

都市計画法

# 開発許可制度の手引き

(事務編)

令和4年4月

島根県土木部都市計画課

# 目 次

## 第1節 総 説

1. 開発許可制度の意義 . . . . . 1
2. 開発許可制度の概要 . . . . . 2
3. 島根県における開発許可制度の施行 . . . . . 4

## 第2節 用 語 の 定 義

1. 建 築 物 . . . . . 8
2. 建 築 . . . . . 8
3. 特定工作物 . . . . . 10
4. 開 発 行 為 . . . . . 12
5. 開 発 区 域 . . . . . 14
6. 公 共 施 設 . . . . . 15
7. 用 途 の 変 更 . . . . . 15

## 第3節 開発行為の制限

1. 開 発 許 可 . . . . . 17
2. 開発許可申請の手續 . . . . . 24
3. 開発行為の変更許可申請の手續 . . . . . 25
4. 許可又は不許可 . . . . . 31
5. 工事完了検査と完了公告 . . . . . 32
6. 開発行為の廃止 . . . . . 33

## 第4節 開発許可の基準

1. 開発許可の基準 . . . . . 34
2. 開発許可の技術基準 . . . . . 34
3. 市街化調整区域における基準 . . . . . 34
  - 3-1. 法第34条第1号(公共公益施設)の許可に関する基準 . . . . . 41
  - 3-2. 法第34条第1号(日用物品店舗等)の許可に関する基準 . . . . . 42
  - 3-3. 市街化調整区域における基準(法第34条第11号) . . . . . 43
  - 3-4. 市街化調整区域における基準(法第34条第12号) . . . . . 44
4. 島根県開発審査会運用基準(法第34条第14号) . . . . . 48
5. 市街化調整区域におけるその他の取扱い . . . . . 53

## 第5節 建築等の制限

1. 工事完了公告前の建築制限等 . . . . . 56
2. 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限 . . . . . 56

3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限 . . . . . 59
4. 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地での建築等の制限 60

## 第6節 開発行為における公共施設の取扱い

1. 公共施設の管理者の同意等 . . . . . 65
2. 公共施設の管理 . . . . . 66
3. 公共施設敷地の帰属 . . . . . 67

## 第7節 そ の 他

1. 許可に基づき地位の承継 . . . . . 69
2. 開発登録簿 . . . . . 69
3. 開発審査会 . . . . . 70
4. 開発許可後の進行管理等 . . . . . 70
5. 違反行為に対する監督処分 . . . . . 71
6. 罰 則 . . . . . 71
7. 申請手数料 . . . . . 72
8. 事務の処理区分、書類の提出 . . . . . 72

## 参 考 資 料

1. 国土交通省令様式 . . . . . 77
2. 県規則様式 . . . . . 87
3. その他様式 . . . . . 106

### 〔凡 例〕

この手引きに使用した法令名の略語は、次のとおりである。

法 : 都市計画法（昭和43年法律第100号）

政 令 : 都市計画法施行令（昭和44年法律第158号）

省 令 : 都市計画法施行規則（昭和43年法律第100号）

県条例 : 都市計画法施行条例（平成12年島根県条例第30号）

県規則 : 島根県都市計画法施行細則（昭和46年島根県規則第22号）

# 第1節 総 説

## 1. 開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。

また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資環境エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり開発許可制度の運用に当たってもこれを踏まえて適切に行うことが必要である。

### ○市街化調整区域における開発許可

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は都市計画法（以下「法」という。）第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、計画的な市街化を図る上で支障がない開発行為、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域全域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建設物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公

共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して許可を行うべきである。

## 2. 開発許可制度の概要

### (1) 開発行為の制限

#### ① 開発行為の許可（法第 29 条）

開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事の許可（以下「開発許可」という。）を受けなければならない。ただし、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は開発許可の適用除外とされている。

なお、その他の開発行為で、国、県、全部委任を受けた委任市が行うものなどは、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 開発許可申請の手続（法第 30 条）

開発行為をしようとする者は、申請書に必要な図書を添付して、知事に提出しなければならない。

#### ③ 開発許可の基準

開発許可の基準は、開発行為に一定の技術的水準を保たせるための基準と、市街化調整区域において開発行為を例外的に許可する場合の基準との 2 つからなっている。

##### イ 開発許可の技術基準（法第 33 条）

申請された開発行為が、法第 33 条で定める技術基準に適合し、かつ、申請の手続が適法であるときは、許可をしなければならない。

##### ロ 市街化調整区域における基準（法第 34 条）

市街化調整区域では、開発行為がイの基準に適合することはもちろんのこと、更に法第 34 条各号のいずれかに該当する場合でなければ、許可をしてはならない。日用品店舗、農林水産物加工工場等や県開発審査会で個別に審査・承認を受けたものが許可の対象となる。

#### ④ 開発行為の変更許可（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者が法第 30 条第 1 項の規定に掲げる事項の変更をしようとする場合には、届け出にかかる軽微な変更を除き、変更許可を受けなければならない。

#### ⑤ 工事完了検査と完了公告（法第 36 条）

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、知事に届け出なければならない。知事は、届け出のあった工事が開発許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、検査済証を交付するとともに、工事完了の公告をしなければならない。

### (2) 建築等の制限

#### ① 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了の公告があるまでは、建築物の建築等をしてはならない。ただし、知事の承認を受けた場合等は、この限りでない。

#### ② 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

市街化調整区域及び非線引都市計画区域内では、知事は、開発許可に際し建ぺい率、建物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができ、これらの制限が定められた土地では、知事の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。本県では、市街化調整区域における大規模開発行為（旧法第34条10号イ）について制限を定めている。

③ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了公告の後は、開発許可の内容である予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等を行ってはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはならない。ただし、用途地域等が定められているときや知事が許可したときは、この限りでない。

④ 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地での建築等の制限（法第43条）

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土地では、知事の許可を受けなければ、一定の建築物以外の建築物の新築等をしてはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、国、県、全部委任を受けた委任市が行うものなどは、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。

なお、知事の許可の基準は、開発許可の基準の例に準じて政令第36条で定められている。

(3) 開発行為における公共施設の取扱い

① 公共施設の管理者の同意等（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の同意を得るとともに、開発行為等によって設置される公共施設を管理することとなる者などと協議しなければならない。

② 公共施設の管理及びその敷地の帰属

イ 公共施設の管理（法第39条）

開発行為等によって設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に、その公共施設の存する市町村の管理に属する。ただし、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるときなどは、それらの者の管理に属する。

ロ 公共施設敷地の帰属（法第40条）

開発行為によって設置された公共施設の敷地は、開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、工事完了公告の日の翌日に、アに規定する管理者に帰属する。ただし、道路の付け替え等のように、従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国有又は公有のものは開発許可を受けた者に帰属し、新たな代替施設の敷地はそれぞれ国有又は公有となる。

(4) その他

① 開発登録簿（法第46条、第47条）

知事は、開発許可の内容等、一定の事項を記載した開発登録簿を備え、広く公衆の閲覧に供しなければならない。

② 開発審査会（法第78条）

市街化調整区域内の開発許可の審査などを行わせるため、県に、学識経験者等から構成される開発審査会を置く。

#### (5) 開発許可制度の流れ概要図

(1)から(3)までの流れの概要を示すと、図 1. 1 と図 1. 2 のとおりとなる。

### 3. 島根県における開発許可制度の施行

#### (1) 都市計画区域等の決定状況

本県では、現在まで 13 市町（8 市 5 町）で 19 都市計画区域を指定し、その面積は約 1,315 km<sup>2</sup> となっている。

このうち松江圏都市計画区域については、市街化区域（3,939ha）と市街化調整区域（21,267ha）を設定している。（表 1. 1）

#### (2) 事務の処理区分、書類の提出

開発許可制度上の知事権限は、開発審査会にかかるもの等を除き、県の地方機関である隠岐支庁又は各県土整備事務所の長に委任されている。（表 7.3 参照）

法、省令、県規則の規定により知事（出先機関の長に委任されている場合は、出先機関の長）へ提出する書類は、地元市町村長を経由しなければならない。（県規則第 20 条）

なお、松江市、浜田市、出雲市及び江津市に係る事務については、各市長に知事権限が委任されている。（松江市は H8.4、浜田市は H23.4、出雲市は H22.4、江津市は H21.4 に委任。）（知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例第 2 条同表第 20 号）

#### （備考）

各組織法において、法第 34 条の 2、第 43 条第 3 項の規定の適用につき国又は県とみなされる法人は次のとおりである。

- 独立行政法人都市再生機構
- 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- 独立行政法人空港周辺整備機構
- 日本下水道事業団
- 島根県住宅供給公社
- 土地開発公社（島根県、松江市、浜田市、出雲市及び江津市が設立したものに限る）

図1.1 開発許可制度の流れ概要図(市街化区域、非線引都市計画区域、  
準都市計画区域、都市計画区域外)

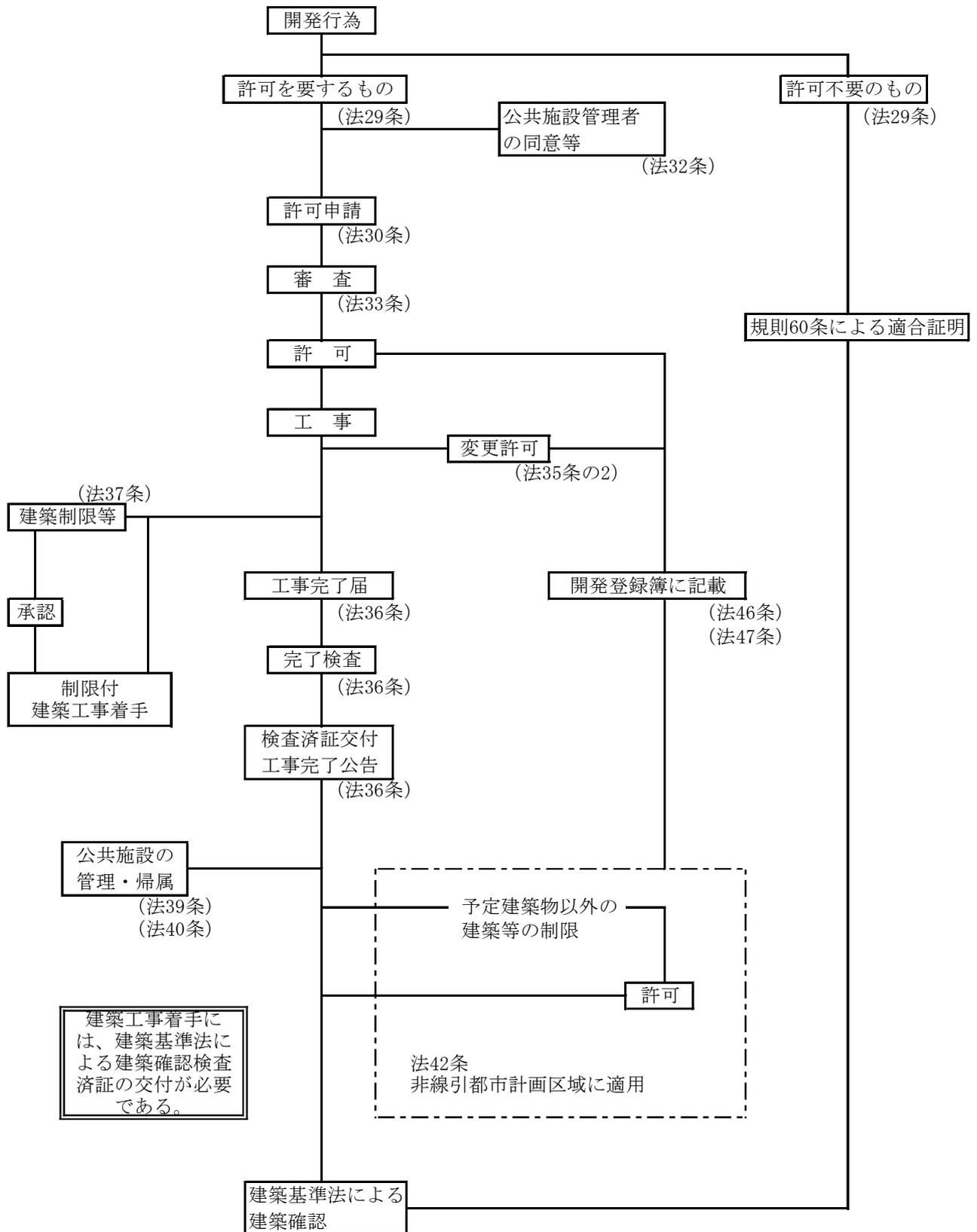


図1.2 開発許可制度の流れ概要図(市街化調整区域)

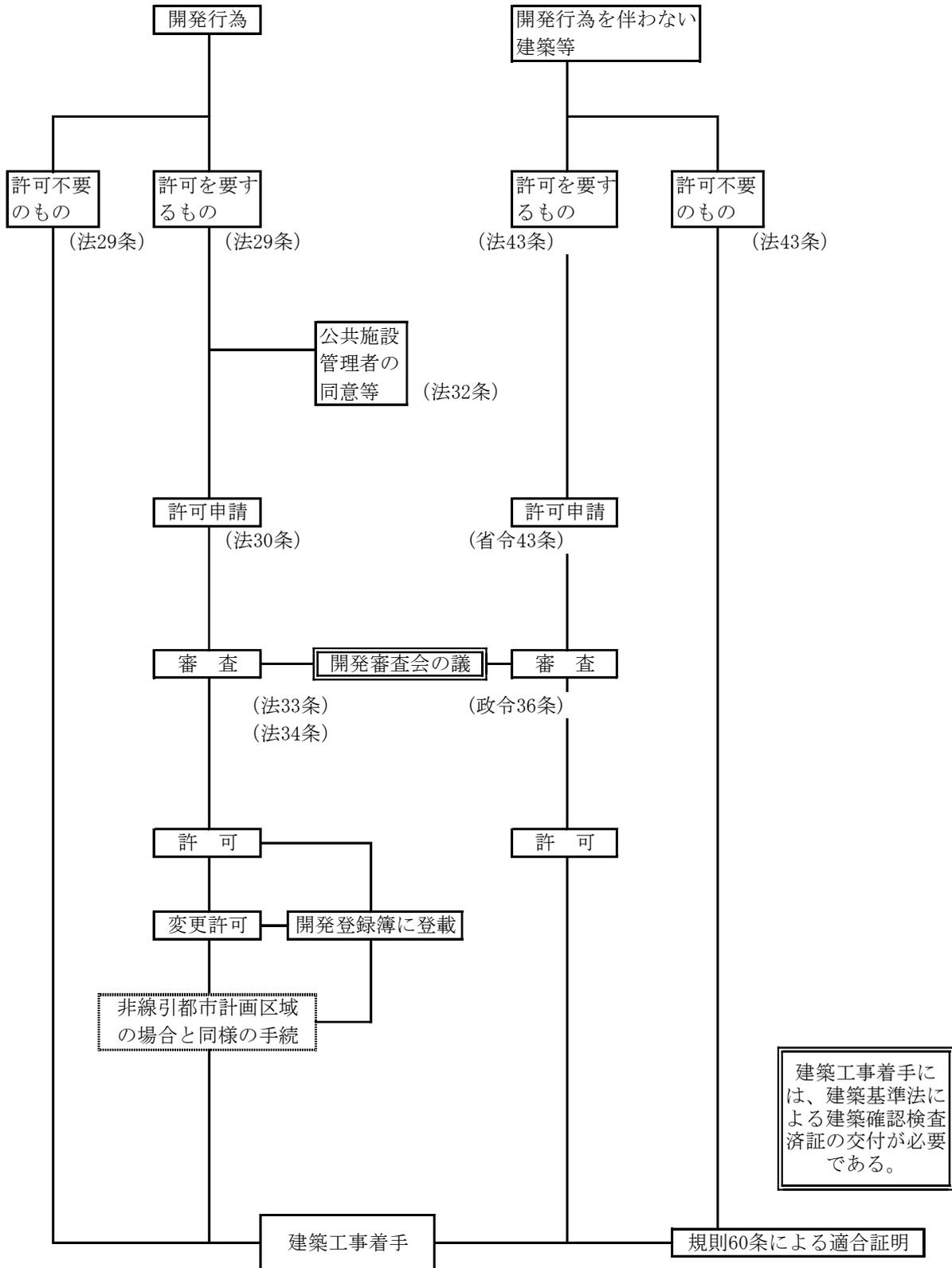


表1.1 都市計画区域等の決定状況

令和2年4月1日現在

市町村名	都市計画 区域名	行政区域 面積 (ha)	都市計画 区域面積 (ha)	市街化 区域面積 (ha)	市街化調整 区域面積 (ha)	決定年月日		用途地域
						当 初	最終変更	
松江市	松江圏	57,299	17,845	3,277	14,568	S.3.1.1	H3.3.5	●
	宍道		2,000			S50.2.4	S50.2.4	●
浜田市	浜田	69,066	5,995			S9.4.2	H7.2.10	●
	旭		554			S50.7.25	S6.6.24	●
	三隅		1,132			S19.7.15	S44.5.20	●
出雲市	出雲	62,436	31,435			S9.4.2	H20.4.1	●
益田市	益田	73,319	3,094			S9.9.28	S58.1.11	●
	匹見		695			S60.6.21	S60.6.21	
大田市	大田	43,571	23,932			S22.6.13	H26.4.1	●
安来市	松江圏	42,093	7,361	662	6,699	S11.10.30	H9.3.11	●
	広瀬		1,420			S48.7.31	S48.7.31	
江津市	江津	26,824	9,854			S22.6.13	S57.9.7	●
	桜江		71			S48.10.26	S48.10.26	
雲南市	雲南	55,318	6,019			S26.10.27	H21.4.1	●
奥出雲町	仁多	36,801	2,438			S22.1.25	S57.9.7	
	横田		2,507			S26.6.28	S50.4.1	●
川本町	川本	10,639	6,736			S27.6.5	S57.9.7	●
津和野町	津和野	30,703	1,108			S11.10.30	S11.10.30	
吉賀町	六日市	33,650	4,328			S50.7.25	S50.7.25	
隠岐の島町	西郷	24,283	2,983			S33.2.10	S63.3.31	
計		566,002	131,507	3,939	21,267			10市町

