む。

ウ 臨時的従業者と認められるものは含まない。

エ 市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内における開発行為の場合は、当該市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において、これらの業務に従事する者であることを要する。この場合、「当該市街化調整区域」とは、当該都市計画区域の市街化調整区域である。

オ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

3 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（法第29条第1項第3号、第2項第2号、政令第21条）

※ 平成18年の法改正前は、国、都道府県等の行う開発行為は許可不要でしたが、法改正により一定の建築物（政令第21条第26号のイ～ホに規定されている建築物）の開発行為については許可権者との協議の手続きが必要になりました（法第34条の2）。（第6節参照）

別表3、別表4参照

4 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号、第2項第2号）

都市計画法による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（法第29条第1項第5号）

土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから本法の制限から除外されています。以下の6から8までの開発行為についても同様に、それぞれの個別法に基づき認可を受け、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから本法の制限から除外されています。

6 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第6号）

7 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第7号）

8 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第8号）

9 公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行

為（法第29条第1項第9号、第2項第2号）

10 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第29条第1項第10号、第2項第2号）

非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害が発生したときをいい、本項目は建築物の応急性と臨時性に着目して適用します。

11 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項第2号、政令第22条）

既存建築物の増改築など、軽易な開発行為についての適用除外の規定です。

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

仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用することを目的として建築する建築物をいい、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が該当しますが、同条第5項について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。

(2) 車庫、物置その他これらに類する付属建築物の用に供するための開発行為

付属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持ち用途上不可分な建築物をいいます。付属建築物の床面積については主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲内であることが必要ですが、物置は30㎡以下程度のもの、車庫は普通乗用車2台以下であるものが該当するものとしています。

(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床面積又は築造面積が10㎡以内であるものの用に供するための開発行為

既存建築物と用途上不可分な建築物の増築に伴う開発行為です。なお、10㎡以内の増築については、防火地域及び準防火地域において行われるものを除き建築確認は不要です。

(4) 建築物の改築で、用途変更を伴わないものの用に供するための開発行為

対象の建築物は法第29条第1項第2号（市街化区域外の農林漁業施設）、3号（公益上必要な施設で支障がないもの）以外の建築物となります。改築の定義において、用途については「著しく異ならない」ものが該当しますが、本号の適用にあたっては注意が必要です。

(5) (1) から(4) に該当しない建築物の改築で、改築に係る床面積が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おいて、主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物（延床面積が50㎡以内でこれらの業務の用に供する部分が全体の50%以上であるものに限る。）を新築する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第1号にいう「その他これらに類する建築物」の規定がありません。したがって、身の回り品小売業、飲食料点小売業などは該当しますが、理容業、美容業等「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しません。

別表3 開発許可不要の開発行為（法第29条第1項、第2項、政令第21条）

開発行為	備 考	
1 小規模な開発行為	(1) 市街化区域内における1,000㎡未満の開発行為 (2) 非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内における3,000㎡未満の開発行為 (3) 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における1ha未満の開発行為	
2 市街化区域以外の区域における農林漁業用施設のための開発行為	(1) 農林漁業の用に供する畜舎、堆肥舎、家畜診療の用に供する建築物等一定の建築物 (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用に供する目的で行う開発行為（詳細は別表4を参する開発行為参照）	(1) 道路を構成する施設 (2) 河川を構成する施設 (3) 都市公園法の公園施設 (4) 鉄道施設、索道施設、軌道施設等 (5) 石油パイプライン施設 (6) 一般自動車ターミナル等 (7) 港湾施設、漁港施設 (8) 海岸保全施設 (9) 飛行場施設、航空保安施設 (10) 気象、海象、地象、洪水等の観測及び通報施設 (11) 日本郵便株式会社の郵便事業施設 (12) 電気通信事業法の認定電気通信事業施設 (13) 放送事業施設 (14) 電気工作物、ガス工作物設置施設 (15) 水道施設、工業用水道施設、下水道施設 (16) 水害予防組合の水防施設	(17) 図書館、博物館 (18) 公民館 (19) 公共職業能力開発施設等 (20) 火葬場 (21) と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場 (22) 公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 (23) 中央卸売市場、公営市場 (24) 自然公園事業による施設 (25) 住宅地区改良事業施設 (26) 国、都道府県、市町村等の研究所、試験所等 (27) 量子科学技術研究開発機構の研究施設 (28) 日本原子力研究開発機構の研究施設 (29) 水資源機構の水資源開発施設 (30) 宇宙航空研究開発機構の施設 (31) 新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設
4 都市計画事業の施行として行う開発行為	都市計画法による都市計画事業の施行として行う開発行為（都市計画上十分な監督のもとに行われる。）	
5 土地区画整理事業の施行として行う開発行為	土地区画整合法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為 市街化調整区域内で行う場合は法第34条各号のいずれかに該当しなければ事業認可されない。	
6 市街地再開発事業の施行として行う開発行為	都市再開発法による市街地再開発事業の施行として行う開発行為	
7 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	
8 防災街区整備事業の施行として行う開発行為	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業の施行として行う開発行為	
9 公有水面埋立法の埋立地における開発行為	公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為	
10 非常災害のための応急措置として行う開発行為	災害の防止上やむを得ない場合	
11 通常の管理行為、軽易な行為としての開発行為（著しい弊害を生ずるおそれのないもの）	(1) 仮設建築物 (2) 車庫、物置等の付属建築物 (3) 10㎡以内の増築 (4) 農林漁業用建築物及び公益的建築物以外の建築物の改築（ただし、用途の変更を行わないもの） (5) 市街化調整区域内において、その区域内の居住者向け日常生活必需品の販売等を営む店舗、事業場で延べ面積が50㎡以内（業務用の面積が全体の50%以上であるものに限る）の新築で市街化調整区域に居住している者が行う開発区域の面積が100㎡以内の開発行為（理容業、美容業は含まない。）	

別表4 開発許可不要の公益上必要な建築物(政令第21条)

号	公益施設	具体例 (×印は該当しない例)	備考
1	道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運搬事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物	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	
2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物	河川管理事務所、ダム、水門、せき	
3	都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物	休憩所、キャンプ場、野球場、陸上競技場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	
4	鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物	停車場(駅、信号場、操車場)、車庫、車両検査修繕施設、運転保安設備、変電所等設備、機械等の保管倉庫 ×民衆駅	
5	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物	石油輸送施設、タンク、圧送機	
6	道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所	
	自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物	一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、一般区域貨物	
7	港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物	荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船乗り労務者の休泊所、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	
8	海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物	海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤)、管理施設	

9	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物	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	
10	気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	参考法令：気象業務法
11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	×日本郵便株式会社が設置する「銀行窓口業務」、「保険窓口業務」を行う施設及びそれらと同一の施設で「郵便の業務」を行う施設、住宅併用の郵便局、民間による信書の送達の施設	「日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務」とは、「郵便法の規定により行う郵便の業務」を意味する。
12	電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物	電気通信回線設備	
13	放送法第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物	放送局	
14	電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物	一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業及び発電事業の用に供する電気工作物（発電、変電、送電、配電等のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物（政令で定めるものを除く。））を設置する施設 ×小売電気事業、特定卸供給事業の用に供する施設	「政令で定めるもの」：船舶、車両、航空機等に設置されるもの、電圧30ボルト未満の電氣的設備であつて、電圧30ボルト以上の電氣的設備と電氣的に接続されていないもの
	ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物	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	
15	水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物	一般需用者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設で当該水道事業者又は水道用水供給事業者の管理に属する施設 ×事務所	
	工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物	同上	
	下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	終末処理場、ポンプ場	

16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水防用倉庫	参考法令：水害予防組合法
17	図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物	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	民法法人：民法第34条の法人（公益法人）
	博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社、日本放送協会が設置する博物館	民法法人：民法第34条の法人（公益法人）
18	社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物	×町内会設置の地区集会所（ただし、地区集会所は法第34条第14号に該当する場合がある。）	設置主体：市町村、公民館設置の目的をもって民法第34条の規定により設立する法人
19	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設	職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 ×事業所内職業訓練所（共同職業訓練所）、国等以外の者が設置する上記の職業訓練施設	
	国及び独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物	職業能力開発総合大学校	
20	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物	×墓地、ペット霊園処理場	火葬場の位置については建築基準法第51条の制限を受ける。
21	と畜場法第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場の位置については建築基準法第51条の制限を受ける。
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	公衆便所、し尿処理施設、一般廃棄物処理施設（ごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物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S48.3.28）
	浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物	浄化槽	
23	卸売市場法第2条第3項に規定する中央卸売市場若しくは同条第4項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物	中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場の位置については建築基準法第51条の制限を受ける。

24	自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	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により建築される建築物	公園事業：公園計画に基づいて執行する事業であつて、国立公園又は国定公園の保護又は利用のための施設で政令で定めるものに関するものをいう。(自然公園法第2条第6号)
25	住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物	改良地区の整備及び改良住宅	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。(行実S47.10.16)
26	<p>国、都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。）、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの</p> <p>イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 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、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 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の用に供する施設である建築物</p> <p>ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの</p> <p>ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）</p>	<p>研究所、試験所、庁舎（多数の者の利用に供する庁舎を除く。）、宿舎（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））</p> <p>×学校（小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園）、専修学校、各種学校、社会福祉施設（社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設）、病院、診療所、助産所、多数の者の利用に供する庁舎（国の本府省又は本府省の外局の本庁舎、国の地方支分部局の本庁舎、都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の本庁舎、警視庁又は都道府県警察本部の本庁舎）、宿舎（職務上常駐又は勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員の宿舎を除く。）、公営住宅</p>	<p>「直接その事務又は事業の用に供する建築物」については、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を含むものと解する。(行実S52.11.14)</p> <p>市が建設し運営する自転車競技法による競輪場に係る開発行為は、本号に該当しないと解する。(行実S51.1.20)</p>
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基礎的研究開発を行う施設	
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	

29	独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路その他の水資源の開発又は利用のための施設	
30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	宇宙及び航空に関する研究開発を行う施設、人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケットの追跡施設	
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が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	非化石エネルギーを発電に利用するための技術、非化石エネルギーを製造するための技術、エネルギー使用合理化のための技術を開発するための施設、地熱の探査及び地熱資源の開発に必要な地質構造等の調査を行うための施設	

