

第一編 制度編

I 開発許可制度（総論）

1 制度の概要

(1) 制度の趣旨

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものです。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しています。

(2) 開発行為の定義

開発行為とは、主として、①建築物の建築、②第一種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、③第二種特定工作物（ゴルフコース、1 ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。

(3) 許可権者

許可を行うのは、都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長、特例市の長（法第29条）、及び地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務処理市町村の長で、岡山県内では、県、岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市が許可権者です。

(4) 規制対象規模

それぞれの区域区分により、対象規模が定められています。

「Ⅱ 開発許可制度 2-1 開発行為の許可 (1) 許可を要する開発行為」(P1-15)を参照してください。

(5) 規制対象外の開発行為

一定のものについては、許可の手続が不要な場合があります。

「Ⅱ 開発許可制度 2-1 開発行為の許可 (2)(3) 許可を要しない開発行為」(P1-15)を参照してください。

(6) 開発許可基準

① 技術基準（法第33条）

道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準です。（地方公共団体の条例で、一定の強化又は緩和、最低敷地規模に関する制限の付加が可能）

② 立地基準（法第34条）

市街化調整区域にのみ適用されます。市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、

許可できる開発行為の類型を限定しています。

(7) 建築等の制限

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発許可権者の許可を受けなければ一定の建築行為をしてはなりません。(法第43条)

① 技術基準（令第36条第1項第1号）

排水施設の確保、防災上の措置に関する基準です。

② 立地基準（令第36条第1項第3号）

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、(6)②と同様に許可できる施設の類型を限定しています。(6)②に準じる許可基準)

(8) 制度の改正経緯

① 昭和43年6月15日 都市計画法公布（昭和44年6月14日施行）

② 昭和49年改正（昭和49年6月1日法律第67号 昭和50年4月1日施行）

制度施行後5年を経過し、さらに良好な都市環境の確保を期して制度の充実を図るために、次のとおり改正が行われた。

イ 開発許可制度の適用区域の拡大

いわゆる線引都市計画区域（区域区分が定められた都市計画区域をいう。以下同じ。）においてのみ適用されてきた開発許可制度の適用範囲が、非線引都市計画区域（区域区分が定められていない都市計画区域をいう。以下同じ。）にも拡大された。なお、制度の適用に当たっては、法第34条の準用はなされず、おおむね市街化区域における開発行為等の規制と同様の規制となり、当該区域において許可を必要とする開発行為は、その規模が原則として3,000㎡以上のものに限られた。

ロ 開発行為の範囲の拡大

規制対象として、建築物に係る土地の区画形質の変更のみならず、工作物に係る土地の区画形質の変更が加えられ、開発行為の段階から規制を行う必要がある工作物が法律及び政令で定められた。

なお、この工作物は、周辺の地域の環境の悪化をもたらす第一種特定工作物（コンクリートプラント、危険物の貯蔵又は処理施設等）と大規模な第二種特定工作物（ゴルフコース、運動・レジャー施設等）に区分され、第二種特定工作物は、その設置される態様から、直接市街化の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないことから、市街化調整区域内の許可基準（法第34条）は適用されないこととされた。

ハ 開発許可基準の改正

良好な自然環境を形成している樹木及び表土の保全等を図るべきであるとの要請に応えるため、開発行為において既存の植生を可能な限り保存させるための項目が追加された。

ニ 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加

市街化調整区域内の集落が、市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活圏を一にする場合等は、その集落内の既存宅地で都道府県知事の確認を受けたものにおいては、建築物の建築等に都道府県知事の許可を必要としないこととされた。

ホ 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加

市街化のおそれのないもので市街化区域内において建築等を行うことが困難又は著しく不適当と考えられ、新たにスプロールのおそれがないものとして、その申請の都度開発審査会に諮った上で

実施が認められている開発行為のうち、従来の取扱いからしてその都度開発審査会に諮る必要のない開発行為を定め、その手続の合理化が図られた。

③ 昭和55年改正（昭和55年5月1日法律第35号 昭和56年4月25日施行）

地区計画制度及び沿道整備計画制度の導入に伴い、地区整備計画等が定められている地域において開発行為を行う場合、当該開発行為の設計や予定建築物等の用途が、当該地区計画等に定められた内容に即して定められていることが許可の要件として追加された。

なお、その後制度化された集落地域整備法（昭和62年制定）に基づく集落地区計画、都市再開発法に基づく再開発地区計画（昭和63年改正）及び都市計画法に基づく住宅地高度利用地区計画（平成2年改正）の定められている区域における開発行為についても、その内容がこれらの計画に即していることが必要とされ、また、市街化調整区域内の集落地区計画の区域内においても、その計画内容に適合する開発行為が許可の対象に加えられた。

④ 昭和58年改正（昭和58年5月13日政令第102号 昭和58年7月1日施行）

市街化調整区域における計画的な開発については、開発区域の最低規模20haを、都道府県の規則により5haに引き下げることが可能となった。

⑤ 平成4年改正（平成4年6月26日法律第82号 平成5年6月25日施行）

イ 開発許可の技術基準の改正

自己の業務用の開発行為について、従来適用のなかった道路、公園等の公共空地の基準、給水施設の基準、公共公益施設の基準を適用することとされ、また、1ha以上の大規模な開発行為については、自己の業務用であっても、申請者の資力信用に関する基準及び工事施行者の能力に関する基準を適用する等の技術基準の適用関係等が改正された。

ロ 変更許可に関する規定の整備

開発行為の変更の許可について、新たに規定が整備され、軽微な変更については届出で足りることとされた。

ハ 開発登録簿の記載事項の追加

法第41条第2項ただし書又は第42条ただし書の許可等が行われた場合も、開発登録簿調書にその旨を付記することとされた。

ニ 監督処分の実施

違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても監督処分を行うことができることとされた。また、監督処分に係る公示制度が新たに導入された。

⑥ 平成6年改正（平成6年6月29日法律第49号 平成7年4月1日施行）

政令指定都市以外の都市で規模・能力が比較的大きい都市について、その事務権限を強化し、できる限り住民に身近な行政を行うことができるようにするため、地方自治法の一部を改正する法律等が公布されたことに伴い、開発許可制度も次のとおり改正された。

イ 開発許可に関する事務のうち次の事務以外の事務を中核市の長が行うこととされた。

一 開発審査会の行う事務

二 都市計画法施行令第19条ただし書等に基づく規則の制定に関する事務

ロ 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。

⑦ 平成10年改正（平成10年5月29日法律第79号 平成10年11月20日施行）

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いて、地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加された。

⑧ 平成11年改正（平成11年7月16日法律第87号 平成12年4月1日施行）

地方分権の推進を図るため、機関委任事務制度の廃止、国の関与等の見直し等に係る関係法律の整備等を行うため、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が公布されたことに伴い、開発許可制度も次のとおり改正された。

- イ 開発許可事務等の自治事務化
- ロ 開発許可事務等を特例市に委譲
- ハ 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
- ニ 開発許可手数料に関する規定の削除（同手数料は地方公共団体の条例で定めることとされた）
- ホ 建設大臣に対する再審査請求制度の廃止
- ヘ 開発審査会の委員の数を「5人」から「5人又は7人」へ変更
- ト 都道府県知事の市町村への開発許可権限の委任制限の廃止

⑨ 平成12年改正（平成12年5月19日法律第73号 平成13年5月18日施行）

- イ 都市計画区域外における次の開発行為についても、制度の適用対象とされた。
 - 一 「準都市計画区域」内の3,000㎡以上の開発行為
 - 二 「準都市計画区域」以外の都市計画区域外における1ha以上の開発行為
- ロ 開発行為についての公共施設管理者等の同意・協議の観点が明確化された。
- ハ 開発許可の技術基準について、条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化又は緩和し、最低敷地規模に関する制限を付加することが可能となった。
- ニ 開発許可の立地基準について、市街化区域に隣接等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市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為が追加された。
- ホ 既存宅地制度が廃止された。

⑩ 平成15年改正（平成14年11月7日政令第329号 平成15年4月1日施行）

地方分権推進委員会の意見等を踏まえ、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る規定につき、条例に委任することとされた。

⑪ 平成16年改正（平成16年6月18日法律第111号 平成16年12月17日施行）

景観法の制定・施行に伴う改正により、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なった。

⑫ 平成18年改正（平成18年4月1日法律第30号 平成18年9月30日施行）

宅地造成等規制法の改正により、都市計画法の開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法の許可を要しないこととされた。

⑬ 平成18年改正（平成18年5月31日法律第46号 平成19年11月30日施行）

- イ 開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとされた。
- ロ 開発許可の立地基準について、主として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一定の公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為が追加された。
- ハ 市街化調整区域において、大規模な計画的開発を許可できる基準（旧法第34条第10号イ）が削除された。
- ニ 国又は都道府県等が行う開発行為については、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すものとされた。
- ホ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、国又は都道府県等が行

う一定の建築行為について、協議が成立することをもって、建築行為の許可があったものとみなすものとされた。

⑭ 令和2年改正（令和2年6月10日法律第43号 令和4年4月1日施行）

イ 自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等四区域を含まないこととされた。

ロ 市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号又は第12号の区域等について、都道府県が条例で定める際に基準とすべき政令については、災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、令第29条の9等において災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされた。

ハ 市街化調整区域の災害危険区域等四区域に存する建築物及び第一種特定工作物が、当該区域外において従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合には、開発許可を可能とすることとされた。

⑮ 令和3年改正（令和3年5月10日法律第31号 令和3年11月1日施行・令和4年4月1日施行）

特定都市河川浸水被害対策法の改正において浸水被害防止区域が創設され、法第33条第1項第8号の区域、法第34条第8号の2の区域及び同条第11号又は第12号の条例で指定する土地の区域に原則として含まない区域に浸水被害防止区域が追加された。

⑯ 令和4年改正（令和4年5月27日法律第55号 令和5年5月26日施行）

令和3年7月に静岡県熱海市で大規模な土石流災害が発生したこと等を踏まえ、「宅地造成等規制法」が「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」に改正されたことに伴い、開発許可制度が見直された。

開発許可を受けた工事で、当該工事内容が盛土規制法の許可が必要な規模の場合、盛土規制法の許可を受けたものとみなされることとなった。（以降、「盛土規制法みなし許可」と言う。）また、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなった。

盛土規制法みなし許可対象となる開発許可の扱い（主なもの）は次のとおりとされた。

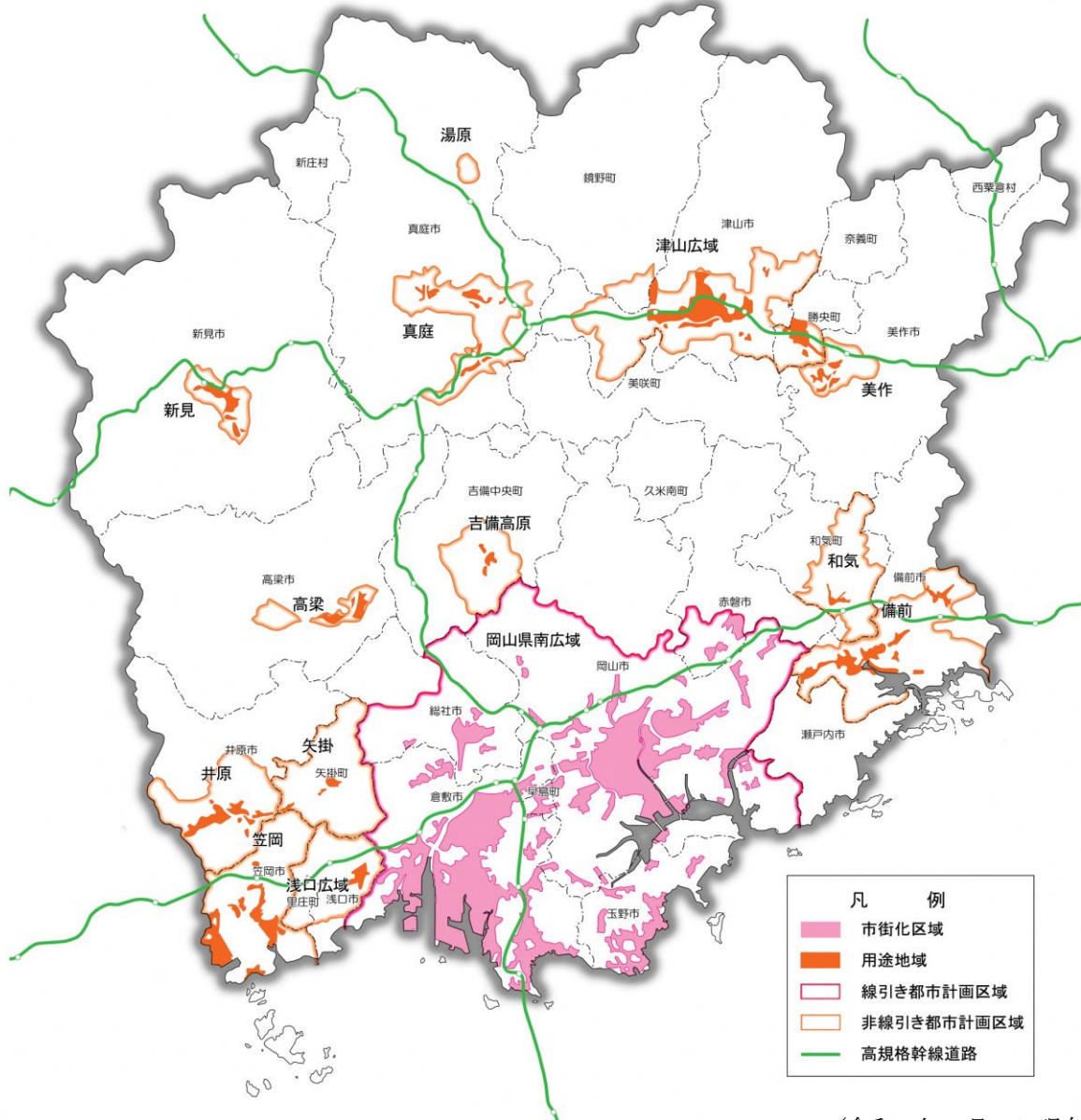
イ 盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象

ロ 都市計画法の規定により、盛土規制法の技術基準への適合が必要。また、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても申請者の資力、信用や工事施行者の能力が適用

ハ 都市計画法の是正措置と罰則に加えて、盛土規制法の是正措置と罰則も適用

※ 盛土規制法に基づく新たな規制区域の指定日以降適用

2 岡山県の都市計画区域



(令和6年12月20日現在)

区域の別		当該区域を有する市町村	凡例
都市計画区域	線引都市計画区域（岡山県南広域都市計画区域） 線引・見直しの経緯 S46. 9. 7、S54. 8. 31、S61. 4. 1、S62. 5. 12、 S63. 8. 30、H6. 4. 22、H8. 10. 29、H16. 5. 14、 H25. 3. 29、H26. 3. 28、H28. 3. 29、H30. 3. 30、 R2. 4. 1、R4. 11. 30、R5. 3. 28、R6. 12. 20	岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、赤磐市、早島町 岡山市（旧足守町 S54. 8. 31） 倉敷市（旧真備町 S54. 8. 31） 赤磐市（旧熊山町 S63. 8. 30）	
	非線引都市計画区域	津山市、笠岡市、井原市、高梁市、新見市、 備前市、真庭市、美作市、浅口市、和気町、 里庄町、矢掛町、鏡野町、勝央町、吉備中央町	
準都市計画区域		（指定区域なし）	—
都市計画区域外		瀬戸内市、新庄村、奈義町、西栗倉村、久米南町、 美咲町 （行政区域の一部が都市計画区域外である市町） 岡山市（旧御津町、旧建部町）、倉敷市、津山市、玉 野市、笠岡市、井原市、総社市、高梁市、新見市、 備前市、赤磐市、真庭市、美作市、浅口市（旧寄島 町）、和気町、鏡野町、勝央町、吉備中央町	

3 県市町村 開発許可制度担当窓口 (R7.1.1現在)

(1) 許可を行う行政庁

区分		担当課	電話	管轄の都市計画区域		
				線引	非線引	区域外
1	岡山県 (2～5以外の区域)	建築指導課 (開発指導班)	086-226-7503	(2) 表による)		
2	岡山市 [S62. 4. 1 許可権限委任] [H8. 4. 1 中核市] [H21. 4. 1 政令市]	開発指導課 (開発指導係) (開発審査係)	086-803-1451 086-803-1452	○		○
3	倉敷市 [S62. 4. 1 許可権限委任] [H14. 4. 1 中核市]	開発指導課	086-426-3485	○		○
4	玉野市 [H19. 4. 1 許可権限移譲]	都市計画課 (都市整備・空家対策係)	0863-32-5538	○		○
5	笠岡市 [H21. 4. 1 許可権限移譲]	都市計画課 (都市計画係)	0865-69-2138		○	○

(2) 県への經由市町村

区分	担当課	電話	都市計画区域		
			線引	非線引	区域外
津山市	都市計画課	0868-32-2096		○	○
井原市	都市施設課	0866-62-9527		○	○
総社市	都市計画課	0866-92-8302	○		○
高梁市	デジタル・未来戦略課	0866-21-0285		○	○
新見市	都市整備課	0867-72-6118		○	○
備前市	都市計画課	0869-64-1834		○	○
瀬戸内市	建築住宅課	0869-22-2649			○
赤磐市	建設課	086-955-1485	○		○
真庭市	まちづくり推進課	0867-42-7781		○	○
美作市	都市住宅課	0868-72-6697		○	○
浅口市	まちづくり課	0865-44-9044		○	○
和气町	都市建設課	0869-93-1127		○	○
早島町	建設課	086-482-0614	○		
里庄町	農林建設課	0865-64-7214		○	
矢掛町	建設課	0866-82-1014		○	
新庄村	産業建設課	0867-56-2628			○
鏡野町	まちづくり課	0868-54-2982		○	○
勝央町	産業建設部	0868-38-3113		○	○
奈義町	地域整備課	0868-36-4115			○
西栗倉村	総務企画課	0868-79-2111			○
久米南町	総務企画課	086-728-2111			○
美咲町	地域みらい課	0868-66-1191			○
吉備中央町	吉備高原都市事務所	0866-56-9377		○	○

4 宅地造成及び特定盛土等規制法担当窓口（R7.1.1現在）

行政庁名		電話	担当区域
岡山県	建築指導課（盛土対策班）	086-226-7868	県内全域（岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市を除く）
岡山市	開発指導課（開発指導係）	086-803-1451	岡山市
倉敷市	開発指導課	086-426-3485	倉敷市
玉野市	都市計画課（都市整備・空家対策係）	0863-32-5538	玉野市
笠岡市	都市計画課（都市計画係）	0865-69-2138	笠岡市

5 建築基準法担当窓口（特定行政庁）（R7.1.1現在）

行政庁名		電話	担当区域
岡山市	都市整備局住宅・建築部 建築指導課（審査係）	086-803-1446	岡山市
倉敷市	建設局建築部 建築指導課	086-426-3501	倉敷市
津山市	都市建設部 都市計画課 （建築指導審査係）	0868-32-2099	津山市
玉野市	建設部 都市計画課 （建築指導係）	0863-32-5538	玉野市
笠岡市	建設部 都市計画課 （建築指導係）	0865-69-2141	笠岡市
総社市	建設部 建築住宅課 （建築指導係）	0866-92-8289	総社市
新見市	建設部 都市整備課（建築係）	0867-72-6118	新見市
岡山県	備前県民局建設部管理課 （建築指導班）	086-233-9847	備前市、瀬戸内市、赤磐市、和気町、吉備中央町
	備中県民局建設部管理課 （建築指導班）	086-434-7160	井原市、高梁市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町
	美作県民局建設部管理課 （建築指導班）	0868-23-1260	真庭市、美作市、新庄村、鏡野町、勝央町、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町

Ⅱ 開発許可制度（各論）

1 開発行為の定義（法第4条、令第1条）

(1) 開発行為とは

法第4条第12項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

① 建築物（建築基準法第2条第1号）

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所等をいい、建築設備（浄化槽等）を含みます。

② 建築（建築基準法第2条第13号、第14号、第15号）

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います。なお、大規模の修繕と大規模の模様替は、建築基準法による確認申請を要するものもありますが、建築物の建築には該当しません。

イ 新築

更地に新たに建築物を建築することをいいます。従前の建築物を取り壊して建築する場合も、改築に該当しない場合は新築となります。

ロ 増築

敷地内にある既存の建築物に加えて、附属建築物等を建築することをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を建てる場合は、建築基準法上、新たに独立した敷地を設定する必要があります。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合、一般的には用途上可分となり、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地を分割し、新たに設定した敷地に寮を新築するものとして取扱われます。

ハ 改築

建築物の全部若しくは一部を除却し又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいい、この場合、材料の新旧は問いません。

なお、改築の定義は、建築基準法と都市計画法では異なるので注意が必要です。

「改築について」（P1-20）を参照してください。

ニ 移転

同一敷地内で建築物を別の位置に移すことをいい、別敷地に移す場合は、通常、新築又は増築にあたります。

③ 敷地（建築基準法施行令第1条第1号）

一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。

④ 特定工作物

法第4条第11項 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

イ 第一種特定工作物（法第4条第11項、令第1条第1項）

a. コンクリートプラント

建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の2に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

b. アスファルトプラント

建築基準法別表第二（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

c. クラッシャープラント

建築基準法別表第二（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

d. 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物

「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」は、仮設建築物の建築に相当するものとされ、開発許可が不要となる「軽易な行為」に該当します。