(注) ●印は用途地域の定めがある市町村を示す。

## 第2節 用語の定義

### 1. 建築物（法第4条第10項）

建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。すなわち、土地に定着する工作物のうち、次のものが該当する。

- (1) 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。）
- (2) (1)に附属する門若しくはへい
- (3) 観覧のための工作物（野球スタンド、競馬場等）
- (4) 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設

なお、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、暖冷房等の設備、煙突、昇降機、避雷針などの建築設備を含む。

### 2. 建築（法第4条第10項）

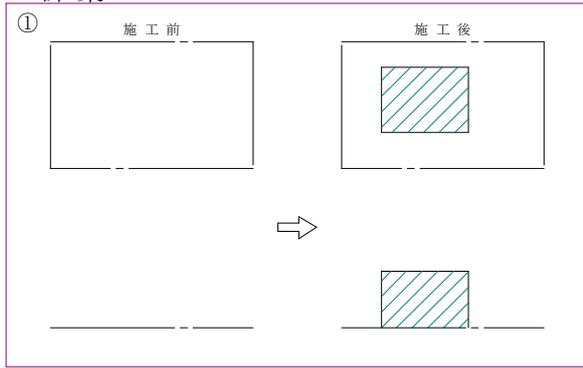
建築基準法第2条第13号に規定する建築をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。

	定 義	運用上の留意点
新築	既存建築物のない敷地に新たに建築物を建てること及び、増築、改築又は移転に該当しない建築をいう	
増築	同一敷地内で、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問わない	増築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下のものは、法第42条又は第43条の規制を受けないものとし、1.5倍を超えるものについては、新築に該当すると見なしこれらの許可を要するものとする
改築	建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう	改築後の床面積の合計が従前の1.5倍以下で、かつ、用途の変更を伴わないものは、法第42条又は第43条の規制を受けないものとし、それ以外のものについては、新築に該当するとみなしこれらの許可を要するものとする
移転	同一敷地内で、建築物を別の位置に移すことをいう	

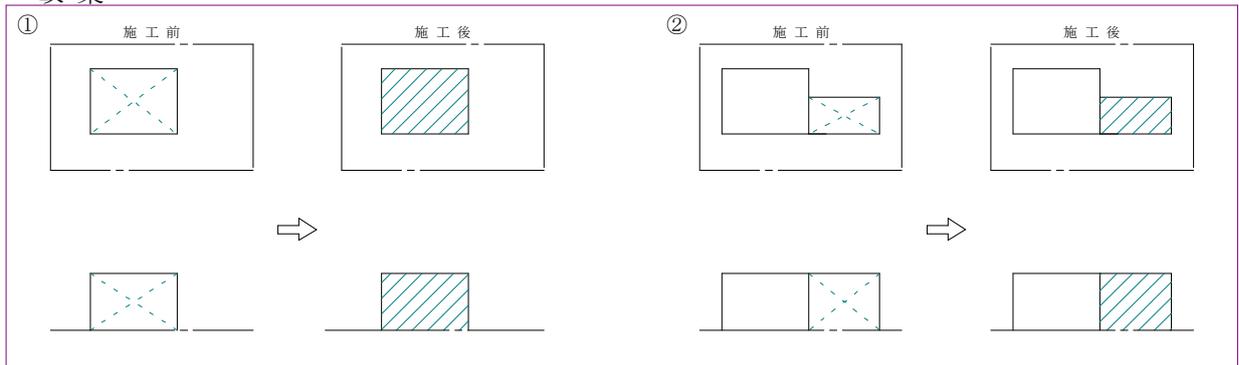
(注) 敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

### 新築

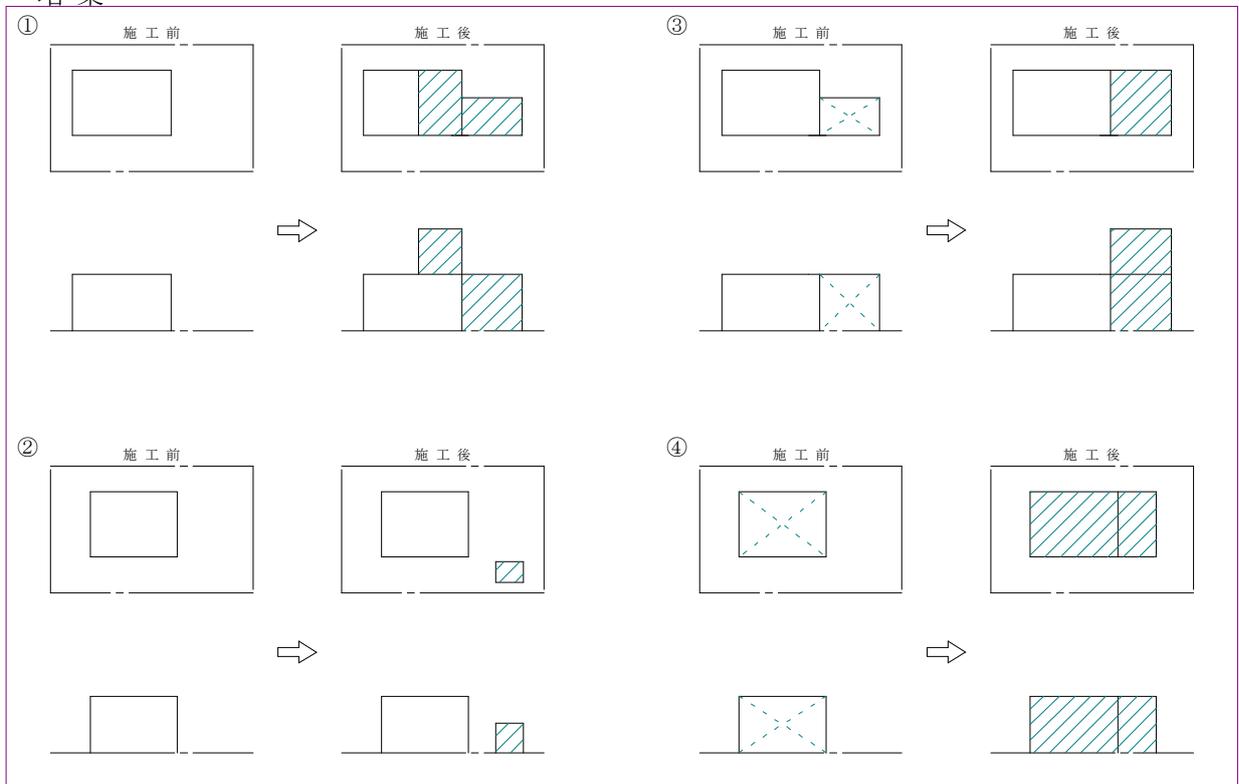
□ 既存部分を示す □>< 除去部分を示す ▨ 施工部分を示す



### 改築



### 増築



## 3. 特定工作物（法第4条第11項）

コンクリートプラントなど周辺地域の環境悪化をもたらすおそれのある第一種特定工作物と運動施設等の大規模な第二種特定工作物とに分けられる。

(1) 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物貯蔵処理施設（公益上必要な施設は除く。）をいう。（表 2.1）

表 2.1 第一種特定工作物

種 類	建築基準法別表第 2 該当項及び条文
コンクリートプラント	(ぬ)項第 3 号 13 の 2 レディミクストコンクリートの製造又はセメントの詰め袋で出力の合計が 2.5 キロワットをこえる原動機を使用するもの。
アスファルトプラント	(る)項第 1 号 21 アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
クラッシャープラント	(ぬ)項第 3 号 13 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
危険物貯蔵処理施設	建築基準法施行令第 116 条第 1 項表の危険物 表 2.2 参照

(2) 第二種特定工作物

ゴルフコース、1ha 以上の規模の運動・レジャー施設である工作物（公益上必要な施設は除く）、1ha 以上の墓園をいう。

- ① 運動・レジャー施設を例示すると、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等があげられる。
- ② 工作物であっても運動・レジャー以外の目的で設置される工作物（博物館法による博物館とされる動植物園等）とか、工作物ではないキャンプ場、スキー場、マリナー等は含まない。
- ③ 運動・レジャー施設に含まれるものであっても、公益上必要なものについては、第一種特定工作物の場合と同様、その範囲から除外されている。（政令第 1 条第 2 項第 1 号）

表 2.2 危険物（建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表）

種 類	内 容	
火薬類 (玩具煙火を 除く。)	火薬、爆薬、工業雷管及び電気雷管、銃用雷管、信号雷管、実包、空包、信管及び火管、導爆線、導火線、電気導火線、信号炎管及び信号火箭、煙火、その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	
消防法第 2 条 第 7 項に規定 する危険物	酸化性固体	塩素酸塩類、過塩素酸塩類、無機過酸化物、亜塩素酸塩類、臭素酸塩類、硝酸塩類、よう素酸塩類、過マンガン酸塩類、重クロム酸塩類、その他のもので政令で定めるもの、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
	可燃性固体	硫化りん、赤りん、硫黄、鉄粉、金属粉、マグネシウム、その他のもので政令で定めるもの、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの、引火性固体
	自然発火性物質 及び禁水性物質	カリウム、ナトリウム、アルキルアルミニウム、アルキルリチウム、黄りん、アルカリ金属(カリウム及びナトリウムを除く)及びアルカリ土類金属、有機金属化合物(アルキルアルミニウム及びアルキルリチウムを除く)、金属の水素化物、金属のりん化合物、カルシウム又はアルミニウムの炭化物、その他のもので政令で定めるもの、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
	引火性液体	特殊引火物、第一石油類、アルコール類、第二石油類、第三石油類、第四石油類、動植物油類
	自己反応性物質	有機過酸化物、硝酸エステル類、ニトロ化合物、ニトロソ化合物、アゾ化合物、ジアゾ化合物、ヒドラジンの誘導体、その他のもので政令で定めるもの、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
	酸化性液体	過塩素酸、過酸化水素、硝酸、その他のもので政令で定めるもの、前各号に掲げるもののいずれかを含有するもの
マッチ		
可燃性ガス		
圧縮ガス		
液化ガス		

(注) 法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物についての開発行為が許可不要とされていることとの並びで、工作物にあっても公益上必要なものについては、危険物貯蔵処理施設の範囲から除外されている。(政令第 1 条第 1 項第 3 号)

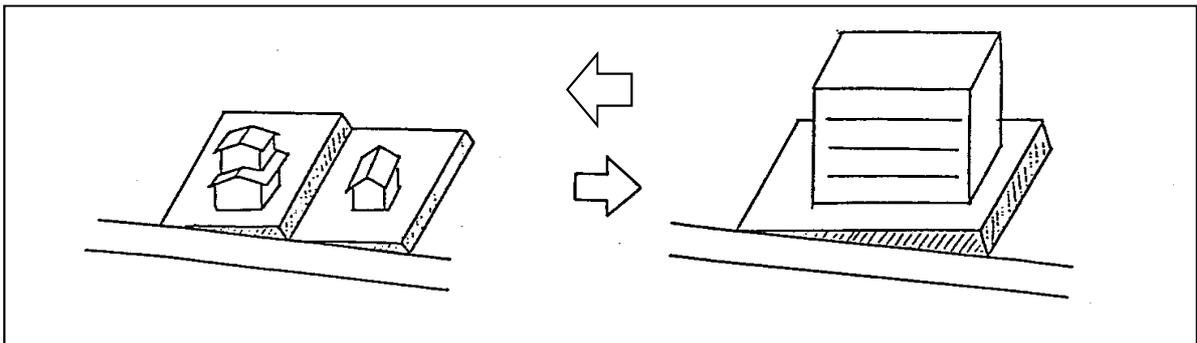
#### 4. 開発行為（法第4条第12項）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

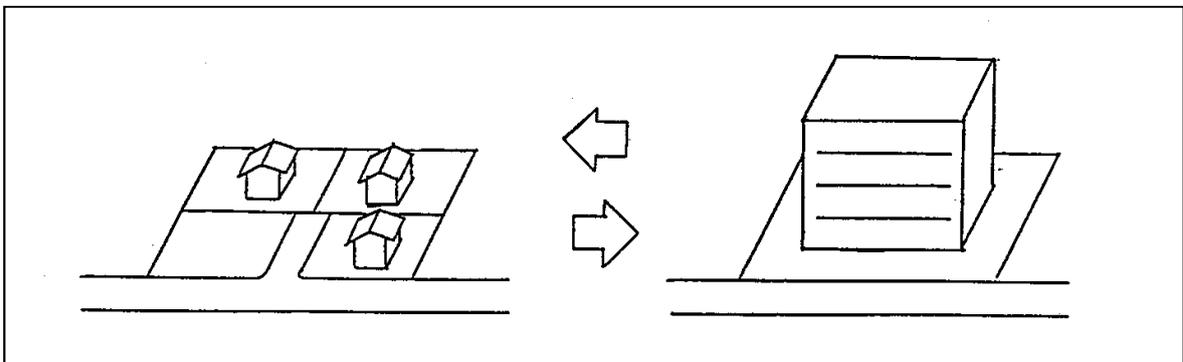
切土、盛土等により宅地を造成する行為又は道路、公園等の公共施設の新設、改廃により従前の土地利用状況を変えつつ宅地化を図る行為は、区画の変更又は形質の変更として全て開発行為に該当する。