第3節 開発許可基準等（技術基準等の概要及び技術協議）

1 法第33条第1項各号で基本的な基準を規定していますが、政令及び省令で技術的細目が定められています。本規定は、開発行為として最低限必要な水準を定めたものです。

なお、本条の許可基準と法第34条の基準との関係は、本条の基準が主として市街地の整備水準の面から規定したのに対し、法第34条は、開発行為の立地の適否を列挙したものです。したがって、市街化調整区域においては、法第34条に該当し、かつ、本条の基準に適合するものでなければ開発許可はされません。技術基準の詳細は、技術編を参照して下さい。

主な項目を列挙しますと、次のような基準が定められています。

道路に関する基準

公園、緑地、広場に関する基準

排水施設に関する基準

給水施設に関する基準

公益的施設に関する基準

防災措置に関する基準

樹木の保存、表土の保全に関する基準

緑地帯その他の緩衝帯に関する基準

2 総合振興局長等が許可権者である開発許可及び宅地造成許可について、一定の条件を満たすものは都市計画課と技術協議を行うこととされています。（「開発行為及び宅地造成許可の審査における技術協議実施要領」（平成9年3月13日付け都整第1094号北海道住宅都市部都市整備課長通知の別紙））

開発許可及び宅地造成許可の審査における技術協議実施要領（抜粋）

第3 技術協議の対象となる工種

次に掲げる工種の設計内容について協議するものとする。

- (1) 切土部分に生じるがけのうち、擁壁の設置が不要で高さが10mを越えるもの。
 - ・がけ面への雨水浸透を防止する排水工及びがけ面の保護工が効果的に設計されているかどうかを確認する必要があるため。
- (2) 切土又は盛土部分に生じるがけのうち、安定計算により擁壁不要としているもの。
 - ・地質土質調査データと安定計算結果、がけ面への雨水浸透を防止する排水工及びがけ面の保護工が効果的に設計されているかどうかを確認する必要がある。
- (3) 切土又は盛土部分に生じる勾配30度以下の法面のうち、高さが10mを越えるもの。
 - ・宅地造成等規制法及び都市計画法ではがけとはならず、またこの勾配では一般に安定性は高い。しかし、この高さを越える場合は盛土においては段切り、切土盛土ともに雨水浸透を防止する排水工が効果的に設計されているかどうかを確認する必要がある。
- (4) 盛土のうち、軟弱地盤上において安定計算を行っているもの。
 - ・地質土質調査データと安定計算結果、軟弱地盤対策工がある場合はその設計内容を確認する必要があるため。
- (5) 擁壁のうち、壁前面地盤高から壁天端までの高さが5mを越えるもの。
 - ・この高さを越える場合は損壊時の周辺への影響が大きく補修も難しい。地質土質調査データ及び特に地震時も含めた安定計算結果を確認する必要がある。
- (6) 構造物のうち、基礎工が杭基礎となるもの。
 - ・杭基礎を含めた構造物の安定計算結果、構造物周辺の地盤も含めた全体の安定を確認する必要がある。
- (7) 雨水排水施設のうち、開発区域が5haを越えるもの。
 - ・確実に雨水処理ができる排水施設が設計されていることを確認する必要がある。
- (8) 調整池のうち、開発区域が5haを越えるもの。
 - ・構造、調整池容量及び許容放流量が的確な設計であることを確認する必要がある。

3 地方公共団体は、下記のとおり技術的細目の強化又は緩和をすることができることとなりました。ただし、強化又は緩和を行うには条例によること、その内容は政令で定める基準に従うこと、指定都市、中核市、特例市及び事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは都道府県と協議し、同意を得なければならないこととされています。

法第33条

- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

(2)～(12) 略（(1)の強化制限要件）

2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

(1) 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

(2)～(3) 略（(1)の緩和制限要件）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第29条の3 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

政令第29条の4 法第33条第5項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1)～(4) 略

第4節 開発許可基準（市街化調整区域の許可基準）

市街化調整区域は、原則、開発・建築が制限される区域であり、市街化調整区域における開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）は、法第33条の技術基準のほか法第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。（法第34条、政令第29条の5、第29条の6、第29条の7、第29条の8、第29条の9、第30条、省令第28条）

なお、他法令による位置づけにより許可手続きに対して特例を受けられる場合や配慮を求める場合に、事前に協議を行う必要がありますが、許可の見込みについてなど詳細な協議が必要になります。

法第34条の号	概 要
第1号	開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等
第2号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
第3号	温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等
第4号	農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等
第5号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設

第6号	中小企業振興のための施設
第7号	既存工場と密接な関連を有する建築物等
第8号	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等
第9号	沿道サービス施設及び火薬類の製造施設
第10号	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
第11号	市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為
第12号	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為
第13号	既存権利者の開発行為
第14号	その他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る開発行為

1 開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等（法第34条第1号）

法第34条 略

(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物)

政令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。

(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公益上必要な建築物)

政令第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(1)～(25) 略

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

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

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

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

ニ・ホ 略

(27)～(30) 略

本号は、市街化調整区域といえども、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配慮することが必要であることから、当該開発区域の周辺居住者が利用するための公益上必要な建築物や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小規模な店舗等を許可し得ることとしたものです。

<運用基準>

- 1 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物
 - (1) 立地基準
主として開発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観点から適切な位置に設けられるものであること。
 - (2) 対象となる建築物
都市計画法施行令第29条の5に規定する建築物で、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。
ア 主として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の利用に供する次に掲げる施設である公益上必要な建築物
 - (ア) 学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）
 - (イ) 診療所
 - (ウ) 助産所
 - (エ) 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。）
 - (イ) 入所系施設である社会福祉施設の用に供する建築物で、主として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、その家族及び親族が入所するためのもの
 - (3) 申請者の資格等
法人の設立、施設の設置、営業等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。
 - (4) 事業所等の規模
建築物及びその敷地の規模が、サービス対象区域内の利用対象者数等に応じた適切なものであること。
 - (5) 添付図書
 - ア 主として開発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あることを証する書類を添付すること。
 - イ サービス対象区域内の利用対象者数等に応じた適切な規模、位置であることを証する書類を添付すること。
 - ウ 事業計画書により事業の収支等について明確であること。
 - エ 法人の設立、施設の設置、営業等に必要の許認可等を受けていることを証する書類を添付すること。
- 2 これらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物
 - (1) 立地基準
 - ア 当該開発区域が、市街化区域からおおむね1キロメートル以上離れていること。
 - イ 同業種間の距離については、当該開発区域から原則として半径500メートル以内に2以上ないこと。

なお、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利便及び需要に応ずるもので、その経営形態、運営管理等の観点から当該地域に立地する合理的事情の存するものについては、審査の対象として差し支えない。

(2) 対象となる店舗等

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、洗濯物取次業、給油所、農機具修理工場、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設、療術業等であること。

(3) 申請者の資格等

個別法により許可等を要する業種については、申請者が当該許可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

(4) 事業所等の規模

ア 店舗等の規模にあつては、200平方メートル以内であること。

イ 自動車修理工場の規模にあつては、150平方メートル以内であること。

ウ 敷地規模については、500平方メートル以内であること。

なお、集落規模、営業形態、業種等を勘案して、これによることが不相当であると認められる場合はこの限りでない。

(5) 住宅を併設する場合の取扱い

建築物の用途上、管理上及び利便上などからやむを得ず居住施設が必要と認められる場合は、当該店舗部分等と同一棟であること。規模等については、主用途が業務施設であることを考慮し、必要最小限の床面積であること。

(6) 添付図書

ア サービス対象区域内の戸数等に応じた適切な規模、位置であることを示す書類を添付すること。

イ 事業計画書により事業の収支等について明確であること。

ウ 営業に必要な免許証等の写しを添付すること。

(7) 郵政民営化法に係る配慮事項

日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」以外の業務の用に供する施設について、主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な建築物として認められる場合は当号に該当するものとして差し支えないとされました。（令和3年1月29日国土交通省都市局都市計画課事務連絡）

このため(2)で列記した用途に該当しない者であっても許可となる可能性がありますので、上記条件への適合については許可権者と協議することになります。

2 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等（法第34条第2号）

法第34条 略

(2) 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な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う開発行為

本号は、鉱物資源、観光資源を有効に活用するための開発行為です。

<運用基準>

1 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

- (1) 鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものであること。
- (2) 当該市街化調整区域で産出する原料を使用するものであること。
- (3) 建築物等は、当該鉱物の産出する場所に近接する等事業上合理的な位置に建築又は建設されるものであること。

(4) 対象となる範囲

ア 日本標準産業分類D－鉱業に属する事業

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

(ア) セメント製造業

(イ) 生コンクリート製造業

(ウ) 粘土かわら製造業

(エ) 砕石製造業

ウ その他の事業で次の(ア)から(オ)までに掲げる業務の用に供する事業

(ア) 鉱物の採鉱

(イ) 鉱物の選鉱

(ウ) (ア)、(イ)と通常密接不可分な加工

(エ) (ア)、(イ)と通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の探鉱作業

(オ) 鉱山開発事業

なお、産業分類F－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しないものとする。

2 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

(1) 「観光資源」とは、歴史的な経緯、観光客の集客数から客観的に判断して認められる史跡、名勝、文化財、温泉、景勝地等をいうものとする。

(2) 立地基準

ア 当該施設が、観光資源の有効な利用上（観光価値の維持、観光資源の鑑賞のためなど）必要な施設であること。

イ 北海道又は当該市町村の観光開発計画等に適合していること。

ウ 当該観光資源への観光客の年間、季節的入り込み数並びに周辺の類似施設の数から判断して、適切な施設規模であること。

エ 開発区域周辺の環境を損なう恐れがなく、当該市街化調整区域の周辺の環境と調和のとれる計画であること。

(3) その他

温泉や人工的に作られた観光施設は、線引前から社会的に認知されているものであること。

3 その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号に該当するものとする。なお、当該水を原料、冷却水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、酒製造等当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別な事情があると認められる場合は本号に該当するものとする。

3 温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等（法第34条第3号）

法第34条 略

(3) 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号については、政令が未制定であるので適用はありません。