ロ 第二種特定工作物（法第4条第11項、令第1条第2項）

a. 1ha以上のゴルフコース

b. 規模が1ha以上の運動・レジャー施設である工作物

（該当するものの例）野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等

（該当しないものの例）学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設、幼保連携型認定こども園の施設、博物館法に規定する施設（動植物園）、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー、モトクロス場等

c. 規模が1ha以上の墓園、ペット霊園

ハ 特定工作物に併設される建築物

a. 第二種特定工作物に併設される建築物

第二種特定工作物の利用上及び管理上必要なものとして附屬的に併設される最小限の建築物（以下「併設建築物」という。）は、当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に含まれ、建築物の建築を目的とするものとして改めて許可を受ける必要はありません。

（併設建築物の例）管理事務所、休憩所、ゴルフ場のクラブハウス、ゴルフ等練習場の打席、倉庫、便所等

（併設建築物に該当しない例）ゴルフ場のホテル兼用のクラブハウス、当該特定工作物の利用者

以外の者が利用できる休憩施設やレストラン等

※ 市街化調整区域における併設建築物に該当しない建築物のうち、開発審査会案件運用基準「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は法第43条の許可を受ける必要があります。

b. 規模が1ha未満の運動・レジャー施設に併設される建築物

市街化調整区域における当該施設に併設される建築物で、当該工作物の利用増進上不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地の内に建築することに特段の合理性があり、開発審査会案件運用基準「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当する場合は、開発審査会の議を経て法第43条の許可ができるものとします。

なお、当該併設される建築物の建築を目的とした行為は、それ自体としては法第29条の開発許可を受けることはできません。

市街化調整区域における第二種特定工作物等に建築物を併設する場合

工作物の種別・規模		併設建築物に該当する建築物	併設建築物に該当しない建築物
ゴルフコース、運動・レジャー施設	1ha以上	第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に含まれる	法第29条又は法第43条許可 〔「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものが対象〕
	1ha未満	法第43条許可（併設建築物） 〔「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものが対象〕	立地基準なし
墓園、ペット霊園	1ha以上	第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に含まれる	法第29条又は法第43条許可 〔「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものが対象〕
	1ha未満	立地基準なし	立地基準なし

⑤ 土地の区画形質の変更

イ 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区分された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路など公共施設の新設、付替又は廃止により、一団の土地利用形態を物理的に変更することをいいます。なお、単なる分合筆等の権利区画だけの変更はこれに該当しません。

ロ 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為（物理的な形状の変更）をいいます。

なお、開発許可を伴わず造成行為が行われた土地を宅地化する場合、原則として当該造成行為前の地盤を現況地盤とみなします。

※ 形の変更とみなさない目安

現況地盤が適法に造成された土地であって、次のすべてに該当する場合に限り、「形の変更」とはみなさないことができます。（具体的には、個別の状況により総合的に許可権者が判断します。）

- a. 敷地地盤高を変更する場合で、その変更高が30cm以下のもの
- b. 擁壁によりのり起しをする場合で、擁壁高（既設擁壁に新たな擁壁を嵩上げする場合は、その両方の合計高）が1 m以下のもの

ハ 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地又は特定工作物の用に供する土地とする行為をいいます。

(2) 開発行為であるものとなないものの主な例示

① 開発行為であるものの例

- イ 農地や雑種地等、宅地以外の土地を宅地とするもの
- ロ 田畑に盛土をして建築物の敷地とするもの
- ハ 山林を切土又は盛土によって建築物の敷地とするもの
- ニ 開発行為にあたらぬ行為により造成された露天駐車場・資材置場に建築物を建築するもの
- ホ 敷地予定の部分には手をつけないが、道路排水施設などの公共施設を新設又は整備するもの
- ヘ 観覧席を持つ公式競技場又は野球場の建設のための区画形質の変更
- ト バッティングセンター、ゴルフ打放し練習場等を目的とする土地の区画形質の変更
- チ 建築物の敷地とするために地盤改良（土の入替）を行うもの
- リ ゴルフ場の芝を除却し、建築物の敷地とするもの

② 開発行為でないものの例

- イ 単なる土地の分合筆（権利区画の変更）だけを行うもの
- ロ 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の堀削
- ハ 既存の建築物の敷地で塀、垣等を設置し又は除却するもの
- ニ 既存の建築物の敷地内に当該建築物の用に供する通路、排水施設等を設置するもの
- ホ 露天駐車場・資材置場の建設のために行う土地の区画形質の変更（屋内駐車場建設のために行われるものは開発行為）

(3) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等について

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、土地の区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況、交通関係、付近の状況、名称等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断できるものは、開発行為に該当し許可を受ける必要があります。

(4) 一体的な開発行為の考え方

- ① 開発行為が完了した日から1年以内に、従前の開発区域に接する開発行為は一体的な開発行為とみなし、従前の開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要となります。

なお、1年以内にすべての建築行為が完了した場合でも、開発行為が完了した日から1年以内の追加的な開発行為は一体とみなします。

(開発行為が完了した日と判断するもの)

- イ 開発許可の完了公告日
- ロ 建築基準法に基づく道路位置指定の公告日（指定日）
- ハ 建築基準法に基づく建築物の完了検査済証の交付日
- ニ 宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法を含む）に基づく完了検査済証の交付日
- ホ その他の公的機関が交付する開発行為が完了したことを証する書面に記載された日

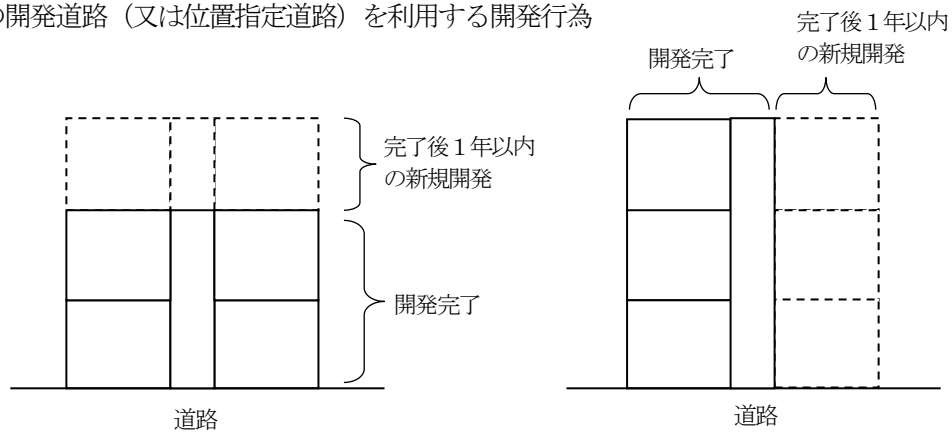
- ② 開発行為が完了した日から1年以内に、当該開発区域に隣接して露天利用目的（駐車場、資材置場、畑等）で行う区画形質の変更は当該開発行為と一体的な開発行為とみなされ、当該開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要になります。

- ③ 開発区域に隣接した土地を1年以内に造成を行う場合で、次のすべてに該当するものは一体開発とはみなしません。

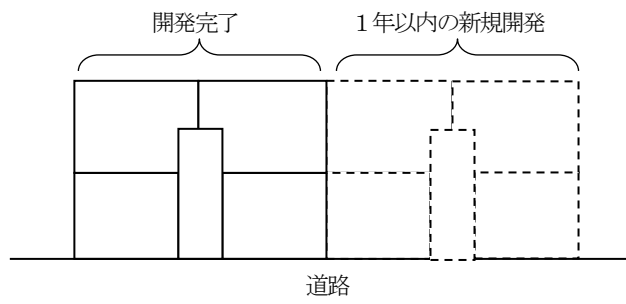
- イ 造成主（申請者等）がそれぞれ違うこと。
- ロ 隣接する土地の所有者と当該開発行為の土地の所有者が違うこと。
- ハ それぞれの土地が独立して造成されること。
- ニ それぞれの敷地等が基準に適合した道路に接しており、かつ、この道路から出入りが可能なこと。
- ホ それぞれの敷地間がフェンスの設置等により物理的に分断され、一体的に利用されないこと。

一体的な開発行為とみなす事例（イメージ）

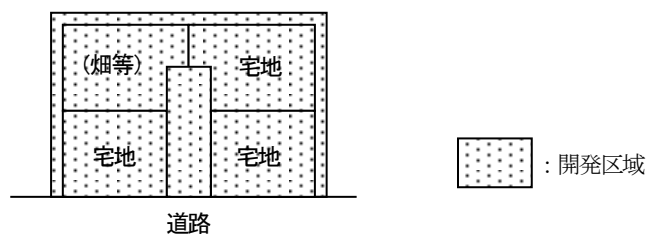
イ 従前の開発道路（又は位置指定道路）を利用する開発行為



ロ 従前の開発区域に隣接して同じ者が行う開発行為

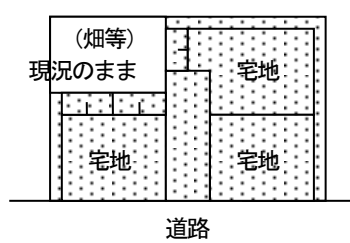


ハ 隣接する露天利用目的の土地を一体的に開発する場合



一体的な開発行為とみなさない事例（イメージ）

隣接する露天利用目的の土地は現況のまま開発する場合



2-1 開発行為の許可（法第29条第1項、第2項）

法第29条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一（下記（2）による）

- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一・二（下記（3）による）

- （1）許可を要する開発行為（法第29条第1項第1号、第2項、令第19条第1項、第22条の2）

区域			開発行為の規模	33条	34条
都市計画 区域	線引都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上	○	－
		市街化調整区域	原則としてすべて	○	○
	非線引都市計画区域		3,000㎡以上 ※笠岡市においては、1,000㎡以上	○	－
準都市計画区域（岡山県内では該当なし）			3,000㎡以上	○	－
都市計画区域及び準都市計画区域外			1 ha 以上	○	－

（注）開発許可の基準（法第33条及び第34条）の適用が○印

- （2）許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域内）（法第29条第1項）

該当号	開発行為の内容
1号	上記表（1）における「開発行為の規模」未満のもの
2号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅を目的として行うもの
3号	公益上必要な建築物の建築を目的として行うもの（学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍を除く）
4号	都市計画事業の施行として行うもの
5号	土地区画整理事業の施行として行うもの
6号	市街地再開発事業の施行として行うもの
7号	住宅街区整備事業の施行として行うもの
8号	防災街区整備事業の施行として行うもの
9号	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可未告示のものにおいて行うもの
10号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
11号	通常の管理行為、軽易な行為として行うもの

- （3）許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外）（法第29条第2項）

該当号	開発行為の内容
1号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅を目的として行うもの
2号	上記（2）第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げるもの

2-2 許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域内）（法第29条第1項）

都市計画区域及び準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事（岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市の場合は市長）（以下「知事（市長）」という。）の許可を受けなければなりません。

ただし、次に掲げる法第29条第1項各号の開発行為については、許可は不要です。

なお、許可が不要な場合でも、建築確認申請（建築基準法第6条第1項）の手続において、都市計画法の規定に適合していることを証する書面を確認申請書に添えるため、必要に応じて、都市計画法施行規則第60条第1項の規定による「都市計画法の規定に適合していることの証明」（いわゆる60条証明）の交付申請をすることになります。（60条証明→P1-71）

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

令第19条第1項 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300㎡以上 1,000㎡未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300㎡以上 3,000㎡未満

市街化区域では、原則として、1,000㎡未満の開発行為は許可不要です。（条例で区域を限り、300㎡まで規制規模の引き下げが可能ですが、岡山県内ではこの区域はありません。）

非線引都市計画区域又は準都市計画区域では、原則として3,000㎡未満の開発行為は許可不要です。また、条例で区域を限り、300㎡まで規制規模の引き下げが可能であり、岡山県内では笠岡市（非線引都市計画区域）において、1,000㎡以上の開発行為は許可を受ける必要があります。

なお、市街化調整区域においては、規模による適用除外規定はありません。

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

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。

- 一 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
- 二 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

三 家畜診療の用に供する建築物

四 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

五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90㎡以内の建築物

農林漁業とは、日本標準産業分類（平成25年10月改定）によるＡ－農業・林業、Ｂ－漁業をいい、これらの業務に関連した次の①又は②に該当する建築物を、これらの業務を営む者が建築する場合は許可不要です。なお、農林漁業の用に供する建築物で、本号に該当しないものに係る開発行為のうち、法第34条第4号に該当するものは、許可を受ける必要があります。

農林漁業を営む者とは、兼業者、被傭者、従業者を含みますが、臨時的な者は含まれません。農業の場合は10アール（1,000㎡）以上の農地について耕作の業務を営む者を要件としています。林業の場合は森林組合員、漁業の場合は漁業組合員等であることを要件としています。

なお、開発行為完了後も、この要件を継続する必要があります。

① 農林漁業用の建築物

前記農林漁業の業務の用に供するもので、次に掲げる「農林漁業用の建築物」が該当します。

イ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、ふ卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設その他農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

ただし、農産物、林産物又は水産物の「集荷の用に供する建築物」については、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しない。

なお、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で、主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用する。

ロ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、農林漁業用物置、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その他農業、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

ハ 家畜診療の用に供する建築物

ニ 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用建築物

ホ 上記イ～ニに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積（床面積でなく建築基準法施行令第2条に定める建築面積）が90㎡以内の建築物

季節的なものも該当するが、家庭菜園等のように生業として行うものでないものは該当しない。

② 農林漁業を営む者の住居

当該住居に居住する世帯員のうち1人以上が前記農林漁業業務の直接従事者であり、かつ、当該業務を営む場所（以下「農地等」という。）が市街化調整区域にあり、農地等と住居の距離が10km以内である場合に該当します。

三 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 (政令: 令第21条)

公益上必要な建築物に係る開発行為は許可不要です。

該当する施設は、別表1と別表2 (P1-80) を参照してください。

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為は許可不要です。都市計画施設の整備や市街地開発事業が該当します。

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可不要です。

土地区画整理事業による開発行為の範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載された内容の範囲に限られるため、土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外で行われる開発行為は、開発許可が必要です。例えば、土地区画整理事業は、道路、公園等の整備にとどまって、個々の建築物の敷地造成まで完成しない場合があります、土地が田畑のまま残されることがあります。このような田畑を区画整理の後に宅地化する場合は、本号には該当しないので、開発行為の規模等によっては許可を受ける必要があります。

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

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

公有水面埋立としての開発行為は許可不要です。

ただし、同法第22条第2項の告示後の開発行為には本号が適用されないので、規模等によっては開発許可が必要です。

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

非常災害とは、社会通念上、一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用されます。

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第22条 法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

次に掲げる通常管理行為、軽易な行為その他の行為は適用除外とする規定です。

- ① 仮設建築物又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物
仮設建築物とは、建築基準法第85条で規定するもの
 - ② 車庫、物置その他これらに類する附属建築物
用途上不可分な附属建築物で次に該当するものに限る。
 - ・ 車庫、物置及び離れで、それぞれの床面積が30㎡以内のもので、その他の附属建築物を含め、床面積の合計が60㎡以内のもの
 - ・ 敷地面積の増は、90㎡以内であること
 - ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、その床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内のもの（建築確認申請を要さないもの）
 - ④ 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物の改築又は特定工作物の改築で、用途変更を伴わないもの（下記の「改築について」参照）
 - ⑤ ④に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内のもの
 - ⑥ 市街化調整区域内に居住している者が、その周辺の市街化調整区域内居住者のための日常生活必需品の販売、加工、修理などの業務を自ら営むための店舗、事業場等の建築物で、その延べ面積の合計が50㎡以内（業務の用に供する部分の延べ面積が、全体の延べ面積の50%以上）の新築で、その開発規模が100㎡以内であり、次のイ～ハのすべてに該当するもの
- イ 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自営するもの
「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要で、単に住民登録をしているだけでは該当しない。
- ロ 開発行為の立地については、既存集落の区域（旧法第34条第10号イによる大規模開発行為に係る区域は除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域
- ハ 業種が「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務
理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は該当しない。別表3（P1-84）の令第22条第6号該当の欄を参照。

改築について

建築物の改築で、次に示す「改築の範囲」のすべてに該当するものは、開発行為を伴うものであっても許可不要として扱います。

※ 改築の範囲

- ① 用途の変更を伴わないこと（兼用住宅を専用住宅にすることは、用途の変更を伴わないものとみなす）
- ② 従前の敷地内であること
- ③ 階数の増変更を伴わないこと（専用住宅についてはこの限りではない）
- ④ 床面積の増加は基準時の床面積の50%以下であること（専用住宅についてはこの限りではない）

（注1）ここで「専用住宅」とは、用途が住宅に限定された一戸建ての住宅をいい、共同住宅等は除く。

（注2）属人性を有する建築物の改築で、属人性の変更を伴うものは、上記の取扱いは適用されません。

2-3 許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外）（法第29条第2項、令第22条の2）

令第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

都市計画区域及び準都市計画区域外では、1ha以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事（市長）の許可を受けなければなりません。

ただし、次に掲げる開発行為については許可不要です。

一 農業、林業若しくは漁業の用の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令：令第20条）

法第29条第1項第2号の説明（P1-16）を参照してください。

二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

法第29条第1項第3号、第4号及び第9号から第11号までの説明（P1-18）を参照してください。

3 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用（法第29条第3項、令第22条の3）

法第29条第3項 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

令第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ha未満であること。
 - 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
 - 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500㎡）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
 - 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
 - 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
- 2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と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おいては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について適用する。

次に掲げる開発行為は、許可が必要です。

- (1) 開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域の2以上の区域にわたる場合で、次の①～④のいずれかに該当する開発行為（開発許可を要する区域は開発区域全体）。
 - ① 市街化区域と非線引都市計画区域又は準都市計画区域の2以上の区域にわたる開発区域の面積の合計が3,000㎡以上
 - ② 市街化区域の開発区域の面積が1,000㎡以上
 - ③ 非線引都市計画区域又は準都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡以上
 - ④ 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる開発区域の面積の合計が3,000㎡以上
- (2) 開発区域が「市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域」と「都市計画区域外の区域」にわたる場合で、次のイ又はロのいずれかに該当する開発行為
 - ① 開発区域の面積の合計が10,000㎡以上（開発許可を要する区域は開発区域全体）
 - ② 開発区域の面積の合計が10,000㎡未満で(1)の①から④まで（開発許可を要する区域は、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域の区域内の開発区域全体）

(3) 開発区域が「市街化調整区域」と「市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域」にわたる場合の開発行為

(4) 開発区域が「市街化調整区域」と「都市計画区域外の区域」にわたる場合の開発行為（ただし、開発区域の面積の合計が10,000㎡未満の場合、開発許可を要する区域は市街化調整区域のみが対象）

開発区域が2以上の区域にわたる場合の許可が必要な開発行為

区域区分	市街化調整区域	市街化区域	非線引都市計画区域	都市計画区域外
市街化調整区域		・すべて	・すべて	・すべて 〔合計1ha未満では調のみ対象〕
市街化区域	・すべて		・合計3,000㎡以上 ・街 1,000㎡以上 ・非 3,000㎡以上	・合計1ha以上 ・合計1ha未満で街 1,000㎡以上
非線引都市計画区域	・すべて	・合計3,000㎡以上 ・街 1,000㎡以上 ・非 3,000㎡以上		・合計1ha以上 ・合計1ha未満で非 3,000㎡以上
都市計画区域外	・すべて 〔合計1ha未満では調のみ対象〕	・合計1ha以上 ・合計1ha未満で街 1,000㎡以上	・合計1ha以上 ・合計1ha未満で非 3,000㎡以上	

（凡例 街：市街化区域、調：市街化調整区域、非：非線引都市計画区域、外：都市計画区域外）

4 開発許可の申請手続き（法第30条、則第15条、第16条、第17条、県規則、市規則）

法第30条 前条第1項又は第2項の許可（以下「開発許可」という。）を受けようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

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

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

開発許可申請の手続について規定したものです。申請図書の作成要領については、「Ⅱ 設計図凡例」及び「Ⅲ 開発許可申請関係図書の作成」（P3-4～）を参照してください。

(1) 開発区域及び規模

開発区域は地番単位で、規模は実測による開発区域の全体面積で申請してください。

(2) 「工区」の設定

合理的な開発区域を分割して段階的に完了させる必要がある場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。

この場合、工事完了は工区単位で取り扱いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合していることが必要です。なお、完了した工区については、法第37条の建築制限が解除されます。

(3) 「自己の居住」又は「自己の業務」

開発許可（開発行為の変更許可）申請では、「自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別」を区別します。自己の居住又は業務の用に供する開発行為とそれ以外の開発行為では、添付書類、技術的基準及び手数料の適用が異なります。

- ① 「自己の居住」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、申請者は自然人に限られ、法人は該当しません。
- ② 「自己の業務」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しません。なお、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設（寮・社宅を含まない）等は該当します。
- ③ 「その他」とは、分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、会社の従業員宿舍等が該当します。