##### (1) 開発行為に該当する場合の例

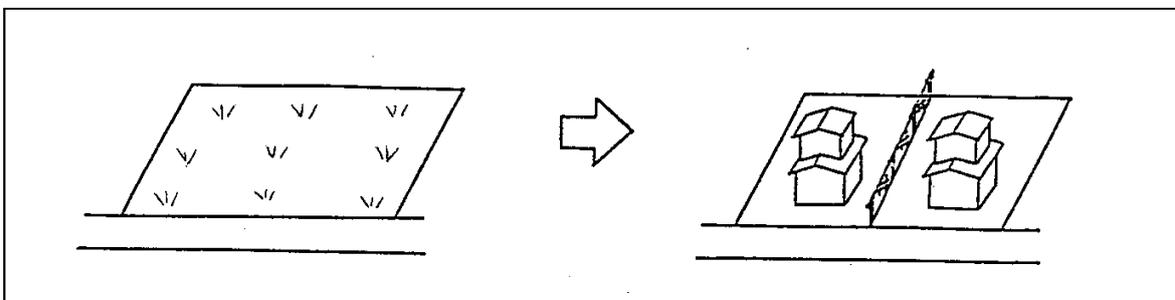
イ) 切土、盛土がある場合



ロ) へい、かき、さく等の除却にとどまらない場合  
(公共施設を廃止、新設する場合)



ハ) 農地を転用する場合

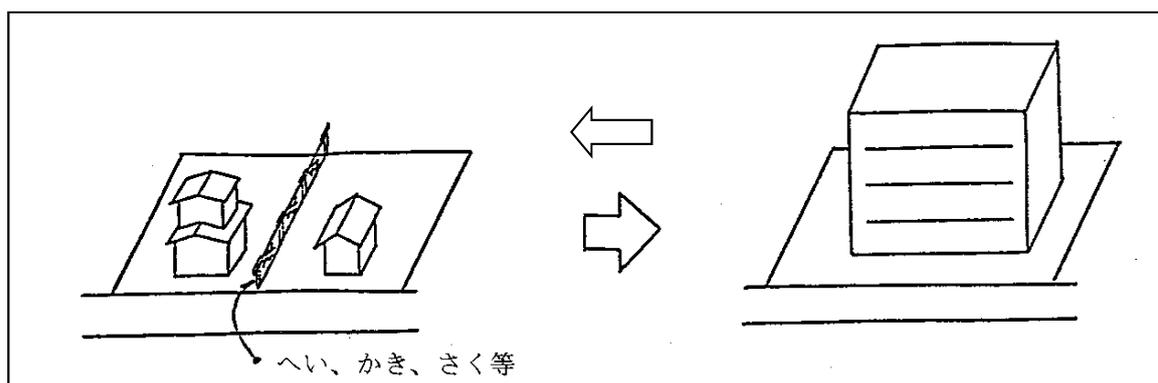


- ① 「区画の変更」とは、土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものの変更をいう。単なる土地の分合筆のみを目的とした、いわゆる権利区画の変更は、区画の変更に該当しない。
- ② 「形質の変更」とは、切土、盛土等によって土地の物理的形狀を変更することをいう。ただし、建築行為又は建設行為と密接不可分と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、形質の変更には該当しない。
- ③ 「主として……」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設にあるという意味である。したがって、土地の利用目的、物理的形狀等から見て一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物等に関するものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為でない。
- ④ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場や自動車教習場などに関する土地の区画形質の変更は、建築物部分が通常不可分であり、面積的にも相当のウェイトを占めるのが通常であるところから、開発行為に該当するとして扱う。
- ⑤ 「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、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等を総合的に見て「建築目的」と客観的に判断される場合には、たとえ宣伝文書中に、「建築不可」の文言があっても開発行為に該当する。

## (2) 開発行為に該当しない場合の例

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除却や、かき、へい、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しないものとして取扱う。

### ① 単なる形式的な区画の統合・分割の場合



- ② 1ha 未満の運動・レジャー施設の建設や有料駐車場造成の場合は、これらと同時にクラブハウスや管理室などの建築が行われれば、建築が主たる目的とはいえず、むしろ附属設備と考えられるので開発行為にはならない。

なお、開発行為とならない場合であっても、これら造成を行う区域が市街化調整区域に含まれるときは、クラブハウスや管理室などの建築については、別途法第 43 条の規定による許可を受ける必要がある。

- ③ 「特定工作物の建設」とは、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設を指すが、第一

種特定工作物のうち移動式のもの（敷地に定着しないもの。）の設置については、「特定工作物の建設」に該当しない。

## 5. 開発区域（法第4条第13項）

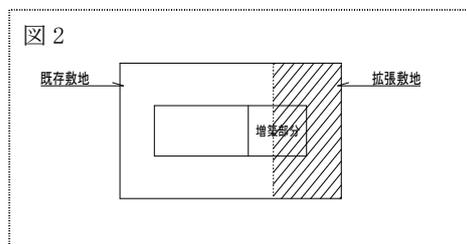
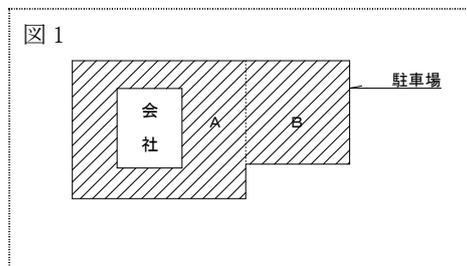
開発行為を行う土地の区域をいい、以下のように取り扱う。

### (1) 建築物の敷地と一体的に利用する場合

建築物の建築等を行わない土地でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地で、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後（②の場合は工事完了後）1年以内に開発行為が行われる場合は、開発区域に含める。

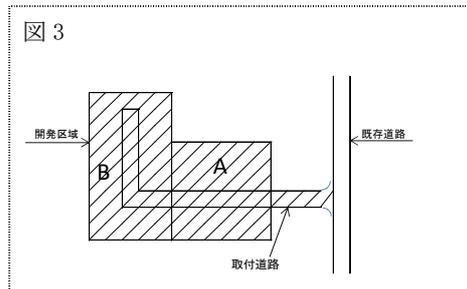
（図1）

- ① A・B間に道路等があっても一体的に利用すると判断されれば、一体的な開発とみなす。
- ② Aが許可を受けていない場合は、A・B全体を開発区域として申請する。
- ③ Aが許可を受けている場合は、A・B全体を一体的な開発として審査するが、開発区域としてはBのみで申請する。ただし、造成・地目変更を行わず、敷地を拡張して増築する43条の場合は、敷地全体を申請敷地とする。（図2）



### (2) 公共施設が一体として利用される場合

道路、排水等公共施設が一体的に利用されるときで、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後1年以内に行われる場合は一体的な開発とみなす。また、既存道路に接道させるための取付道路は道路管理者等により別途施工される場合を除き原則として開発区域に含めるものとする。（図3）



### (3) 開発区域が2以上の区域にわたる場合

- ① 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のうち2以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が当該開発区域がわたる区域に係る規制対象規模のうち最も大きい規模以上であれば開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第2号）。

また、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であれば、開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第3号から第5号）。

- 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とにわたる場合で、開発区域全体の面積が1ha以上であれば開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第1号及び第2項）。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行う。

（別々に申請→別々に許可）

- ③ 開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合は、その開発行為の規模にかかわらず、開発区域全体が許可を要する。
- ④ 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合は、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となるが、都市計画区域及び準都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が 1ha 以上である場合に許可の対象となる。
- ⑤ 開発区域が 2 以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なる場合は、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う。この場合、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行う。

## 6. 公共施設（法第 4 条第 14 項）

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う。

- (1) 「道路」とは、道路法第 2 条第 1 項に規定する道路、道路運送法第 2 条第 8 項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。（道路交通法第 2 条第 1 項第 1 号）
- (2) 「下水道」とは、下水道法第 2 条第 2 号に規定する下水道を指す。ただし、同法第 10 条第 1 項に規定する排水施設は含まない。
- (3) 「河川」とは、河川法に規定する河川に限らず、普通河川等その他の河川を含む。

## 7. 用途の変更

開発許可制度では、建築物の使用目的を変更する行為を用途の変更という。市街化調整区域内での建築物の用途の変更は、法第 42 条又は第 43 条の許可を要する。

本県では、表 2. 3 の区分口欄の相互の変更を、用途の変更として扱う。

なお、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものである。

表 2.3 建築物の用途分類

区 分		例 示
イ	ロ	ハ
住 宅	住 宅 (A) 住 宅 (B) 併用住宅	1戸建専用住宅、長屋建専用住宅 共同住宅、寄宿舍、寮
公益施設	文教施設 (A) " (B) " (C) 社会教育施設 医 療 施 設 社会福祉施設 公共建物 (A) " (B) 交通施設 (A) " (B) 公共事業施設 通 信 施 設	小中学校、高等学校 幼稚園、保育園 大学、各種学校 図書館、博物館、公民館 病院、診療所 託児所 巡査派出所、市役所出張所 公共団体庁舎 鉄道施設、自動車ターミナル、港湾施設 駐車場、車庫 電気事業施設、ガス事業施設、水道事業施設
商業施設等	日用品店舗 (併用住宅を含む) 日用品修理加工店舗 (併用住宅を含む) 日用品サービス店舗 (併用住宅を含む) 物品販売店舗 飲 食 店 事 務 所 歓楽施設 (A) " (B) " (C) " (D) " (E) 宿 泊 施 設 倉 庫 運 動 施 設 観 光 施 設 研 究 所 駐 車 場、車庫	文房具店、食料品店、薬局、雑貨店、呉服衣料店、履物店 かさ・履物等修理、自転車店、農機具等修理店 理容店、美容店、クリーニング店、公衆浴場、医院  マージャン屋、パチンコ店、射的場 劇場、映画館 待合、料亭 キャバレー、舞踏場、 特殊浴場 ホテル、旅館  競技場、水泳場、スケート場、ボーリング場 展望台、休憩所
農林漁業施設	農林漁業施設 (A) " (B) " (C)	政令第 20 条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設
鉱工業施設	鉱 業 施 設 工 場 火薬類製造貯蔵所	
特殊都市施設	卸 売 市 場 と 畜 場 汚物処理場 ごみ焼却場 火 葬 場	

## 第3節 開発行為の制限

### 1. 開発許可（法第29条）

開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事の許可を受けなければならない。  
許可を要する規模は、次のとおりである。

区 分		開発区域の面積	根拠条項
都市計画区域	線引き区域	市街化区域	1000 m <sup>2</sup> 以上
		市街化調整区域	全 て
	非線引区域	3000 m <sup>2</sup> 以上	法第29条 第1項
都市計画区域外	準都市計画区域	3000 m <sup>2</sup> 以上	
	上記以外	1ha 以上	法第29条第2項

(注) 一団の土地の区画形質の変更を時期をずらして行う事例が見受けられる。このような場合、開発許可制度が宅地の造成に一定の水準を確保するための手段として設けられたことを踏まえ、客観的に一体の造成と認められるときは開発許可の対象として取扱う。

#### (1) 開発許可と他の法令との調整

- ① 開発許可を要する開発行為が、農地法により転用が制限される土地について行われる場合には、開発許可と転用許可とはそれぞれの許可権者において事前に調整を図り、原則として同時に行う。また、森林法により林地開発の規制を受けることとなる場合も、事前に調整を図った上、原則として同時に許可を行う。
- ② 建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を、確認申請書に添付しなければならない。(建築基準法施行規則第1条の3第11項、同第3条第5項、省令第60条)(書面の様式は、参考資料P107を参照)

#### (2) 開発行為の変更許可（法第35条の2）

開発許可を受けた者がその許可の内容（法第30条第1項各号）を変更しようとするときは、知事の許可を受けなければならない。ただし、軽微な変更にあつては、知事へ届け出ることでも足りる。

なお、開発許可を受けた内容を全面的に変更するような場合は、法第38条により開発行為を廃止した上で新規に開発許可を受けるのが適当である。

#### (3) 許可不要の開発行為

表3.1と表3.2に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

表 3.1 許可不要の開発行為

区域 根拠	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域、準都市計 画区域	左以外の 区域
法第 29 条第 1 項 第 2 号 (政令第 20 条)	—	農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の住宅のため の開発行為 (備考 1 参照)		同左 〔法第 29 条 第 2 項 第 1 号〕
法第 29 条 第 1 項 第 3 号	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 (表 3.2 参照)			同左 〔法第 29 条 第 2 項 第 2 号〕
法第 29 条 第 1 項 第 4、5、6、7、8 号	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業又は 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為			
法第 29 条 第 1 項 第 9 号	公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、また同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為			
法第 29 条 第 1 項 第 10 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為			
法第 29 条 第 1 項 第 11 号 (政令第 22 条)	<p>通常の管理行為、軽易な行為その他の行為として次の目的で行う開発行為</p> <p>①仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 注)仮設建築物とは一時的な使用の後に除却されることが明らかなもの</p> <p>②車庫、物置等の附属建築物の建築 注)附属建築物とは主たる建築物に附属して建築される建築物で、それ自体独立の機能は果たさず、主たる建築物の機能の中に含まれるもの</p> <p>③建築物の増築又は特定工作物の増設で、その部分の床面積の合計又は築造面積 が 10 m<sup>2</sup>以内であるもの</p> <p>④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をするもの</p> <p>⑤建築物の改築でその床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内であるもの</p> <p>⑥市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務 を営む店舗などで延床面積が 50 m<sup>2</sup>以内 (かつ業務用部分が 50%以上を占め る) で、開発区域の面積が 100 m<sup>2</sup>以内であり、当該調整区域に居住しているも のが自ら営むもの</p>			

(備考)

(1) 農林漁業用建築物

農林漁業とは、日本標準産業分類による A-農業、B-林業、C-漁業の範囲とし、季節的なものであっても含まれるものとするが、家庭菜園等生業としないものは該当しない。政令第 20 条で定める農林漁業用建築物は、次のとおりである。

- ① 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整貯蔵施設、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など農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- ② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養植用飼料等保管施設、漁船用補給施設など農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- ③ 家畜診療の用に供する建築物
- ④ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- ⑤ ①から④までのほか、建築面積が 90 m<sup>2</sup>以内の建築物

なお、農林漁業用建築物でこれらに該当しないものについての市街化調整区域内の開発行為は、法第 34 条第 4 号に該当するものとして許可を行うことになる。

(2) 農林漁業を営む者の住宅

農林漁業を営む者とは、農林漁業の範囲に属する業務に従事する者（被傭者、兼業者を含むが、臨時的と認められる者は含まない）をいい、当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するものとする。

- ① 農業を営む者とは、次のいずれかに該当する者とする。

イ 10a 以上の農地について耕作の業務を営む者

ロ 農業生産法人の構成員で、年間 60 日以上農作業に従事している者

ハ 農業生産法人の構成員で、その法人に 10a 以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者

なお、次の点に留意する。

○ 農業を営む者の耕作面積の確認は、市町の農業委員会が発行する農業従事者証明による。

○ 住宅建築後に 10a 未満となり農業を営む者の基準にあてはまらなくなる場合は、農業を営む者として扱わない。

○ 現に住宅を有しているにもかかわらず、別にもう 1 軒建築する場合は、建築の必要性、現住宅の利用・用途を明確にさせる必要がある。

- ② 漁業、林業を営む者とは、協同組合等が発行する、業務を営む者である旨の証明書を受けられる者とする。

○ 年間従事日数、取引高（額）等明示された証明書による。

表 3.2 法第 29 条第 1 項第 3 号で定める公益上必要な建築物

根拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
法 第 29 条	3	駅舎その他の鉄道の施設 鉄道事業法による鉄道施設	停車場、車庫、車両検査修繕施設
		図書館	図書館
		公民館	社会教育法による公民館
		変電所	
政 令 第 21 条	1	道路法2①の道路又は道路運送法2⑧に規定する一般自動車若しくは専用自動車道（同法第3一に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法2②の一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物	
	2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物	
	3	都市公園法2②の公園施設である建築物	休憩所、売店、管理事務所、簡易宿泊所、公衆便所
	4	鉄道事業法2①の鉄道事業若しくは2⑤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	停留場
		軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物	停留場、車庫、車両検査修繕施設
	5	石油パイプライン事業法5②二の事業用施設である建築物	
	6	道路運送法3一イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法2②に規定する一般貨物自動車運送事業（同条⑥に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物	自動車車庫、停留所、荷扱所
		自動車ターミナル法2⑤の一般自動車ターミナルを構成する建築物	
7	港湾法2⑤の港湾施設である建築物	荷さばき施設、旅客施設、管理施設、厚生施設	
	漁港漁場整備法3の漁港施設である建築物	漁船漁具保全施設、漁獲物の処理貯蔵加工施設、管理施設、厚生施設	
8	海岸法2①の海岸保全施設である建築物		

根拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
政 令 第 21 条	9	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物でその飛行場の機能確保のために必要なもの若しくは利用者の利便確保のために必要なもの	ターミナル
		航空法2⑤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	
	10	気象、海象、地象又は洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物	気象台、天文台、測候所
	11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法4①一に掲げる業務の用に供する施設である建築物	郵便事業株式会社（「郵便の業務」の用に供する建築物に係る開発行為、建築行為に限る）
	12	電気通信事業法120①の認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物	
	13	放送法による放送事業の用に供する放送設備である建築物	放送局
	14	電気事業法2①十六の電気事業の用に供する同項十八の電気工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業及び卸電気事業の用に供する発電所、変電所、送電所
		ガス事業法2③に規定するガス工作物（同条③に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物	製造所 注)大口ガス事業については許可要。
	16	水道法3②の水道事業若しくは同条④の水道用水供給事業の用に供する同条⑧の水道施設である建築物	浄水施設、送水配水施設
		工業用水道事業法2⑥の工業用水道施設である建築物	
		下水道法2三から五の公共下水道、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	
	16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	
17	図書館法2①の図書館の用に供する施設である建築物	公立図書館、私立図書館	
	博物館法2①の博物館の用に供する施設である建築物	公立博物館、私立博物館	
18	社会教育法20の公民館の用に供する施設である建築物	公民館	

根拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
政 令 第 21 条	19	国、県及び市町村並びに（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法15の6③公共職業能力開発施設	職業訓練校、技術開発センター
		国及び雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発促進法27①の職業能力開発総合大学校である建築物	
	20	墓地、埋葬等に関する法律2⑦の火葬場である建築物	
	21	と畜場法3②のと畜場である建築物	
		化製場等に関する法律1②の化製場若しくは同条③の死亡獣畜取扱場である建築物	
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	一般廃棄物処理施設
		浄化槽法2一の浄化槽である建築物	
	23	卸売市場法4⑥に規定する中央卸売市場若しくは同法13⑥に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物	
24	自然公園法2六の公園事業又は同条四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	休憩所、展望施設、公衆便所、宿舎、避難小屋	
25	住宅地区改良法2①の住宅地区事業により建築される建築物		

根拠		建 築 物	具 体 例	
法令	号			
政 令 第 26 条	26	<p>国、都道府県等、市町村、市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの</p> <p>イ 学校教育法1に規定する学校、同法124に規定する専修学校、同法134①に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 社会福祉法による社会福祉事業、更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法1の5①に規定する病院、同法1の5②に規定する診療所、同法2①に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p> <p>ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として開発区域周辺地域に居住する者の利用に供するものを除く）で国土交通省令で定めるもの。</p> <p>ホ 宿舍（職務上、常駐を必要とする職員のためのもの、その他準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く）</p>	<p>体育館、研修センター等の不特定多数の地元住民の一般的利用に供する建築物で、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営するものは許可不要であるが、公営住宅は許可が必要。</p>	
		27	<p>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16①一から三の業務の用に供する施設である建築物</p>	
		28	<p>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17①一から三の業務の用に供する施設である建築物</p>	
		29	<p>(独)水資源機構が設置する(独)水資源機構法2②の水資源開発施設である建築物</p>	
		30	<p>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18①一から四までに掲げる業務の用に供する施設である建築物</p>	
		31	<p>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15①一の業務の用に供する施設である建築物</p> <p>-----</p> <p>非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律11三の業務の用に供する施設である建築物</p>	

(注) 「建築物」の欄中、法律の条・項・号は簡略し、条数の次の①②はその項数、一ニは号数を示す

## 2. 開発許可申請の手続（法第 30 条）

開発行為をしようとする者は、開発行為許可申請書に必要図書を添付して、知事（松江市、浜田市、出雲市及び江津市にあつては各市長）に提出しなければならない。（表 3.5、表 3.6）

### (1) 開発行為許可申請書の記載内容

#### ① 工区の設定

開発区域については工区分けをすることができる。この場合工事完了は工区単位で取扱う。

#### ② 予定建築物等の用途

開発行為に当たって予定されている建築物又は特定工作物の用途の記載は、建築物にあつては、表 2. 3 建築物の用途分類で示す区分のハの例による。（P16 参照）

#### ③ 工事完了予定年月日

開発許可後の進行管理上必要であり、記載されていることを確認する。

#### ④ 自己居住用と自己業務用及び非自己用の開発行為の区分

「自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別」を明らかにする必要がある。自己の居住と自己の業務の用に供する開発行為とそれ以外の開発行為とでは、それぞれ法第 33 条の開発許可の基準の適用が異なっているからである。

これについては、次表の区分を参考にする。

表 3.3 自己用と非自己用の開発行為の区分

種 類 別	開発行為の区分	開発行為の目的となる建築物等（例示）
建 築 物	自己住居用	住 宅
	自己業務用	ホテル、旅館、結婚式場、店舗、工場、従業員の福利厚生施設、保険組合や共済組合が行う宿泊施設、学校法人が建設する学校
	非 自 己 用	分譲住宅、分譲宅地、賃貸住宅、社宅、工場が従業員に譲渡するための住宅、貸し店舗、貸し事務所、貸し倉庫、別荘、業務用分譲地
第一種特定工作物	自己業務用	コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物貯蔵処理施設
	非 自 己 用	
第二種特定工作物	自己業務用	ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園
	非 自 己 用	墓 園

### (2) 設計図の作成

省令第 16 条第 2 項の設計図は、表 3・6 で定めるところにより、表 3.7 の統一凡例を参考に作成する。

### (3) 設計者の資格（法第 31 条）

開発区域の面積が 1ha 以上の開発行為についての設計図書は、次の資格を有する者が作成したものでなければならない。

表 3. 4 設計者の資格

開発区域の面積	学 歴、 そ の 他	宅地開発に関する技術の実務経験
1ha 以上 20ha 未満	①大学を卒業した者	2年以上
	②短期大学（3年課程）を卒業した者	3年以上
	③短期大学、高等専門学校又は旧専門学校を卒業した者	4年以上
	④高等学校、旧中等学校を卒業した者	7年以上
	⑤技術士法による第二次試験のうち建設部門、上下水道部門、衛生工学部門の合格者	2年以上
	⑥建築士法の1級建築士	2年以上
	⑦国土交通大臣の認定する講習を修了した者	7年以上の実務経験等の受講要件
	⑧その他国土交通大臣が認めた者（現在定めなし）	
20ha 以上	上記①から⑧までに該当する者	20ha 以上の経験者

(注) 1. ①から④までの学校においては、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めたもの  
2. 実務経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の監理の経験をいう

### 3. 開発行為の変更許可申請の手続（法第 35 条の 2）

以下のような開発許可を受けた内容を変更しようとする者は、変更許可を受けなければならない。ただし、変更する内容が省令第 28 条の 4 に該当する場合には、変更の届け出で足りる。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計（届け出で足りるものを除く。）
- (4) 工事施行者（届け出で足りるものを除く。）
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第 34 条の号及びその理由
- (7) 資金計画

#### 変更届け出要件（省令第 28 条の 4）

事 項	内 容
設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更	次のものを除く ① 予定建築物等の敷地の規模の 10%以上の増減を伴うもの ② 住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので、その敷地の規模が 1, 000 m <sup>2</sup> 以上となるもの
工事施行者の変更	① 自己居住用、自己業務用（1ha 未満） ② ①以外にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
工事の着工予定年月日及び完了予定年月日の変更	

表3. 5 開発行為許可申請書添付図書一覧

名 称	根拠(様式)	開発行為の区分			備 考
		自己居住用	自己業務用	非自己用	
開発行為許可申請書	省令第16条第1項 (省令様式第2)	○	○	○	
開発区域位置図	省令第17条第1項第1号	○	○	○	明示すべき事項は、表3. 6のとおり
開発区域区域図	〃 第2号	○	○	○	〃
関係権利者の同意書	〃 第3号 (県規則様式第4号)	○	○	○	
設計者の資格申告書	〃 第4号 (県規則様式第5号)	○ (1ha以上)	○ (1ha以上)	○ (1ha以上)	
開発区域の土地の全部事項証明書	県規則第12条第1号	○	○	○	
法務局備付の地図 (公図など)	〃 第2号	○	○	○	明示すべき事項は、表3. 6のとおり
求 積 図	〃 第3号	○	○	○	〃
現 況 写 真	〃 第4号	○	○	○	
設 計 説 明 書	省令第16条第2、3項 (県規則様式第3号)	×	○	○	
設 計 図	〃 第2、4項	○	○	○	図面の種類、明示すべき事項は、表3. 6のとおり
公共施設管理者の同意書	法第30条第2項 (県規則様式第1号)	○	○	○	
公共施設管理予定者との協議経過書	〃 (県規則様式第2号)	○	○	○	・市町村が開発者でも必要
申請者の資力等に関する申告書	県規則第12条第5号 (県規則様式第9号)	×	○ (1ha以上)	○	法人の全部事項証明書(個人の場合は住民票)、事業経歴書、納税証明書、財務諸表(過去1年間)等
資 金 計 画 書	省令第16条第5項 (省令様式第3)	×	○ (1ha以上)	○	
工事施行者の能力に関する申告書	県規則第12条第6号 (県規則様式第10号)	×	○ (1ha以上)	○	法人の全部事項証明書、事業経歴書、建設業許可証明書、財務諸表(過去1年間) 等
その他知事が必要と認める図書	〃 第7号				市街化調整区域内の開発行為については、第4節の3.～5.(P34以下)で定める書類

表 3.6 開発行為許可申請書に添付すべき設計図等及びこれに明示すべき事項

設計図等の種類	明示すべき事項	左欄の具体的項目	留意事項
開発区域位置図 1/50,000 以上	・開発区域の位置		・縮尺は 1/10,000 を標準とすること。
開発区域区域図 1/2,500 以上	・開発区域の境界 ・土地の地番、形状		・開発区域は朱線で枠どりすること。
現況図 1/2,500 以上	・開発区域の境界 ・地形 ・開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設	・開発区域の境界 ・標高差を示す等高線 ・植生区分 ・建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 ・開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状 ・道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員	・等高線は 2m の標高差を示すものであること。 ・着色し、分かり易く記載すること。 ・凡例 宅地（黄）、道路（茶） 排水施設（青）、公園等（緑） 里道（赤）、水路（空）
	・政令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ・政令第 28 条の 2 第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	・政令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団の位置 ・政令第 28 条の 2 第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置	・樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図 1/1,000 以上	・開発区域の境界 ・公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状 ・敷地に係る予定建築物等の用途 ・公益的施設の位置 ・樹木又は樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置及び形状	・開発区域の境界 ・公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置 ・開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 ・排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 ・都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称 ・消防水利の位置及び形状 ・遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分） ・河川その他の公共施設の位置及び形状 ・予定建築物等の敷地の形状及び面積 ・敷地に係る予定建築物等の用途 ・公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 ・樹木または樹木の集団の位置 ・緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・法面（がけを含む）の位置及び形状 ・擁壁の位置及び種類	・開発区域外のがけ等が開発区域内の敷地に建築制限を発生させる（県建築基準法施行条例第 4 条）おそれがあるときは、その区域がわかるよう明示すること。 ・用途地域内で開発行為を行う場合には、予定建築物が当該用途地域に適合しているかどうか、あらかじめ建築部局に確認すること。 ・着色し、分かり易く記載すること。 ・凡例 宅地（黄）、道路（茶） 排水施設（青）、公園等（緑） 里道（赤）、水路（空）

設計図等の種類	明示すべき事項	左欄の具体的項目	留意事項
造成計画平面図 1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界</li> <li>切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>がけ（地盤面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう。以下同じ。）又は擁壁の位置</li> <li>道路の位置、形状、幅員及び勾配</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界</li> <li>切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>擁壁の位置、種類及び高さ</li> <li>法面（がけを含む）の位置及び形状</li> <li>道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を図示すること。</li> <li>着色し、分かりやすく記載すること。</li> <li>凡例 切土（黄）、盛土（橙）</li> </ul>
造成計画断面図 1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>切土又は盛土をする前後の地盤面</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界</li> <li>切土または盛土をする前後の地盤面</li> <li>計画地盤高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前後とは、造成する前と造成した後のことである。</li> </ul>
排水施設計画 平面図 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水区域の区域界</li> <li>排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配</li> <li>水の流れの方向</li> <li>吐口の位置</li> <li>放流先の名称</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界</li> <li>排水区域の区域界</li> <li>遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>道路側溝その他の排水施設の位置、形状及び種類</li> <li>排水管の勾配及び管径</li> <li>人孔の位置及び人孔間の距離</li> <li>水の流れの方向</li> <li>吐口の位置</li> <li>放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>道路、公園、その他の公共施設の敷地の計画高</li> <li>法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水施設には、汚水を排出する施設も含む。</li> </ul>
給水施設計画 平面図 （自己居住用の 開発行為の場合 を除く） 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水施設の位置、形状、内のり寸法</li> <li>取水方法</li> <li>消火栓の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域の境界</li> <li>給水施設の位置、形状、内のり寸法</li> <li>取水方法</li> <li>消火栓の位置</li> <li>予定建築物等の敷地の形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。</li> </ul>

設計図等の種類	明示すべき事項	左欄の具体的項目	留意事項
がけの断面図 1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）</li> <li>切土又は盛土をする前の地盤面</li> <li>がけ面の保護の方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）</li> <li>切土又は盛土をする前の地盤面</li> <li>小段の位置及び幅</li> <li>石張、張芝、モルタルの吹き付け等のがけ面の保護の方法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること</li> </ul>
擁壁の断面図 1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁の寸法及び勾配</li> <li>擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>裏込めコンクリートの寸法</li> <li>透水層の位置及び寸法</li> <li>擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁の寸法及び勾配</li> <li>擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>裏込めコンクリートの寸法</li> <li>透水層の位置及び寸法</li> <li>擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</li> <li>鉄筋の位置及び径</li> <li>水抜穴の位置</li> </ul>	
法務局備付の地図	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域は朱線で枠どりすること。</li> </ul>
求積図 1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発区域全体の求積表</li> <li>開発区域内の宅地及び公共施設の求積表</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>プランメータで求めたものは認めない。</li> <li>座標で求めたものは、計算書も添付すること</li> </ul>
排水施設構造図 1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水施設構造詳細図</li> <li>調整池構造詳細図</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開渠、暗渠、落差工、マンホール、雨水ます、吐口、汚水処理場（処理水の仕様書を含む）</li> </ul>	
道路標準横断面図 1/50 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>路面、路盤の詳細</li> <li>人孔の形状</li> <li>雨水ます、取付管の形状</li> <li>道路側溝の位置、形状、寸法</li> <li>埋設管の位置</li> <li>横断勾配</li> <li>幅員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>舗装構成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>路線別に作成すること。</li> </ul>

- (注) 1. 各種計算書として水利計算書、擁壁の安定計算書、地盤調査資料等の提出を求める場合がある。  
2. 設計図には、これを作成した者が、その氏名を記載しなければならない。(省令第16条第6項)

表3.7 申請図書の凡例一覧表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号
開発区域境界線		雨水管渠		雨水角形人孔	
工区境界		污水管渠		污水角形人孔	
街区番号		合流管渠		河 川	
宅地番号		既設管渠	法 面		
公共公益用地		暗 渠	横断暗渠	間知ブロック積擁壁	
造成計画高				円 形	重力式擁壁
敷地面積	馬蹄形			R C 擁壁	
B M			矩 形	給 水 管	$\phi$ _____
位 置		卵 形	制 水 弁		
高 さ		開 渠	U形側溝及び寸法	消防水利施設	消火栓 防火水槽は実在 (F)の形にする
道路番号及び巾員			L形側溝及び寸法	階 段	
勾配、延長			LU形側溝及び寸法	ガードレール	
変 化 点		グレーチング側溝	ガードフェンス		
管 番 号		その他の開渠	落石防護柵		
管 径			柵 類	車 止 め	可動式又は固定式 
勾 配			雨水円形人孔	樹 木	
管 延 長			污水円形人孔	緩 衝 帯	
流 水 方 向					