4 農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等（法第34条第4号）

法第34条 略

(4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

(法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物)

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

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

市街化調整区域においては、農業等の第1次産業が継続して営まれているが、一定の農林漁業用施設を開発許可制度の適用除外とした法第29条第1項第2号及び第2項第1号と同様の主旨から同条左記各号の適用除外とされない農林漁業関係の開発行為についても許可しうるとするとともに、農林水産物の加工処理施設等も、これを産地において速やかに行う等の必要があるものは許可し得ることとしたものです。

<運用基準>

1 市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

(1) 対象となる施設

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（農林水産物の貯蔵用に限る。）等の業種の用に供するものであること。

(2) 立地基準

ア 処理加工等を行う建築物については、施設周辺の市街化調整区域における生産物が50%以上使用されるものであること。

イ 処理又は加工に伴い排出される廃棄物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。

ウ 当該施設が処理、貯蔵又は加工の用に継続的に使用されると認められること。

2 添付図書

- (1) 事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）
- (2) 生産地との関係及び取扱量に関する図書

5 特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

法第34条 略

- (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（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

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基づき、農林業その他の事業の活性化を図るための事業の用に供する施設（農林業等活性化基盤施設）のうち、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の知事の承認を得た所有権移転等促進計画に従つて行われる開発行為及び建築行為が該当します。

(1) 農林業等活性化基盤施設

- ア 農業用施設（具体例：畜舎、温室、農産物集出荷施設、たい肥舎、農機具収納施設等）
- イ 林業用施設（具体例：貯木場、林産物加工施設、林業機械格納庫、食用きのこ生産施設等）
- ウ 地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設
- エ 都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設

- (7) 農林業体験施設
- (4) 教養文化施設
- (6) スポーツ又はレクリエーション施設
- (5) 休養施設
- (8) 宿泊施設

オ その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設

- (7) 工場
- (4) 商業施設

(2) 本号の許可対象市町村

登別市、北斗市、白老町、厚真町、釧路町

6 中小企業振興のための施設（法第34条第6号）

法第34条 略

- (6) 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する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う開発行為

本号は、中小企業の振興の重要性を鑑みて、国及び都道府県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものについて許可し得ることとしたものです。

ただし、原則的には市街化区域で開発を行うべきものであって、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められた場合に例外的に許可対象としているものです。

<運用基準>

国及び都道府県等が助成を行う中小企業の共同化又は集団化のための開発行為であって、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ないと認められるものであること。

7 既存工場と密接な関連を有する建築物等（法第34条第7号）

法第34条 略

(7) 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、市街化調整区域内において現に工場の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築又は建設することが必要なものの用に供する開発行為について許可の対象とされたものです。

<運用基準>

1 「密接な関連」とは、人的関連や資金的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連が該当し、次のいずれかを満たすものであること。

- (1) 自己の生産物の原料又は部品の5割以上を既存の工場に依存すること。
- (2) 自己の生産物の5割以上を既存の工場に納入すること。

2 事業活動の効率化

既存工場の質的改善（親工場の隣接地に遠隔地の下請工場が移転する場合又は環境整備等の質的改善）が図られる場合のみならず既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものであること。

3 その他

- (1) 事業の効率化上必要で、既存工場と密接な関連を有するものであるから、原則として既存工場の隣接地に立地すること。
- (2) 許可後においても、「密接な関連」が継続されると認められること。
- (3) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。
- (4) 既存の工場の単なる増設は原則として本号に該当しないものとする。

4 添付書類

- (1) 既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料）
- (2) 両工場の作業工程に関する調書
- (3) 両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書

8 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等（法第34条第8号）

法第34条 略

(8) 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(危険物等の範囲)

政令第29条の6 法第34条第8号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条第1項の火薬類とする。
2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

本号は、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当し、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けていることと、その態様からして、市街化調整区域に立地することがやむを得ないとしたものです。

<運用基準>

- 1 火薬類取締法の許可が得られること。
- 2 当該市町村の同意が得られること。

8の2 開発行為を行うのに適当でない区域からの移転(法第34条第8号の2)

法第34条 略

(8の2) 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

政令第29条の7 法第34条第8号の2(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

本号は、災害ハザードエリアのレッドゾーンにある建築物や第一種特定工作物について、レッドゾーンではない市街化調整区域内の土地に移転することがやむを得ないとしたものです。

この規定の主旨から対象となる移転に当たり、移転後に用途変更となるものや用途が追加となるものは該当せず、対象としているレッドゾーンは次のとおりです。

(1) 法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等

- ・ 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- ・ 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域
- ・ 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

(2) 急傾斜地崩壊危険区域

- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

なお、運用指針が示されていないため、移転の計画について移転前後の用途・建築物又は第一種特定工作物がレッドゾーン内に存する状況・移転先の土地の制限状況等から個別に判断することになります。

9 沿道サービス施設及び火薬類の製造施設（法第34条第9号）

法第34条 略

(9) 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める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う開発行為

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等)

政令第29条の7 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- (1) 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又は第一種特定工作物
- (2) 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

本号は、建築物のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物については、市街化調整区域内における立地を認容しない理由が乏しいので、通常認容し得る建築物等として政令第29条の7の規定が定められたものです。

<運用基準>

- 1 本号の対象となる「道路管理施設、休憩所又は給油所等」は、次の2から4までの道路管理施設、沿道サービス施設である休憩所（ドライブイン）又は沿道サービス施設であるガソリンスタンドとする。
- 2 道路管理施設
道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。
- 3 沿道サービス施設である休憩所（ドライブイン）
 - (1) 施設の内容
自動車の運転者の休憩のための施設であり、適切な規模の駐車場を有する、いわゆるドライブイン（飲食物を提供し、休憩させる施設）であること。なお、モーテル等の宿泊施設を含まないものであること。
 - (2) 対象とする道路
 - ア 高速自動車道
 - イ 一般国道
 - ウ 主要道道
 - エ 一般道道なお、対象とする道路の中央分離帯がある場合は、上下線をそれぞれ別の道路とみなす。
 - (3) 規模等
 - ア 敷地
 - (7) 敷地面積は、原則として500平方メートル以上であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。
 - (4) 当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、(2)の道路に接していること。
 - (7) 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。

(エ) テーブル数に対応した台数又は収容人員4人に一台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配慮されていること。

イ 建築物

(7) ドライブイン施設の床面積は、営業規模、従業員人数等を勘案し必要最小限の規模であること。

(4) 階数は、周辺の状況を考慮し、原則として2以下のものであること。

(4) 立地基準

設置場所については、市街化区域及び既存のドライブインからみて適切な位置とするが、これからの距離は一律に定めない。

また、申請に係る対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数（既存施設を含む）は、当該区間の距離を1キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。なお、行政界をまたぐ場合は、それぞれの自治体における当該区間の距離を1キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

(5) その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

4 沿道サービス施設であるガソリンスタンドの運用基準は、次のとおりとする。

(1) 施設の内容

ガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンドの併設を含む。）である建築物であること。なお、軽易な自動車整備のための作業所を併設することを妨げるものではない。

(2) 対象とする道路

ア 高速自動車道

イ 一般国道

ウ 主要道道

エ 一般道道

なお、対象とする道路の中央分離帯がある場合は、上下線をそれぞれ別の道路とみなす。

(3) 規模等

ア 敷地

(7) 敷地面積は、原則として3,000平方メートル以下であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。

(4) 当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、(2)の道路に接していること。

(7) 当該施設の計画が、当該施設の利用上、車輛及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。

イ 建築物

(7) ガソリンスタンド施設の床面積は、営業規模、従業員数等を勘案し必要最小限の規模であること。

(4) ガソリンスタンド施設においては、タイヤ等自動車関連商品販売及び休憩所において供される飲料等以外の販売を目的とした施設は含まれない。

(7) 階数は、周辺の状況を考慮し、原則として2以下のものであること。

(4) 立地基準

設置場所については、市街化区域及び既存のガソリンスタンドからみて適切な位置とするが、これからの距離は一律に定めない。

また、申請に係る対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数（既存施設を含む）は、当該区間の距離を1キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

なお、行政界をまたぐ場合は、それぞれの自治体における当該区間の距離を1キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

(5) その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

10 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（法第34条第10号）

法第34条 略

(10) 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内の地区計画又は集落地区整備計画が定められている区域内において、当該計画に適合する建築物又は第一種特定工作物の開発行為について許可の対象とされたものです。

(1) 市街化調整区域においても良好な営農条件及び居住環境の確保、適正な土地利用を図るべき区域について定められたこれらの計画区域内において、当該計画に定められた内容に適合する開発行為を対象とするものです。

(2) 地区計画にあつては地区整備計画、集落地区計画にあつては集落地区整備計画が定められている区域内に限られます。

11 市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為（法第34条第11号）

法第34条 略

(11) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

政令第29条の9 法第34条第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- (1) 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第39条第1項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第3条第1項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第9条第1項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域

(6) 水防法（昭和二十四年法律第九十三号）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国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）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恐れがあると認められる土地の区域

(7) 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域
 （都市計画基準）

政令第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(1) 略

(2) 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として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 略

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(3) 略

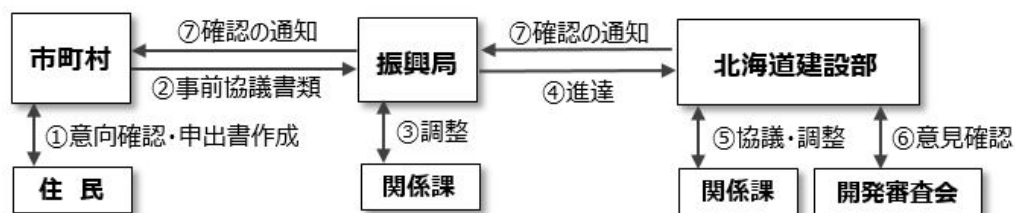
2 略

本号は、平成12年の都市計画法改正により、「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で指定する土地の区域内で行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県又は指定都市等の条例で定めるものに該当しないもの」について許可の対象とされたものです。