(4) 工事施行者の決定

工事中の防災措置や工事の完了出来高などについて、工事施行者の技術的能力の不足による品質不良が生じることを防止するため、原則として許可時点で工事施行者は決定されていなければなりません。

5 設計者の資格（法第31条、則第18条、第19条）

法第31条 前条の場合において、設計に係る設計図書（開発行為に関する工事のうち国土交通省令で定めるものを実施するため必要な図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。）は、国土交通省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に係る設計図書の作成について、設計者の資格を規定しています。

有資格者の設計によらなければならない工事	設計者の資格
① 開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事	イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者 ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者 ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者 ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者 ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者 チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者
② 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事	前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

※ 盛土規制法の許可を要する規模であり、かつ、「高さが5mを超える擁壁の設置」又は「盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水設備の設置」の場合は、別途、盛土規制法による設計者の資格を有する必要があります。

6 公共施設の管理者の同意等（法第32条、令第23条）

法第32条 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

2 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

3 前2項に規定する公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、公共施設の適切な管理を確保する観点から、前2項の協議を行うものとする。

令第23条 開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者（開発区域の面積が40ha未満の開発行為にあつては、第3号及び第4号に掲げる者を除く。）と協議しなければならない。

- 一 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- 二 当該開発区域を給水区域に含む水道法第3条第5項に規定する水道事業者
- 三 当該開発区域を供給区域に含む電気事業法第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者及び同項第11号の3に規定する配電事業者並びにガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者
- 四 当該開発行為に関係がある鉄道事業法による鉄道事業者及び軌道法による軌道経営者

公共施設の管理者等の同意・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的としています。

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。（法第4条第14項、令第1条の2）

(1) 同意（開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある既設の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。

① 開発行為に関係がある公共施設とは、次のものをいいます。

- イ 開発区域内にある既存のもの
- ロ 開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路、一次放流先の河川・水路及び開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの
- ハ 開発行為の実施に伴って影響を受けるもの

② 具体的な公共施設の管理者を例示すると次のとおりです。

- イ 接続先の道路については、道路管理者
- ロ 一次放流先の河川、水路等については、河川管理者
- ハ 開発区域内の農道、里道、水路、池等の公共用財産の付替・廃止については、市町村が所管
- ニ 本条の規定により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。
- ホ 公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、土地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意は要しません。

(2) 協議（開発行為により設置される公共施設の管理者との協議）

開発許可を申請しようとする者は、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される新たな公共施設を管理することとなる者と協議しなければなりません。

「設置される公共施設を管理する者」とは、原則として地元市町村です（法第39条）。特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば、県道については道路法の規定によって県が管理者となることが定められているとき）は、その管理者と協議することになります。また、それ以外に本条協議の結果、別に管理者を定めることができます。

(3) 協議（開発区域の面積が20ha以上の開発行為）（令第23条）

開発許可を申請しようとする者は、(2)に示す協議以外に、開発区域の面積が20ha以上40ha未満の場合は次の①及び②の者、開発区域の面積が40ha以上の場合は次の①～④の者と協議が必要になります。

- ① 義務教育施設の設置義務者
- ② 水道事業者（水道法第3条第5項）
- ③ 一般電気事業者（電気事業法第2条第1項第2号）、一般ガス事業者（ガス事業法第2条第2項）
- ④ 鉄道事業者（鉄道事業法）、軌道経営者（軌道法）

協議する者の一覧表

	～20ha未満	20ha～40ha未満	40ha以上	備考
協議の相手	市町村等開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者			
		義務教育施設設置者		
		水道事業者		（注）技術的指導基準により20ha未満の場合も協議が必要
			一般電気・一般ガス事業者	
			鉄道事業者 軌道経営者	

(4) 協議の内容

- ① 市町村（又は他法令に定められた公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、土地の帰属、施設の管理者、移管の時期、費用の負担等について行います。

水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担等について行います。

- ② 義務教育施設の設置者、電気ガス事業者、鉄軌道経営者との協議は、大規模な開発行為の施行により、これらの施設について新たな投資を必要とする等、施設の整備計画に影響を及ぼすため、開発行為の施行者とこれら施設の管理者とが、事前に話し合いを行うものです。

（参照）

※ 法第39条 公共施設の管理

※ 法第40条 公共施設の用に供する土地の帰属

7 技術的基準（法第33条）

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十四（下記による）

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第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。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

開発許可の技術的な基準が定められています。

各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設のいずれであるかによって、又それが自己の居住用、自己の業務用、その他のいずれであるか等によって異なります。次の表はその一覧です。

技術的基準の適用関係（○印適用、×印不適用）

技術的基準 (法第33条第1項)		建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラント等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
		その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1号	用途地域等との適合性	○	○	○	○	○	○
2号	道路、公園等（消防水利を含む。）に関する基準	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3号	排水路等に関する基準	○	○	○	○	○	○
4号	水道等給水施設に関する基準	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5号	地区計画等に関する基準	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設に関する基準	開発行為の 目的に照らし判断 (居住用20ha 以上○)	開発行為の 目的に照らし判断 (居住用20ha 以上○)	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断	開発行為の 目的に照らし判断
7号	宅地の防災に関する基準	○	○	○	○	○	○
8号	開発行為を行うのに適当でない区域内の土地に関する基準	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9号	樹木の保存、表土の保全等に関する基準	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○
10号	緩衝帯に関する基準	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○
11号	輸送施設に関する基準	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○
12号	申請者の資力、信用 ※1※2	○	居住用× 業務用1ha 未満× 業務用1ha 以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
13号	工事施行者の能力 ※1※2	○	居住用× 業務用1ha 未満× 業務用1ha 以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

※1 開発協議の場合、12号、13号については適用しない。

※2 盛土規制法みなし許可の場合は自己居住用や1ha未満の自己業務用であっても適用。

用途地域等との適合性（法第33条第1項第1号）

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

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われるときは、予定建築物等の用途がこれに適合していなければなりません。

都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内について用途地域等が定められていない地域において開発行為が行われるときは、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物は、建築できません。ただし、特定行政庁が認めて許可した場合においては、この限りではありません。

別表第2（か）項

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

道路、公園等（消防水利を含む）に関する基準（法第33条第1項第2号）

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

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

排水路等に関する基準（法第33条第1項第3号）

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

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

水道等給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

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

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

地区計画等に関する基準（法第33条第1項第5号）

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

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

公共公益施設に関する基準（法第33条第1項第6号）

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

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄（※）に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄（※）に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第10条第1項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第13条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第31条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

※「上欄」とは上の表の左欄をいい、「下欄」とは上の表の右欄をいいます。

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

開発行為を行うのに適当でない区域内の土地に関する基準（法第33条第1項第8号、令第23条の2）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び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（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

開発区域の一部又は全部が次の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含む場合は、原則として許可されません。

イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

地方公共団体の条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域

ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

地すべり区域（地すべり区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有する区域として指定された区域

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

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

ニ 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）

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為が行われることを制限する必要がある土地の区域として指定された区域

なお、急傾斜地崩壊危険区域内における行為の制限は同法第7条に規定があります。

ホ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）

特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域として指定された区域

樹木の保存、表土の保全等に関する基準（法第33条第1項第9号）

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

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号）

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

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

輸送施設に関する基準（法第33条第1項第11号、令第24条）

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

令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40haとする。

40ha以上の開発行為にあつては道路、鉄道による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となりま

す。

申請者の資力、信用（法第33条第1項第12号、令第24条の2）

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

令第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があること、及び誠実に事業計画、許可計画、許可条件を遵守して事業を完成させ得ること。）があることが要求されています。

工事施行者の能力（法第33条第1項第13号、令第24条の3）

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められています。個々の申請内容によって工事の難易度を考慮し、又過去の事業実績などを勘案して当該工事の施行者として工事を完成させるための能力が要求されています。

関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

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

開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地、工作物及び建築物等について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていなければなりません。

開発許可申請の段階で、全員の同意を得るようにしてください。

また、開発行為施行等の同意書（P3-28）の印は、印鑑証明を必要とします。

開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者とは、次の者をいいます。

イ 土地

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、採石権等を有する者のほか、土地の保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者（裁判官）を含みます。

ロ 工作物

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設がある場合にはその管理者が含まれます。

8 市街化調整区域内で許可される用途等（法第34条）

法第34条 前条の規定にかかわらず、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、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十四（下記による）

市街化調整区域内で行う開発行為は、法第33条に定める技術的基準に適合するほか、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可されません。なお、第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は、市街化調整区域に関する規制は受けません。

以下に示す許可される用途は、特記のあるものを除き、住宅の兼用は認められません。

また、市街化調整区域内で許可される建築物は、個別に認められた場合を除き、自己の居住又は自己の業務の用に供するものに限られ、貸借による使用は認められません。

法第34条該当号（市街化調整区域内で許可される用途等）

該当号	開発行為の内容	備考
1号	主に市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物（学校、社会福祉施設、医療施設） 日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の小規模店舗等	公益上必要な建築物 （別表4 P1-106） 日常生活関連業務施設 （別表3 P1-84）
2号	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設	
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする施設	政令未制定
4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な施設	
5号	特定農山村法に基づく公告があった所有権移転等促進計画に従って行う農林業等活性化基盤施設	
6号	中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する事業施設	
7号	現に存する工場施設に密接に関連し、事業活動の効率化に必要な施設	
8号	火薬類の貯蔵又は処理に必要な施設	
8号の2	災害レッドゾーン内に存する施設に代わる施設	
9号	道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設 火薬類の製造施設	
10号	地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する施設	
11号	市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内で、条例で定める環境の保全上支障があると認められる用途に該当しない建築物	
12号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められ、条例で区域、目的、用途を定めた施設	条例未制定
13号	既存の権利の届出の行使として行う自己の居住又は業務用施設（線引き時から5年以内）	
14号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの	

主に市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物、日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の小規模店舗等（法第34条第1号）

一 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

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号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第21条第26号

- 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

申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とするもので、次の①～③の基準のすべてに該当するものが許可の対象となります。

① 用途の基準

申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とするもので、次に掲げるもの。

- A 公益上必要な建築物（別表4 P1-106）
- B 日常生活関連業務施設（別表3 P1-84）
- C 日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が行う「郵便の業務」以外の業務の用に供する施設である建築物（「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等の用に供する施設である建築物）

なお、日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物については許可不要であるが、これに郵便貯金銀行の直営店又は郵便保険会社の直営店を併設する場合は、本号の対象となる。

（参照）平成19年8月3日付け、国都開第6号による「郵政民営化法等の施行に伴う開発許可制度の留意点について（技術的助言）」

令和3年1月29日付け、事務連絡による「日本郵便株式会社が行う業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為及び建築行為の開発許可制度上の取扱いに関する留意点について」

※ 自治会又は町内会が設置する地区集会所、消防器具庫、防災備蓄倉庫及びゴミステーションは、法第29条第1項第3号に該当（許可不要）として扱う。

② 建築物の規模の基準

- イ 申請地周辺の市街化調整区域に居住する者の利便を図るために必要な規模及び機能であること。
- ロ ①Bについては、イのほか次の基準に適合すること。

- 一 店舗は、売場の床面積が500㎡未満であること
- 二 自動車・農機具修理工場
 - ・ 敷地面積 500㎡以下
 - ・ 点検分解修理等、直接作業部分の床面積 150㎡以下
 - ・ 修理車の保管・部品保管・事務所等関連施設の床面積 100㎡以下
 - ・ 自動車修理工場は、道路運送車両法第80条の認証を受ける事業所となるもの（P1-104「大分類R サービス業 89自動車整備業」による）

③ 立地の基準

イ 申請地に接する道路は、幹線道路まで有効幅員4.0m以上で連続していること。（第二編 技術的基準（P2-3～）による）

ロ 学校

一 小学校、中学校

学区内に市街化区域と市街化調整区域が混在している場合において、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ないもの、又は、学区全域が市街化調整区域にあること。

二 幼稚園

申請地の存する小学校の学区の区域を対象として、小学校の立地基準に準ずる。

ハ 学校以外のもの

サービスの対象となる申請地周辺の市街化調整区域内に存する戸数が、次のいずれかの基準に適合すること。

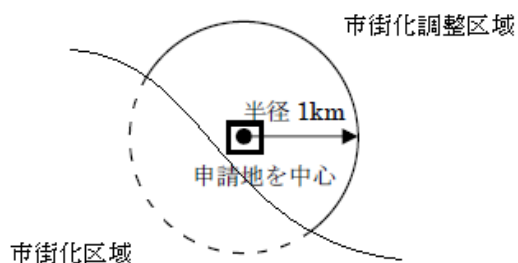
- 一 申請地を中心とした半径1km内の市街化調整区域内に、135戸以上の人家があること。
- 二 申請地を含む半径1km内の市街化調整区域内に、200戸以上の人家があること。

（例）

市街化調整区域のみカウントする（市町の境は問わない）

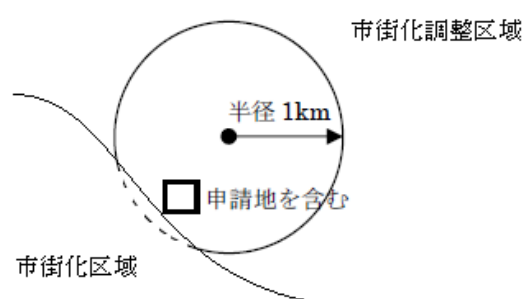
一の場合

（市街化調整区域に135戸以上の人家）



二の場合

（市街化調整区域に200戸以上の人家）



鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設（法第34条第2号）

二 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

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

日本標準産業分類C－鉱業に属する事業の用に供するもの又は当該市街化調整区域において産出する原料を過半数以上使用する次に属する事業の用に供するもの。

- ・ セメント製造業
- ・ 生コンクリート製造業
- ・ 粘土かわら製造業
- ・ 碎石製造業
- ・ コンクリート製品製造業
- ・ 舗装材料製造業

※ 鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しない。

② 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

観光資源とは、史跡、名勝、文化財等で多人数が集中する観光価値を有するもので、次のいずれかのうち、社会通念上、必要と認められるもの。

- ・ 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設
- ・ 観光価値を維持するため必要な施設
- ・ 宿泊施設又は休憩施設
- ・ その他これらに類する施設

※ それ自体が観光資源であると称するもの（ヘルスセンターなど）は該当しない。

③ その他の資源

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設。

なお、当該地域で取水する水を原料や冷却用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。ただし、当該水を、当該地域で使用しなければならない特別な理由があると認められる場合は、この限りでない。

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする施設（法第34条第3号）

三 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

本号に基づく政令が未制定であるので、許可される事例はありません。

農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な施設（法第34条第4号）

四 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

① 農林漁業用関連の建築物等

建築物等の中で行われる経済活動が、農業、林業若しくは漁業そのものに該当し、又は建築物若しくはその中の機械工作物の機能が直接農業、林業若しくは漁業に関連するもの。

なお、法第29条第1項第2号に該当するものは、許可不要。

② 農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等

主に当該市街化調整区域で生産される農林水産物の処理加工等を、産地において速やかに行う必要等があるもので、次のような業種の用に供するもの。

なお、「処理、貯蔵」は、集出荷、選果、保管の意味を含む。

- ・ 畜産食料品製造業
- ・ 水産食料品製造業
- ・ 野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業
- ・ 動植物油脂製造業
- ・ 精穀・精粉業
- ・ 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。貸倉庫は該当しない。）

特定農山村法に基づく公告があった所有権移転等促進計画に従って行う農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、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。）に従って行う開発行為

中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する事業施設（法第34条第6号）

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の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

「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「中小機構」という。）と一体となって助成する」とは、都道府県が中小機構から貸付を受けて、中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付を行ったり、逆に中小機構が都道府県から貸付を受けて、中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付を行ったりすることをいいます。

これらの貸付にあたっては、独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行規則において、対象事業が市街地の整備の見地から適当であることが要件とされており、貸付の決定前に都道府県の貸付担当部局又は中小機構から各開発許可権者に対し調整が行われることとなります。

したがって、本号により開発許可を受けるためには、あらかじめ都道府県の貸付担当部局（県経営支援課）及び中小機構との事前調整が必要です。

現に存する工場施設に密接に関連し、事業活動の効率化に必要な施設（法第34条第7号）

七 市街化調整区域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

本号に該当するものは、現に存する工場等と密接な関連を有し、市街化調整区域に立地することが事業活動の効率化を図るために必要であると認められるものに限られます。

ここで「現に存する」とは、許可しようとする時点に適法に存在しているものをいいます。

また「密接な関連」とは、具体的な事業活動に着目した関連性をいうものであり、人的関連（例えば経営者が同じ等）や資金的関連で判断するものではありません。

本号には、次のものが該当します。

① 現に存する工場における事業と密接な関連を有する工場等

次のイ及びロに該当すること。

イ 事業場は、生産、組立て、出荷等の各工程に関して現に存する工場と不可分一体の関係にあり、

次のいずれかに該当すること。

一 自己の事業における生産物の原料又は部品の50%以上を現に存する工場に依存していること

二 現に存する工場における生産物の原料又は部品の50%以上を納入していること

ロ 事業活動の効率化について、次の質的改善が図られると認められること。

一 事業場相互間の輸送条件及び、原料、製品の輸送を含めて総合的にみた輸送条件の効率化

二 市街化区域に立地する場合と比較した輸送コスト等の効率化

② 現に存する工場等の増設

次のイ及びロに該当すること。

イ 事業の量的拡大を伴う場合。

ロ 敷地の拡張を行う場合は、拡張する敷地は既存敷地（市街化調整区域が指定された時点）と同面積以下（既存の敷地面積が1,000㎡未満であった場合は2,000㎡まで）であること。

③ 地場産業

小規模な工場等で、既に同種、同規模の工場等が集団的に立地している等、いわゆる地場産業が形

成され、原料の納入、製品の集配などを通じて、これら企業相互間の利便を増進していると認められる地域に、同種、同規模の工場等を新設する場合。

具体的なケースにおいて、業種及び許容し得る区域の範囲等により判断する。

火薬類の貯蔵又は処理に必要な施設（法第34条第8号）

八 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当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

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。

次に該当するものの貯蔵又は処理に供する建築物等で、保安距離の確保のためやむを得ない場合、許可の対象となります。

- ① 政令で定める危険物
火薬類取締法第2条第1項の火薬類
- ② 市街化区域内において建築し又は建設することが不適当なものとして政令で定めるもの
火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物

災害レッドゾーン内に存する施設に代わる施設（法第34条第8号の2）

八の二 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

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。

法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域（以下「災害レッドゾーン」という。）に存する建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち災害レッドゾーン内に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で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について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）を対象とするもので、次の①から③のすべてに該当するものが許可の対象となります。

- ① 従前建築物等
次のイからニのすべてに該当すること。
イ 岡山県南広域都市計画区域の市街化調整区域に存すること。

- ロ 申請から許可までの間、従前建築物等の全部又は一部が、災害レッドゾーン内に存すること。
- ハ 代替建築物等の建築又は建設に伴い除却されることが確実であること。
 - ※ 許可に当たっては、法第79条により、従前建築物等を除却することを条件として付すこととなります。
- ニ 他の申請又は許可に係る従前建築物等になっていないこと。

② 代替建築物等

次のイからホのすべてに該当すること。

- イ 開発区域内に災害レッドゾーンを含まないこと。
- ロ 用途が、従前建築物等の用途と同一であること。ただし、兼用住宅が専用住宅となるものについては、この限りでない。
- ハ 敷地面積が、従前建築物等の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、従前建築物等が自己用住宅であって、その敷地面積が著しく過少（100㎡未満）な場合は、150㎡に至るまでの敷地増はこの限りでない。
- ニ 階数が、従前建築物等の階数以下であること。ただし、専用住宅については、この限りでない。
- ホ 床面積が、従前建築物等の床面積の1.5倍以内であること。ただし、専用住宅については、この限りでない。

③ 申請者

次のイからハのいずれかに該当する者であって、従前建築物等の所有権その他の権利を有するすべての者から従前建築物等を除却することの同意を得られた者であること。

- イ 従前建築物等の所有者
- ロ 従前建築物等の所有者の相続人その他の一般承継人又はその権利を有する者
- ハ 従前建築物等の所有者から従前建築物等を売買等によって取得できることが確実である者

道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設、火薬類の製造施設（法第34条第9号）

九 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當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

令第29条の8 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。

- 一 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
- 二 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

① 道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置するもの。

② 休憩所（ドライブイン）

- イ 食堂、レストラン、喫茶店その他これらに類する飲食店（主としてアルコールを含まない飲料を

提供するものに限る。宿泊施設は含まない。)で、適切な規模であること。パチンコ屋、ボーリング場、カラオケボックス等は該当しない。

- ロ 申請地は、2車線以上で相当の道路交通量(2,000台以上/12h)がある道路に接すること。
- ハ 駐車場スペースは、次により算定した台数分があること。(駐車枠を土地利用計画図に明示)
 - a. テーブル席の場合、いす4席に駐車場1台以上
 - b. カウンター席の場合、いす2席に駐車場1台以上

③ 給油所等

イ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、電気自動車等の自動車用充電設備施設及び水素スタンド(※)等であること。

(※) 水素スタンドは、高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであるなど、安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限られる。