## 4. 許可又は不許可（法第 35 条）

### (1) 許可又は不許可の処分

開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。この処分は文書をもってするものとし、不許可の処分をするときは、その理由を明らかにして通知しなければならない。

相当規模以上の開発行為についての許可申請の場合は、事前協議から本申請、審査を経て開発許可に至るまでの間にかかりの日数を要すると思われる。この場合、次の事項に留意しつつ迅速な事務処理を行うよう努める。

#### ○ 島根県土地利用調整会議の活用

規模が 1ha 以上の開発行為をしようとするときは、本法による開発許可の申請その他の法令の手續を行う前に、島根県土地利用対策要綱（昭和 60 年県告示第 330 号）に基づき、知事と協議（以下「開発協議」という。）をしなければならない。そして開発協議に対する回答は、関係行政分野の担当部局で構成される県土地利用調整会議の議を経て、開発協議を行った者に通知される仕組みになっている。この通知を受けてから関係個別法令の手續に入るので、開発許可に当たっては、事前協議の場として県土地利用調整会議を活用し、事務処理の迅速化を図る。

なお、県土地利用調整会議は県土木部用地対策課が所管しており、開発許可担当部局も関係所属として参加している。

### (2) 許可の条件（法第 79 条）

開発許可には、都市計画上必要な条件を附することができる。具体的開発行為によって異なるが、県では、原則として次のような条件を附する。

- ① 許可の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更許可を受けること。
- ② 開発行為により災害の発生が予想される場合は、許可権者の指示に従い、必要な防災措置を講ずること。
- ③ この許可に基づく工事を完了したときは、その旨を届け出て工事完了の検査を受けること。島根県報に工事完了の公告があるまでは、建築物の建築をしてはならない。
- ④ 公共施設敷地の帰属手續に係る囑託登記に必要な書類は、工事完了の公告があるまでに、当該公共施設の管理予定者へ提出すること。
- ⑤ 開発行為を廃止したときは、遅滞なく、その旨を届け出ること。更に必要に応じて、開発行為を廃止した場合の事後措置や開発行為の着手の時期、完了の時期などを条件に附する。

また、開発許可に際して法第 41 条の制限の指定を行うときは、許可の条件の中でこの指定を行う。

### (3) 許可標識の掲示（県条例第 2 条）

開発許可を受けた者は、その工事の期間中工事現場の見やすい場所に、県規則様式第 7 号の 2 の開発許可標識を掲示しなければならない。

## 5. 工事完了検査と完了公告（法第36条）

### (1) 工事完了届の提出

開発許可を受けた者は、その工事が完了したときは、省令様式第4又は第5の工事完了届出書により知事に届け出なければならない。

- ① 工区を分けて開発許可を受けたときは、工区の工事が完了したときに届け出る。
- ② 公共施設に関する工事の部分を全体の部分と切り離して届け出ることができる。

### (2) 工事完了の検査

工事完了届の提出があったときは、遅滞なく、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかを検査し、適合していると認めるときは、省令様式第6又は第7による検査済証を、許可を受けた者に交付しなければならない。

- ① 開発許可の内容には、許可に附された条件も含む。
- ② 検査は、出来形の寸法検査を主体に行い、場合によっては工事写真、品質検査により判断する。
- ③ 検査は、工事の施行全般に対して効率的かつ確実におこない、その実施にあたっては、特に次の各事項に留意することが大切である。
  - イ 工事の施工者に、工事内容、出来形等について裏付けとなる関係図書を整備させること。
  - ロ 検査にあたっては、工事の責任者等工事内容の説明できる者に立会を求めること。
  - ハ 検査の結果、不適当な箇所がある場合には、すみやかに必要な対策を講じさせ、再度検査をおこなうこと。
- ④ 検査に当たっては、公共施設の帰属等との関係があるので、地元市町村職員の立会を求めること。

### (3) 工事完了の公告

検査済証を交付したときは、遅滞なく、工事が完了した旨を公告しなければならない。

- ① 公告の方法は、島根県報に登載することによって行う。（松江市、浜田市、出雲市及び江津市にあつては、各市長の定める方法）
- ② 隠岐支庁長又は各県土整備事務所長は、検査済証を交付したときは、次の書類を添えて知事あて公告依頼を行う。
  - イ 開発行為検査復命書の写
  - ロ 検査済証の写
  - ハ 工事完了届出書の写
  - ニ 開発区域位置図
  - ホ 土地利用計画図（着色）
  - ヘ 造成計画断面図
  - ト 求積図（公共施設の求積を含む）
  - チ 公共施設が設置されたときは、管理予定者との協議経過書の写
  - リ 写真（着工前、後）
  - ヌ 開発行為許可申請書（変更許可申請書、変更届出書含む。）の写

ル 建築着工承認を与えたときは、その承認書の写

- ③ 法第 39 条（公共施設の管理）や法第 40 条（公共施設敷地の帰属）等の法律効果は、工事完了の公告があつてはじめて発生する。

## 6. 開発行為の廃止（法第 38 条、県規則第 16 条）

開発許可を受けた者は、その工事を廃止したときは、遅滞なく、廃止に伴う事後措置等の図書を添えて省令様式第 8 の廃止届出書により知事に届け出なければならない。

開発行為の廃止は、許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。

メ モ

## 第4節 開発許可の基準

### 1. 開発許可の基準

開発許可の基準は、開発行為に一定の技術水準を保たせるための技術基準と、市街化調整区域内の開発行為を例外的に許可する場合の基準からなっている。

#### (1) 市街化調整区域以外での開発行為

申請された開発行為が法第33条に定める技術基準に適合し、かつ、申請の手続が適法であるときは、許可をしなければならない。

#### (2) 市街化調整区域内での開発行為

開発行為が法第33条に定める技術基準に適合するほか、法第34条の各号のいずれかに該当する場合でなければ、許可をしてはならない。

### 2. 開発許可の技術基準（法第33条）

良好な市街地の形成を図るため、公共施設の配置等についての基準を定めている。

#### (1) 技術基準の適用関係

自己居住用、自己業務用、非自己用の開発行為の区分により、適用される基準が異なっている。（表4.1）

自己居住用の開発行為は、適用する基準が限定されているが、これは自己居住用の開発行為にあっては周辺への影響だけをチェックすれば足り、給水施設とか道路等の公共施設は当然に自ら整備すべきものと考えられたからである。

#### (2) 技術基準の概要

法第33条、政令第23条の2から第29条まで及び省令第20条から第27条までに定めるもののほか、県の定める基準（別冊技術編参照）による。

なお、法律、政令及び省令による基準の概要は、表4.2のとおりである。

### 3. 市街化調整区域における基準（法第34条）

市街化調整区域では、農林漁業的土地利用に重点がおかれ、市街化を抑制すべき区域であるので、原則として開発行為はできない。

ただし、法第34条に定めるような建築物の建築や第一種特定工作物の建設のために行う開発行為については、スプロール対策上支障がないもの、容認すべき特別の必要性が認められるものといった見地から、例外的に許可される。（表4.3）

第二種特定工作物の建設のための開発行為には、法第34条の規定は適用されない。

また、次のとおり基準を定めている。市街化調整区域内の開発行為で、開発審査会の承認が得られたものにつき、許可されることになる。（法第34条第14号）

表 4.1 開発許可の技術基準の適用関係

開発行為の区分 種 類 別 法第33条第1項該当号	自 己 用			非 自 己 用		
	建 築 物	第一種 特定工作物	第二種 特定工作物	建 築 物	第一種 特定工作物	第二種 特定工作物
1 用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○
2 公共空地の確保等	業務用 ○	○	○	○	○	○
3 排 水 施 設	○	○	○	○	○	○
4 給 水 施 設	業務用 ○	○	○	○	○	○
5 地 区 計 画 等	○	○	○	○	○	○
6 公 益 的 施 設	開発行為の 目的に照ら し判断	同左	同左	○	○	開発行為の 目的に照ら し判断
7 防災・安全措置	○	○	○	○	○	○
8 災害危険区域等の除外	業務用 ○	業務用 ○	業務用 ○	○	○	○
9 樹木の保存、表土の保全	○	○	○	○	○	○
10 緩 衝 帯	○	○	○	○	○	○
11 輸 送 施 設 (40ha 以上)	○	○	○	○	○	○
12 申請者の資力・信用	○ 業務用 1ha 以上	○ 業務用 1ha 以上	○ 業務用 1ha 以上	○	○	○
13 工事施行者の能力	○ 業務用 1ha 以上	○ 業務用 1ha 以上	○ 業務用 1ha 以上	○	○	○
14 関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

(注) 1. 許可基準の適用のあるものを○で示す。

2. 自己用と非自己用の開発行為を併せて行う場合は、全体を非自己用をして取扱う。

表4. 2 開発許可の技術基準の概要（法律、政令及び省令）

法第33条 第1項該当号	基 準	適用規模	留 意 事 項
用途地域等への 適合 (第1号関係)	① 用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区に定められている場合は、当該用途の制限に適合 ② 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13項及び第68条の3第7項の用途の制限に適合	全 部	・ 予定建築物等が建築基準法による用途規制を受けるものであるときは、その用途がこれに適合していなければならない
公共空地の 確保等 (第2号関係)	① 開発区域及びその周辺の状況等を勘案して、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規模、構造、能力、適正配置 ② 都市計画に適合	全 部	・ 都市計画に適合とは、開発行為の設計が、都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん、できる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求している趣旨である。 ・ 自己用住宅は除く
道 路	・ 別途技術編による		
公 園 緑 地 広 場	・ 別途技術編による		
消防施設	・ 別途技術編による		
排水施設 (第3号関係)	・ 別途技術編による		
給水施設 (第4号関係)	・ 別途技術編による		
地区計画等 (第5号関係)	地区計画、沿道整備計画又は集落地区計画の内容に即していること。	全 部	
公益的施設 (第6号関係)	・ 別途技術編による		
防災・安全措置 (第7号関係)	・ 別途技術編（造成工事）による		

法第33条 第1項該当号	基 準	適用規模	留 意 事 項
災害危険区域等の除外 (第8号関係)	次の危険区域を含めないこと。 (i) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域 (ii) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 (iii) 土砂災害防止対策の推進に関する法第8条第1項の土砂災害特別警戒区域 (iv) 特定都市河川浸水被害対策法第五十六条第1項の浸水被害防止区域 (v) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域	全 部	・ 主たる目的が、自己用住宅の建築物の場合を除く
樹木の保存、表土の保全 (第9号関係)	・ 別途技術編による		
緩 衝 帯 (第10号関係)	・ 別途技術編による		
輸 送 施 設 (第11号関係)	道路、鉄道等による輸送の便等から支障がないこと	40ha以上	
申請者の資力・信用 (第12号関係)	申請者に資力及び信用があること。	全 部	
工事施工者の能力 (第13号関係)	工事施工者に完成能力があること。	全 部	
関係権利者の同意 (第14号関係)	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等について、当該開発行為の施行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。	全 部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 妨げとなる権利を有する者とは、土地、工作物、建築物の所有者はもちろん、土地については、所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者をいう。</li> <li>・ 原則として、全員の同意を得ること。</li> <li>・ 隣接土地の所有者及び地域住民についても、開発行為の施行に伴うトラブル防止のため、承諾を得ることが望ましい。</li> </ul>

表 4. 3 市街化調整区域における基準

法第 34 条該当号	基準の内容	留意事項	添付書類
政令で定める公益上必要な建築物 (第 1 号)	※具体的な基準の内容については P41 を参照。	※具体的な留意事項については P41 を参照。	
日用品店舗等 (第 1 号)	※具体的な基準の内容については P42 を参照。	※具体的な留意事項については P42 を参照。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元自治会等の要望書</li> <li>・周辺建物用途別現況図</li> <li>・建築物配置図</li> <li>・建築物平面図</li> <li>・営業内容を示す書類 (商品名、作業内容及びこれらの数量等)</li> <li>・その他 (資格、免許等を証するもの)</li> </ul>
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 (第 2 号)	<p>市街化調整区域内に存する鉱物の採掘、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと密接不可分な加工等のための施設であること。</p> <p>一例示— 日本標準産業分類 D-鉱業に属する事業、セメント製造業、生コンクリート製造業、砕石製造業等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面</li> <li>・利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明書</li> <li>・施設配置図</li> <li>・建築物平面図</li> <li>・その他</li> </ul>
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 (第 2 号)	<p>① 観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するために必要な施設、宿泊又は休憩施設で必要と認められるものであること。</p> <p>② 地元自治体の観光開発計画に適合するものであること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光資源と称するもの自体の建築物は該当しない。</li> </ul>	
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 (第 2 号)	<p>水資源の利用のための取水、導水、利水又は浄化施設であること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しない。</li> </ul>	
特別の温度等を必要とする政令で定める事業のための建築物又は第一種特定工作物 (第 3 号)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・政令未制定</li> </ul>	
農林漁業用建築物 (第 4 号)	<p>法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物以外の農林漁業用建築物であること。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用目的、利用方法、利用対象、規模等の説明書</li> <li>・生産地との関係、取扱量を示す書類</li> </ul>
農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物 (第 4 号)	<p>市街化調整区域内の生産物の処理、貯蔵、加工のためのものであること。</p> <p>一例示— 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、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業協同組合、漁業協同組合、集荷業者等の行う集出荷の用に供されるものについては、「処理、貯蔵」に含める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設配置図</li> <li>・建築物平面図</li> <li>・その他</li> </ul>

法第 34 条該当号	基準の内容	留意事項	添付書類
特定農山村法の規定に基づき建築される農林業等活性化基盤施設に係る建築物等 (第 5 号)	特定農山村法第 9 条第 1 項の規定によりあらかじめ知事の承認を受けて市町により作成・公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設等 地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	・申請内容が承認計画に適合しているかどうかを審査する。	・承認計画の写し ・その他
中小企業の共同化又は集団化に寄与する事業のための建築物又は第一種特定工作物 (第 6 号)	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事業であること。	・本来、市街化区域で行うべきであり、やむを得ない事情が認められるものであること。	・事業概要書 ・全体計画図 ・その他
市街化調整区域内の工場施設の事業と密接に関連する事業の効率化を図るための建築物又は第一種特定工作物 (第 7 号)	「密接な関連を有する」とは、既存工場に対して自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として納入している場合等具体的な事業活動に着目して、生産、組立て、出荷等の各工程に関して不可分一体の関係にあるものであること。	・効率化の判断に当たっては、既存の事業の質的改善のほか、量的拡大が図られる場合も含める。	・既存工場に関する調書（業種、業態、工程、原料、製品名等） ・申請工場に関する調書（同上） ・両工場の事業活動の各工程における関連を説明する資料 ・原材料、製品等に関する輸送計画書 ・地場産業の場合は、周辺同種工場の分布状況図 ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他
危険物の貯蔵又は処理のための建築物又は第一種特定工作物 (第 8 号)	火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫であるもの。		・火薬類の貯蔵又は処理に関する概要書 ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他
道路管理施設 (第 9 号)	道路管理者が設置するものであること。		
休憩所 (第 9 号)	① 自動車の運転手が休憩のために利用できる施設であって、食堂、喫茶室、飲食物売場等を含むものとするが、原則として居住部分を有しないものであること。 ② 国道、主要地方道その他相当量の交通が見込まれる道路に接していること。 ③ 駐車場は、客席との見合いで、十分の広さのものが確保されていること。	・いわゆるドライブインが該当する。 ・宿泊施設は含まれない。 ・位置については、市街化区域からの距離、類似の建物間の距離からみて、適切なものであること。 ・休憩所機能を備えたコンビニエンスストアは、規模・施設等が適切なものであること。	・営業内容を示す書類 ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他（資格、免許等を証するもの）
給油所等 (第 9 号)	① ガソリンスタンド、自動車液化石油ガススタンドであるもの ② 国道、主要地方道その他相当量の交通が見込まれる道路に接していること。		
火薬類製造所 (第 9 号)	火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所であるもの		・火薬類製造に関する概要書 ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他