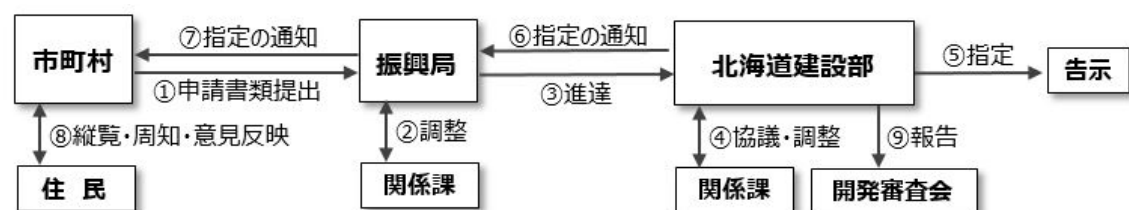
(1) 指定、変更、廃止の手続き

北海道では市町村からの申出によりこの区域を指定することと条例で定めていますが、具体的手続きは次のフロー図のとおり事前協議と市町村からの正規申出により行います。

1 事前協議



2 申出



(2) 指定状況

令和4年4月1日現在、北海道では、都市計画法施行条例（平成15年北海道条例第2号）により次の47の区域を指定しています。指定区域に関する位置図及び区域図は、各市町村の開発許可担当課（当該各市町村の区域内のものに限る。）、北海道の各（総合）振興局建設指導課（当該各（総合）振興局等の区域内のものに限る。）及び北海道建設部まちづくり局都市計画課で閲覧することができます。

なお、令和4年4月1日よりこの区域に原則として含めてはならない土地の区域が明確に定義され、土砂災害特別警戒区域等の災害ハザードエリアが都市計画法施行令でこの土地の区域として位置づけられました。

<法第34条第11号の区域の指定状況>（指定順）

市町村	区域の名称	指定区域に含まれる土地の区域	環境の保全上支障がある 予定建築物の用途
帯広市	愛国町愛国地区	愛国町の一部、大正町の一部	建築基準法別表第2（ほ）項に掲げる建築物。（次に掲げるものを除く。） 1 建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げるもの 2 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げるもの 3 建築基準法別表第2（ぬ）項第2号に掲げるもの
	川西町中川西地区	川西町の一部	
	川西町新川西地区	川西町の一部	
釧路町	鳥通地区	鳥通東2丁目、鳥通東3丁目、鳥通東4丁目の一部、鳥通東5丁目の一部、鳥通東6丁目の一部、鳥通東7丁目の一部、鳥通西8丁目の一部	※
千歳市	旭ヶ丘地区	旭ヶ丘1丁目の一部、旭ヶ丘2丁目の一部、旭ヶ丘3丁目の一部、旭ヶ丘4丁目の一部、日の出4丁目の一部、日の出丘の一部	建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物
音更町	南花園地区	新通15丁目、東通15丁目的一部分	※
	開進地区	木野大通東18丁目、木野大通東19丁目、木野大通西18丁目、木野大通西19丁目、木野西通19丁目、新通19丁目、新通20丁目、大通19丁目、大通20丁目及び柳町北区の一部	国道沿線の区域（国道中心線から両側各50m以内）建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物のもの
登別市	幸町地区	幸町3丁目的一部分、幸町5丁目	※
	富浦町地区	富浦町1丁目的一部分	※
七飯町	本町地区	字本町的一部分	建築基準法別表第2（い）項に掲げる建築物以外のもの
	大川地区	大川10丁目的一部分、大川的一部分	建築基準法別表第2（い）項に掲げる建築物以外のもの

	桜町地区	字桜町の一部	建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物
	緑町地区	字緑町の一部	※
	鳴川・大中山地区	字鳴川町の一部、鳴川1丁目の一部、大中山1丁目の一部、大中山4丁目の一部、大中山5丁目の一部	建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物
	南大川地区	大川7丁目の一部	建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物以外のもの
	中野地区	字中野の一部	※
	中島地区	字中島の一部	※
	北中野地区	字中野の一部	※
苫小牧市	植苗星ヶ丘地区	字植苗の一部	※
伊達市	稀府地区	南稀府町の一部	※、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物(一部)
	黄金地区(イ)	南黄金町の一部	※、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物(一部)
	黄金地区(ロ)	南黄金町の一部、北黄金町の一部	※、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物(一部)
	館山下地区	館山下町の一部	※
	館山地区	館山町の一部	※、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物(一部)
	末永地区(イ)	末永町の一部	※
	末永地区(ロ)	末永町の一部	※
	長和地区	長和町の一部	※
室蘭市	石川町地区	石川町の一部	建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物以外のもの
	本輪西町地区	本輪西町5丁目の一部、幌萌町の一部	建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物以外のもの
	高平町地区	高平町の一部	建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物以外のもの
白老町	社台地区	字社台の一部	建築基準法別表第2(と)項に掲げる建築物
	緑町地区	川沿3丁目の一部、川沿4丁目の一部	※

	高砂地区	高砂町2丁目の一部、高砂町3丁目の一部	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物
	石山地区	字石山の一部	※
	東萩野地区	字石山の一部	※
	竹浦日の出地区	字竹浦の一部	※
	竹浦幌内地区	字竹浦の一部	※
	臨海温泉地区	字虎杖浜の一部	建築基準法別表第2(と)項に掲げる建築物
	虎杖浜・竹浦地区	字竹浦の一部、字虎杖浜の一部	※
北斗市	中野・清川・野崎	中野の一部、清川の一部、野崎の一部	※
	長橋地区	市渡の一部	※
	文月地区	文月の一部、村内の一部	※
	本町地区	本町の一部、南大野の一部	※
	千代田地区	千代田の一部、清水川の一部	※
	一本木地区	一本木の一部、久根別3丁目的一部分	※
	稲里地区	稲里の一部、白川の一部及び本郷の一部	※
	追分地区	追分の一部	※

※「環境の保全上支障がある予定建築物の用途」欄に特記のない区域における「環境の保全上支障がある予定建築物の用途」は、「建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物以外のもの」である。(都市計画法施行条例第3条)

12 周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當なものとして都道府県等の条例で指定した開發行爲(法第34条第12号)

法第34条 略

(12) 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と認められる開發行爲として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可をすることができる開發行爲を条例で定める場合の基準)

政令第29条の9 法第34条第12号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

本号は、平成12年の都市計画法改正により、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」について許可の対象とされたものです。

令和4年4月1日現在、北海道では本号に関する条例を定めていません。

13 既存権利者の開発行為（法第34条第13号）

法第34条 略

(13) 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、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

政令第30条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

本号の規定の適用を受けるものは、次の各要件のすべてに該当しなければなりません。

- (1) 自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。
- (2) 申請者は市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。
- (3) 申請者は、当該地が市街化調整区域に指定された日から起算して、6ヶ月以内に、知事に対し既存の権利者の届出をした者であること。
- (4) 当該地が市街化調整区域に指定された日から起算して、5年以内に完了する開発行為であること。

<運用基準>

1 権利

土地の利用に関する所有権以外の権利には、借地権は該当するものとし、抵当権、先取特権などは該当しないものとする。

また、これらの土地に関する権利は、当該地が市街化調整区域に指定又は変更される前（原則として指定又は変更された日の前日以前）に取得（設定）されていることを条件とし、土地登記簿若しくは正式な契約書（公正証書等）により目的、権利の種類（所有権、借地権等）、権利設定日が判定できる場合は認められるものとし、仮登記、仮契約、単なる口約束及び売買予約等の場合は認められないものとする。

なお、開発行為を行うために農地法第5条の規定に基づく許可を受ける必要がある場合には、当該地が市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならないが、転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められないものとする。

2 工事期間

当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年以内に開発行為が完了するものであること。

3 その他

(1) 届出

届出は書類の形式が整えば受理するものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うことになっている（都市計画法施行規則第17条）。しかし、申請者には届出が受理されたことにより本号に該当するものと考えられることが普通であり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予測されるので、申請者に対して十分指導するものとする。

(2) 権利の承継

本号の届出をした者の相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）などの一般承継人に限り、本号の届出をした者の地位を承継することができるものと解するものとする。

14 その他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相当と認める開発行為（法第34条第14号）

法第34条 略

(14) 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事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相当と認める開発行為

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

北海道では、次の「北海道開発審査会付議基準」に該当する開発行為に限り、北海道開発審査会に付議することとしています。

(1) 開発審査会への付議に必要な事項

開発審査会への付議に先立ち、用途に応じて個別に定めている付議基準に適合していること確認するほか、「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こと」及び「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当であること」を明確にする必要があります。

このため、詳細な計画案に対して、許可の可能性を開発行為の計画者、許可権者、計画地のある市町村と十分な協議を事前に行います。

さらに、開発行為の計画が建築物の増築、改築、用途変更等の場合、市街化調整区域に立地している既存の施設について、法令への適合状況の確認も行います。

(2) 個別許可案件

北海道開発審査会付議基準では典型的ではないもの又は軽微でないものは個別許可案件として審査会を開催し議を経ることとしており、平成18年の都市計画法改正前許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校等は現在個別許可案件としています。

(3) 包括許可案件

典型的で軽微なものは包括承認案件として位置づけ、特例的に審査会の議を経たものとして許可処分とし、後日審査会に報告するものとしています。

(4) 個別許可案件、包括許可案件に該当しないもの

市街化調整区域における規制の主旨から、北海道開発審査会付議基準に該当しない開発行為は審査会へ付議することができないため許可することができません。

基準1個別許可第16項に規定する「その他」については、個別許可第1項から第15項または包括承認第1項から第14号の該当要件を満たさないもの又は法第34条第1号から第13号の要件に該当しないものに対して、救済的考えかたまたは緩和的な目的で設けているものではありません。

北海道開発審査会付議基準は法の適正な運用を図るためのものであり、安易に「その他」に適合すると扱うことは、開発・建築を原則制限する市街化調整区域の規制の主旨に反することになります。

「その他」に該当するものとして許可申請を検討しているのであれば、次の項目は最小限の事項として事前に許可権者を含めた関係者と協議しなければなりません。

A 市街化調整区域における許可としての原則的事項

- a1. 開発区域周辺において市街化を促進する恐れがないとする明確かつ客観的な根拠があること。
- a2. 市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当であるとする明確かつ客観的な根拠があること。この場合、立地のためのコストが有利になることは根拠として認められません。
- a3. 市町村の総合計画、都市計画体系など土地利用にかかる計画に対して整合していること。
- a4. 都市計画法第1条に示される「都市の健全な発展と公共の福祉の増進に寄与する」ものであるとする根拠があること。
- a5. 計画施設の規模が適切な規模であること。