- ロ 申請地は、2車線以上及び相当の道路交通量(2,000台以上/12h)がある道路に接すること。

④ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所

火薬類取締法に規定する保安距離の確保のため、やむを得ない場合に認められます。

地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する施設(法第34条第10号)

十 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

地区計画の決定については、各市町の都市計画部局にお問い合わせください。

本号により開発許可を受けられる開発行為は、地区計画の内容に正確に一致する場合に限ります。

市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内で、条例で定める用途に該当しない建築物(法第34条第11号)

十一 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、災害の防止その他の事情を考慮して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っては、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

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。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域

- 三 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域）
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193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の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おそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

市街化区域に隣接し、又は、近接する50以上の建築物が連たんしている地域のうち、許可権者が下表の条例で指定する区域で行う開発行為で、条例で定める環境の保全上支障があると認められる用途に該当しないものが許可の対象になります。

条例の運用等については、「第四編 各行政庁編」の県及び各市の頁を参照してください。

なお、連たんしている「建築物」は、建築物の敷地単位で数えます。この場合、用途上不可分と認められる複数の建築物は同一敷地とみなし、一と数えます。

また、平成13年5月18日（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）の施行日）前にすでに宅地であった土地における開発行為については、県及び各市の開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」を参照してください。

許可権者	条例名	対象市
岡山県	都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例	総社市
岡山市	岡山市開発行為の許可基準等に関する条例	岡山市
倉敷市	—（※令和4年4月1日廃止条例施行）	—
玉野市	玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例	玉野市

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適當と認められ、条例で区域、目的、用途を定めた施設（法第34条第12号）

十二 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発行為として、災害の防止その他の事情を考慮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

令第29条の10 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、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

現在県及び各市において、条例は制定していません。

既存の権利の届出の行使として行う自己の居住又は業務用施設（法第34条第13号）

十三 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。）

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。

市街化調整区域に編入されてから6か月以内の手続です。

既存の権利を有していた者が行う一定の開発行為で、次のイ～ニのすべてに該当する開発行為が、許可の対象となります。

- イ 区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前に土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する権利（所有権以外の権利）を有していた者が行うこと。
- ロ 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。
- ハ 当該都市計画の決定又は変更の日から6か月以内に、上記の旨を届け出ていること。
- ニ 当該都市計画の決定又は変更の日から5年以内に、開発行為が完了すること。

① 権利

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

権利の取得（設定）は、その土地の当該都市計画が決定又は変更される前になされている必要があります。権利の取得は、登記事項証明書に記載されている場合はもちろん、正式な契約書によって判定されるものは認められますが、単なる口約束程度のものは認められません。その場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、あらかじめ当該都市計画の決定又は変更となる前に、当該許可を受けていなければなりません。

転用許可を受ける前提でなされた仮登記や仮契約だけでは、本号の権利を有していた者とは認められません。

② 目的

土地利用の目的は、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られます。

したがって、次のような目的の開発行為は該当しません。

- ・ 会社の従業員宿舍の建設
- ・ 組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設
- ・ 分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成
- ・ 貸事務所、貸店舗等の建設

③ 届出

上記に該当する者で、その土地が当該都市計画の決定又は変更された日から6か月以内に次のイ～

ハの事項（則第28条）を書面で知事（市長）に届け出た場合、許可の対象となります。

なお、届出書及び添付書類については、県・市規則によります。

イ 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）

ロ 土地の所在、地番、地目及び地積、届出をしようとする者が権利を有していた目的

ハ 所有権以外の権利を有しているときはその権利の種類と内容

④ 工事期限

当該開発行為は、その土地が当該都市計画の決定又は変更された日から5年以内に、開発許可を受けて工事を完了しなければなりません。

⑤ 権利の承継

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

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利及び建築する権利を含みます。

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの（法第34条第14号）

十四 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号までのいずれの規定にも該当しない開発行為のうち、個別具体的にその用途、目的、位置、規模等を検討し、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場合は、開発審査会の議を経て許可し得ることとされています。

具体的には、「国土交通省開発許可制度運用指針」（以下「国運用指針」という。）又は「開発審査会案件運用基準」（以下「運用基準」という。）に列挙されている基準に適合する案件について、個別に開発審査会に諮り、承認が得られたものが許可を受けられます。

運用基準については、「第四編 各行政庁編」の県及び各市の頁を参照してください。

なお、運用基準に共通する事項として、「農業振興地域の整備に関する法律に基づく交換分合等によって、当該市街化調整区域の指定前から保有していた市街化調整区域内の土地に換えて、市街化調整区域内の別の土地を取得した場合については、当該取得後の土地を市街化調整区域の指定前から保有していたものとみなす」こととしています。

9 開発許可の特例（国又は都道府県等が行う開発行為）（法第34条の2、県・市規則）

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等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（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

国又は都道府県等が行う開発行為については、知事（市長）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します。

本条に基づく協議についても、開発許可制度の趣旨を踏まえ、一般の開発許可と同様に法第33条及び第34条の基準に基づいて行われ、また、協議が成立した開発行為については、工事完了検査、完了公告があるまでの建築制限、開発行為の廃止届等の規定が適用されます。

協議の手続フローについてはP3-1～、協議書面の作成についてはP3-3～を参照してください。

10 開発許可後の手続

開発行為の許可を受けた者は、県・市規則により工事着手前及び工事中について、次のような手続が必要です。

(1) 開発行為の着手届

開発許可に係る工事に着手しようとするときは、「開発行為の着手届出書」に標識を撮影した写真を添付し、速やかに知事（市長）に提出しなければなりません。「開発行為の着手届」（P3-31）を参照してください。

盛土規制法みなし許可の対象となる場合は、盛土規制法の標識を撮影した写真を追加で添付することで、盛土規制法の着手届を提出したものとみなします。

(2) 開発行為許可済標識の掲示

開発行為の許可後、速やかに完了の日まで、工事現場の見やすい場所に「開発行為許可済標識」（P3-31）を掲示しておかなければなりません。

また、盛土規制法みなし許可の対象となる工事の場合は、都市計画法の開発許可及び盛土規制法の許可の両方の標識の掲示が必要です。盛土規制法の標識に記載する許可番号は、都市計画法の開発許可番号を記載してください。（みなし届出（P1-78）の場合も同様です。）

(3) 工事施行状況の報告

当該工事に高さ 3 m を超える擁壁、主要工作物等の工事が含まれる場合は、次の工程に達する 7 日前までに、その旨を「工事施行状況報告書」により知事（市長）に報告しなければなりません。

- ① 擁壁、主要工作物等の基礎の床掘り又は型枠の組立てが完了する日
- ② 鉄筋コンクリート造の擁壁その他の工作物等の配筋が完了する日
- ③ 擁壁の高さが計画高の $1/2$ の工程に達する日

(4) 盛土規制法に係る手続

盛土規制法みなし許可の対象となる場合、盛土規制法による中間検査及び定期の報告は、盛土規制法の規定に沿って実施する必要があります。

11 変更許可（法第35条の2、則第28条の2、第28条の3、第28条の4、県・市規則）

(1) 開発行為の変更（法第35条の2第1項～第3項）

法第35条の2 開発許可を受けた者は、第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第29条第1項の許可に係るものにあつては同項各号に掲げる開発行為、同条第2項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

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

3 開発許可を受けた者は、第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

開発許可を受けた内容を変更する場合は、あらかじめ変更許可を受けなければなりません。なお、変更許可の対象に該当しないときは、軽微な変更の届出又は申請書類修正申告書の提出をしなければなりません。

変更手続の対象となるものは、開発許可後で完了公告前のものです。

変更手続は、その内容に応じて次の手続となります。なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更は、新たな開発許可を受け直すことになります。（変更前の許可は廃止の手続をします。）

盛土規制法みなし許可の対象となる工事は、都市計画法の変更許可を受けることで、盛土規制法の変更許可を受けたものとみなします。（軽微な変更の届出も同様です。）

① 変更許可（法第35条の2第1項）

イ 変更許可が必要な変更内容

- 一 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
工区分けについては、「4 開発許可の申請手続、(2) 工区の設定」（P1-24）を参照。
- 二 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- 三 公共施設の位置、規模、管理者又は土地の帰属に関する事項
- 四 市街化調整区域内の開発行為で法第34条各号の別
- 五 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- 六 資金計画（盛土規制法みなし許可対象、1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為）
- 七 工事施行者（盛土規制法みなし許可対象、1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為）
- 八 見え高が1mを超える擁壁の構造、排水計画及び造成高等の設計
- 九 その他開発行為に関する設計の変更（軽微な変更に該当するものを除く）

ロ 変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、県・市規則により「開発行為変更許可申請書」に図面を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。「開発行為変更許可申請」（P3-32）を参照。

ハ 変更承認願

変更が頻繁となるときは、個々の変更について「開発行為変更承認願」を提出して承認を受けておき、後日一括して変更許可を受けることができます。

② 軽微な変更（法第35条の2第1項ただし書、則第28条の4）

イ 軽微変更届が必要な変更項目

- 一 予定建築物等の敷地の形状。ただし、次に掲げる変更を除く。
 - a. 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - b. 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの
- 二 工事施行者（自己の居住又は1ha未満の自己の業務の開発行為（盛土規制法みなし許可対象を除く））
- 三 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日

ロ 軽微な変更の手続

軽微な変更をしようとする者は、県・市規則により「開発行為軽微変更届出書」を知事（市長）に提出しなければならない。「開発行為軽微変更届」（P3-32）を参照。

③ 開発行為に関する設計の変更にあたらぬ申請書類の修正（県・市規則）

変更許可又は軽微な変更該当するもの以外の変更については、「申請書類修正申告書」の提出が必要となります。

イ 申請書類修正申告書が必要な変更

- 一 機能の変わらない排水施設の変更等
- 二 見え高が1m以下の擁壁の形状・構造等の変更
- 三 その他設計の変更にあたらぬ申請書類の修正

ロ 申請書類修正申告書の手続

イに掲げる変更が発生した場合は、県・市規則により「申請書類修正申告書」を知事（市長）に提出しなければならない。（県の場合は完了届に添付して提出する。）

(2) 開発行為の変更について準用する事項（法第35条の2第4項・第5項、令第31条）

法第35条の2

- 4 第31条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第32条の規定は開発行為に係る公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第33条、第34条、前条及び第41条の規定は第1項の規定による許可について、第34条の2の規定は第1項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第47条第1項の規定は第1項の規定による許可及び第3項の規定による届出について準用する。この場合において、第47条第1項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第2号から第6号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。
- 5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

変更許可について、法第31条（設計者の資格）、第32条（公共施設の管理者の同意等）、第33条（開発許可の基準）、第34条（市街化調整区域内で許可される用途等）、第35条（許可又は不許可の通知）、第41条（建蔽率等の指定）、第34条の2（開発許可の特例）及び第47条（開発登録簿の登録）の規定が準用され、これらの規定に適合しなければなりません。

開発行為の変更が、関係権利者の同意並びに公共施設の管理者及び令第23条に規定する開発行為を行うについて協議すべき者との協議に係るものである場合、再度これらの者との協議等が必要です。

イ 関係権利者

新たに開発区域に含まれる土地、工作物及び建築物等で、変更しようとする場合の実施の妨げとなる権利を有する者の同意

ロ 公共施設の管理者の同意等

公共施設の管理者の同意等については、「6 公共施設の管理者の同意等」（P1-26）を参照。

12 工事完了の検査（法第36条、則第29条、第30条、第31条、県・市規則）

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

則第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

開発許可を受けた工事が完了したときは、工事完了届出書（公共施設工事完了届出書を含む。）を、県・市規則による資料（工事の施行状況の写真等）を添えて、知事（市長）に提出しなければなりません。

「工事完了届・公共施設工事完了届」（P3-35）を参照してください。

盛土規制法みなし許可の対象となる工事は、開発許可の完了検査を受けることで盛土規制法の完了検査を受けたものとみなします。（みなし届出（P1-78）の場合も同様です。）

13 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条、県・市規則）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

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

(1) 承認の対象

宅地造成と建築工事を切り離して行うことが不適当と認められる次のような場合で、建築工事に着手する時点で排水や崖の安全に係る工事等が完了し、宅地の安全が確保されていることが確認できる場合が該当します。なお、認められる建築工事は、基礎工事に限るなど必要最小限の範囲までとなります。

- ① 擁壁、地下防火水槽等が、建築物の基礎を兼用している場合
- ② 建築物の基礎と擁壁が近接し、建築物の基礎を施工した後に擁壁を施工することが適当な場合
- ③ 計画地盤の高さまで造成した盛土を、建築物の施工時において再度掘削及び残土処理を行う必要が生じる場合で、その量が相当量ある場合
- ④ 官公署、地区センター等の公益施設を先行的に整備する場合
- ⑤ 既存の建築物等を開発区域内に移転し又は改築する場合
- ⑥ 建築物及び第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(2) 承認の申請

「開発行為に関する工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書」に図面を添えて申請してください。

「工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請」（P3-33）を参照してください。

- (3) ゴルフ場のクラブハウス、管理事務所等の建築に関しては、ゴルフ場全体の防災工事が完了した後の申請となります。

14 開発行為の廃止（法第38条、則第32条、県・市規則）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

開発許可を受けた工事を廃止したときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」に県・市規則による書類を添えて、知事（市長）に届け出なければなりません。

工事がむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、開発許可において、事業者の資力信用及び工事施行者の工事施行能力を審査しており、許可の条件として、万一廃止した場合には必要な措置を要求することができることとしています。したがって、廃止届が提出された場合にも、付された条件を履行しているか検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させることになります。

開発行為の廃止とは、許可を受けた開発区域の全部を廃止することをいいます。なお、開発区域の一部を廃止しようとするときは、変更許可（法第35条の2）で対応することになります。（この場合、残りの部分の設計内容を変更するかしないかに関わりません。）

届出の手續等については「開発行為に関する工事の廃止届」（P3-33）を参照してください。

また、廃止の届出があった場合には、開発登録簿を閉鎖します。（則第37条）

15 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条）

法第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第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、それらの者の管理に属するものとする。

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）は、工事完了の公告の日の翌日において、原則として地元市町村に引き継がれるものとされています。

16 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条、令第32条、第33条、則第33条）

法第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

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

(1) 従前の公共施設を廃止して、新たな公共施設を設置する場合の土地の交換について（法第40条第1項）
この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有である場合に適用されます。

従前の公共施設の用地が民有地である場合は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権限を取得すべきものと考えられます。

(2) 公共施設の土地の管理について（法第40条第2項）

公共施設の土地について、開発行為の完了公告があった後は、公共施設の帰属に関する協議に基づいて登記手続等、土地の帰属に関する事務手続を速やかに行ってください。

(3) 主要な公共施設の土地の取得費用の負担請求（法第40条第3項、令第32条、第33条、則第33条）

請求できる者は、完了公告の日とその土地を所有していた者であり、また請求先は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体です。

請求の対象となる市街化区域内における都市計画施設は、幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠は除く）、運河、水路、河川です。

請求期限は完了公告の日から3ヶ月以内で、次に掲げる図書を提出しなければなりません。

① 次の事項を記載した書類

イ 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

ロ 負担を求めようとする額

ハ 費用の負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積

ニ 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及び積算基礎

② 費用の負担を求めようとする者が完了公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類

③ 当該土地の位置及び区域を明示する図面

17 用途地域の定められていない土地の区域における建蔽率等に関する制限（法第41条）

法第41条 都道府県知事は、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、建築物の建蔽率、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る。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1) 制限の内容

本条によって定められる建築物の制限の内容は次のようなものです。

- ① 建蔽率
- ② 高さ
- ③ 壁面の位置
- ④ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

(2) 制限の効力

本条の制限は、開発許可（変更許可を含む）をする場合において定められ、開発登録簿に登録することによって、一般に知らしめることになります。

本条の制限が定められた区域が市街化区域に編入された場合でも、本条の制限が撤回されない限り、新たに設定された用途地域に応じた制限と重複して適用があります。本条の制限を撤回する場合は、開発登録簿からその事項を抹消します。

なお、この制限は、その土地に付されたものであるため、開発許可を受けた者に限らず、その土地における建築行為（開発許可を受ける必要のないものを含む）全てに適用されます。

(3) 第2項ただし書許可

当該許可の運用は、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等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ずる取扱いを基準とします。

許可を受けようとする場合は、県・市規則により「建築物の形態制限区域内における建築許可申請書」に図書を添えて知事（市長）に申請しなければなりません。

18 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条、県・市規則）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてではない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(1) 開発許可を受けた開発区域内においては、完了公告後、建築物等を予定建築物等以外のものとはなりません。

(2) 本条による制限は、次の場合は適用されません。

① 現行規定により許可できる用途とする場合等で、(3) の許可を得られる場合

② 用途地域等、次の地域・地区が定められている場合

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域

(3) 本条第1項ただし書許可

許可申請に係る建築物が、次の①又は②の各号のいずれかに該当する場合、許可の対象となります。

許可を受けようとする者は「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請書」に図書を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。

「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請書」（P3-36）を参照してください。

① 市街化調整区域の場合

一 法第29条第1項第2号（農林漁業施設若しくは従事者住宅）、第3号（公益上必要な建築物）又は法第34条の2第1項に規定する建築物

二 次のイからハに該当する建築物

イ 法第34条で許可対象となるもののうち次の建築物

- ・ 第1号から第12号までに規定する建築物
- ・ 法第42条の規定による許可を対象とした開発審査会案件運用基準に適合する建築物

ロ 法第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合

ハ 当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

三 法第43条第1項第1号から第3号までのいずれかに該当する場合

- ・ 第1号 都市計画事業として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 第3号 仮設建築物の新築

② 非線引都市計画区域の用途地域が定められていない区域、及び都市計画区域外の場合

- 一 許可申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 二 許可申請に係る建築物が、その用途と技術基準（法第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準）とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるのに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

(4) 国又は都道府県等が行う行為については、知事（市長）との協議が成立することをもって、本条第1項ただし書許可があったものとみなされます。

19 建築許可等（市街化調整区域内において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、令第34条、第35条、第36条、則第34条、県・市規則）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五（下記（3）による）

（1）制限の趣旨

市街化調整区域においては、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、制限されています。

第29条の開発許可では、土地の区画形質の変更（開発行為）を規制していますが、本条では、すでに宅地となっている土地において、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることで、市街化調整区域における規制の効果を完全なものとしようとするものです。

（2）許可を要する行為

市街化調整区域において行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設で、（3）以外の行為

（3）許可を要しない行為（法第43条第1項第1号～第5号）

第1号 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

法第29条第1項第4号の説明を参照してください。

第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

法第29条第1項第10号の説明を参照してください。

第3号 仮設建築物の新築

仮設建築物とは、建築基準法第85条に規定する建築物をいいます。

第4号 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

令第34条 法第43条第1項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）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

次の開発行為をいいます。

- イ 法第29条第1項第4号 都市計画事業の施行として行ったもの
- ロ 法第29条第1項第5号 土地区画整理事業の施行として行ったもの
- ハ 法第29条第1項第6号 市街地再開発事業の施行として行ったもの
- ニ 法第29条第1項第7号 住宅街区整備事業の施行として行ったもの
- ホ 法第29条第1項第8号 防災街区整備事業の施行として行ったもの
- ヘ 法第29条第1項第9号 公有水面埋立法によって行ったもの

第5号 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該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もの
- 四 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

都市計画法上の改築は、法第29条第1項第11号に該当する場合がありますので、「改築について」（P 1-20）を参照してください。

(4) 許可の基準（法第43条第2項、令第36条）

法第43条第2項 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 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、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が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していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、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。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

建築許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地は、次に定める基準に適合している必要があります。

① 敷地の技術的基準（令第36条第1項第1号）

許可に際しては、既に宅地となっている土地（登記上の地目でなく事実上）における行為であるので、次の基準に適合すること。

イ 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、敷地の周辺の状況、放流先の状況並びに当該建築物等の用途などからみて、敷地内の雨水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で配置されていること。

なお、敷地において建築物の建築と排水施設の設置、整備をするだけの行為は、開発許可の対象とせず、建築許可で取扱います。

ロ 宅地の安全上必要な措置がとられていること。

② 用途の基準（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内においては、当該許可の申請に係る建築物等の用途が、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していることを要件としています。

③ 立地の基準（令第36条第1項第3号）

市街化調整区域における建築等の許可は、次のいずれかに該当するものが許可されます。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同様です。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは

は新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

「法第34条第11号」の説明を参照してください。

ハ 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られるもので、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）の条例で定められたもの

「法第34条第12号」の説明を参照してください。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において、同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物

「法第34条第13号」の説明を参照してください。

ホ 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築又は建設することが困難又は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

一 法第34条第14号と同様の運用となっています。

「法第34条第14号」の説明と二の説明を参照してください。

二 開発審査会事前審査承認地における建築許可

開発審査会の承認を受けた開発審査会事前審査承認地のうち完了している団地において、建築物の新築等を行おうとする場合には、令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可を受ける必要があります。

詳しくは、県及び各市の開発審査会案件運用基準「開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可申請」を参照してください。なお、開発審査会事前審査承認地では、原則として、法第34条第11号に基づく条例での許可及び開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」の運用はしません。