法第 34 条該当号	基準の内容	留意事項	添付書類
地区計画又は集落整備計画に適合する建築物又は第一種特定工作物 (第 10 号)	① 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であること。 ② 地区計画の内容に適合していること。	・集落地区計画決定地区なし	
条例で指定する土地の区域内に係る建築物 (第 11 号)	市街化区域に隣接又は近接し、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する地域であって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域のうち、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条例で定めるものに該当しないもの。	※ 3-3. 市街化調整区域における基準 (法第 34 条第 1 1 号) の項参照	
条例で区域、目的、用途を限り定められた建築物 (第 12 号)	開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの。	※ 3-4. 市街化調整区域における基準 (法第 34 条第 1 2 号) の項参照	
既存権利の届出に係る建築物又は第一種特定工作物 (第 13 号)	① 自己用の開発行為を行う場合であること。(第 3 節の 2、P23 参照) ② 市街化調整区域となった際、所有権その他の権利を有していた者が、市街化調整区域となった日から 6 か月以内に届出をしたもので、①の目的に従って市街化調整区域となった日から 5 年以内に開発行為を完了するものであること。	・開発行為を行うため農地転用許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域となる前にその許可を受けている必要がある。 ・その他の権利には、借地権が含まれる。 ・既存権利の届出は、県規則様式第 10 号により行う。(県規則第 13 条)	・既存権利を有していたことを証する書類 (土地登記簿謄本、農地転用許可書等) ・申請者の職業(法人の場合は業務内容)に関する書類(自己の居住用の場合は除く) ・施設配置図 ・建築物平面図 ・その他
個別案件 (第 14 号)	① 開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものであること。 ② 開発審査会の承認が得られたものであること。	・「開発区域周辺の市街化」とは、建築物がその周辺区域に建築されるようなことを意味する。 ・「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」とは、市街化調整区域内に存することに合理的な理由があるものをいうのであって、市街化区域内に所有地がないとか、それ取得できないといった開発申請者の個人的事情は含まれない。 ・開発審査会へ提案する場合の基準については、次のページ以下を参照すること。	

### 3-1. 法第34条第1号（公共公益施設）の許可に関する基準

#### (1) 基本事項

- ①主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という）等であること。
- ②入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設であること。

※ 有料老人ホームは、本号でいう社会福祉施設に該当しない。

#### (2) 基準の内容

種 別	具体的用途の例示	利 用 形 態
1 保育所、学校等	保育所、幼稚園、小学校、中学校	保育所、幼稚園、小学校及び中学校等、校区が明確にされ、主として周辺の居住者が利用するもの。
2 医療施設等	助産所、診療所	主として周辺の居住者が利用するもの。
3 社会福祉施設等	老人デイサービスセンター、老人福祉センター、児童養護施設等	通所系施設については主として周辺の居住者が利用するもの、入所系施設については主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設であるもの。

#### (3) 申請時の添付書類

- ① 周辺建物用途別現況図
- ③ 建築物配置図（道路幅員が示されたもの）
- ③ 建築物平面図
- ④ 事業内容を示す書類
- ⑤ その他（資格、免許等を証するもの）

## 3-2. 法第34条第1号（日用物品店舗等）の許可に関する基準

### (1) 基本事項

- ① 開発区域周辺の市街化調整区域内居住者を主たるサービス対象とするものであること。
- ② 同種の市街化状況にある地域において通常存在すると認められるものであること。

### (2) 基準の内容

種 別	店舗等の例示	建築物の規模	敷地の規模 （※2）	敷地が接する道路の幅員	住居併用	
1	小売業 （物品販売業を営む店舗）	食料品店、用品店、電気店、薬局、新聞販売店	延べ床面積 200 m <sup>2</sup> 以内 （内倉庫等の付属施設は、20%以内）	500 m <sup>2</sup> 以内 （※3）	別途技術基準による （※4）	可 （※1）
		コンビニエンスストア	延べ床面積 200 m <sup>2</sup> 以内 （内倉庫等の付属施設は、20%以内）	1,000 m <sup>2</sup> 以内	6.5m以上	不可
2	飲食業、洗濯、美容、浴場業、個人サービス業	飲食店、クリーニング店、理容店、美容店、はり、きゅう、あん摩等の施設	延べ床面積 200 m <sup>2</sup> 以内 （内倉庫等の付属施設は、20%以内）	500 m <sup>2</sup> 以内	別途技術基準による	可 （※1）
3	修理業	自動車修理工場 農機具修理工場	延べ床面積 300 m <sup>2</sup> 以内 （内事務所は、200 m <sup>2</sup> 以内）	1,000 m <sup>2</sup> 以内	同上	可 （※1）
4	その他	銀行		1,000 m <sup>2</sup> 以内	6.5m以上	不可
		郵便局				可 （※1）

注) ※1 住宅を併設する場合は、延べ床面積の50%以上の店舗面積（修理業の場合は、事務所+工場等の面積）を有すること。

※2 敷地規模については、原則として上記数値によるが、分筆により残地が有効に活用できない場合は、その部分も許容し得る。

※3 営業形態により相当数の駐車場が必要とされる場合には、1,000 m<sup>2</sup>以内まで許容し得る。

※4 上記※3により敷地の規模が500 m<sup>2</sup>を超える場合には、6.5m以上とする。

### (3) 申請時の添付書類

- ① 地元自治会等の要望書
- ② 周辺建物用途別現況図
- ③ 建築物配置図（道路幅員が示されたもの）
- ④ 建築物平面図
- ⑤ 営業内容を示す書類（商品名、作業内容及びこれらの数量等）
- ⑥ その他（資格、免許等を証するもの）

### 3-3. 市街化調整区域における基準（法第34条第11号）

平成12年の法改正により、法第34条第11号の規定に基づき、条例で指定する土地の区域内の開発行為については、一定の条件のもと許可できることとなった。

#### (1) 条例で指定する土地の区域（県条例第3条、県規則第2条）

条例に基づき指定する土地の区域は、規則で定める土地の区域で、市街化区域と隣接し、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区域で、次の要件を全て満たしていること（以下、この土地の区域を、「隣接・近接区域」という）。

- ① 市街化区域との境界から2キロメートルの範囲内の土地の区域
- ② 次に掲げる土地の区域以外の土地の区域であること。

都市計画法施行令第29条の9

- 1 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- 2 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- 3 急傾斜地崩壊危険区域
- 4 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 5 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- 6 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（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
- 7 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

都市計画法施行令第8条第1項第2号

- ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害のおそれのある土地の区域
- ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のために保全すべき土地の区域

- ③ 区域内の主要な道路が、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、区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域であること。
- ④ 区域内の排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢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土地の区域であること。
- ⑤ 市街化区域内に存するものを含めて概ね50以上の建築物が連たんする地域であること。
- ⑥ 建築物の敷地が概ね50m以内の間隔であること。

#### (2) 区域指定（県規則第3条、県規則第3条）

- ① 上記(1)に規定する土地の区域を定める規則は、市町村長の申出に基づき定めるものとする。

- ② 知事は、前項の規則を定めようとするときは、島根県開発審査会の意見を聴かなければならない。
- (3) 隣接・近接区域の明示（県規則第3条）
- ① 知事は、隣接・近接区域に該当する土地の区域の境界及び範囲を地図上に図示した図面を作成するものとする。
- ② 前項の境界は、原則として、道路、河川、がけ、その他土地の範囲を明示するのに適当なものにより示すこととし、これにより難しい場合は、町界又は字界によることとする。
- ③ ①の図面は、関係図書とともに県及び関係市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他適切な方法により公衆の縦覧に供するものとする。
- ④ 知事は、①の図面を作成したときは、その旨及び前項の規定による公衆の縦覧に供する方法を公告するものとする。

(4) 最低敷地面積（県条例第4条）

法第33条第4項の規定により、条例で定める建築物の最低敷地面積は、200㎡とする。ただし、知事が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合は、この限りでない。

(5) 予定建築物の用途（県条例第5条、県規則第4条）

① 法第34条第11号の規定により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条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の建築物の用途とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域（隣接・近接区域に限る。）において、規則で定める規模及び用途に供するものにあつては、この限りでない。

- (1) 規則で定める一般国道の境界から200メートル以内の土地の区域
- (2) 規則で定める県道の境界から50メートル以内の土地の区域

② (2)及び(3)(②を除く)の規定は、①の土地の区域について準用する。

（添付書類）

- 理由書   指定区域がわかる図面   建築物配置図   建築物平面図   敷地求積図  
その他

### 3—4. 市街化調整区域における基準（法第34条第12号）

平成12年度の法改正により、法第34条第12号の規定に基づき、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は、開発審査会の議を経ることなく許可できることとなった。

(1) 大規模既存集落区域（県条例第6条第1号、県規則第5、6条）

① 規則で定める土地の区域であつて、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、概ね100以上（注1）の建築物が50mの距離で連たんしている土地の区域において、次のいずれかに該当する建築物を建築する目的で行う開発行為であるこ

と。

イ 自己の居住の用に供する建築物

ロ 規則で定める規模の自己用の業務の用に供する店舗、事務所、工場又は運動・レジャー施設

ハ 公営住宅法第2条に規定する公営住宅

② ①のロの規則で定める規模は、次の要件のいずれにも該当する規模であること。

イ 開発区域の面積が1,000㎡以内であること

ロ 予定建築物の延べ面積が500㎡以内であること

③ 散在集落の取扱いについては、概ね30以上で1km以内の距離にある集落で、大規模既存集落とコミュニティーを同一とする集落は、大規模既存集落地域に含めるものとする。

④ 3-3の(2)及び(3)(②を除く)の規定は、①の土地の区域について準用する。

(注1) 概ね100以上とは80以上とする。

(添付書類)

理由書 指定地域がわかる図面 建築物配置図 建築物平面図 その他

## (2) 既存集落区域（県条例第6条第2号、県規則第6条）

① 規則で定める土地の区域であって、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50以上の建築物が50mの距離で連たんしている土地の区域において、自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為であること。

② 3-3の(2)及び(3)(②を除く)の規定は、①の土地の区域について準用する。

(注1) 概ね50以上とは40以上とする。なお、指定する集落の状況により特に認める場合は30以上とする。

(添付書類)

理由書 指定地域がわかる図面 建築物配置図 建築物平面図 その他

(3) 分家住宅（県条例第6条第3号、県規則第7条）

① 市街化調整区域に土地を保有しつつ継続して生活の本拠を有する世帯が、その世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為で、次の要件に該当するものであること。

イ 申請者又は本家が市街化区域に適当な土地を有していないこと

ロ 申請地は、本家たる世帯が線引き以前から保有している土地、若しくは本家たる世帯が自己の居住の用に供している建築物の敷地から、50mの範囲内で連たんが確保できる土地

ハ 申請者の範囲については、民法第725条に定める親族（6親等内血族、3親等内姻族）に該当する者で、いわゆる本家の世帯構成員であったものであり、跡取りを含むほか娘婿予定者についてもこれに含めて差し支えない

ニ 自己の居住の用に供する建築物であること。

ホ 開発面積については、1戸の専用住宅として適切な規模であること

ヘ 農地転用の見込みがあること

（添付書類）

- 理由書 ○本家の申立書 ○戸籍謄本 ○住民票（家族全員） ○建築物配置図
- 建築物平面図 ○農業従事者証明書（農業従事者のみ） ○固定資産税証明書（本家）
- 名寄帳 ○その他

(4) 収用移転（県条例第6条第4号）

土地収用法第3条の各項に規定する事業の施行により市街化調整区域に移転するもので、次の要件に該当するものであること。

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

② 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。

③ 原則として、敷地が従前とほぼ同一の規模であり、予定建築物が従前とほぼ同一の用途で建築され、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

なお、収用対象建築物が市街化区域内にある場合については、①から③に掲げる要件のほか、次のいずれかに該当し、やむを得ないと認められるものであること。

④ 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難であること。

⑤ 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいこと。

（添付書類）

- 理由書 ○収用対象事業の対象となる旨の証明書 ○既存建築物配置図
- 既存建築物平面図 ○建築物配置図 ○建築物平面図 ○従前敷地求積図 ○その他

(5) 地区集会所等（県条例第6条第5号）

次の要件に該当するものであること。

- ① 地区集会所、公民館等（社会教育法によるものを除く。）準公益的な施設である建築物であること。
- ② 町内会等自治組織において運営され適正な管理が行われるものであること。
- ③ レジャー的な施設、その他他の目的の建築物と併用されるものでないこと。

（添付書類）

- 理由書
- 目的、管理、運営方法の説明書
- 建築物配置図
- 建築物平面図
- その他

(6) 既存建築物の建替（県条例第6条第6号、7条2号、県規則第8条）

次の要件に該当するものであること。

- ① 自己の居住の用に供する既存の建築物を増築し、又は改築する目的で行う開発行為で、拡大後の敷地が500㎡以内であること、又は既存の建築物を増築し、若しくは改築した建築物で、従前の敷地の範囲内で行われるもの。ただし、敷地を拡大しない場合で、増改築後の床面積の合計が1.5倍以下であるものについては許可を要しない。

なお、拡大後の敷地が500㎡を超える場合は、従来通り開発審査会の議を経ることとなる。

- ② 従前の建築物と用途が同一のものであること。

（添付書類）

- 理由書
- 既存建築物配置図
- 既存建築物平面図
- 建築物配置図
- 建築物平面図
- 住民票
- その他

(7) 第二種特定工作物等に付属する建築物（県条例第6条第7号、県規則第9条）

1ha未滿のため、いわゆる第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に併設される、管理上又は利用上不可欠な建築物で、周辺の土地利用と調和のとれたものであり、その規模が50㎡以内の建築物。

なお、建築物の規模が50㎡を超える場合は、従来通り開発審査会の議を経ることとなる。

（添付書類）

- 理由書
- 建築物配置図
- 建築物平面図
- その他

#### 4. 島根県開発審査会運用基準（法第34条第14号）

##### （基準1） 災害危険区域等に存する建築物の移転

次の①に定める対象要件のいずれかに該当する建築物の移転であって、②以下の要件に該当するものであること。

###### ① 対象要件

- イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転であること。
- ロ 地すべり等防止法第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転であること。
- ハ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第25条第1項の勧告に基づく移転であること。
- ニ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転であること。
- ホ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくもので、①から④までと同等と認められる移転であること。

② 代替建築物の位置については、用途及び地域の土地利用に照らし、適切なものであること。

③ 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと等、地域の土地利用と調整のとれたものであること。

④ 原則として予定建築物が従前とほぼ同一の規模、用途で建築され、かつ、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

なお、移転対象建築物が市街化区域内にある場合については、②から④に掲げる要件のほか、次のいずれかに該当し、やむを得ないと認められるものであること。

- イ 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難であること。
- ロ 移転対象者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有し、あえて市街化区域に土地を求めさせる合理的事情に乏しいこと。

（添付書類）

- |           |                     |           |          |      |
|-----------|---------------------|-----------|----------|------|
| ○理由書      | ○対象事業の要件に該当する旨の証明書等 | ○既存建築物配置図 |          |      |
| ○既存建築物平面図 | ○建築物配置図             | ○建築物平面図   | ○従前敷地求積図 | ○その他 |

##### （基準2） 社寺、仏閣及び納骨堂

原則として、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教生活に関連した施設であり、鎮守、社、<sup>こうしん</sup>庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であるが、その他宗教活動上の施設で、次の要件に該当するものであること。

- ① 宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設であること。
- ② ①に付属する社務所、<sup>くり</sup>くり等宗教活動上必要不可欠な建築物であること。
- ③ その他宗教活動上周辺の信者分布に照らし当該地域に立地することに合理的事情の存するものであること。

なお、原則として、宿泊施設、休憩施設は含まないが、宗教活動上宿泊を伴い宗教の教養を高めることに意義のあるものについては、必要最小限度のもののみ認めるものとする。

(添付書類)

理由書 法人の場合、全部事項証明書 建築物配置図 建築物平面図 その他

### (基準 3) 特段の研究施設

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

### (基準 4) 事業所に従事する者のための従業員宿舎

法第 34 条第 1 号から第 14 号の規定による許可をうけた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるものであって、個別に判断する。