B 都市計画上の観点から周辺地域への影響について支障がないことを示す事項

- b1. 用途に応じた目的・規模・位置などが市街化調整区域全域への影響を考慮しても支障がないと判断できること。
- b2. 市街地のスポンジ化や空家などの問題の解決を阻害するようなものではなく、都市のコンパクト化を目指す施策に対して支障がないこと。
- b3. 計画施設が実現したと仮定した場合に、行政サービスを享受するにあたり固定資産評価額に基づく納税額とそのサービスが、バランスが取れているものとして市町村及び近隣住民の理解が得られること。
- b4. 災害ハザードエリアのレッドゾーン等の、許可すべきではない土地における開発行為ではないこと。

C 今後の市街化調整区域における制限にかかる制度運用に影響がないことを示す事項

- c1. 計画地の市街化区域編入による対応ができない理由があること。
- c2. 開発計画が許可不要となる開発行為に適合させられない理由があること。
- c3. 法第29条第1項第1号から第11号に該当させられない理由があること。
- c4. 他法令（市民農園整備促進法、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律、幹線道路の沿道の整備に関する法律、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律、地域再生法）の規定により都市計画法第34条第14号に相当するとされている開発行為に適合させられない理由があること。
- c5. 協議を行った計画が許可されたと仮定した場合、その許可実績が他の市街化調整区域における規制に対し前例とならないこと。

D 都市計画法及び他法令に対して支障ないことを示す事項

- d1. 関連する他法令の所管部局と調整がとれたものであること。
- d2. 関連する他法令の基準に適合していること。

d3. 都市計画法、建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法)、下水道法、道路法、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、地すべり等防止法、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律、水防法、津波防災地域づくりに関する法律、景観法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、文化財保護法、河川法、特定都市河川浸水被害対策法に対し適法なものであること。

(5) 基準1 個別許可第16項「その他」の対象となる可能性のあるものの具体例

国が発する技術的助言や開発許可制度運用指針から、次のようなものが考えられています。

- ・都市計画法第34条第11号に基づく条例に定める区域について、ハザードエリア指定により土地の区域から除外された土地となったことにより、第11号案件として許可申請する権限を失ったもの(第11号に基づく条例の用途規制の対象となっている用途ではなく、かつ、想定される自然災害に対し将来にわたり安全性が確保されていると判断され、市町村として支障ないと判断されているものに限る)
- ・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で、令和2年12月28日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知開発許可制度運用指針I-7-1(10)に該当すると判断できるもの

＜北海道開発審査会付議基準＞(令和5年4月1日改正)

都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)上、市街化調整区域に係る開発許可又は建築許可等を行う場合、市街化区域の市街化状況からみて、支障のないもの又は計画的市街化を図る上で支障のないもので、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當であるものについて、法第34条第14号又は都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。)第36条第1項第3号ホの規定に基づき知事があらかじめ北海道開発審査会(以下「開発審査会」という。)の議を経た上で行うものとされている。

また、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)上、市街化調整区域において土地区画整理事業を行う場合、当該事業が法第34条各号の一に該当するものとしての認定が必要であり、同条第14号に係る場合にあっては、開発審査会の議を経た上で行うこととされている。

ここに、これらの規定に該当し通常許可又は認定しうるものとして開発審査会に付議するための判定基準を定め、もって法の適正かつ効果的な運用を図ろうとするものである。

北海道開発審査会付議基準(以下「付議基準」という。))の施行日は、付議基準の制定又は改正の日とする。

基準1 個別許可

法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用し、開発審査会に付議するものは、次の各項のいずれかに該当する建築物等の用に供するものとする。

1 宗教施設

社寺、仏閣、教会、納骨堂等の宗教施設（原則として、宗教法人法（昭和26年法律第129号）第4条第2項に規定する宗教法人が建築するものに限る。）であって、次のいずれにも該当するもの

- (1) 当該市街化調整区域に信者の概ね1/2以上が居住しており、特に当該地域に立地する合理的事情の存すること。
- (2) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設（鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物）のほか、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもので、宿泊及び休憩を目的とした施設を含まないこと。

2 研究施設

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得ないと認められる研究施設

3 業務上必要な施設

法第29条第1項若しくは第43条の規定による許可を受けて設置されたもの若しくはこれらの規定による許可の不要のもの（法第29条第1項第3号に規定するものを除く。）又は市街化調整区域に関する都市計画が決定され若しくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引決定の日」という。）以前から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、管理施設等で次のいずれにも該当するもの

- (1) 既存施設と一体的に建築するもの若しくは既存施設の隣接又は近接する地域に建築するものであること。
- (2) 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であると認められるものであること。

4 悪臭騒音施設

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 悪臭、騒音等の伴う業務の用に供する建築物等で、市街化区域に建設することが困難又は著しく不適當であると認められるもの
- (2) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られているもの

5 学校

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（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校及び同法第134条第1項に規定する各種学校をいう。）のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、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

- (1) 次のイ又はロのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの

- イ 実習等における教育環境の確保のため、申請区域周辺の資源、環境等が必要であると認められるもの
 - ロ 申請に係る学校を建設するための適当な規模の用地を確保することが必要であると認められるもの
- (2) 申請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。
- (3) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。
- (4) 申請区域が、原則として幅員9メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (5) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。
- (6) 義務教育課程以外の学校を含む学校又は義務教育課程以外の学校であること。なお義務教育課程は学校教育法に基づく次のイからハのいずれかに該当するものとする。
- イ 小学校、特別支援学校の小学部
 - ロ 中学校、特別支援学校の中学部、中等教育学校の前期課程
 - ハ 義務教育学校

6 自動車教習所

自動車教習所で次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内の工業系の地域に適当な用地がなく、かつ、位置、規模等が周辺の市街化を促進するおそれのないこと。
- (2) 申請区域が、当該市町村の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 原則として、申請区域が幅員12メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (4) 申請区域内に駐車スペース等が確保されていること。
- (5) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

7 第一種特定工作物

第一種特定工作物で次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域の工業系の地域に適当な用地がないこと。
- (2) 申請区域の位置が、当該市町村の土地利用の計画上支障のないこと。
- (3) 原則として、申請区域が幅員12メートル以上の道路に接していること。
- (4) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。
- (5) 敷地内に業務用車両等の駐車スペースが確保されていること。

8 有料老人ホーム

老人福祉法（昭和38年法律第133条）第29条第1項に規定する有料老人ホームであって、次のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内に適当な土地がなく、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、市街化調整区域立地することがやむを得ないと認められること。
- (2) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームにおいては、設置及び運営が、北海道及び

市町村が策定した有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合する見込みがあるもの又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第7条の基準に適合したサービス付き高齢者向け住宅のうち、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護又は同条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護が行われる見込みであるもので、かつ、安定的な経営確保が図られると判断されるものであること。

- (3) 利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (4) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

9 地域指定市町村に立地する工場等

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 人口が減少し、産業が停滞していると認められ、知事が指定した市町村において行うもの
- (2) 工場等については、技術先端型業種で、その立地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。
- (3) 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。
- (4) 立地が市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないものと認められるもの

10 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に該当する施設のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、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

- (1) 次のイ又はロのいずれかに該当する施設であること。
 - イ 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項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設
 - ロ 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条第1項に規定する倉庫
- (2) 市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても適地がなく又は市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し若しくは居住環境を悪化させると認められるもの
- (3) 申請区域が次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。
 - イ 四車線以上の国道・道道等の道路に接している区域
 - ロ 高速自動車国道等のインターチェンジの出入口から概ね500m以内で、かつ、幅員12メートル以上の道路に接している区域
- (4) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

11 介護老人保健施設

介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業に該当するものを除く。）であって、次のいずれにも該当するもの

- (1) 市街化区域内に適当な土地がなく、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こと。
- (2) 各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれる当該地域の需要を考慮し、適切な規模であると認められること。
- (3) 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こと。
- (4) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

12 第二種特定工作物に係る併設建築物等

第二種特定工作物に通常併設される附属建築物以外のもので、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 当該工作物の利用上又は管理上必要なもので、宿泊を目的とした施設を含まないこと。
- (2) 建築物の規模は、必要最小限のものであること。
- (3) 建築物の利用者は、当該工作物を利用するものを対象としていること。
- (4) 建築物の建築により、周囲の市街化を促進させるものでないこと。

13 グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物

北海道における都市と農村の交流の促進を図ることを目的としたグリーン・ツーリズム（農村における滞在型の余暇活動）に必要な別表イ欄に掲げる施設であって、別表ロ欄に掲げる建築物のうち、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成6年法律第46号）第5条第1項に基づき、市町村が作成する「市町村計画」に適合する施設であること。
- (2) 当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないものとして以下のいずれかに該当するもの
 - イ 市街化調整区域内の農業者、農業生産法人（以下「農業者等」という。）が、設置者の住居や耕作する農地の所在等から見て合理的な位置に建築するもの
 - ロ 市街化調整区域内の農業者等を構成員とする団体（以下「団体」という。）が、構成員が所有する農地の所在からみて合理的な位置に建築するもの
 - ハ 農業協同組合、農業協同組合連合会及び農事組合法人（以下「組合等」という。）が、当該市街化調整区域内の組合等が所有する農地又は当該事業に参加する組合員の住居や耕作する農地の所在等からみて、合理的な位置に建築するもの
- (3) 建築物は、別表イ欄1～6を複合した施設であること。
- (4) 予定建築物の規模は、営業規模、従業員数、予定利用者数等を勘案し、必要最小限のものであること。
- (5) 市町村の土地利用計画上支障がないものであること。

別表

イ（施設種別）	ロ（該当建築物）	具体例
1 農作業の体験施設	農作物の作付け、収穫その他の農作業の体験に必要な建築物等で、都市計画法第29条第1項第2号に規定する許可不要建築物及び同法第34条第4号に規定する許可対象建築物以外の建築物（農産物生産機能以外に体	収穫体験農園ハウス、観光農園等