法第34条と令第36条第1項第3号（許可の立地基準）の対応表

法第34条	令第36条第1項第3号
第1～10号	イ
第11号	ロ
第12号	ハ
第13号	ニ
第14号	ホ

(5) 協議（法第43条第3項、県・市規則）

法第43条第3項 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

国又は都道府県等が行う建築行為について、建築許可の特例について定めた規定です。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、令第36条の基準が適用されます。

協議の手続フローについてはP3-1～、協議書面の作成についてはP3-39～を参照してください。

(6) 特定工作物の用途の変更

第一種特定工作物については、用途の変更（改築を伴うものを含む。）は考えられないので、本条による規制はありません。

また、第二種特定工作物は、市街化調整区域に関する規制を受けないので、本条においても規制はされません。

(7) 建築許可の申請手続

則第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、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ことを証する書類）を添付しなければならない。

申請については、「IV 建築許可申請図書の作成」（P3-39～）を参照してください。

なお、建築物を建築しようとする土地及び面積については、地番単位及び実測による土地の区域全体面積で申請してください。

(参考) 既存宅地制度 (旧法第43条第1項第6号) ※現在、この制度は廃止されています。

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律 (平成12年法律第73号) が平成13年5月18日に施行されるまで、次の①及び②の要件に該当する土地として知事 (市長) の確認を受けた土地 (既存宅地) においては、許可不要で建築物を新築、改築又は用途変更できることとされていました。

- ① 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。(旧法第43条第1項第6号イ)
- ② 市街化調整区域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その区域が拡張された際すでに宅地であったこと。(旧法第43条第1項第6号ロ)

既存宅地の確認の運用基準

昭和61年4月20日

平成6年11月1日改正

1 同号イの取扱い

(1) 「おおむね50以上の建築物」

- イ 建築物50以上要するものとする。ただしその過半の建築物の敷地が接続している等、集落としての集積の程度が高い場合にあっては、40以上で足りるものとする。(2)ハを参照)
- ロ 建築物50以上は市街化区域に存するものも含めて差し支えないものとする。
- ハ 建築物の戸数は、敷地単位で数える。ただし、同一敷地において用途上可分と認められるものはそれぞれ1と数える。
- ニ 共同住宅は、その戸数とする。

(2) 「連たんしている」の考え方

- イ 連たんは帯状、放射状、円型状等いずれでもよい。
- ロ 建築物の敷地相互間の距離は、55mを上限に連たんとみなす。
ただし、道路、河川 (高梁川、旭川及び吉井川を除く)、池等の巾員は、この間隔に含めない。
- ハ 40以上の建築物が直径200mの円内にある場合は連たんしているとみなす。

2 同号ロの取扱い

- (1) 「すでに宅地であった土地」とは、市街化調整区域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拡張された際すでに宅地化されており、かつそれ以降現在に至るまで持続して宅地である土地であって、開発行為を要しない土地であることを要件とする。
これらの判断は、次に掲げる資料と土地の現況により判断する。

- イ 土地登記簿
- ロ 固定資産課税状況
- ハ 農地転用許可
- ニ 既存の権利受理通知書で開発行為の有無欄が無の場合
- ホ 宅地造成等規制法に基づく検査済証、建築基準法に基づく建築確認通知書
- ヘ 建物登記簿
- ト 公的機関の証明又は資料
- チ 市街化調整区域とされた当時の航空写真

3 予定建築物について

- (1) 予定建築物が工場、共同住宅等で、当該土地の存する地域の土地利用の現状を勘案し、周囲の環境に相当の影響を及ぼすおそれのあるものについては、周辺住民との協議がなされている等地域環境を害さない対策が講じられているものであること。ただし第1種特定工作物は除かれる。
- (2) 予定建築物の建築について、他法令との調整がなされているものであること。

4 その他

- (1) 申請の土地は、筆単位で構成されていること。
- (2) 申請人は、原則として当該土地の所有者であること。申請人と土地の所有者が相違する場合は土地の所有者の承諾書、売買契約書の写等が添付されていること。

21 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条、県・市規則）

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項があります。

- イ 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- ロ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ハ 法第40条第3項の費用の負担を求め得る権能
- ニ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ホ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

届出及び承認については、県・市規則により遅滞なく「地位承継（承認）届出書（申請書）」に書類を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。「地位の承継届、地位の承継承認申請」（P3-34）を参照してください。

(1) 一般承継人（法第44条）【届出】

法第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

- ① 開発許可又は建築許可に基づく地位を、許可を受けた者（被承継人）から相続人等（一般承継人）へ承継する場合、知事（市長）に届出を行います。
- ② 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）、又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）をいいます。
- ③ 一般承継人は、被承継人の有していた許可に基づく地位を当然引き継ぎます。
- ④ 一般承継人に事業を継続する意志がないときは、本条による届出とともに「工事の廃止届出」を提出しなければなりません。この場合、廃止に伴う許可の条件は、当然履行しなければなりません。

(2) 特定承継人（法第45条）【承認】

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

- ① 開発許可を受けた後、工事完了までに、当該工事を施行する権原を、特定承継人へ承継する場合は、知事（市長）の承認を得て地位の承継をすることができます。
- ② 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者です。
- ③ 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等によって行います。
- ④ 承認が得られない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了します。

22 開発登録簿（法第46条、第47条、則第35条、第36条、第37条、第38条）

開発登録簿は、調書及び土地利用計画図から成ります。

(1) 開発登録簿の登録事項

- ① 開発許可年月日、開発許可を受けた者の住所・氏名
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 開発区域の位置及び面積
- ④ 公共施設の種類、位置及び区域
- ⑤ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ⑥ 法第41条第1項の制限の内容
- ⑦ 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- ⑧ 地位を承継した者の住所・氏名
- ⑨ 工事完了年月日、検査済証交付年月日、公告年月日

(2) 開発登録簿の調製、保管

開発登録簿は開発許可をしたときに作成し、以後登録内容に追加若しくは変更を生じた都度修正を加え、常にその時点で最新の内容を正確に記録し、閲覧に供します。修正を要する時期として次のような時点です。

- ① 開発許可をしたとき（作成）
- ② 変更許可をしたとき
- ③ 監督処分をしたとき（処分に基つき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録します。）
- ④ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）
- ⑤ 法第37条の承認、第41条・第42条の許可をしたとき
- ⑥ 工事完了のとき
- ⑦ 法第38条の廃止届のあったとき（登録簿は閉鎖）

(3) 開発登録簿の閲覧、写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行います。

23 不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法）

法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する法第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、許可権者の設置する開発審査会に対して審査請求をすることができるとされています（法第50条第1項）。

これらの規定以外のもの（法第37条、法第45条の規定に基づく承認等）に関するものについては、行政不服審査法に規定されている一般則に基つき、許可権者に対して異議申立てをすることになります。

24 許可等の条件（法第79条）

法第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

本条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

25 監督処分等（法第81条）

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可、若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしてゐる者若しくはした者
- 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- 四 詐欺その他の不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

本法又は本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によつてした許可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限

を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除去その他違反を是正するため、必要な措置をとることを命ずることができます。

(1) 違反物件と知りながら、これらを譲り受け又は使用権を取得した者に対しても、使用禁止等の監督処分を行うこととなります。

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合、又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当します。

(2) 行政代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、当該措置を行う旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行うべき旨を公報、又は新聞により公告するとともに、公告をした日から10日間、その公告の内容その他必要な場所に掲示します。なお、行政代執行に要した費用については、義務者から徴収することになります。

(3) 監督処分が課されている物件については、第三者が不測の損害を被ることを防止するため、違反物件の敷地内等に標識を設置するとともに、公告（公報に掲載又は掲示）します。

26 罰則規定（法第91条、第92条、第93条、第94条、第95条、第96条）

開発制限に関する罰則規定は次の表のとおりです。

条文	罰則	違反内容
法第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1) 国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者（法第81条第1項）
法第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者 (法第29条第1項、第2項、第35条の2第1項) (3) 建築制限に違反して建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者（法第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 (法第42条第1項、第43条第1項)
法第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告若しくは資料の提出を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（法第80条第1項） (6) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者（法第82条第1項）
法第94条	各条の罰金刑	(7) 法人又は人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して法第91条から第93条までの違反行為をしたときのその法人又は人
法第96条	20万円以下の過料	(8) 届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者 (法第35条の2第3項、第38条)

27 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（則第60条）

則第60条 建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあっては当該市の長とし、法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあっては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあっては当該市の長とする。）に求めることができる。

建築基準法による確認申請の際に、その申請の計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面を添付する必要があります。

開発許可等を必要とするものについては、許可書や完了検査済証等の写しを添付することとなりますが、許可不要の場合には、必要に応じ、都市計画法施行規則第60条第1項の規定により、都市計画法の規定に適合していることの証明（いわゆる「60条証明」）を申請することができます。60条証明の可否については、建築確認を行う特定行政庁又は指定確認検査機関の窓口にお問い合わせください。

申請の内容については、「Ⅴ 開発行為又は建築等に関する証明書（60条証明）の交付申請図書の作成」（P3-43～）を参照してください。

なお、確認申請に開発許可書や完了検査済証等の写しを添付することができない場合は、開発登録簿の写しにより、これに代えることができます。

Ⅲ 完了公告後の変更について

1 工事完了公告後の許可・承認申請

開発許可（法第29条）を受けた開発区域内において、開発行為完了公告後は、法第42条による建築の制限があり、予定建築物以外の建築等（土地利用の変更）をする場合は、「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可」又は改めて「開発許可」の手続が必要となる場合があります。ただし、市街化調整区域における用途の変更を伴わない予定建築物の変更や、分譲住宅地等の区画割の変更等は「開発許可完了公告後の土地利用の変更承認」（以下、「変更承認」という。）で取り扱います。

(1) 許可を要する変更

- ① 開発許可を受けた予定建築物以外の用途に変更する場合【法第42条許可】
- ② 市街化調整区域における法第34条同一該当号の中での用途変更
 - （例1）「店舗」を「銀行」に変更する場合【法第42条許可】
 - （例2）「ガソリンスタンド」を「ドライブイン」に変更する場合【法第42条許可】
 - （例3）「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅（11号該当）」を「兼用住宅（11号該当）」に変更する場合【法第42条許可】
 - （例4）許可を受けた自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（11号該当）が建築される前に建築主を変更する場合【法第42条許可】

なお、一般承継人の場合は、法第44条「地位の承継届」の手続となります。
- ③ 開発行為を伴う変更の場合は、改めて開発許可を受ける必要があります。【法第29条許可】
 - （例1）公共施設（道路、公園、緑地及び広場等）を変更する場合（(2)③に該当する場合を除く。）
 - （例2）宅地以外の土地（区域に応じた規模以上）を宅地に変更する場合
- ④ 変更が開発区域の一部の場合、その残地について変更承認の手続を同時に行ってください。

(2) 変更承認で取り扱う変更

- ① 市街化調整区域において、法第34条各号のいずれかに該当する建築物の該当項目内での用途の変更を伴わない予定建築物の変更
- ② 区画割の変更

次の一又は二に該当し、三に適合する場合

 - 一 分譲住宅地等における工事完了公告後、及び開発審査会事前審査承認地における完了届（完了届の受理日）の後、10年が経過するまで。
 - 二 予定建築物がすべて建築されるまでに、用途変更を伴わない宅地の区画割を変更する場合。
 - 三 分譲住宅地の区画割の変更後の1区画の面積は、次のとおりとすること。なお、それぞれの面積は、延長敷地部分の面積を除いたものとすること。
 - イ 市街化区域又は非線引都市計画区域においては、最小面積130㎡、かつ、平均面積150㎡以上。
 - ロ 都市計画区域外においては、最小面積150㎡、かつ、平均面積200㎡以上。
 - ハ 市街化調整区域においては、最小面積150㎡。ただし、旧法第34条第10号イ該当の大規模住宅団地においては、最小面積150㎡、かつ、平均面積200㎡以上。

③ 土地利用計画の変更

完了公告後の分譲住宅地等において、公園等（公共施設）の一部を建築物の敷地に変更する場合、次のイ～ニのすべてに該当する場合

- イ 開発許可を要しない行為であること
- ロ 変更後の公園等（公共施設）の面積が、開発区域の面積の３％以上確保されること
- ハ 所属する町内会及び市町村の承諾が得られていること
- ニ 関係他法令等の基準に適合すること

④ 変更承認申請は、「開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請」（P3-38）を参照してください。

IV その他

1 他の法律との関係

(1) 建築基準法（手続フローP3-1～参照）

① 建築確認申請

イ 建築工事を行うときは、都市計画法による許可を受けた場合であっても、原則として別途、確認申請書を提出し建築確認を受けなければ、建築工事に着手することはできません。

ロ 建築確認申請には、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付が必要です。

- ・ 許可を受けた場合：許可書又は検査済証の写し
- ・ 許可を要しない場合：開発行為又は建築に関する証明書等（いわゆる「60条証明」等）
（「開発行為又は建築に関する証明書等の交付」（P1-71）を参照してください。）

② 道路の位置の指定

イ 開発許可を要しない土地を建築物の敷地として利用するために道路を築造する場合は、建築基準法による道路の位置の指定を受けなければなりません。

ロ 開発許可を受けて築造した道路（開発道路）は、建築基準法第42条第1項第2号に該当します。
（改めて道路の位置の指定を受ける必要はありません。）

(2) 宅地造成及び特定盛土等規制法

盛土規制法による宅造規制区域及び特定盛土等規制区域において、都市計画法による開発行為があり、かつ、盛土規制法の許可・届出の対象となる工事に該当する場合は、みなし許可・みなし届出として開発許可申請の中で盛土規制法に係る審査を行います。（P2-98参照）

盛土規制法みなし許可・みなし届出の対象については「盛土規制法の手続の要否の判定フロー」（P3-17）を参照ください。

※「盛土規制法みなし許可・みなし届出」（P1-76～78参照）

(3) 農地法

イ 市街化調整区域、非線引都市計画区域、又は都市計画区域外の農地については、転用の許可が必要です。開発許可にあたっては、農地転用許可権者と事前に調整を図り、原則として同時に許可することとなっているので、いずれか一方の手続のみ先行することのないよう配慮を要します。

ロ 市街化区域の農地については、開発許可後、農地転用の届出を行なってください。

(4) 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林で開発面積1ha以上の場合は、林地開発許可が必要です。都市計画法の開発許可にあたっては、林地開発許可権者と事前に調整を図り、原則として、同時に許可することとなっているので、いずれか一方の手続のみ先行することのないよう配慮を要します。

(5) 岡山県県土保全条例

岡山県県土保全条例により、10ha以上の大規模な開発行為をしようとする事業主は、土地の所有権その他土地の利用権を取得する契約締結前に、開発行為事前協議申出書によって知事と協議をしなければならないことになっています。

なお、1ha以上の開発行為については、本条例に基づく知事の許可が必要ですが、都市計画法の開発許可を要するものは、本条例に基づく許可は不要です。また、岡山市における開発行為と倉敷市における10ha未満の開発行為についても、本条例に基づく許可は不要です。

本条例以外に、市町村が定める開発に関する条例に基づく許可が必要となる場合があります。

開発許可の申請に際しては、これらに留意してください。

(6) 福祉のまちづくりに関する条例

開発行為により整備される道路の歩道や横断歩道橋等は、次の条例の適用を受けます。

- ・ 岡山市の区域：岡山市福祉のまちづくり条例（平成13年岡山市条例第58号）
- ・ 倉敷市の区域：倉敷市福祉のまちづくり条例（平成9年倉敷市条例第24号）
- ・ 津山市の区域：人にやさしいまちづくり条例（平成12年津山市条例第54号）
- ・ 上記以外の区域：岡山県福祉のまちづくり条例（平成12年岡山県条例第1号）

(7) その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法、国土法、農振法、土壤汚染対策法その他開発行為に関係する他の法律の規制がある場合は、本法の許可申請とは別に許認可等の手続を行ってください。

※盛土規制法みなし許可・みなし届出について

① みなし許可

都市計画法の開発許可を受けた工事で、当該工事内容が盛土規制法の許可が必要な規模の場合については、盛土規制法による許可を受けたものとみなします。また、都市計画法の変更の許可、軽微な変更の届出及び完了検査についても同様の扱いとなります。

【都市計画法許可申請】

- ・盛土規制法に基づく周辺住民への周知手続は不要です。
- ・自己居住用や1ha未満の自己業務用であっても申請者の資力・信用や工事施行者の能力が必要です。また、盛土規制法で求める設計者の資格や技術的基準も満たす必要があります。

【許可の公表】

- ・都市計画法の開発登録簿により閲覧に供されます。

【標識の掲示・工事着手の届出】

- ・都市計画法の開発許可及び盛土規制法の許可の両方の標識の掲示が必要です。盛土規制法の標識に記載する許可番号は、都市計画法の開発許可番号を記載してください。
- ・都市計画法の工事着手の届出には掲示した標識を撮影した写真の添付が必要です。

【中間検査】

- ・対象規模以上で特定工程がある場合、盛土規制法に基づく中間検査の受検が必要です。

【定期の報告】

- ・対象規模以上の場合、盛土規制法に基づく定期の報告が必要です。

○みなし許可の扱い一覧表

	盛土規制法の規定		都市計画法（開発許可）で盛土規制法のみなし許可となる場合	
	項目	該当条項	盛土規制法の扱い	都市計画法（開発許可）の手続き
申請前	周辺住民への周知	法 11 条 法 29 条	— 【周知の手続不要】	規定なし
許可申請	許可申請	法 12 条 法 30 条	みなし許可【許可申請不要】 (法 15 条 2 項・法 34 条 2 項)	都市計画法の規定に従い許可 (都市計画法 29 条)
	工事主の資力 及び信用	法 12 条 法 30 条	— 【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 12 号) ※盛土法の許可を要するものは自己居住用や 1ha 未満 の自己業務用であっても申請者の資力・信用が必要
	工事施行者の 能力	法 12 条 法 30 条	— 【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 13 号) ※盛土法の許可を要するものは自己居住用や 1ha 未満 の自己業務用であっても工事施行者の能力が必要
	施行等の 同意	法 12 条 法 30 条	— 【盛土規制法の基準は適用しない】	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 14 号)
	設計者の 資格	法 13 条 法 31 条	適用 【都市計画法（開発許可）で 盛土規制法の基準を審査】	都市計画法及び盛土規制法の 基準適合を審査 (都市計画法 31 条・33 条 1 項 7 号) ※下記の場合は盛土規制法に定める資格を有する者の 設計が必要 ・高さ 5m を超える擁壁の設置 ・盛土又は切土をする土地の面積が 1500 m ² を超える 土地の排水施設の設置 ※その他、1ha 以上の開発行為の場合は都市計画法 31 条の基準への適合が必要
	工事の 技術的基準	法 13 条 法 31 条	適用 【都市計画法（開発許可）で 盛土規制法の基準を審査】	都市計画法及び盛土規制法の 基準適合を審査 (都市計画法 33 条)
許可後	許可の公表	法 12 条 法 30 条	— 【公表不要】	開発登録簿（閲覧・写しの交付） (都市計画法 47 条 5 項)
	標識の掲示	法 49 条	適用 【盛土規制法の標識掲示が必要】	都市計画法の規定に従い 掲示 (岡山県都市計画法施行細則 6 条)
	工事着手の届出	県細則	みなし届出【届出不要】 (細則 6 条 2 項)	都市計画法の規定に従い 届出 (岡山県都市計画法施行細則 5 条) ※盛土規制法の標識の掲示写真を添付
施工中	変更の許可 軽微な変更	法 16 条 法 35 条	みなし申請・届出【申請等不要】 (法 16 条 5 項・法 35 条 5 項)	都市計画法の規定に従い 許可・届出 (都市計画法 35 条の 2)
	中間検査	法 18 条 法 37 条	適用【申請必要】 ※対象規模で特定工程がある場合	規定なし
	定期の報告	法 19 条 法 38 条	適用【報告必要】 ※対象規模の場合	規定なし
完了	完了検査	法 17 条 法 36 条	みなし検査【申請不要】 (法 17 条 3 項・法 36 条 3 項)	都市計画法の規定に従い 検査 (都市計画法 36 条)

② みなし届出

都市計画法の開発許可を受けた工事で、当該工事内容が盛土規制法の許可規模未満の届出が必要な規模の場合については、盛土規制法による許可規模未満の届出をしたものとみなします。また、都市計画法の変更の許可及び完了検査についても同様の扱いとなります。