### (基準 5) 土地区画整理区域内の建築物等

個別に判断する。

### (基準 6) 既存建築物の建替

従前の建築物と規模、構造等が著しく過大でなく、用途が同一のもので、条例及び規則で定められたものを除いたもの。

(添付書類)

理由書 既存建築物配置図 既存建築物平面図 建築物配置図  
建築物平面図 住民票 その他

### (基準 7) 第二種特定工作物等に係る建築物

市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する次のいずれかに該当する建築物で、条例及び規則で定められたものを除いたもの。

- ① キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域の土地利用上支障のないものの管理上、利用上必要不可欠である施設である建築物で、次の要件を満たすものであること。
  - イ 施設自体が、周辺の環境に適合し、かつ、地域の土地利用計画に適合しているものであること。
  - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限のもので、自然公園法その他法令に適合しているものであること。
  - ハ 用途の変更が容易でないものであること。
- ② 第 2 種特定工作物の敷地内で建築することに合理的事情が存する宿泊施設について、次の要件を満たすものであること。
  - イ 利用目的、利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠なものであること。
  - ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難と認められるものであること。
  - ハ 施設の規模、構造、設計等が適切なものであること。

- ③ 1ha 未満のため、いわゆる第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に併設される管理上、利用増進上必要不可欠な建築物で周辺の土地利用と調和のとれたものであること。

(添付書類)

- 理由書    建築物配置図    建築物平面図    その他

### (基準 8) 地域振興を図るための工場等

次に定める市町の地域において立地する工場等であって、①以下の要件に該当するものであること。

市町の地域

松江市、安来市

- ① 申請に係る建築物は、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であって、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

- ② 申請地面積は、5ha 未満であること。

- ③ 工場等の立地が当該市街化区域に適地がないと認められ、かつ、次の事例にみられるように地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

イ 周辺の労働力を必要とする場合

ロ 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合

ハ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合

(添付書類)

- 理由書    事業概要説明書    建築物配置図    建築物平面図    その他

### (基準 9) 大規模な流通業務施設

立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設とは、立地にあたって市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地域内に適地がないと認められるもの、又は市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し、又は居住環境を悪化させると認められるもので、次の各項に該当するものであること。

- ① 区 域

山陰道の安来、東出雲、松江玉造の各インターチェンジ又は竹矢、矢田、松江東、松江中央、松江西の各ランプから概ね半径 1 km 以内の区域に立地するものであること。

- ② 規 模

申請に係る建築物は、次のいずれかに該当するもののうち、地方運輸局長等が積載重量 5 トン以上の大型自動車概ね 1 日平均延べ 20 回以上発着すると認定したものであること。

イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項の一般貨物自動車運送事業

のうち同条第 6 項で規定する「特別積合せ貨物運送」以外で貨物自動車運送事業の用に供される施設

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

③ 各インターチェンジ及びランプへのアクセス

立地場所から各インターチェンジ及びランプへのアクセスは、自動車交通の安全確保に加えて、歩行者及び自転車の安全が確保された道路として整備されているものであること。

（添付資料）

- 理由書 ○事業概要説明書 ○地方運輸局長等の認定書 ○施設配置図
- 建築物平面図 ○その他

**（基準 10） 有料老人ホーム**

次の要件に該当するものであること。

① 有料老人ホームの設置及び運営が厚生労働省の策定する有料老人ホームの設置運営指針における基準に適合しており、かつ、独立行政法人福祉医療機構等の公的融資を受けて建設されるものであること。また、公的融資が受けられない場合は、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られることが確実と判断されるものであること。

② 有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。分譲方式のものは認めない。

③ 入居一時金及び利用料に関する国の基準に従い適正な料金設定がなされている場合等有料老人ホームの機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であり、次の要件のいずれかに該当するものであること。

イ. 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合。

ロ. 既に公共下水道等の生活基盤が整備されており、市街化区域から 500m 以内に立地すること。さらに周辺の道路交通や利用者数に配慮した駐車場など利便性を重視した施設が整備される計画であること。

④ 有料老人ホームの立地につき、地元市町の福祉政策、都市計画の観点から支障がないことについて、当該市町長が承認を与えたものであること。

（添付書類）

- 理由書 ○県担当部局の指針適合、立地困難等を証する書類 ○融資証明書
- 市町長の承認書 ○建築物配置図 ○建築物平面図 ○その他

**（基準 11） 介護老人保健施設**

介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に規定する介護老人保健施設のうち、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであって、その立地がやむを得ないと認められるもので、次の要件に該当するものであること。

① 地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものである

こと。

- ② 他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は認めない。
- ③ 協力病院が近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。
- ④ 介護老人保健施設担当部局との調整を了しており、介護保険法に基づく開設許可が確実になされるもの。

(添付書類)

- 理由書 ○県担当部局との調整を了した書類 ○建築物配置図
- 建築物平面図 ○その他

### (基準 12) 社会福祉施設

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更正保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設(以下「社会福祉施設」という)であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもので、次の要件のいずれかに該当するものであること。

- ① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があるもの。
- ② 老人福祉法に規定する入所型施設及び児童福祉法に規定する保育所であって、既に公共下水道等の生活基盤が整備されており、市街化区域から500m以内に立地すること。さらに周辺の道路交通や利用者数に配慮した駐車場など利便性を重視した施設が整備される計画であること。
- ③ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があるもの。
- ④ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など当該開発区域周辺の資源環境等の活用が必要であるもの。

(添付書類)

- 理由書 ○県担当部局との調整を了した書類 ○建築物配置図
- 建築物平面図 ○その他

### (基準 13) 医療施設

医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものでありその位置規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもののうち次の要件のいずれかに該当するものであること。

- ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められるもの。
- ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が

必要と認められるもの。

- ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転するもの。

(添付書類)

- 理由書 県担当部局との調整を了した書類 建築物配置図  
建築物平面図 その他

#### (基準 14) 学校

主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため当該開発区域の周辺の資源環境等が必要であることなどから、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの。

(添付書類)

- 理由書 県担当部局との調整を了した書類 建築物配置図  
建築物平面図 その他

#### (基準 15) その他

(1) から (14) までに該当するもののほか、市街化調整区域内で建築することがやむを得ないと認められる建築物で、個別に判断する。

## 5. 市街化調整区域におけるその他の取扱い

### (1) 地方拠点都市法に基づく特例措置（地方拠点都市法第 31 条）

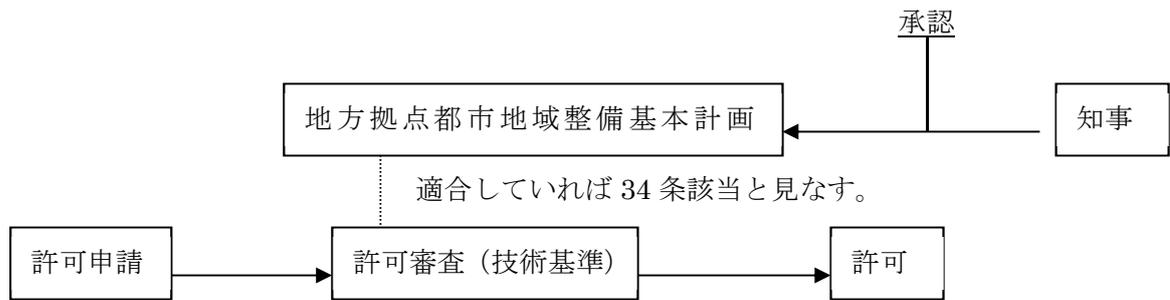
地域の関係市町村が、基本計画において、市街化調整区域内の拠点地区において実施されることが適当と認められる開発行為又は建築行為等については、立地基準（法第 34 条又は同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号）の審査は了したものとみなされ、本来であれば必要となる開発審査会の議を経ることなく、技術基準の審査のみによって許可することとなる。

#### ① 基本計画の承認基準

周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當であると認められるものであること。市街化区域の市街化の状況等から見て、当該都市計画区域における計画的市街化を図る上で支障がないと認められるものであること。

#### ② 基本計画の策定手続

本特例を活用する場合の基本計画の策定については、地方拠点都市地域における都市計画法の特例に関する省令（平成 4 年建設省令第 10 号）第 8 条において、その記載事項及び添付図面が規定されている。



## (2) 市民農園整備促進法に基づく市民農園施設（市民農園整備促進法第 12 条）

以下の施設については、都市計画法の特例措置が認められており、市街化調整区域内においては法第 34 条第 14 号該当として開発許可または建築許可が必要とされている。

これらについては周辺の土地利用に支障を生ぜしめないものであるとともに、市民農園の利用上特に必要性の高いものと認められるので、開発審査会の議は不要である。

### ① 休憩施設である建築物

「休憩施設」とは、農作業の合間に休憩するための施設で、休憩室のほか手洗場、便所等を含む。なお、単体の便所も休憩施設である。

### ② 農作業の講習の用に供する建築物

「講習施設」とは、利用者に対し農作業の講習を行う施設で、講習室、植物展示室、資料閲覧室、教材室等を含む。

### ③ 簡易宿泊施設（専ら宿泊の用に供される施設で、簡素なものをいう。）である建築物。

「簡易宿泊施設」とは、市街地からはなれた地域において滞在型の利用が予想される市民農園に設置される、宿泊者用の食堂、風呂場、便所等宿泊者にとって必要不可欠な施設を備えたものであって周辺の環境と調和した専ら宿泊の用に供される簡素なものとする。

### ④ 管理事務所その他管理施設である建築物。

「管理施設」とは、市民農園の円滑な利用を維持増進するための施設であり、管理事務所、管理人詰所、管理用具置場、ごみ処理場等。

なお、法第 29 条第 2 号、法第 43 条第 1 項に該当する農業用施設は許可不要であるが、それに該当しない農業用施設は法第 34 条第 4 号、令第 36 条第 3 号イ該当として許可が必要である。

(注)

- ・ 市民農園利用者以外の者を対象とした豪華なものを含むものは認めない。
- ・ 適用対象建築物となるものは、市民農園整備促進法第 7 条第 1 項の規定により開設について市町の認定を受けた者が建築するものであって、市民農園利用者が建築するものは対象とならない。
- ・ 同一園内における複数の建築物に係る申請については、原則として一括して処理して差し支えない。

## (3) 産業廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条）の取扱いについて

市街化調整区域内での本施設の設置を法第 34 条第 14 号に該当させて認めることは原則として不適當である。

ただし、都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は建築基準法第 51 条ただし書きの規定により、特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が、都市計画上支障がないと認めて許可したものについては、法第 34 条第 14 号に該当するものとして取扱う。

なお、本法施行令第 21 条第 22 号に規定する施設ではない。また、同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設が併置される場合は全体を許可対象とする。また一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。

#### (4) 工事完了公告後の区画の変更の取扱いについて

市街化調整区域内において旧法第 34 条第 10 号イにより、宅地分譲を目的として開発許可を受けた大規模開発区域の一部において、工事完了公告後事業者が単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更をおこなう場合（開発行為に該当しない場合）、以下のとおり取り扱うこととする。

- ① 1 区画の面積の審査
- ② 給排水施設等公共施設の容量確認
- ③ 開発登録簿備付けの土地利用計画図の調製

法施行規則第 60 条証明書（適合証明）を交付する際に確認するものとする。

## 第 5 節 建築等の制限

### 1. 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了の公告があるまでは、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、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ① 開発行為の施行のために工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。
- ② 知事が支障がないと認めたとき。
- ③ 法第 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物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

#### (1) 建築着工承認（県規則第 16 条第 1 項）

- ① 上記②の承認を受けようとする者は、県規則様式第 14 号の建築着工承認申請書に次の図書を添付して、知事に提出しなければならない。

- イ 建築物を建築しようとする土地の現況図、付近見取図
- ロ 建築物配置図、建築物平面図
- ハ 開発区域の工事の状況及び建築工事との関係を示す図書
- ニ その他知事が必要と認める図書

- ② 知事が、支障がないと判断して認めるときとは、次のような場合をいう。

- イ 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- ロ 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
- ハ 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築であつて、建築工事と宅地造成工事を切り離して行うことが工事の施工上不適当な場合等

なお、このような場合であっても、開発行為が許可内容どおりに行われることを確保するため、公共施設の設置や開発区域内の土地の防災・安全措置は完了していることが必要である。

- (注) 支障がないと認めた場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されることにより、開発行為の完了手続きまで至らずに放置されているケースもあることから、公益的施設以外の住宅や業務施設等については法 79 条により開発行為完了前における使用を制限する等の条件を付すること。

### 2. 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

用途地域の定められていない土地の区域内では、知事は、開発許可に際して建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

この制限が定められた土地では、建築物は、この制限に違反して建築してはならない。ただし、知事が許可したときは、この限りでない。

#### (1) 制限の趣旨

市街化調整区域など用途地域の定められていない区域においては、建築物の敷地、構造及び

設備に関する一般的な制限を課すことは、原則として不可能である。このため、都市計画の適正な実現が阻害されることが予測される場合には、用途地域設定に伴う制限に代えて、直接これらの制限を行いうることとしたものである。

**(2) 予定建築物の形態制限**

法第 41 条第 1 項の規定により、開発区域内の土地について、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ペイ率」という。）及び建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）に関する制限を次のように定める。

	住居系開発区域内の建築物	その他の開発区域内の建築物
建ペイ率	10 分の 4	10 分の 6
容積率	10 分の 6	10 分の 20

(注)

- (i) 建築物の建築面積及び延べ面積については、同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合には、それぞれその建築面積及び延べ面積の合計とする。
- (ii) 「住居系開発区域」とは主として住宅の建築の用に供する目的で行われる開発行為の区域をいい、「その他の開発区域」とはそれ以外の目的で行われる開発行為の区域をいう。
- (iii) ただし、住居系開発区域内の建築物について、知事が交通上、防災上及び衛生上支障がなく、かつ、良好な住宅の環境の整備改善に資すると認めるものの建ペイ率及び容積率については、次のとおりとする。
  - 当該開発区域内の中高層及び集合住宅を中心とする街区において、少なくともその敷地の 2 辺が道路に接し、その敷地の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、良好な住宅の環境を害するおそれがないと認められるもので、住宅の用に供する建築物については、建ペイ率及び容積率の最高限度を次のように引き上げることができる。  
建ペイ率-10 分の 6      容積率-10 分の 20
  - ただし、このことは、市街化調整区域の概念上低層住宅を想定することが適当であるため、その趣旨に反しみに適用する趣旨ではないこと。
  - また、この運用については、建築担当部局と事前に十分協議及び調整をし、慎重に判断すること。

**(3) 制度を定める対象区域**

市街化調整区域での旧法第 34 条第 10 号イによる大規模開発区域とする。

**(4) 許可の条件とする制限**

法第 41 条第 2 項ただし書の運用については、次の基準を満たす建築行為について許可するものとする。

イ 容積率	10 分の 8 以内
ロ 建ペイ率	10 分の 5 以内
ハ 敷地境界線からの外壁面後退要件	敷地境界線から 1.5m 以上。但し、建築基準法施行令第 135 条の 20 に規定する制限の緩和の外、独立棟の高さ 3.0m 未満で床面積の合計が 20 m <sup>2</sup> 以下の車庫、物置についてはこの限りでない。
ニ 建築物の高さの限度	10m

ホ 北側の高さの斜線制限	建築基準法第 56 条第 1 項第 3 号の第 1 種低層住居専用地域又は、第 2 種低層住居専用地域の規定に準ずる。
へ 日影による建築物の高さの制限	建築基準法第 56 条の 2 及び島根県建築基準法施行条例第 10 条の第 1 種低層住居専用地域又は、第 2 種低層住居専用地域の規定に準ずる。

また、本法の建築許可には、原則として次のような条件を附する。

- ① 施行の際には、許可基準を順守すること。
- ② 形態並びに床面積若しくは建築面積の変更が生じる設計の変更をする際には、事前に届け出ること。
- ③ この許可による建ぺい率・容積率は限界許可であるので、建築基準法上の角地の緩和は適用されないので注意すること。
- ④ この許可に違反する建築物を建築した場合には、都市計画法第 81 条に基づく監督処分を受けることがある。