	験施設の機能を有するもの)	
2 教養文化施設	地場の農産物を使用した農産加工若しくは料理の体験又は地域の農業及び農村文化並びに農家生活に関する知識の習得に必要な体験学習施設、資料展示施設等に必要な建築物	農畜産物加工体験所、地域農業等資料展示場
3 休養施設	農用地その他の農業資源と周囲の環境とが一体となって形成している良好な農村の景観の鑑賞に必要な休憩施設、広場施設等に必要な建築物	展望所、四阿（あずまや）等
4 集会施設	地域の農業者との交流、伝統芸能の実演に必要な研修施設、展示場施設等に必要な建築物	集会場、研修所等
5 宿泊施設	宿泊しながら農村滞在型余暇活動が体験できる農業体験民宿、コテージ等	農業体験民宿（ファームイン）等
6 販売施設	農業者等又は団体若しくは組合等が、当該市街化調整区域で生産した地場の農産物、農産加工品等の販売に必要な地域特産物販売施設等に必要な建築物	農産物直売所（卸売業者及び小売業者を介さず販売を行うもの）、農家レストラン、農産加工品直売所等
7 前各号に掲げる施設の利用上必要な施設	1～6に掲げる施設に附帯して設置される飲食施設、休憩施設、管理施設等に必要な建築物	売店、休憩所、手洗い所、トイレ、管理事務所、機材・資材倉庫等

14 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生保護事業法（平成7年法律第86号）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。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、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

- (1) 次のイからハまでのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの
 - イ 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と申請に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められるもの
 - ロ 申請に係る社会福祉施設が提供するサービスの特性から、申請区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められるもの（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る。）
 - ハ 申請に係る社会福祉施設を建設するための適当な規模の土地を確保する必要があると認められるもの

- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (3) 北海道及び当該市町村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こと。
- (4) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

15 医療施設

医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所（無床のものを除く。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、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

- (1) 次のイ又はロのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの
 - イ 申請に係る医療施設の入院患者等にとって、申請区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められるもの
 - ロ 申請に係る医療施設を建設するための適当な規模の用地を確保することが必要であると認められるもの
- (2) 設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。
- (3) 北海道及び当該市町村の医療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。
- (4) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

16 その他

その他、市街化を促進するおそれがないと認められる建築物等で、市街化区域で建設することが困難又は不適當であり、当該市街化調整区域で建設することがやむを得ないと認められるもの

基準2 包括承認

法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用するもののうち、次の各項に該当するものは、通常その内容が典型的かつ軽微であるものとして、事務処理の効率化を図るため、特例的にあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱い、これに基づき知事が許可処分を行い、後日の開発審査会にその旨を報告するものとする。

1 届出もれの住宅等

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 線引決定の日以前から、既に土地を所有していたもので法第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかった理由がやむを得ないと認められるもの
- (2) 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行うもの
- (3) 線引決定の日から起算して5年以内に行われるもの

2 自己の居住用住宅

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 線引決定の日以前から、既に土地を所有していたもの
- (2) 自己の居住の用に供する住宅を建築するもの
- (3) 当該土地が、既に供用されている建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路に接していること。
- (4) 敷地及び住宅の規模が、世帯構成等からみて適当と認められるもの
- (5) 新たに住宅を必要とする理由が、やむを得ないと認められるもの

3 公益施設の住宅、寮等

法第29条第3号の規定により、許可を要しないものとされている施設等に勤務する者のための住宅、寮等を建築する目的で行うもので、同一敷地内又は周辺に建築することがやむを得ないと認められるもの

4 世帯分離による住宅

世帯分離（同一の世帯構成員として同居の事実のあった場合を含む。）による住宅（自己の居住の用に供するものに限る。）で次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 敷地が、線引決定の日以前から継続して市街化調整区域に居住していた者が所有していた土地であること。
- (2) 敷地が(1)の者から相続又は贈与された土地であること。
- (3) 世帯分離により住宅を建築しようとするものが、(1)の者の2親等内の親族であること。

5 収用対象建築物等

次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 市街化調整区域に存する建築物等が、収用対象事業の施行により移転し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もの
- (2) 市街化区域に存する建築物等が、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で次のいずれかに該当し従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築されるもの
 - イ 申請者において従前から市街化調整区域に適切な土地を有している場合
 - ロ 収用対象事業の起業者の要請があり適切な土地と認められる場合

6 地区集会所等

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和24年法律第207号）によるものを除く。）等準公益的な施設であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるもの

7 災害危険区域等に存する建築物等の移転

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 移転する理由が次のいずれかに該当すること。

- イ がいけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - ロ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の規定により公表された関連事業計画に基づく移転
 - ハ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第1項による勧告に基づく移転
 - ニ 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
 - ホ 建築基準法第10条第3項の命令に基づく移転
 - ヘ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくイからホまでと同等と認められる移転
- (2) 既存建築物等と用途が同一であり、規模、構造等が著しく異なるもの
- (3) 既存建築物等が市街化区域に存する場合は、従前から市街化調整区域に適切な土地を有している等、特にやむを得ないと認められるもの

8 自己の居住用住宅の建替等

線引き決定の日以前から存する若しくは、線引き決定の日以降適法に建築された自己の居住の用に供する住宅の建替等で、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるもの
- (2) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

9 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要な施設

次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 用途上第二種特定工作物に該当するが、開発規模が1ヘクタール未満の運動・レジャー施設等における利用上又は管理上必要と認められる別表に掲げる建築物であって、宿泊を目的とした施設を含まないこと。
- (2) 当該施設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ていること。
- (3) 予定建築物の規模は、当該施設の利用上又は管理上必要最小限のものであること。

別表

ゴルフ場	クラブハウス、管理事務所、休憩所、スタート小屋、車庫、目土庫、肥料庫、用具庫、カート置場、便所 等
野球場	管理棟、ダッグアウト、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所 等
庭球場	クラブハウス、管理事務所、観覧席、休憩所、用具庫、便所 等
競技場	管理棟、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所 等
遊園地・動物園	管理棟、遊園施設、観覧施設、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所、飼育施設 等

ゴルフ練習場	管理事務所、打席、休憩所、用具庫、便所 等
その他のレジャー施設	クラブハウス、管理棟、休憩所、用具庫、機械庫、便所等、当該施設の利用上、管理上必要最低限のもの
墓園	管理棟、納骨堂、休憩所、便所 等

10 第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設

次の各号のいずれにも該当するもの

- (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・レジャー施設等に利用上又は管理上必要と認められる別表に掲げる建築物であって、宿泊を目的とした施設（キャンプ場のコテージを除く）を含まないこと。
- (2) 当該施設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ていること。
- (3) 予定建築物の規模は、当該施設の利用上又は管理上必要最小限のものであること。

別表

キャンプ場	管理事務所、コテージ、炊事場、便所 等
スキー場、マリーナ、ピクニック広場、フィールドアスレチック	管理事務所、食堂、売店、休憩所、便所 等
その他の施設	管理事務所、休憩所、便所等、当該施設の利用上、管理上必要最低限のもの

11 産業廃棄物処理施設等に必要な建築物

次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの又は建築基準法第51条ただし書の規定により都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可したものに附帯する建築物であって、次のいずれにも該当するもの
 - イ 当該処理施設が(1)の位置の決定、又は都市計画地方審議会の議を経て認められたものであること。
 - ロ 予定建築物の規模は、当該建築物の利用上及び管理上必要最小限のものであること。
- (2) 以外の産業廃棄物処理施設又は産業廃棄物最終処分場に附帯する建築物であって、次のいずれにも該当するもの
 - イ 当該処理施設等について廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）の許可を取得しているものであること。
 - ロ 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。
 - ハ 予定建築物の規模は、当該建築物の利用上及び管理上必要最小限のものであること。

12 線引決定の日以前の造成宅地

次の各号のいずれかに該当するもの

- (1) 自己用に供するもので、次のいずれにも該当するもの
 - イ 建築行為に係る土地が、次のいずれにも該当するもので、開発審査会の事前審査を経たものであること。
 - (イ) 原則として、公聴会開催の日において開発が概成した土地であること。又は、公聴会開催の日までに、農地転用の許可、建築基準法による道路位置指定等を受け、かつ、開発に着手した土地であること。
 - (ロ) 都市計画法等による技術基準と同程度に整備された良好なものであること。
 - ロ 建築行為が次のいずれにも該当するものであること。
 - (イ) 土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築するもので、当該建築をすることがやむを得ないと認められるもの
 - (ロ) 線引決定の日から5年以内に行われるものであること。
- (2) 別荘の建築の用に供するもので、次のいずれにも該当するもの
 - イ 建築行為に係る土地が、次のいずれにも該当するもので、開発審査会の事前審査を経たものであること。
 - (イ) 原則として、公聴会開催の日において開発が概成した土地であること。又は、公聴会開催の日までに、農地転用の許可、建築基準法による道路位置指定等を受け、かつ、開発に着手した土地であること。
 - (ロ) 都市計画法等による技術基準と同程度に整備された良好なものであること。
 - (ハ) 法第6条の2第1項に基づく「整備、開発及び保全の方針」に整合し、市町村長が別荘地として位置付けた区域であること。
 - ロ 建築行為が次のいずれにも該当するものであること。
 - (イ) 土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、別荘の建築の用に供するもので、当該建築をすることがやむを得ないと認められるもの
 - (ロ) 線引決定の日から5年以内に行われるものであること。

13 グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物

北海道における都市と農村の交流の促進を図ることを目的としたグリーン・ツーリズム（農村における滞在型の余暇活動）に必要な別表イ欄に掲げる施設であって、別表ロ欄に掲げる建築物のうち、次の各号のいずれにも該当するもの

- (1) 農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第5条第1項に基づき、市町村が作成する「市町村計画」に適合する施設であること。
- (2) 当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないものとして以下のいずれかに該当するもの
 - イ 市街化調整区域内の農業者、農業生産法人（以下「農業者等」という。）が、設置者の住居や耕作する農地の所在等から見て合理的な位置に建築するもの
 - ロ 市街化調整区域内の農業者等を構成員とする団体（以下「団体」という。）が、構成員が所有する農地の所在からみて合理的な位置に建築するもの
 - ハ 農業協同組合、農業協同組合連合会及び農事組合法人（以下「組合等」という。）が、当該