【標識の掲示】

- ・都市計画法の開発許可及び盛土規制法の届出の両方の標識の掲示が必要です。盛土規制法の標識に記載する許可番号は、都市計画法の開発許可番号を記載してください。

○みなし届出の扱い一覧表

	盛土規制法の規定		都市計画法（開発許可）で盛土規制法のみなし届出となる場合	
	項目	該当条項	盛土規制法の扱い	都市計画法 開発許可手続き
届出	許可規模未満の 工事の届出	法 27 条	みなし届出【届出不要】 (法 27 条 5 項)	都市計画法の規定に従い許可 (都市計画法 29 条)
	工事主の資力 及び信用	—	規定なし	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 12 号)
	工事施行者の 能力	—	規定なし	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 13 号)
	施行等の同意	—	規定なし	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条 1 項 14 号)
	設計者の資格	—	規定なし	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 31 条)
	工事の 技術的基準	—	規定なし	都市計画法の基準適合を審査 (都市計画法 33 条)
届出後	届出の公表	法 27 条	— 【公表不要】	開発登録簿（閲覧・写しの交付） (都市計画法 47 条 5 項)
	標識の掲示	法 49 条	適用 【盛土規制法の標識掲示が必要】	都市計画法の規定に従い掲示 (岡山県都市計画法施行細則 6 条)
	工事着手の届出	—	規定なし	都市計画法の規定に従い届出 (岡山県都市計画法施行細則 5 条)
施工中	変更の届出	法 28 条	みなし届出【届出不要】 (法 28 条 2 項)	都市計画法の規定に従い許可・届出 (都市計画法 35 条の 2)
	中間検査	—	規定なし	規定なし
	定期の報告	—	規定なし	規定なし
完了	完了の届出	県細則	みなし届出【届出不要】 (県細則 17 条 2 項)	都市計画法の規定に従い検査 (都市計画法 36 条)

2 国又は都道府県等が行う開発行為等の手続について

(1) 「協議」を要する開発行為等

開発許可や建築許可等を要する開発行為等のうち、国又は都道府県等が行うものは、「協議」が成立することをもって、許可があったものとみなします。なお、手続に必要な図書等は、通常の許可と同等です。

各手続は、次のページを参照してください。

- ・ 開発行為を行う場合の協議 → 法第34条の2 (P1-48)
- ・ 予定建築物等の用途を変更する場合の協議 → 法第42条第2項 (P1-59)
- ・ 市街化調整区域において建築等を行う場合の協議 → 法第43条第3項 (P1-63)

(2) 「協議不要」の開発行為等

一般において許可が不要な開発行為等は、「協議不要」となります。

建築基準法に基づく計画通知の際に、必要に応じて、協議不要の照会を行い、協議不要であることを証する回答（協議不要の照会に対する回答書）を得てください。ただし、計画通知の敷地面積が、市街化区域で1,000㎡未満、非線引都市計画区域で3,000㎡未満、都市計画区域外で10,000㎡未満の場合は、都市計画法第29条第1項第1号及び第29条第2項本文にあるように、明らかに協議不要となるため、協議不要の照会は省略します。

協議不要の照会に必要な図書は次のとおりです。（具体的には、各開発許可権者にご確認ください。）

- ・ 協議不要に関する照会書（敷地の所在、市街化区域又は市街化調整区域等の別、敷地面積、主要用途、棟別用途、工事種別、建築面積、延べ床面積など）
- ・ 委任状（委任行為がある場合）
- ・ 位置図（ $S=1/10,000$ の都市計画図）
- ・ 区域図（ $S=1/2,500$ の都市計画図）
- ・ 配置図（ $S=1/100$ 程度）
- ・ 建築物の各階平面図
- ・ 上記のほか必要と認める図書（協議不要であることを証する資料等）

(3) 建築基準法の手続（計画通知）

建築基準法第18条に規定する計画通知を行う場合、建築主事は確認申請の場合に準じて、当該計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付を求めることとなっており、協議の場合は「協議成立通知書」を、協議不要の場合には「協議不要の照会に対する回答書」を添付することとなります。

V 別表

別表1 法第29条第1項第3号（本文）に定める公益上必要な建築物

区分	施設の例示	根拠法令
駅舎その他の 鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所 (民衆駅、バス施設は該当しない)	地方鉄道法 軌道法
図書館		図書館法
公民館		社会教育法
変電所	電力会社が設置するもの (企業独自のものは該当しない)	電気事業法
その他	自治会又は町内会が設置する地区集会所、消防器具庫、防災用備蓄倉庫及びゴミステーション	

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
1号	道路法第2条第1項の道路又は道路運送法第2条第8項の一般自動車道若しくは専用自動車道を構成する建築物	道路管理者の設ける左記の施設を構成する駐車場及び料金徴収所の建築物	
2号	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	河川管理者が設置する左記の施設を構成する河川管理施設であるダム、水門及びせき等の建築物	
3号	都市公園法第2条第2項の公園施設である建築物	公園管理者が設置する左記の公園施設である休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店及び管理事務所の建築物	
4号	鉄道事業法第2条第1項の鉄道事業又は同条第5項の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 軌道法の軌道又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	左記の用に供する施設である停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場及び機械等の保管倉庫の建築物	
5号	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号の事業用施設である建築物	左記の事業用施設である石油輸送施設、タンク及び圧送機の建築物	
6号	道路運送法第3条第1号イの一般乗合旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送の用に供するものに限る。）の用に供する施設である建築物	一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設である車庫、整備工場、バス停留所及び貨物積下し場の建築物 特別積合せ貨物運送の用に供する施設である営業所・荷扱所、積下し施設、車庫及び休憩・睡眠施設の建築物	道路運送法及び貨物自動車運送事業法の許可の書類が必要
	自動車ターミナル法第2条第5項の一般自動車ターミナルを構成する建築物	＜該当するもの＞左記の施設を構成する定期路線バスの建築物 ＜該当しないもの＞貸切バスの建築物	
7号	港湾法第2条第5項の港湾施設である建築物 漁港漁場整備法第3条の漁港施設である建築物	左記の施設である臨港交通施設、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船員・労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場及び漁船漁具保全施設の建築物	

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
8号	海岸法第2条第1項の海岸保全施設である建築物	海岸管理者（知事）が設置する海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設である堤防及び突堤の建築物	施行が海岸管理者（知事）以外は管理者の許可が必要
9号	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される飛行場の機能確保に必要なもの若しくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの又は同法第2条第5項の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	左記に必要なターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場及び食堂）、格納庫、修理工場、管理事務所、組立整備工場、燃料貯蔵施設及び航空保安施設の建築物	
10号	気象、海象、地象、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	公共団体が設置する左記の用に供する施設である測候所、气象台、天文台、地震観測所及び予報警報施設の建築物	
11号	日本郵便株式会社が設置する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郵便の業務の用に供する施設である建築物が該当	
12号	電気通信事業法第120条第1項の認定電気通信事業者が同項の認定電気通信事業の用に供する施設である建築物	左記の事業の用に供する施設である電話局の建築物	
13号	放送法第2条第2号の基幹放送の用に供する放送設備である建築物	左記の用に供する施設である放送局、無線局、送信施設及び送信補助施設の建築物	
14号	電気事業法第2条第1項第16号の電気事業の用に供する同項第18号の電気工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給する）及び卸電気事業（一般電気事業者への供給）の用に供する発電、変電、送電及び配電等の工作物を設置する施設である建築物	
	ガス事業法第2条第13項のガス工作物を設置する施設である建築物	<該当するもの>ガス工作物であるガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送器及び整圧器等を設置する施設である建築物 <該当しないもの>事務所及びサービスステーション	電気事業法又はガス事業法に基づく事業の許可の書類が必要
15号	水道法第3条第2項の水道事業又は同条第4項の水道用水供給事業の用に供する同条第8項の水道施設である建築物	<該当するもの>水道法による厚生労働大臣の許可を受けた水道事業者が設置する、一般需要に応じて水を供給及び水道事業者へ用水の供給する事業の用に供する取水、貯水、導水、浄化、送水及び配水施設である建築物 <該当しないもの>事務所	
	工業用水道事業法第2条第6項の工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法による経済産業大臣の許可を受けた工業用水道事業者又は届け出た地方公共団体が設置する工業用水道事業者の工業用水道に属する上記施設である建築物	
	下水道法第2条第3号から第5号までの公共下水道、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	下水道法の許可を受けた地方公共団体が設置する左記の用に供する施設である終末処理場及びポンプ場の建築物	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
16号	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	左記の施設である水防用倉庫の建築物	
17号	図書館法第2条第1項の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の用に供する施設である建築物	
	博物館法第2条第1項の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、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館の用に供する施設である建築物	
18号	社会教育法第20条の公民館の用に供する施設である建築物	市町村及び民法法人が設置する公民館の用に供する施設である建築物	
19号	職業能力開発促進法第15条の7第3項の公共職業能力開発施設及び同法第27条第1項の職業能力開発総合大学校である建築物	・国、県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発大学校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発促進センター及び障害者職業能力開発校である建物 ・国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発総合大学校である建築物	
20号	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項の火葬場である建築物	左記の施設である火葬場の建築物	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要
21号	と畜場法第3条第2項のと畜場である建築物 化製場等に関する法律第1条第2項の化製場又は同条第3項の死亡獣畜取扱場である建築物	<該当するもの>左記の施設である と殺解体施設、化製場及び死亡獣畜取扱所である建築物 <該当しないもの>魚貝類及び鳥類の処理場	同 上
22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設である建築物 浄化槽法第2条第1号の浄化槽である建築物	<該当するもの>左記の施設である 公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設及び浄化槽である建築物 <該当しないもの>廃棄物の処理及び清掃に関する法第15条の産業廃棄物処理施設及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて処理する破砕処理施設	同 上
23号	卸売市場法第4条第6項の中央卸売市場又は同法第13条第6項の地方卸売市場である建築物 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	左記の用に供する施設である建築物	同 上
24号	自然公園法第2条第6号の公園事業又は同条第4号の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	左記の事業により建築される建築物	

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
25号	住宅地区改良法第2条第1項の住宅地区改良事業により建築される建築物	左記の事業により建築される建築物	改良地区は住宅地区改良法第4条の指定の制限の規定に基づく書類が必要
26号	国、県等、市町村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 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 ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの ホ 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）	<該当するもの>左記イ～ホに該当するもの以外の建築物のうち、県消防学校、給食センター、清掃事務所、道路維持事務所、学習館、歴史文化館、交番、駐在所、体育館、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、原則として設置者が条例等に基づき設置し、直接管理運営するもの <該当しないもの>公営住宅	
27号	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	左記の施設である建築物	
28号	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	左記の用に供する施設である建築物	
29号	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項の水資源開発施設である建築物	左記の施設である建築物	
30号	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	左記の業務の用に供する施設である建築物	
31号	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	左記の業務の用に供する施設である建築物	

別表 3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類 I	卸売業・小売業	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-85 ～
大分類 J	金融業、保険業	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-95
大分類 L	学術研究、専門・技術サービス業	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-96
大分類 N	生活関連サービス業、娯楽業	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-97 ～
大分類 O	教育、学習支援業	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-100
大分類 P	医療、福祉	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-101
大分類 Q	複合サービス事業	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-102 ～
大分類 R	サービス業（他に分類されないもの）	・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P1-104 ～

（分類は、日本標準産業分類（平成25年10月改定）による。）

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類Ⅰ 卸売業・小売業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業	主として呉服及び服地を小売する事業所をいう。下着類、ネクタイ、靴下、足袋、手袋、手ぬぐい、タオル、半えり、ふろしきなどの小売業は小分類579〔5792, 5793〕に分類される。	呉服店；和服小売業；反物小売業；帯小売業；服地小売業；小ざれ小売業；裏地小売業；らしや小売業	○	○
		5712 寝具小売業	主として寝具類を小売する事業所をいう。	ふとん小売業；毛布小売業；ふとん地小売業；敷布小売業；蚊帳小売業；ふとん綿小売業；丹前小売業；ナイトガウン小売業；まくら小売業；マットレス小売業；パジャマ小売業	×	×
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	主として既製・注文を問わず背広服、学生服、オーバーコートなどの男子服を小売する事業所をいう。 ただし、主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類Nー生活関連サービス業、娯楽業〔7931〕に分類される。	洋服店；注文服店（材料店持ちのもの）；テーラーショップ；学生服小売業；オーバーコート小売業；レインコート小売業；ジャンパー小売業；作業服小売業；ズボン小売業	○	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	主として既製・注文を問わず婦人服を小売する事業所をいう。 洋裁店などで、主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類Nー生活関連サービス業、娯楽業〔7931〕に分類される。	婦人服小売業；婦人服仕立業；婦人用事務服小売業；洋裁店；レインコート小売業；毛皮コート小売業；ブティック（婦人服）	○	○
		5732 子供服小売業	主として既製・注文を問わず子供服を小売する事業所をいう。	子供服小売業；子供服仕立業；ベビー服小売業	○	○
	574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	主として各種の靴類（革製、布製、ゴム製、ビニール製など、材料のいかんを問わない）を小売する事業所をいう。 ただし、スポーツ用の靴を小売する事業所は中分類60〔6071〕に分類される。 靴の小売と修理を兼ねて行う事業所も本分類に含まれる。 主として中古靴を小売する事業所は中分類60〔6098〕に分類される。専ら、靴の修理を行う事業所は大分類Rーサービス業（他に分類されないもの）〔9093〕に分類される。	靴小売業；ゴム靴小売業；合成皮革靴小売業；プラスチック成形靴小売業；布製靴小売業；地下足袋小売業；靴附属品小売業；注文靴小売業；靴ひも小売業；靴墨小売業	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
57 織物・衣服・身の回り品小売業	574 靴・履物小売業	5742 履物小売業（靴を除く）	主としてげた、草履、スリッパなどを小売する事業所をいう。	履物小売業；げた屋；草履小売業；スリッパ小売業；サンダル小売業	○	○
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	主としてかばん及びハンドバッグ、札入れ、名刺入れなどの袋物を小売する事業所をいう。	かばん小売業；トランク小売業；ハンドバッグ小売業；袋物小売業	○	○
		5792 下着類小売業	主として下着類を小売りする事業所をいう。	補整着小売業；下着小売業；Tシャツ小売業	○	○
		5793 洋品雑貨・小間物小売業	主として洋品雑貨及び小間物を小売する事業所をいう。	洋品店；装身具小売業（貴金属製を除く）；化粧品小売業；シャツ小売業；ワイシャツ小売業；帽子小売業；ネクタイ小売業；ハンカチーフ小売業；ふろしき小売業；手ぬぐい小売業；タオル小売業；足袋小売業；靴下小売業；扇子・うちわ小売業；紋章小売業；ベルト小売業；バックル小売業；裁縫用品小売業	○	○
		5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	主として傘、ステッキなど他に分類されない衣服及び身の回り品を小売する事業所をいう。	洋傘小売業；和傘小売業；ステッキ小売業；白衣小売業；水着小売業（競泳用を除く）	○	○
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所をいう。	各種食料品店；食料雑貨店	○	○
	582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業	主として野菜を小売する事業所をいう。	野菜小売業；八百屋	○	○
		5822 果実小売業	主として果実を小売する事業所をいう。	果実小売業；果物屋	○	○
	583 食肉小売業	5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	主として食肉及び肉製品を小売する事業所をいう。 主として鳥肉を小売する事業所は細分類5832に分類される。	肉屋；獣肉小売業；塩蔵肉小売業；冷凍肉小売業；肉製品小売業；魚肉ハム・ソーセージ小売業	○	○
		5832 卵・鳥肉小売業	主として卵及び鳥肉を小売する事業所をいう。	卵小売業；鳥肉小売業	○	○
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	主として各種鮮魚及び貝類を小売する事業所をいう。	魚屋；鮮魚小売業；貝類小売業；かき小売業；川魚小売業；冷凍魚小売業；海藻小売業（生のもの）	○	○
	585 酒小売業	5851 酒小売業	主として酒を小売する事業所をいう。	酒屋	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
58 飲 食 料 品 小 売 業	586 菓子・パン 小売業	5861 菓子小売業（製造小売）	主として各種の菓子類、あめ類を製造してその場所で小売する事業所をいう。 主としてパン類を製造して小売する事業所は細分類5863に分類される。	洋菓子小売業（製造小売）；和菓子小売業（製造小売）；干菓子小売業（製造小売）；だ菓子小売業（製造小売）；せんべい小売業（製造小売）；あめ小売業（製造小売）；ケーキ小売業（製造小売）；まんじゅう小売業（製造小売）；もち小売業（製造小売）；焼いも屋；甘ぐり小売業；アイスクリーム・アイスキャンデー小売業（製造小売）；ドーナッツ小売業（製造小売）	×	×
		5862 菓子小売業（製造小売でないもの）	主として各種の菓子類、あめ類を小売する事業所（製造小売を除く）をいう。 主としてパン類を小売する事業所は細分類5863又は5864に分類される。	洋菓子小売業（製造小売でないもの）；和菓子小売業（製造小売でないもの）；干菓子小売業（製造小売でないもの）；だ菓子小売業（製造小売でないもの）；せんべい小売業（製造小売でないもの）；あめ小売業（製造小売でないもの）；ケーキ小売業（製造小売でないもの）；まんじゅう小売業（製造小売でないもの）；もち小売業（製造小売でないもの）；アイスクリーム・アイスキャンデー小売業（製造小売でないもの）；ドーナッツ小売業（製造小売でないもの）	○	○
		5863 パン小売業（製造小売）	主として食パン、コッペパン、菓子パンなど各種のパン類を製造してその場所で小売する事業所をいう。	パン小売業（製造小売）	×	×
		5864 パン小売業（製造小売でないもの）	主として食パン、コッペパン、菓子パンなど各種のパン類を小売する事業所（製造小売を除く）をいう。	パン小売業（製造小売でないもの）	○	○
	589 その他の 飲 食 料 品 小 売 業	5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所をいう。	コンビニエンスストア	○	○
		5892 牛乳小売業	主として牛乳を小売する事業所をいう。	牛乳小売業；牛乳スタンド	○	○
		5893 飲料小売業（別掲を除く）	主として酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業所をいう。	清涼飲料小売業；果汁飲料小売業；ミネラルウォーター小売業；乳酸菌飲料小売業；茶類飲料小売業	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
58 飲食料品 小売業	589 その他の 飲食料品 小売業	5894 茶類小売業	主として各種の茶（緑茶、紅茶など）及び類似品（ココア、コーヒーなど）を小売する事業所をいう。	茶小売業；こぶ茶小売業；コーヒー小売業；ココア小売業；豆茶小売業；麦茶小売業；紅茶小売業	○	○
		5895 料理品小売業	主として各種の料理品（折詰料理、そう菜など）を小売する事業所をいう。 ただし、客の注文によって調理をし提供（持ち帰り又は配達）する事業所は、大分類M—宿泊業、飲食サービス業（中分類77—持ち帰り・配達飲食サービス業）に分類される。	そう（惣）菜屋；折詰小売業；揚物小売業；駅弁売店；調理パン小売業（サンドイッチ、ハンバーガーなど他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；おにぎり小売業；すし小売業（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；煮豆小売業；ハンバーガー店（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；持ち帰り弁当屋（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；ピザ小売業（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）	○	○
		5896 米穀類小売業	主として米麦、雑穀及び豆類を小売する事業所をいう。	米麦小売業；雑穀小売業；豆類小売業	○	○
		5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	主として豆腐、こんにゃく、納豆、漬物、かまぼこ、ちくわなどの加工食品を小売する事業所をいう。	豆腐小売業；こんにゃく小売業；納豆小売業；つくだ煮小売業；漬物小売業；たい味そ小売業；ちくわ小売業；おでん材料小売業	○	○
		5898 乾物小売業	主として水産物及び農産物の乾物を小売する事業所をいう。	乾物屋；干魚小売業；干びょう小売業；ふ（麴）小売業；乾燥野菜小売業；乾燥果実小売業；こうや（高野）豆腐小売業；干しのり小売業；くん製品小売業；海藻小売業（乾燥したもの）	○	○
		5899 他に分類されない飲食料品小売業	主として他に分類されない飲食料品を小売する事業所をいう。	氷小売業；乾めん類小売業；インスタントラーメン小売業；缶詰小売業；乳製品小売業（ヨーグルト、バター、チーズなど）；調味料小売業（塩、味そ、しょう油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味とうがらしなど）	○	○
59 機械器具 小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	主として自動車（新車）を小売する事業所をいう。	自動車（新車）小売業	×	×
		5912 中古自動車小売業	主として中古自動車を小売する事業所をいう。	中古自動車小売業	×	×
		5913 自動車部分品・附属品小売業	主として自動車の部分品及び附属品を小売する事業所をいう。	自動車部分品・附属品小売業；自動車タイヤ小売業；カーアクセサリ小売業；カーエアコン小売業；カーステレオ小売業；カーナビゲーション小売業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
	591 自動車小売業	5914 二輪自動車小売業 （原動機付自転車を含む）	主として二輪自動車（原動機付自転車を含む）及びその部分品、附属品を小売する事業所をいう。	二輪自動車小売業；スクータ小売業；原動機付自転車小売業；二輪自動車部分品・附属品小売業	○	○
	592 自転車小売業	5921 自転車小売業	主として自転車及びその部分品、附属品を小売する事業所をいう。	自転車店；リヤカー小売業；自転車・同部分品・附属品小売業；自転車タイヤ・チューブ小売業；中古自転車小売業	○	○
593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）		5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	主としてテレビジョン受信機、ラジオ受信機、電気冷蔵庫、電熱器、電気アイロン、電球など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所をいう。	電気機械器具小売業；テレビジョン受信機小売業；電気洗濯機小売業；電気ストーブ小売業；電気アイロン小売業；電気冷蔵庫小売業；電気掃除機小売業；電球小売業；電気音響機械器具小売業（オーディオ機器、ヘッドフォン、イヤフォンなど）；扇風機小売業；電気医療機械器具小売業；電気井戸ポンプ小売業；CDプレーヤ小売業；DVDレコーダ小売業；ビデオカメラ小売業；録音・録画ディスクメディア小売業（CD、DVD、ブルーレイディスク、SDカードなどで記録されていないもの）；電気毛布小売業；ホットカーペット小売業；デジタルカメラ小売業	×	○
				電話機小売業；携帯電話機小売業	×	×
		5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）	主としてタイムレコーダ、パーソナルコンピュータ、プリンターなど各種の電気事務機械器具及びその部分品・附属品を小売する事業所をいう。	パーソナルコンピュータ小売業；データ保存用CD・DVD小売業（記録されていないもの）；パソコンソフト小売業（ゲーム用ソフトを除く）	×	×
		5933 中古電気製品小売業	主として中古テレビジョン受信機、中古電気冷蔵庫、中古電気洗濯機及び中古パーソナルコンピュータなど各種の中古電気製品を小売りする事業所をいう。	中古テレビジョン受信機小売業；中古電気冷蔵庫小売業；中古電気洗濯機小売業；中古パーソナルコンピュータ小売業	×	×
		5939 その他の機械器具小売業	主としてその他の機械器具を小売する事業所をいう。	ガス器具小売業；ミシン・編機・同部分品小売業；石油ストーブ小売業；度量衡器小売業；金庫小売業；浄水器小売業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
60 その他の 小売業	601 家具・建 具・畳小売 業	6011 家具小売 業	主として各種の家庭用家具を小売する事業所をいう。	家具小売業；洋家具小売業；和家具小売業；いす小売業；机小売業；卓子小売業；ベッド小売業；つい立小売業；びょうぶ小売業；浴槽小売業；額縁小売業；本箱小売業；鏡台小売業；じゅうたん小売業；カーテン小売業	×	×
		6012 建具小売 業	主としてふすま、障子、その他の建具を小売する事業所をいう。	建具小売業；木製建具小売業；金属製建具小売業；建具屋	×	×
		6013 畳小売業	主として畳、ござ、花むしろ類を小売する事業所をいう。 畳完成品の製造小売と畳の裏返し、畳の修理を兼ねている事業所も本分類に含まれる。 ただし、専ら畳の裏返し、畳の修理を行う事業所は大分類Rーサービス業（他に分類されないもの）[9099]に分類される。	畳小売業；ござ小売業；花むしろ小売業	×	×
		6014 宗教用具 小売業	主として各種の宗教用具を小売する事業所をいう。	仏具小売業；神具小売業	×	×
	602 じゅう器 小売業	6021 金物小売 業	主として家庭用その他各種の金物雑貨などを小売する事業所をいう。 本分類には、バケツ、じょうろのような板金製品を製造小売する事業所も含まれる。 なお、主として農業用機械器具を小売する事業所は小分類604[6041]に分類される。	金物店；刃物小売業；そり刃小売業；くぎ小売業；ほうろう鉄器小売業；鉄器小売業；アルミニウム製品小売業；鋳前小売業；魔法瓶小売業	○	○
		6022 荒物小売 業	主としてほうき、ざる、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ろうそくなどあるいはこれらのものを合わせ小売する事業所をいう。	荒物屋；日用雑貨小売業（荒物を主とするもの）；ほうき小売業；ざる小売業；はし小売業；ふるい小売業；たわし小売業；竹かご小売業；バスケット小売業；竹細工小売業；わら製品小売業；縄小売業；しゅろ細工小売業；ろうそく小売業；マッチ小売業；こうり（行李）小売業；ポリバケツ小売業；ガムテープ・荷造ひも小売業；農業用ビニールシート小売業	○	○
		6023 陶磁器・ガラス器 小売業	主として各種の陶磁器及びガラス器を小売する事業所をいう。	瀬戸物小売業；焼物小売業；土器小売業；陶器小売業；磁器小売業；ガラス器小売業；食器小売業（陶磁器製、ガラス製のもの）；花器小売業（陶磁器製、ガラス製のもの）	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
60 その他の 小売業	602 じゅう器 小売業	6029 他に分類 されない じゅう器 小売業	主として他に分類されないじゅう器を小売する事業所をいう。	漆器小売業；茶道具小売業； 花器小売業（陶磁器製、ガラス製のものを除く）；プラスチック製食器小売業；華道具小売業；貴金属製食器小売業	×	×
		603 医薬品・化粧品小売業	主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する事業所をいう。	ドラッグストア	○	○
		6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）	主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業所をいう。	薬局（一般用医薬品の小売を主とするもの）；薬店；漢方薬小売業；生薬小売業；薬種小売業	○	○
		6033 調剤薬局	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所をいう。	薬局（調剤を主とするもの）；調剤薬局；ファーマシー（調剤を主とするもの）	○	○
		6034 化粧品小売業	主として化粧品を小売する事業所をいう。	化粧品店；香水小売業；香油小売業；おしろい小売業；整髪料小売業；石けん小売業（化粧、洗顔、薬用のもの）；歯磨小売業；シャンプー小売業；白髪染小売業	○	○
	604 農耕用品 小売業	6041 農業用機械器具小売業	主として農業用機械器具を小売する事業所をいう。	農業用機械器具小売業；すき・くわ・かま小売業；鳥獣害防除器具小売業；畜産用機器小売業；養蚕用機器小売業；耕うん機小売業；ハンドトラクタ小売業；コンバイン小売業	×	○
		6042 苗・種子小売業	主として苗及び種子を小売する事業所をいう。 苗及び種子を栽培して販売するものは大分類A－農業、林業〔01, 02〕に分類される。	種苗小売業；苗木小売業；種子小売業	×	○
		6043 肥料・飼料小売業	主として肥料、農薬及び飼料を小売する事業所をいう。	肥料小売業（化学肥料、有機質肥料、複合肥料など）；飼料小売業；農薬小売業；園芸用土小売業	×	○
	605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	計量器付の給油ポンプを備え、主として自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガス（LPG）を小売する事業所をいう。	ガソリンスタンド；給油所；液化石油ガス（LPG）スタンド	×	×
		6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	主として灯油、プロパンガス、石炭、まきなどの燃料を小売する事業所をいう。	薪炭小売業；練炭小売業；豆炭小売業；石炭小売業；プロパンガス小売業；灯油小売業	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
60 その他の 小売業	606 書籍・文房 具小売業	6061 書籍・雑誌 小売業（古 本を除く）	主として書籍及び雑誌を小売する事業所をいう。 主として書籍、雑誌を賃貸する事業所は大分類K—不動産業、物品賃貸業〔7099〕に分類される。	書店；洋書取次店；楽譜小売業	×	○
		6062 古本小売業	主として古書籍、古雑誌などの古本を小売りする事業所をいう。	古本屋；古書籍小売業；古雑誌小売業	×	○
		6063 新聞小売業	主として新聞を小売する事業所をいう。	新聞販売店；新聞取次店	×	○
		6064 紙・文房具 小売業	主として紙、紙製品及び文房具を小売する事業所をいう。	洋紙小売業；板紙小売業；和紙小売業；ふすま紙小売業；障子紙小売業；帳簿類小売業；ノート小売業；万年筆小売業；鉛筆小売業；ペン小売業；インキ小売業；すずり小売業；筆小売業；朱肉小売業；製図用具小売業；そろばん小売業；手工材料小売業；絵画用品小売業（水彩絵具、毛筆、パレット、画架など）	○	○
	607 スポーツ 用品・がん 具・娯楽用 品・楽器小 売業	6071 スポーツ 用品小売業	主として各種のスポーツ用品を小売する事業所をいう。 主としてがん具を小売する事業所は細分類6072に分類される。	運動具小売業；スポーツ用品小売業；ゴルフ用品小売業；釣具小売業；狩猟用具小売業；スポーツ用靴小売業（スキー靴、スケート靴、登山靴、スパイクシューズなど）；運動衣小売業（野球用ユニホーム、剣道着、柔道着など）；ジェットスキー小売業；サーフボード小売業；登山用品小売業（登山ザック、登山用テントなど）；競泳用水着小売業	×	○
		6072 がん具・娯 楽用品小 売業	主としてがん具及び娯楽用品を小売する事業所をいう。	おもちゃ屋；人形小売業；模型がん具小売業；教育がん具小売業；羽子板小売業；娯楽用品小売業（囲碁、将棋、マージャン、トランプ、花札、かるたなど）；テレビゲーム機小売業；ゲーム用ソフト小売業	○	○
		6073 楽器小売業	主として各種の楽器及びレコードを小売する事業所をいう。	洋楽器小売業；ピアノ小売業；和楽器小売業；三味線小売業；レコード・ミュージックテープ小売業；コンパクトディスク小売業（音楽用のもの）	×	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
60 その他の 小売業	608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	主として写真機及び写真材料を小売する事業所をいう。 主としてデジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所は大分類N－生活関連サービス業、娯楽業〔7993〕に分類される。	写真機小売業；撮影機小売業；映写機小売業；写真感光材料小売業；写真フィルム小売業	×	○
		6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	主として時計、眼鏡及び光学機械並びに附属品を小売する事業所をいう。 専ら時計、眼鏡及び光学機械並びに附属品の修理を行う事業所は大分類R－サービス業（他に分類されないもの）〔90〕に分類される。	時計屋；眼鏡小売業；コンタクトレンズ小売業；双眼鏡小売業；望遠鏡小売業	○	○
	609 他に分類されない小売業	6091 ホームセンター	主として住まいの手入れ改善にかかる商品を中心に、家庭用品、園芸用品、電気機械器具、家具・収納用品、建築材料などの住関連商品を総合的、系統的に品揃えし、セルフサービス方式により小売りする事業所で、店舗規模が大きい事業所をいう。	ホームセンター	×	×
		6092 たばこ・喫煙具専門小売業	専らたばこ及び喫煙具を小売する事業所をいう。 なお、たばこ及び喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねている事業所については、他の商品によって分類される。	たばこ・喫煙具専門小売店	○	○
		6093 花・植木小売業	主として花及び植木を小売する事業所をいう。 主として造花を小売する事業所は細分類6099に分類される。	花屋；切花小売業；フローリスト；植木小売業；盆栽小売業	×	○
		6094 建築材料小売業	主として木材、セメント、板ガラスなどの建築材料を小売する事業所をいう。	木材小売業；セメント小売業；板ガラス小売業；ブロック小売業；プラスチック建材小売業	×	×
		6095 ジュエリー製品小売業	主として金・銀加工製品及び宝石類を小売する事業所をいう。 ただし、貴金属製食器を小売する事業所は小分類602〔6029〕に分類される。	宝石小売業；金製品小売業；銀製品小売業；白金製品小売業；装身具小売業（貴金属製のもの）	×	×
		6096 ペット・ペット用品小売業	主として犬、猫、小鳥、熱帯魚などのペット及びペットフード、ペット用品を小売する事業所をいう。	ペットショップ；愛がん用動物小売業；観賞用魚小売業；ペットフード小売業	×	×
		6097 骨とう品小売業	主として骨とう品を小売する事業所をいう。	骨とう品小売業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
60 その他の 小売業	609 他に分類 されない 小売業	6098 中古品小 売業（骨と う品を除 く）	主として中古の衣服、家具、楽器、 運動用品、靴など他に分類されな い中古品を小売する事業所をい う。	中古衣服小売業；古道具小売 業；中古家具小売業；古建具 小売業；古楽器小売業；古写 真機小売業；古運動具小売 業；中古靴小売業；古レコー ド小売業；中古CD小売業； 中古ゲーム用ソフト小売 業；リサイクルショップ（中 古電気製品小売業、古本屋を 除く）	×	×
		6099 他に分類 されない その他の 小売業	主として他に分類されないその 他の商品を小売する事業所をい う。	美術品小売業（骨とう品を除 く）；名刺小売業；印章小売 業；印判小売業；帆布小売 業；造花小売業；標本小売 業；旗ざお・物干しざお小売 業；碑石・墓石小売業；石工 業（個人の注文によって彫 刻、仕上げを行い販売するも の）；荷車小売業（中古品を 含む）；古切手小売業；郵趣 品（記念切手類・同収集品） 小売業；古銭小売業；教育用 磁気テープ小売業；合成洗剤 小売業；石けん小売業（化粧、 洗顔、薬用以外のもの）；C D、DVD、ブルーレイディ スク小売業（記録済みで音楽 用以外のもの）；絵画小売 業；金・銀・白金地金小売業； 録画テープ小売業（記録済み のもの）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類J 金融業、保険業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
62 銀行業	621 中央銀行	6211 中央銀行	銀行券を発行し、通貨及び金融の調節を行う事業所をいう。	日本銀行	×	×
		6221 普通銀行	主として預金の受入れ、資金の貸付け、為替取引等の業務を行う事業所をいう。 ただし、信託銀行、その他の銀行を除く。	都市銀行；地方銀行；第二地方銀行協会加盟の地方銀行	×	○
		6222 郵便貯金銀行	郵政民営化法等により銀行業を行う事業所をいう。	ゆうちょ銀行	×	○
		6223 信託銀行	主として信託業務を行う銀行の事業所をいう。	信託銀行	×	×
63 協同組織 金融業	631 中央企業 等金融業	6311 信用金庫・同連合会	会員及び会員外から広く預金を受け入れ、主として会員である中小企業者に資金を融通する金融機関をいう。	信用金庫	×	○
		6312 信用協同組合・同連合会	原則として組合員のみから預金を受け入れ、主として組合員である中小企業者に資金を融通する組合をいう。	信用協同組合；信用組合	×	○
		6313 商工組合中央金庫	債券を発行し、主として出資者である組合及びその構成員等から預金を受け入れ、これらに対し資金を融通する金融機関の事業所をいう。	商工組合中央金庫	×	×
		6314 労働金庫・同連合会	労働組合、消費生活協同組合等からの預金の受け入れを行い、これら団体の行う福利共済活動を推進するための資金を融通する金融機関をいう。	労働金庫	×	×
	632 農林水産 金融業	6324 農業協同組合	組合の事業所のうち、組合員である農業者に金融上の便益を供することを専業とする事業所をいう。	農業協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）	×	○
		6325 漁業協同組合、水産加工業協同組合	組合の事業所のうち、組合員である漁業者又は水産加工業者に金融上の便益を供することを専業とする事業所をいう。	漁業協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）；水産加工業協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）	×	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類L 学術研究、専門・技術サービス業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
74 技術サービス業(他に分類されないもの)	741 獣医業	7411 獣医業	獣医学上の内科的、外科的、歯科的服务を提供する事業所をいう。	獣医業；家畜診療所；動物病院；ペットクリニック ※家畜診療所は法第29条第1項第2号による	×	×
	746 写真業	7461 写真業(商業写真業を除く)	主として肖像を撮影し、撮影した肖像の写真プリント、フィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所をいう。 デジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像、焼付、引伸及びその取次を行う事業所並びにフィルム複写を行う事業所は大分類N—生活関連サービス業、娯楽業〔7993〕に、広告、出版などの業務的使用者のための写真業は細分類〔7462〕に分類される。	写真撮影業；写真館；街頭写真業	○	○
74 技術サービス業(他に分類されないもの)	746 写真業	7462 商業写真業	主として広告、出版及びその他の業務的使用者のための写真業を行う事業所をいう。 デジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所は大分類N—生活関連サービス業、娯楽業〔7993〕に、映画制作業は大分類G—情報通信業〔4111〕に、映画フィルムの現像を行う事業所は大分類G—情報通信業〔4169〕に分類される。	商業写真業；宣伝写真業；出版写真業；広告写真業；芸術写真業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類N 生活関連サービス業、娯楽業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
78 洗濯・理 容・美容・ 浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯 業	衣服その他の繊維製品及び皮革 製品を原型のまま洗濯する事業 所をいう。	洗濯業；クリーニング業；ラ ンドリー業 クリーニング工場	○ ×	○ ×
		7812 洗濯物取 次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行 う事業所をいう。	洗濯物取次所；クリーニング 取次所	×	×
		7813 リネンサ プライ業	繊維製品を洗濯し、これを使用さ せるために貸与し、その使用後回 収して洗濯し、更にこれを貸与す ることを繰り返して行う事業所 をいう。	リネンサプライ業；貸おむつ 業；貸おしぼり業；貸どうき ん業；貸モップ業	×	×
	782 理容業	7821 理容業	主として頭髮の刈り込み、顔そり などの理容サービスを提供する 事業所をいう。	理容店；理髪店；バーバー； 床屋	×	○
	783 美容業	7831 美容業	主としてパーマメントウェーブ、 結髪、化粧などの美容サービスを 提供する事業所をいう。	美容室；美容院；ビューティ サロン	×	○
	784 一般公衆 浴場業	7841 一般公衆 浴場業	日常生活の用に供するため、公衆 又は特定多数人を対象として入 浴させるもので、公衆浴場入浴料 金の統制額の指定等に関する省 令（昭和32年厚生省令第38号）に 基づく都道府県知事の統制をう け、かつ、当該施設の配置につい て公衆浴場法第2条第3項に基 づく都道府県の条例による規制 の対象となっている事業所をい う。	銭湯業	×	×
	785 その他の 公衆浴場 業	7851 その他の 公衆浴場 業	薬治、美容など特殊な効果を目的 として公衆又は特定多数人を対 象として入浴させる事業所をい う。	温泉浴場業；蒸し風呂業；砂 湯業；サウナ風呂業；スパ 業；鉱泉浴場業；健康ラン ド；スーパー銭湯	×	×
	789 その他の 洗濯・理 容・美容・ 浴場業	7891 洗張・染物 業	個人の注文によって、衣服などを 分解し、洗張、湯のし、染抜（し みぬき）などを行う事業所及び衣 類、織物などの染色を行う事業所 をいう。 染物の取次を行う事業所も本分 類に含まれる。 業者からの委託（染替えを除く） によって染色を行う事業所は大 分類E－製造業〔114〕に分類さ れる。	洗張業；張物業；湯のし業； 染抜（しみぬき）業；染物屋； 京染屋；丸染屋；染直し業； 色揚げ業；染物取次業	×	×
		7892 エステテ ィック業	手技又は化粧品・機器等を用い て、人の皮膚を美化し、体型を整 えるなどの指導又は施術を行う 事業所をいう。	エステティックサロン；美顔 術業；美容脱毛業；ボディケ ア・ハンドケア・フットケ ア・アロマオイルトリートメ ント・ヘッドセラピー・タラ ソセラピー（皮膚を美化して 体型を整えるもの）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
78 洗濯・理 容・美容・ 浴場業	789 その他の 洗濯・理 容・美容・ 浴場業	7893 リラクゼーション業(手技を用いるもの)	手技を用いて心身の緊張を弛緩させるための施術を行う事業所をいう。 ただし、エステティックを業とする者がその業務を行う事業所は細分類[7892]に、医業類似行為を業とする者がその業務を行う事業所は大分類P－医療、福祉[835]に分類される。 なお、手技を用いないでその業務を行う事業所は細分類[7899]に分類される。	ボディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソセラピー(心身の緊張を弛緩させるのみのもの)	×	×
		7894 ネイルサービス業	化粧品・器具等を用いて、手および足の爪の手入れ、造形、修理、補強、装飾など爪に係る施術を行う事業所をいう。	ネイルサロン；マニキュア業；ペディキュア業	×	×
		7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場など主として個人に対して身の回りの清潔を保持するためのサービス又は心身のリラックス並びにリフレッシュを促進するためのサービスを提供する事業所をいう。	コインシャワー業；寝具消毒・乾燥業；ソープランド業；ゲルマニウム温浴	×	×
				コインランドリー業	○	○
79 その他の 生活関連 サービス業	791 旅行業	7911 旅行業(旅行業者代理業を除く)	運送又は宿泊等のサービスの提供について、提供者又は旅行者のいずれか一方を代理して契約を締結する等の行為を行う事業所をいう。	第一種旅行業；第二種旅行業；第三種旅行業	×	×
		7912 旅行業者代理業	旅行業を営む者を代理して契約を締結する行為を行う事業所をいう。	旅行業者代理業	×	×
	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所をいう。 裏返しなどの衣服の更生を行う事業所も本分類に含まれる。 業者から材料を支給されて衣服の製造を行う事業所は大分類E－製造業[116]に、個人の注文により店持ちの材料により衣服を仕立てる事業所は大分類I－卸売業、小売業[5721, 5731, 5732]に分類される。	衣服裁縫業(材料個人持ちのもの)；衣服修理業；更生仕立直し業；裏返し業；和・洋服裁縫業(材料個人持ちのもの)；かけはぎ業	○	○
	794 物品預り業	7941 物品預り業	一時的に物品を預かる事業所をいう。 倉庫に物品を保管する事業所は大分類H－運輸業、郵便業[47]に分類される。	自転車預り業	×	○
				手荷物預り業；荷物一時預り業；コインロッカー業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
79 その他の 生活関連 サービス 業	795 火葬・墓地 管理業	7951 火葬業	主として死体の火葬を業務とする事業所をいう。	火葬業；火葬場	×	×
		7952 墓地管理 業	墓地の管理を行う事業所をいう。	墓地管理業；霊園管理事務所；納骨堂	×	×
	796 冠婚葬祭 業	7961 葬儀業	主として死体埋葬準備、葬儀執行を業務とする事業所をいう。 霊きゅう自動車で死体を運搬する事業所は大分類H－運輸業、郵便業〔4411〕に分類される。	葬儀屋；斎場；葬儀会館	×	×
		7962 結婚式場 業	主として挙式、披露宴の挙行など婚礼のための施設・サービスを提供する事業所をいう。	結婚式場業	×	×
		7963 冠婚葬祭 互助会	婚礼のための施設・サービスの提供及び葬儀執行の業務を一体として行い、これらの便益の提供を受けるものから、当該便益等の提供に先立って、対価の一部又は全部を二カ月以上の期間にわたり、かつ、三回以上に分割して受領する事業所をいう。	冠婚葬祭互助会	×	×
	799 他に分類 されない 生活関連 サービス 業	7991 食品賃加 工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀類などを賃加工する事業所をいう。 主として商業者、ホテル、レストランなどから委託を受けて、精穀、製粉など穀類の賃加工を行う事業所は大分類E－製造業〔096〕に分類される。	小麦粉賃加工業；菓子賃加工業；精米賃加工業	×	○
		7992 結婚相談 業、結婚式 場紹介業	主として結婚相手の紹介、婚礼のための相談などを行う事業所及び婚礼のための施設の紹介、あつせんを行う事業所をいう。	結婚相談所（営利的なもの）；結婚紹介業；結婚式場紹介業	×	×
		7993 写真 プリント、 現像・焼付 業	主としてデジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像、焼付、引伸及びその取次を行う事業所並びにフィルム複写を行う事業所をいう。	デジタルカメラ写真プリント業、写真現像・焼付業；写真修整業；DPE取次業	×	×
		7999 他に分類 されない その他の 生活関連 サービス 業	主として他に分類されない個人サービスを提供する事業所をいう。	易断所；観相業；観光案内業（ガイド）；靴磨き業；ペット美容室；犬猫霊園管理事務所；運転代行業；古綿打直し業；綿打直し仲介業；チケット類売買業；宝くじ売さばき業；ハウスクリーニング業（個人宅）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類O 教育、学習支援業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
82 その他の 教育、学習 支援業	823 学習塾	8231 学習塾	小学生、中学生、高校生などを対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行う事業所をいう。	学習塾（各種学校でないもの）；進学塾（各種学校でないもの）；予備校（各種学校でないもの）	×	×
		824 教養・技能 教授業	主として音楽に関する技能・技術を教授する事業所をいう。	ピアノ教授所；バイオリン教授所；エレクトーン教授所；ギター教授所；三味線教授所；琴教授所；尺八教授所；声楽教授所；歌謡教室；カラオケ教室；長唄指南所	×	×
	824 教養・技能 教授業	8241 音楽教授業	主として音楽に関する技能・技術を教授する事業所をいう。	ピアノ教授所；バイオリン教授所；エレクトーン教授所；ギター教授所；三味線教授所；琴教授所；尺八教授所；声楽教授所；歌謡教室；カラオケ教室；長唄指南所	×	×
		8242 書道教授業	主として書道を教授する事業所をいう。	書道教授所；書道教室	×	×
		8243 生花・茶道 教授業	主として生花・茶道を教授する事業所をいう。	生花教授所；華道教室；茶道教授所	×	×
		8244 そろばん 教授業	主としてそろばんを教授する事業所をいう。	そろばん教授所；そろばん塾（各種学校でないもの）	×	×
		8245 外国語会 話教授業	主として外国語会話を教授する事業所をいう。	英会話教授所；英会話教室（各種学校でないもの）；外国語会話教室（各種学校でないもの）	×	×
		8246 ス ポ ー ツ・健康教 授業	スポーツ技能、健康、美容などの増進のため、指導者が柔道、水泳、ヨガ、体操などを教授することを主たる目的とする事業所をいう。ただし、教授が行われている場合でもスポーツを行うための施設を提供することを主とした事業所は、大分類N－生活関連サービス業、娯楽業〔804〕に分類される。	スポーツ・健康教授所；スイミングスクール；ヨガ教室；気功術教授所；テニス教室；バレーボール教室；エアロビクス教室；リズム教室；体操教室；ゴルフスクール；柔道場（教授しているもの）；剣道場（教授しているもの）；サーフィン教室；ダイビングスクール	×	×
	824 教養・技能 教授業	8249 その他の 教養・技能 教授業	他に分類されない教養、技能、技術などを教授する事業所をいう。	囲碁教室；編物教室；着物着付教室；料理教室；美術教室；工芸教室（彫金、陶芸など）；教養講座；舞踏教授所（日本舞踊、タップダンス；フラダンスなど）；ダンス教室；ジャズダンス教室；フラワーデザイン教室；カルチャー教室（総合的なもの）；家庭教師；パソコン教室	×	×
	829 他に分類 されない 教育、学習 支援業	8299 他に分類 されない 教育、学習 支援業	他に分類されない教育、学習支援業を営む事業所をいう。	料理学校（専修学校、各種学校でないもの）；タイピスト学校（専修学校、各種学校でないもの）；洋裁学校（専修学校、各種学校でないもの）；歯科衛生士養成所（専修学校、各種学校でないもの）；自動車教習所（各種学校でないもの）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類P 医療、福祉のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッ サージ指圧 師・はり 師・きゅう 師・柔道整 復師の施 術所	あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所をいう。これらの者が出張のみによってその業務を行う場合も含む。	あん摩業；マッサージ業；指圧業；はり業；きゅう業；柔道整復業	×	○
		8359 その他の 療術業	温熱療法、光熱療法、電気療法、刺激療法などの医業類似行為を業とする者がその業務を行う事業所をいう。これらの者が出張のみによってその業務を行う場合も含む。	太陽光線療法業；温泉療法業；催眠療法業；視力回復センター；カイロプラクティック療法業；ボディケア・ハンドケア・フットケア・ヘッドセラピー・タラソセラピー（医業類似行為のもの）；リフレクソロジー	×	×
	836 医療に附 帯するサ ービス業	8361 歯科技工 所	歯科医師又は歯科技工士が業として特定人に対する歯科医療の用に供する補てつ物、充てん物又は矯正装置の作成、修理又は加工を行う事業所をいう。	歯科技工業；歯科技工所	×	×
		8369 その他の 医療に附 帯するサ ービス業	主として臓器のあつせん、医療に係る検体検査など医療業に附帯するサービスを提供する事業所をいう。	アイバンク；腎バンク；骨髓バンク；衛生検査所；滅菌業（医療用器材）；臨床検査業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類Q 複合サービス事業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
87 協同組合 （他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない農業協同組合、農業協同組合連合会（以下「農業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う農業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	農業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	×	○
		8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない漁業協同組合、漁業協同組合連合会（以下「漁業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う漁業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	漁業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	×	○
		8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない水産加工業協同組合及び水産加工業協同組合連合会（以下「水産加工業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う水産加工業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	水産加工業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 協同組合 （他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8714 森林組合 （他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない森林組合及び森林組合連合会（以下「森林組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う森林組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	森林組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	×	○
	872 事業協同組合（他に分類されないもの）	8721 事業協同組合（他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、検査事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない事業協同組合及び事業協同組合連合会（以下「事業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う事業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	織物協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）；ニット工業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）；青果物商業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類R サービス業（他に分類されないもの）のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
89 自動車整備業	(道路運送車両法第78条に規定する認証を受ける事業場となる自動車修理工場)				×	○
	道路運送車両法第78条（認証） 自動車特定整備事業を営もうとする者は、自動車特定整備事業の種類及び特定整備を行う事業場ごとに、地方運輸局長の認証を受けなければならない。					
90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）	一般機械の修理を行う事業所をいう。	農業用トラクタ修理業 機械修理業；内燃機関修理業；航空機整備業；ミシン修理業；光学機械修理業；映写機修理業；ガーデントラクタ修理業；フォークリフト整備業；ボイラー・圧力容器整備業	×	○
		9012 建設・鉱山機械整備業	建設機械及び鉱山機械の整備修理を行う事業所をいう。	建設用トラクタ整備業；掘削機械整備業；建設用クレーン整備業；整地機械整備業；基礎工事用機械整備業；鉱山機械整備業	×	×
		9021 電気機械器具修理業	電気機械器具の修理を行う事業所をいう。	ラジオ修理業；テレビ修理業；電気冷蔵庫修理業	○	○
				変圧器修理業	×	×
	903 表具業	9031 表具業	ふすま、びょうぶ、巻物、掛物などの布はく又は紙はりを行う事業所をいう。	表具業；表装業；経師業；びょうぶ張業；ふすま張業；障子張業	×	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業	家具の修理を行う事業所をいう。	家具修理業；いす修理業	×	×
		9092 時計修理業	時計（電気時計を含む）の修理を行う事業所をいう。	時計修理業；電気時計修理業	○	○
		9093 履物修理業	履物の修理を行う事業所をいう。	靴修理業；革靴修理業；ゴム靴修理業；ズック靴修理業；げた修理業	○	○
		9094 かじ業	主として注文で手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所をいう。鋼塊、棒鋼などからハンマ、プレスなどで鍛鋼品、鍛工品を製造する事業所、非鉄金属鍛造品を製造する事業所及びくわ、かま、すきなどの農業用器具を製造する事業所は大分類E－製造業のそれぞれに分類される。	手工鍛造業；かじ業；農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	×	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条 第6号 該当	法第34条 第1号 該当
90 機械等修 理業（別掲 を除く）	909 その他の 修理業	9099 他に分類 されない 修理業	他に分類されないその他の修理 を行う事業所をいう。 本分類には台所用金属器具の修 理，楽器の修理（調律修正を含 む），洋傘，くら，馬具，かばん， 袋物類の修理，のこぎりの目立， はさみ・包丁研ぎなどの修理を行 う事業所が含まれる。	金物修理業；自転車修理業； 自転車タイヤ修理業	○	○
				楽器修理業；ピアノ調律・修 正業；オルガン調律・修正 業；三味線修理業；三味線・ 太鼓張替業；くら・馬具修理 業；かばん・袋物修理業；洋 傘修理業；装身具修理業；の こぎり目立業；研ぎ屋；はさ み・包丁研ぎ業；たる・おけ 修理業；ゴム製品修理業（自 動車タイヤ，ゴム靴の修理を 除く）；メタリコン修理業； 眼鏡修理業；計量器修理業； 畳裏返し業	×	×