市街化調整区域内の組合等が所有する農地又は当該事業に参加する組合員の住居や耕作する農地の所在等からみて、合理的な位置に建築するもの

- (3) 建築物は、別表イ欄1～6を複合していない施設であること。
- (4) 予定建築物の規模は、営業規模、従業員数、予定利用者数等を勘案し、必要最小限のものであること。
- (5) 市町村の土地利用計画上支障がないものであること。

別表

イ（施設種別）	ロ（該当建築物）	具体例
1 農作業の体験施設	農作物の作付け、収穫その他の農作業の体験に必要な建築物等で、都市計画法第29条第1項第2号に規定する許可不要建築物及び同法第34条第4号に規定する許可対象建築物以外の建築物（農産物生産機能以外に体験施設の機能を有するもの）	収穫体験農園ハウス、観光農園等
2 教養文化施設	地場の農産物を使用した農産加工若しくは料理の体験又は地域の農業及び農村文化並びに農家生活に関する知識の習得に必要な体験学習施設、資料展示施設等に必要な建築物	農畜産物加工体験所、地域農業等資料展示場
3 休養施設	農用地その他の農業資源と周囲の環境とが一体となって形成している良好な農村の景観の鑑賞に必要な休憩施設、広場施設等に必要な建築物	展望所、四阿（あずまや）等
4 集会施設	地域の農業者との交流、伝統芸能の実演に必要な研修施設、展示場施設等に必要な建築物	集会場、研修所等
5 宿泊施設	宿泊しながら農村滞在型余暇活動が体験できる農業体験民宿、コテージ等	農業体験民宿（ファームイン）等
6 販売施設	農業者等又は団体若しくは組合等が、当該市街化調整区域で生産した地場の農産物、農産加工品等の販売に必要な地域特産物販売等に必要な建築物	農産物直売所（売業者及び小売業施設者を介さず販売を行うもの）、農家レストラン、農産加工品直売所等
7 前各号に掲げる施設の利用上必要な施設	1～6に掲げる施設に附帯して設置される飲食施設、休憩施設、管理施設等に必要な建築物	売店、休憩所、手洗い所、トイレ、管理事務所、機材・資材倉庫等

14 風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物

風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物で次のいずれにも該当するもの。

- (1) 建築物は当該発電機の維持管理上必要なものであること。

- (2) 建築物の規模は、必要最小限のものであること。
- (3) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

15 (学校 (義務教育課程のみのもの))

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 (学校教育法 (昭和22年法律第26号) 第1条に規定する学校) のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、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

- (1) 次のイ又はロのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの
 - イ 実習等における教育環境の確保のため、申請区域周辺の資源、環境等が必要であると認められるもの
 - ロ 申請に係る学校を建設するための適当な規模の用地を確保することが必要であると認められるもの
- (2) 申請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。
- (3) 当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。
- (4) 申請区域が、原則として幅員9メートル以上の舗装されている道路に接していること。
- (5) 敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。
- (6) 義務教育課程の学校であること。なお義務教育課程は学校教育法に基づく次のイからハのいずれかに該当するものとする。
 - イ 小学校、特別支援学校の小学部
 - ロ 中学校、特別支援学校の中学部、中等教育学校の前期課程
 - ハ 義務教育学校

別表5 市街化調整区域において開発許可を受けて開発行為のできるもの（法第34条）

	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1	開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等の建築に関する開発行為	小学校、中学校、幼稚園、診療所、助産所、保育所等 身の回り品小売業、飲食料品小売業、給油所、理容業、美容業、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	・日常生活上必要不可欠なもの又は当該地域と同じ状況の地域に通常存在すると認められるもの ・著しく規模の大きい店舗等は認められないことがある。
2	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、観光地の展望台	・原料立地型の産業（石油精製業等は含まない。） ・観光資源の鑑賞及び利用上直接必要な施設 ・観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物等
3	特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為	（政令未制定のため適用なし）	
4	農林漁業用のもので政令第20条に掲げる建築物以外のもの又は当該調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	農畜水産食料品製造業、冷凍業、一般製材業、倉庫業、脱穀業、木炭製造業、葉たばこ処理業	・当該調整区域内における生産品を対象とするもの ・農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの
5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設で、あらかじめ知事の承認を得た所有権移転促進計画に従って行う開発行為	地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	・対象施設は、農林業その他の事業の活性化を図るための事業の用に供する施設であること。
6	都道府県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	中小企業団地	・都市計画上の検討が十分なされていること。 ・調整区域において行うことがやむを得ない場合であること
7	調整区域内において現に存する工場施設における事業と密接な関連を有する事業で、事業活動の効率化を図るため必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	自己の生産物の50%以上を既存の工場に販売する事業 ↓ <u>既存の工場</u> ↓ 自己の事業の原材料部品等の50%以上を既存の工場から購入する事業	・生産活動上の関連性（人的、資本的関連を含まない。）の有無 ・事業の効率化を図るもの（事業の質的改善や量的拡大（鋳物業、機械業等の同種、同規模の工場が群を作っている事業）を図るもの）
8	政令で定める危険物の貯蔵、処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	火薬庫	・火薬類取締法により厳格な規制を受けることとなる。
9	市街化区域内において行うことが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	道路管理施設、休憩所（ドライブイン等）、給油所、火薬類の製造所	・限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等
10	地区計画又は集落地区計画が定められている区域において、当該計画に定められた内容に適合する開発行為	優良田園住宅等	・地区計画、集落地区計画にそれぞれ地区整備計画が定められている区域内に限る。
11	市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県の条例で指定した区域内で、条例で禁止された用途以外の実施行為		・現在、47の区域が指定されている。
12	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は不適当なものとして都道府県の条例で指定した開発行為	（現在条例未制定）	
13	市街化調整区域の決定時に自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を行う目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していた者が区域決定時から6ヶ月以内に届出し、当該目的に従って5年以内に行う開発行為	自己の生活の本拠としての住宅（別荘を除く）、ホテル、旅館、工場工場に付随する従業員の休憩施設、守衛の詰所（従業員宿舎、社宅を除く）	・分譲又は賃貸の対象となるものは不可（アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、建売住宅、賃貸住宅等） ・登記の有無は問わないが第三者対抗要件を必要とする。 ・農地については区域決定前に農地法による転用許可を受けていること。
14	開発審査会の議を経て、開発区域周辺における市街化を促進するおそれなく、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	世帯分離住宅、宗教施設等	・北海道開発審査会付議基準に該当するものに限られる。

第5節 許可及び不許可（許可権者の事務）

1 許可及び不許可の通知（法第35条）

開発許可の申請又は変更の許可の申請があったときは、遅滞なく許可又は不許可の処分をしなければなりません（法第35条第1項、法第35条の2第4項）。また、処分をするには、文書をもって申請者に通知しなければなりません（法第35条第2項、法第35条の2第4項）。なお、不許可処分にする場合には、行政手続法の規定により、不許可とする理由も併せて通知しなければなりません（行政手続法第8条）。

※ 審査の事務処理等

- (1) 申請書を受理したときは、開発許可台帳（別記第9号様式）に必要な事項を記入します。
- (2) 許可又は不許可の処分は、申請書を受理した日から行政手続法に基づく標準処理期間内に行うよう努め、理由なく処分を遅らせることのないようにします。
- (3) 許可又は不許可処分の決定した申請図書には、処分に係る図書であることを証する検査済の印を押印します。
- (4) 許可の処分をする場合は、別記第11号様式の1又は別記第11号様式の2の許可書に、別記第13号様式の一般条件、別記第14号様式の1の工事の施行に伴う注意事項及び別記第14号様式の2の現場写真撮影要領を付して、通知します。
- (5) 許可又は不許可を決定したときは、許可書及び申請書副本を申請者に、許可書の写しを当該市町村に速やかに送付し、通知します。

2 許可の条件（法第79条）

都市計画法の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を付することができます。この場合、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならないとされています（法第79条）。

開発許可等をする場合は、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行の確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を、次の(1)から(6)までにより付するものとします。

- (1) 開発許可又は変更の許可をする場合は、別記第13号様式の一般条件を付すること。
- (2) 工事中の災害防止には、必要に応じ、一般条件のほかに防災工事に関する設計図書に係る事項についても条件を付すること。
- (3) 工事の着手時期及び完了時期を指定する場合で、工事の施行が集中豪雨時期、積雪時期等を避ける必要のあるときは、工事工程についても条件を付すること。
- (4) 法第43条第1項の建築許可をする場合において必要があるときは、関係市町村との協議により、法第41条の規定に準じ、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を条件として付すること。
- (5) なお、市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域で用途地域の指定のない区域並びに準都市計画区域及び都市計画区域外の区域において行う開発行為の許可をする場合は、関係市町村との協議により、必要に応じて法第41条の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めること。
- (6) 一般条件（別記第13号様式）、工事施行に伴う注意事項（別記第14号様式の1）及び現場写真撮影要領（別記様式第14号の2）以外に条件を付する場合において、別紙として通知するときは、許可書と条件を付した書面とを割印すること。

3 申請書の取り下げ

申請者の意思により許可申請書を取り下げる旨の申出があった場合は、次の(1)から(3)までに留意するものとします。

- (1) 申請者から取り下げる旨の申出書の提出を受けること。
- (2) 取下げのあったことを地元市町村に通知すること。
- (3) 手数料については、既に審査を開始している場合は原則として還付する必要がないものであること。

4 建築物の形態制限（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をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、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を定めることができます（法第41条第1項）。

用途地域の定められていない土地の区域では、建築物の形態に関する一般的な制限を個別の開発動向に応じて課すことは原則として不可能ですが、将来の計画的な市街化を図ることが求められる地域内の開発行為である等、場合によっては用途地域に準じた制限を開発行為の規模、目的、周辺の地域等との関係に照らして課していく必要があることから、開発行為の許可にあたって建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができるとしたものです。

(1) 制限を定める時期

許可の際に定められるものであり、許可と関係なく制限を変更し、又は付加することはできません。

(2) 制限の内容

開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する制限を定めるべきであり、その内容は次のようなものです。

- ア 建蔽率
- イ 容積率
- ウ 高さ
- エ 壁面の位置
- オ その他、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