別表4 法第34条第1号の公益上必要な建築物

次に、法第34条第1号の公益上必要な建築物に該当する施設を例示しますが、許可対象となるかどうかについては、法律上の位置付けをはじめ、利用者の属性、具体的な事業内容や土地利用計画により、個別に判断することになります。

1 学校等

用 途	施設の概要
小学校	学校教育法によるもの。学区が定められた小学校。
中学校	学校教育法によるもの。学区が定められた中学校。
幼稚園	学校教育法によるもの。認定こども園（幼稚園型）を含む。

2 社会福祉施設

『「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』で、主として開発区域の周辺の居住者が利用する通所系施設が該当します。入所系施設については、主として開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設が該当します。

(1) 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の用に供する施設

事業名	事業の概要
家庭的保育事業 (児童福祉法第6条の3第9項)	家庭的保育事業とは、次に掲げる事業をいう。 一 子ども・子育て支援法（平成24年法律第65号）第19条第1項第2号の内閣府令で定める事由により家庭において必要な保育を受けることが困難である乳児又は幼児（以下「保育を必要とする乳児・幼児」という。）であつて満3歳未満のものについて、家庭的保育者（市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が行う研修を修了した保育士その他の厚生労働省令で定める者であつて、当該保育を必要とする乳児・幼児の保育を行う者として市町村長が適当と認めるものをいう。以下同じ。）の居宅その他の場所（当該保育を必要とする乳児・幼児の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業（利用定員が5人以下であるものに限る。次号において同じ。） 二 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、家庭的保育者の居宅その他の場所（当該保育が必要と認められる児童の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業

事業名	事業の概要
小規模保育事業 (児童福祉法第6条の3第10項)	小規模保育事業とは、次に掲げる事業をいう。 一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満3歳未満のものについて、当該保育を必要とする乳児・幼児を保育することを目的とする施設（利用定員が6人以上19人以下であるものに限る。）において、保育を行う事業 二 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業
事業所内保育事業 (児童福祉法第6条の3第12項)	事業所内保育事業とは、次に掲げる事業をいう。 一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満3歳未満のものについて、次に掲げる施設において、保育を行う事業 イ 事業主がその雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主から委託を受けて当該事業主が雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設 ロ 事業主団体がその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主団体から委託を受けてその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設 ハ 地方公務員等共済組合法（昭和37年法律第152号）の規定に基づく共済組合その他の厚生労働省令で定める組合（以下ハにおいて「共済組合等」という。）が当該共済組合等の構成員として厚生労働省令で定める者（以下ハにおいて「共済組合等の構成員」という。）の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は共済組合等から委託を受けて当該共済組合等の構成員の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設 二 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

(2) 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設

① 老人福祉施設関連

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
小規模多機能型居宅介護事業 (老人福祉法第5条の2第5項)	二種	小規模多機能型居宅介護事業とは、老人福祉法第10条の4第1項第4号の措置に係る者又は介護保険法の規定による小規模多機能型居宅介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護予防小規模多機能型居宅介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者その他の政令で定める者につき、これらの者の心身の状況、置かれている環境等に応じて、それらの者の選択に基づき、それらの者の居宅において、又は厚生労働省令で定めるサービスの拠点に通わせ、若しくは短期間宿泊させ、当該拠点において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活を営むのに必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの及び機能訓練を供与する事業をいう。
老人デイサービスセンター (老人福祉法第20条の2の2)	二種	老人デイサービスセンターは、老人福祉法第10条の4第1項第2号の措置に係る者又は介護保険法の規定による通所介護に係る居宅介護サービス費、地域密着型通所介護若しくは認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護予防認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者若しくは第一号通所事業であつて厚生労働省令で定めるものを利用する者その他の政令で定める者（その者を現に養護する者を含む。）を通わせ、第5条の2第3項の厚生労働省令で定める便宜を供与することを目的とする施設とする。
老人福祉センター (老人福祉法第20条の7)	二種	老人福祉センターは、無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする。
老人介護支援センター (老人福祉法第20条の7の2)	二種	老人介護支援センターは、地域の老人の福祉に関する各般の問題につき、老人、その者を現に養護する者、地域住民その他の者からの相談に応じ、必要な助言を行うとともに、主として居宅において介護を受ける老人又はその者を現に養護する者と市町村、老人居宅生活支援事業を行う者、老人福祉施設、医療施設、老人クラブその他老人の福祉を増進することを目的とする事業を行う者等との連絡調整その他の厚生労働省令で定める援助を総合的に行うことを目的とする施設とする。

② 児童福祉施設関連

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
障害児通所支援事業 (児童福祉法第6条の2の2)	二種	
児童発達支援 (同条第2項)		児童発達支援とは、障害児につき、児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、日常生活における基本的な動作の指導、知識技能の付与、集団生活への適応訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与することをいう。
医療型児童発達支援 (同条第3項)		医療型児童発達支援とは、上肢、下肢又は体幹の機能の障害（以下「肢体不自由」という。）のある児童につき、医療型児童発達支援センター又は独立行政法人国立病院機構若しくは国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センターの設置する医療機関であつて厚生労働大臣が指定するもの（以下「指定発達支援医療機関」という。）に通わせ、児童発達支援及び治療を行うことをいう。
放課後等デイサービス (同条第4項)		放課後等デイサービスとは、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（幼稚園及び大学を除く。）に就学している障害児につき、授業の終了後又は休業日に児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、生活能力の向上のために必要な訓練、社会との交流の促進その他の便宜を供与することをいう。
放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ） (児童福祉法第6条の3第2項)	二種	放課後児童健全育成事業とは、小学校に就学している児童であつて、その保護者が労働等により昼間家庭にいないものに、授業の終了後に児童厚生施設等の施設を利用して適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図る事業をいう。
地域子育て支援拠点事業 (児童福祉法第6条の3第6項)	二種	地域子育て支援拠点事業とは、厚生労働省令で定めるところにより、乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業をいう。
保育所 (児童福祉法第39条) ※認可保育所に限る。	二種	保育所は、保育を必要とする乳児・幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行うことを目的とする施設（利用定員が20人以上であるものに限る、幼保連携型認定こども園を除く。）とする。
児童厚生施設（児童館、児童遊園） (児童福祉法第40条)	二種	児童厚生施設は、児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする施設とする。

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
障害児入所施設 (児童福祉法第42条)	一種	障害児入所施設は、次の各号に掲げる区分に応じ、障害児を入所させて、当該各号に定める支援を行うことを目的とする施設とする。 一 福祉型障害児入所施設 保護、日常生活の指導及び独立自活に必要な知識技能の付与 二 医療型障害児入所施設 保護、日常生活の指導、独立自活に必要な知識技能の付与及び治療
児童心理治療施設 (児童福祉法第43条の2)	一種	児童心理治療施設は、家庭環境、学校における交友関係その他の環境上の理由により社会生活への適応が困難となつた児童を、短期間、入所させ、又は保護者の下から通わせて、社会生活に適応するために必要な心理に関する治療及び生活指導を主として行い、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設とする。
児童自立支援施設 (児童福祉法第44条)	一種	児童自立支援施設は、不良行為をなし、又はなすおそれのある児童及び家庭環境その他の環境上の理由により生活指導等を要する児童を入所させ、又は保護者の下から通わせて、個々の児童の状況に応じて必要な指導を行い、その自立を支援し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設とする。
児童家庭支援センター (児童福祉法第44条の2)	二種	児童家庭支援センターは、地域の児童の福祉に関する各般の問題につき、児童に関する家庭その他からの相談のうち、専門的な知識及び技術を必要とするものに応じ、必要な助言を行うとともに、市町村の求めに応じ、技術的助言その他必要な援助を行うほか、第26条第1項第2号及び第27条第1項第2号の規定による指導を行い、あわせて児童相談所、児童福祉施設等との連絡調整その他厚生労働省令の定める援助を総合的に行うことを目的とする施設とする。
幼保連携型認定こども園 (就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項)	二種	幼保連携型認定こども園とは、義務教育及びその後の教育の基礎を培うものとしての満三歳以上の子どもに対する教育並びに保育を必要とする子どもに対する保育を一体的に行い、これらの子どもの健やかな成長が図られるよう適当な環境を与えて、その心身の発達を助長するとともに、保護者に対する子育ての支援を行うことを目的として、この法律の定めるところにより設置される施設をいう。

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
母子・父子福祉施設 (母子及び父子並びに寡婦福祉法第39条)	二種	母子・父子福祉施設の種類の、次のとおりとする。 一 母子・父子福祉センター 無料又は低額な料金で、母子家庭等に対して、各種の相談に応ずるとともに、生活指導及び生業の指導を行う等母子家庭等の福祉のための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする。 二 母子・父子休養ホーム 無料又は低額な料金で、母子家庭等に対して、レクリエーションその他休養のための便宜を供与することを目的とする施設とする。

③ 障害者福祉施設関連

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
障害者支援施設 (障害者総合支援法第5条第11項)	一種	障害者支援施設とは、障害者につき、施設入所支援を行うとともに、施設入所支援以外の施設障害福祉サービスを行う施設（のぞみの園及び児童福祉施設を除く。）をいう。 ※施設障害福祉サービス（障害者自立支援法第5条第1項、同法施行規則第1条の2） 施設入所支援、生活介護、自立訓練、就労移行支援及び就労継続支援B型
就労継続支援A型 (障害者総合支援法第5条第14項、同規則第6条の10第1号)	二種	通常の事業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が可能である者に対して行う雇用契約の締結等による就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援
就労継続支援B型 (障害者総合支援法第5条第14項、同規則第6条の10第2号)	二種	通常の事業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して行う就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援
地域活動支援センター (障害者総合支援法第5条第27項)	二種	地域活動支援センターとは、障害者等を通わせ、創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設をいう。
身体障害者福祉センター (身体障害者福祉法第31条)	二種	身体障害者福祉センターは、無料又は低額な料金で、身体障害者に関する各種の相談に応じ、身体障害者に対し、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設とする。

④ その他

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
隣保事業 (社会福祉法第2条第3項第11号)	二種	隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。

3 診療所等

用 途	施設の概要
診療所 (医療法第1条の5第2項)	診療所とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。
助産所 (医療法第2条第1項)	助産所とは、助産師が公衆又は特定多数人のためその業務（病院又は診療所において行うものを除く。）を行う場所をいう。

別表5 建築基準法別表第2 関係

建築基準法別表第2 (い) 項 - 一 住宅 - 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
建築基準法施行令第130条の3 法別表2 (い) 項第2号 (法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。) の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの (これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) とする。 - 一 事務所 (汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) - 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 - 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 - 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) - 五 自家販売のために食品製造業 (食品加工業を含む。以下同じ。) を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) - 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 - 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
建築基準法別表第2 (ろ) 項第2号 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの (3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
建築基準法施行令第130条の5の2 法別表第2 (ろ) 項第2号及び (ち) 項第5号 (法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8項の規定を準用する場合を含む。) の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。 - 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 - 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 - 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの (原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) - 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの (原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) - 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
建築基準法別表第2 (は) 項第5号 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
建築基準法施行令第130条の5の3 法別表第2 (は) 項第5号 (法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。) の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。 - 一 前条第2号から第5号までに掲げるもの - 二 物品販売業を営む店舗 (専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店 - 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