(3) 制限の効力

制限を定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築してはなりません（法第42条第2項）。

ア 制限を受ける者は、開発許可を受けた者のみに限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者です。

イ 制限の内容は、開発登録簿に登録することによって一般に知らせます。

ウ 制限が定められた開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入される等により用途地域が定められた場合には、当該制限は遅滞なく撤回すべきです。

(4) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます（法第41条第2項）。

法第41条第2項ただし書の許可の運用については、この制限が用途地域の指定に対応する制限であることから、建築基準法第53条（建蔽率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運

用に準じた取扱いとなります。

5 教示制度

法第29条等の許可又は不許可の処分及び第37条第1項及び第45条の承認又は不承認の処分をするときは、審査請求をすることができる旨、取消訴訟等の提起に関する事項等を教示しなければなりません

(行政不服審査法第57条、行政事件訴訟法第46条)。(別記第8号様式の2、別記第11号様式の1、別記第11号様式の2、別記第12号様式、別記第23号様式)

ただし、知事又は権限移譲市町村長が許可事務を行う開発行為等における法第37条第1号及び第45条の承認又は不承認の場合は、審査庁に当たる上級庁が存在しないので、処分庁に対して審査請求を行うことができますので、その旨を教示することとなります。

処分条項	処分庁(許可権者)	審査請求先
第29条第1項、第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書、第43条第1項、第81条第1項	権限移譲市町村長	開発審査会
	総合振興局長等	〃
	知事	〃
上記以外の条項 (第37条第1号、第45条)	権限移譲市町村長	権限移譲市町村長
	総合振興局長等	知事or総合振興局長等
	知事	知事

【権限移譲市町村】小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、網走市、苫小牧市、稚内市、江別市、士別市、名寄市、千歳市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市、北広島市、石狩市、北斗市、松前町、福島町、七飯町、森町、八雲町、長万部町、奥尻町、せたな町、島牧村、東神楽町、上富良野町、美瑛町、上富良野町、剣淵町、苫前町、厚真町、白老町、音更町、芽室町、幕別町及び釧路町 《40市町村》 第1章第6節参照

第6節 国又は都道府県等が行う開発行為の特例(法第34条の2)

国又は都道府県等(都道府県、指定都市等(政令指定都市、中核市若しくは施行時特例市)若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局)が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事(政令指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、当該市の長)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。(法第34条の2第1項)

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、都道府県知事等との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされています。

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(法第36条)等)が適用されます。

施行時特例市とは地方自治法が平成27年4月1日改正前の地方自治法第252条の26の3第1項の特例市である市(地方自治法第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市に指定された市を除く。)※北海道において施行時特例市はありません。

1 協議の手続

法第34条の2第1項の規定による協議の手続は、第4章に記載するところによります。

2 協議の基準

法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議があった場合において、当該協議に係る開発行為が、

次の(1)及び(2)の基準に適合しており、かつ、その手続が都市計画法又は同法に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、協議を成立させるものとします。

- (1) 法第33条第1項第1号から第11号までの基準（法第33条第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合していること。
- (2) 市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、法第34条各号のいずれかに該当すると認められること。

なお、協議内容について各許可権者は別記様式に基づいて、本庁に意見照会を行うことが出来るものとします。

第3章 建築行為の許可

第1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）

本条は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下この章において「用途地域等」という。）が定められていない土地において、開発許可を受けた開発区域において行われる建築物の新築、改築及び用途の変更並びに特定工作物の新設について制限を行おうとする規定です。

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築等をする予定の建築物等の用途が申請書に記載され、その予定建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可されることになっています。したがって、予定建築物以外の建築物等が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものです。

ただし、用途地域等が定められた地域で、当該用途地域等による用途規制に適合しているとき又は知事が支障がないと例外的に認めたときは建築することができます。

1 制限の効力

- (1) 本条の制限は、建築物の新築のみならず、用途の変更（改築を伴うもの及び全く建築行為のないものを含む。）又は特定工作物の新設をも規制しています。また、この制限は、土地に付されたものですから開発許可を受けた者に限らず、その土地において建築物の新築、改築若しくは用途変更又は特定工作物の新設を行おうとするすべての者に適用されます。
- (2) 本条の制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅します。

2 例外許可

- (1) 市街化調整区域における法第42条第1項ただし書の許可は、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。
 - ア 許可申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）に規定する建築物である場合
 - イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
 - 第1号 都市計画事業の施行として行う建築等
 - 第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等
 - 第3号 仮設建築物の新築
 - 第5号 通常管理行為、軽易な行為等（政令第35条）
 - ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき
 - この場合、当該区域に法第41条第1項の建築物の形態等の制限を指定するに際して用途地域を想定した場合には、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可ができると認められるものであること。
 - エ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、「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、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」で次のいずれにも該当する場合
 - (ア) 北海道開発審査会付議基準（第2章第4節14参照）に該当すると認められるもの
 - (イ) 許可申請に係る建築物又は特定工作物の用途と、法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）

、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

この場合、当該区域に法第41条第1項の建築物の形態等の制限を指定するに際して用途地域を想定した場合には、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可ができると認められるものであること。

(2) 市街化調整区域以外の区域における法第42条第1項ただし書の許可は、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。

ア 許可申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第3号（公益的施設）に規定する建築物である場合

イ 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合

第1号 都市計画事業の施行として行う建築等

第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等

第3号 仮設建築物の新築

第5号 通常管理行為、軽易な行為等（政令第35条）

ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物の用途と法第33条第1項第2号（公共空地、接続道路）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

この場合、当該区域に法第41条第1項の建築物の形態等の制限を指定するに際して用途地域を想定した場合には、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可ができると認められるものであること。

3 国又は都道府県等が行う建築行為の特例（法第42条第2項）

国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事等との協議が成立することをもって、法第42条第1項ただし書の許可があったものとみなされます。

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国立研究開発法人森林総合研究所については、法第42条第2項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事等との協議が成立することをもって、同条第1項ただし書の許可があったものとみなされます。

法第42条第2項の協議の基準は、同条第1項ただし書の許可の基準に準じた取扱いとします。

協議内容について各許可権者は別記様式に基づいて、本庁に意見照会を行うことが出来るものとします。

第2節 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条）

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為に厳格な制限が課せられていますが、開発行為を伴わない建築行為についても同様の制限が課せられています。

市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地について、建築物を建築しようとする者、用途変更しようとする者又は第一種特定工作物を新設しようとする者は、当該行為の着手前に知事の許可を受けなければなりません。ただし、下記1に該当する建築行為等は適用除外となっており許可を要しません。

また、増築、改築（用途変更を伴わないもの）及び移転は制限されていませんが、同一敷地内での建築物面積の増加の場合であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なるときは、新築として扱われます。（1.5倍を超える改築）

1 許可不要の建築行為（法第43条第1項）

(1) 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物の建築等

第2号 農林漁業用施設及び農林漁業従事者住宅

第3号 公益上必要な施設

- (2) 都市計画事業の施行として行う建築等（法第43条第1項第1号）
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う建築等（法第43条第1項第2号）
- (4) 仮設建築物（工事現場における工事用仮設建築物を含む。）の新築（法第43条第1項第3号）
- (5) 次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内における建築行為（法第43条第1項第4号、政令第34条）
 - ア 法第29条第1項第4号に規定する都市計画事業の施行として行う開発行為
 - イ 法第29条第1項第5号に規定する土地区画整理事業の施行として行う開発行為
 - ウ 法第29条第1項第6号に規定する市街地再開発事業の施行として行う開発行為
 - エ 法第29条第1項第7号に規定する住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
 - オ 法第29条第1項第8号に規定する防災街区整備事業の施行として行う開発行為
 - カ 法第29条第1項第9号に規定する公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であつて、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為
 - キ 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為
- (6) 通常管理行為、軽易な行為等（法第43条第1項第5号、政令第35条）
 - ア 既存建築物の敷地内における車庫、物置等の附属建築物の建築
 - イ 用途の変更を伴う改築
用途の変更を伴う増築でその改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内
建築行為を伴わない用途変更のもの
 - ウ 市街化調整区域内に居住する者の自営する日常生活品の販売店舗等で延べ床面積が50㎡内のもの（業務用部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築
 - エ 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

2 建築等許可基準（法第43条第2項）

- (1) 技術基準（政令第36条第1項第1号）
 - ア 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況並びに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配置されていること。
なお、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。
 - イ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤改良、擁壁の設置等安全上必要な措置がとられていること。
- (2) 用途基準（政令第36条第1項第2号）

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内では、用途がその区域の整備計画に適合していること。
- (3) 立地基準（政令第36条第1項第3号）

申請に係る建築物等が次のいずれかに該当すること。

 - ア 法第34条第1号、第2号及び第4号から第10号までに規定する建築物等
 - 第1号 公益上必要な建築物、日用品販売店舗等
 - 第2号 鉱物、観光及び水資源の有効利用上必要な建築物
 - 第4号 農林漁業用施設（政令第20条に掲げる施設を除く。）及び農林水産物の処理、貯蔵又は加工施設
 - 第5号 特定農山村地域における農林漁業等活性化基盤施設
 - 第6号 道が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設

第7号 既存工場と密接な関連を有する工場等

第8号 火薬類取締法第12条に規定する火薬庫

第9号 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、火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所

第10号 地区計画又は集落地区計画に基づく建築物等

イ 法第34条第11号の規定により道の条例で指定した区域内における、当該条例で禁止された用途以外の建築物等（平成28年4月1日現在、47の区域が指定されている。）

ウ 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相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（平成28年4月1日現在条例未制定）

エ 既存の権利者の届出（法第34条第13号）をした者が5年以内に建築する既存建築物（届出の目的とした建築物）

オ 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相当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの

3 国又は都道府県等が行う建築行為の特例（法第43条第3項）

国又は都道府県等が行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事等との協議が成立することをもって、法第43条第1項の許可があったものとみなされます（法第43条第3項）。

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、法第43条第3項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事等との協議が成立することをもって、同条第1項の許可があったものとみなされます。

法第43条第3項の協議の基準は、同条第1項の許可の基準に準じた取扱いとします。

協議内容について各許可権者は別記様式に基づいて、本庁に意見照会を行うことが出来るものとします。