#### (5) 添付図書

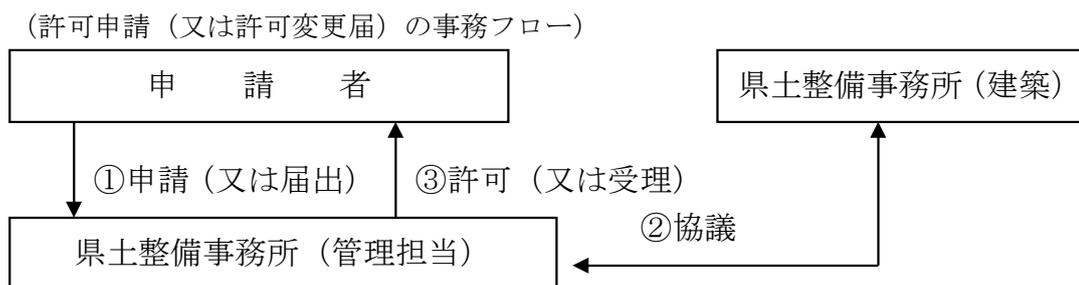
位置図、配置図、平面図、立面図、日影図（へ. の適用建築物に限る。）

※図書は併せて作成することができる。

#### (6) 事務処理の留意事項

この許可に係る事務処理フローは、下記のとおりとする。また、この許可を受けたものについての変更は、建築物形態等制限区域内建築許可変更届により行い、必要な図書を添付させることとする。（参考資料、P107 参照）

ただし、軽易な変更についてはこの限りではない。この場合において軽易な変更とは、予定建築物の配置・形態の変更を伴わず、床面積の変更を生じないものとする。



#### (7) 建築基準法との関連（建築基準法施行規則 第 1 条の 3 第 11 項、第 12 項、第 13 項、第 3 条第 5 項）

建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を、確認申請書に添付しなければならない。

### 3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

開発許可のあった開発区域内の土地では、工事完了公告の後は、開発行為を行った者に限らず何人も、開発許可の内容である予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等を行ってはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてはならない。ただし、用途地域等が定められているときや、知事が許可したときは、この限りでない。

#### (1) 制限される行為

① 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築又は新設。

② 建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすること。

(注) (i) 法第34条12号、第13号及び14号で許可を受けた自己用住宅や分家住宅を、建築後に他人に譲渡し一般住宅とすることは、用途変更に該当するものとして扱う。

(ii) 増改築の取扱いは、第2節の2(P8)による。

#### (2) 制限を受けない場合

① 用途地域、特別用途地域、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められている場合。

② ただし書きの許可を受けたとき。

#### (3) ただし書きによる許可の申請（県規則第16条第3項）

① ただし書の許可の申請は、県規則様式第16号の予定建築物等以外の建築物等の新築・用途変更許可申請書を提出して行う。

② 許可申請には、土地利用計画図、建築物平面図、その他知事が必要と認める図書を添付しなければならない。

#### (4) ただし書きの許可の基準

次のいずれかに該当する場合を基準として行う。

① 法第29条第1項第2号若しくは同第3号又は第34条の2第1項の建築物

② 法第43条第1項第1号から第3号まで又は同第5号の建築物等

③ 法第34条第1号から第12号までに規定する建築物等で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号、第4号の基準とを勘案して支障がないと認められるもの

④ やむを得ない用途変更で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの

なお、この基準は、市街化調整区域内を想定した場合のものであって、非線引都市計画区域内での予定建築物以外の建築物等については、新たな開発行為を伴うものでない限り、ただし書の許可を行うものとする。

#### (5) 開発審査会へ提案する場合の基準

原則として開発審査会運用基準1～14に該当する建築物に用途変更する場合で、以下の条件を満たすもの

① 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合。

- ② 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。
- ③ 新たな用途の建築物とすることについて、当該地でおこなうことを必要とする理由があること。
- ④ 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。

(①の留意事項)

- ・ 「相当期間」とは、15年以上とする。ただし、死亡、転勤、倒産等のように、自己の意思に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- ・ 「とくにやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等が考えられ、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転業、廃業、倒産等が考えられる。

(6) 建築基準法との関連（建築基準法施行規則 第1条の3 第11項、第12項、第13項、第3条第5項第）

建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を、確認申請書に添付しなければならない。

#### 4. 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地での建築等の制限（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土地では、知事の許可を受けなければ、一定の建築物以外の建築物の新築等をしてはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して一定の建築物以外の建築物としてはならない。

なお、国、県、全部委任を受けた委任市が行うものなどは、知事との協議が成立することをもって、許可があつたものとみなす。

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるので、宅地の造成を伴わずに行われる建築等（たとえば、開発許可を要しない開発行為により造成された宅地）についても規制し、市街化を抑制することが必要である。すなわち、この制限は、開発許可と全くその趣旨を同じくするものであり、それを補充するものである。したがって、許可の基準は開発の基準とほぼ同じである。

(2) 制限される行為

① 建築物の新築、改築、用途変更

イ 農家住宅や本条により許可を受けた分家住宅を、建築後に他人に譲渡し一般住宅とするこ

とは、用途変更に該当するものとして扱う。

ロ 増改築の取扱いは、第2節の2（P8～9）による。

② 第一種特定工作物の新設

**(3) 許可不要の建築等**

表 5. 1 に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設については、許可を受けることを要しない。

**(4) 建築等の許可の申請（省令第 34 条）**

- ① 許可の申請は、省令様式第 9 の申請書を提出して行う。
- ③ 許可申請書には、表 5. 2 の図書を添付しなければならない。

**(5) 建築等の許可の基準（法第 43 条第 2 項、政令第 36 条、県条例第 3 条、6 条、7 条）**

次のいずれにも該当すると認められるときでなければ、許可をしてはならない。

- ① 排水施設が、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の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。  
また、地盤の軟弱な土地、がけくずれ等のおそれの多い土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。
- ② 許可申請された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 号までに規定するもの
  - ロ 法第 34 条第 11 号の規定に基づき条例第 3 条で指定する土地の区域内に新築等をするもので、その用途は条例第 5 条による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もの
  - ハ 法第 34 条第 12 号の規定に基づき、条例第 6 条及び第 7 条に規定するもの
  - ニ 市街化調整区域となった際、自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で土地の所有権その他の権利を有していた者が、市街化調整区域となった日から 6 か月以内に届出をしたもので、その目的に従って市街化調整区域となった日から 5 年以内に建築し、又は建設するもの
  - ホ 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるもので、開発審査会の承認が得られたもの（政令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）

**(6) 開発審査会へ提案する場合の基準**

- ① 第 4 節の 4 の島根県開発審査会運用基準（法第 34 条第 14 号）による。
- ② やむを得ない用途変更の場合（基準 15 を適用）  
やむを得ない用途変更の場合とは、以下の全てを満たすこと。
  - イ 適法に建築された建築物が相当期間適法に使用された後、とくにやむを得ない事情により用途を変更せざるを得ない場合。
  - ロ 用途変更後の営業活動が従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。
  - ハ 新たな用途の建築物とすることについて、当該地でおこなうことを必要とする理由があること。
  - ニ 新たな用途の建築物とすることについて、周辺の環境上支障がないと認められること。  
（イの注意事項）

- ・ 「相当期間」とは、15年以上とする。ただし、死亡、転勤、倒産等のように、自己の意思に基づかないで用途変更せざるを得なくなったと認められる場合にはこの限りではない。
- ・ 「とくにやむを得ない事情」とは、住宅にあつては、建築主の死亡、転勤、建築後発生した借金の返済のための譲渡等が考えられ、住宅以外のものにあつては、経済・社会情勢の変動に伴う転業、廃業、倒産等が考えられる。

③ 事前承認地内の建築行為

線引き時点で宅地の造成工事が完了したもの又は造成中のものの経過措置として、知事から事前承認を受けた土地における自己の居住用又は自己の業務用の建築物

(7) 建築基準法との関連（建築基準法施行規則 第1条の3 第11項、第12項、第13項、第3条第5項）

建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を、確認申請書に添付しなければならない。

メ モ

表5. 1 許可不要の建築等

法第43条該当項号	内 容	備 考
第1項本文	① 農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の住宅の建築 ② 公益上必要な建築物の建築	法第29条第1項第2号に規定 法第29条第1項第3号に規定
第1項第1号	都市計画事業の施行として行う建築等	
第1項第2号	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等	
第1項第3号	仮設建築物の新築	
第1項第4号 (政令第34条)	次の開発行為が行われた土地の区域内で行う建築等 ① 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業の施行として行う開発行為 ② 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為	
第1項第5号 (政令第35条)	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為として次に定めるもの ① 既存建築物の敷地内での車庫、物置等の附属建築物の建築 ② 建築物の改築又は用途の変更でその改築又は用途の変更に関する床面積の合計が10㎡以内のもの ③ 市街化調整区域内居住者の日常生活上必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗などで延床面積が50㎡以内（かつ業務用部分が50%以上を占める）のものの新築で、その調整区域に居住している者が自ら営むもの ④ 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設	

(注) 各種組織法において、法第43条第1項の規定の適用につき国又は県とみなされる法人は、第1節の3.の備考（P4参照）に掲げる法人のうち、土地開発公社を除いたものである。

図書等の種類	縮 尺	明示すべき事項	留 意 事 項
位 置 図	1/50, 000以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の位置</li> </ul>	縮尺は1/10, 000を標準とする
付近見取図	1/2, 500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>敷地の位置</li> <li>敷地の周辺の公共施設</li> </ul>	敷地は朱線で枠どりすること。
敷地現況図	1/1, 000以上	(1 建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合) <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の境界</li> <li>建築物の位置又は第一種特定工作物の位置</li> <li>がけ及び擁壁の位置</li> <li>排水施設の位置、種類</li> <li>水の流れの方向</li> <li>吐口の位置</li> <li>放流先の名称</li> </ul>	開発許可申請土地利用計画図と同じ
		(2 建築物の用途変更の場合) <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の境界</li> <li>建築物の位置</li> <li>排水施設の位置、種類</li> <li>水の流れの方向</li> <li>吐口の位置</li> <li>放流先の名称</li> </ul>	
建築物平面図	1/100以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築面積及び床面積</li> <li>構造、各室の用途</li> </ul>	
法務局備付の地図 (公図など)			敷地は朱線で枠どりすること。
敷地内の土地の 全部事項証明書			
求 積 図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の求積表</li> </ul>	
同 意 書			1次放流先水路の管理者の同意等を得ること。
農地転用 許可書の写			地目が農地の場合に添付する。
現 況 写 真			
その他知事が必要 と認める図書			第4節の3、同4 (P34以下) で定める書類を添付する。

## 第 6 節 開発行為における公共施設の取扱い

### 1. 公共施設の管理者の同意等（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、その同意を得るとともに、開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設を管理することとなる者その他の者と協議しなければならない。

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、上記の協議を行うものとする。

(注) (i) 「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う。(第 2 節の 6、P15 参照)

(ii) 「開発行為に関する工事」とあるのは、開発行為の実施に際し、取付道路等の工事を同時に行うことが少なくなく、これが開発区域で行う開発行為に含まれない場合があるからである。

#### (1) 既存の公共施設管理者との協議及び同意

##### ① 協議をし、同意を得なければならない管理者

イ 開発区域内に存する公共施設の管理者

ロ 開発区域外にあって開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設の管理者

##### ② 留意事項

イ 開発区域内下水（雨水、汚水）の一次放流先の河川、用排水路の管理者については、同意を要する。

ロ 農業用排水路、農業用道路は公共施設に該当し、公共施設の管理者には慣行的な権原に基づくものも含まれると解されるので、水利組合長、土地改良区長等がその公共施設について慣行的な管理権を有している場合には、これらの者の同意を要する。

ハ 公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが、土地の所有者の同意を要する。ただし、公共施設の管理者に土地の処分権限まで委任されている場合は土地所有者の同意を必要とせず、また、法第 40 条第 1 項の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときは、同項の規定により特例が認められたものと解してよく、この場合には公共施設の管理者のみの同意で足りる。

ニ 道路法や河川法等の適用を受けない公共施設（法定外公共用財産：里道、水路等）については、市町村長の同意を得ること。（地方分権一括法に基づき、平成 12 年度から平成 16 年度に市町村へ譲与されたもの。）

ホ 開発行為許可申請書には、本条に規定する同意を得たことを証する書面を添付しなければならない。

#### (2) 新設公共施設の管理予定者等との協議

協議をしなければならない相手は、開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設を管理することとなる者及びその他政令で定める者（表 6. 1）となっている。

表 6.1 協議の相手方

協議事項 (根拠)	協議すべき相手	適用規模
新設公共施設	市町村 (他の法令による管理者)	全部
義務教育施設 (政令第 23 条第 1 号)	義務教育施設の設置義務者	20 ha 以上
水道 (政令第 23 条第 2 号)	水道事業者	全部
電気・ガス (政令第 23 条第 3 号)	一般電気事業者 一般ガス事業者	40 ha 以上
鉄道・軌道 (政令第 23 条第 4 号)	鉄道事業者 軌道経営者	40 ha 以上

① 開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設は法第 39 条、法第 40 条の規定により、原則として地元市町村が管理し、その敷地は市町村に帰属する。このため、公共施設の設計、管理、土地の帰属などについて市町村と協議する。

なお、道路法や河川法等の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合は、その管理者と協議することになる。

② 政令第 23 条で、大規模な開発行為の場合に協議すべき相手を規定しているが、このうち水道事業者との協議は、法第 33 条第 1 項第 4 号の給水施設の審査との関連で、開発行為の規模に関わらず全て行うものとする。

③ 開発行為許可申請書には、本条に規定する協議の経過を示す書面を添付しなければならない。

## 2. 公共施設の管理（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って設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に、その公共施設の存する市町村の管理に属する。

ただし、道路法等他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属する。

### (1) 公共施設の管理権

本条は管理権の帰属について規定したものにすぎず、管理権そのものの内容を規定したものではない。従って、帰属を受ける管理者が道路法等の公物管理法に基づく公共施設として管理するためには、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、公物管理法の対象とならない公共施設について管理権を行使するためには、別途管理権行使の根拠となる権原を取得する必要がある。

## (2) 別段の定めについて

「別段の定め」の中で、開発許可を受けた者などの管理も想定されているが、現実にこれらの者の管理は期待できない場合が多いと考えられるので、将来にわたり公共施設の管理を適正に行うためには、地元市町村の管理とすることが必要である。

## (3) 設置された公共施設の管理及び帰属

- ① 開発行為等により設置された公共施設の管理及び帰属は、原則として地元市町村とされている。
- ② 特にやむを得ない事情により、開発者にその管理を委ねざるを得ない場合にあっても、公共施設用地に係る所有権のみは帰属を受け、その後別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等、基本的な管理権の所在を明確にすること。
- ③ 公共施設の市町村管理・帰属を促進するため、開発者に対し、道路等市町村の認定基準との整合を図るべく指導することは、開発者の過度の負担とならない限り、差し支えない。

## 3. 公共施設敷地の帰属

### (1) 新旧公共施設敷地の相互帰属（法第 40 条第 1 項）

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って、道路の付替え等のように従前の公共施設の代替として新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の敷地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日に開発許可を受けた者に帰属し、新たな公共施設の敷地は、工事完了公告の日の翌日にそれぞれ国又は地方公共団体に帰属する。

- ① この規定は、従前の公共施設が国有又は地方公共団体所有の場合についてのみ適用される。
- ② 「従前の公共施設の代替として」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であっても、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれる。また、新旧が等価であることを要しない。

### (2) 新設公共施設敷地の帰属（法第 40 条第 2 項）

上記 (1) に定めるものや開発許可を受けた者自ら管理するものを除き、開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設の敷地は、工事完了公告の日の翌日に、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべき者に帰属する。

### (3) 帰属手続

本法は不動産登記の特例を認めていないので、帰属については通常の登記手続を要する。

- ① 公共施設敷地の帰属に関する本条の規定により不動産登記の嘱託を申請する際の登記嘱託書の様式等は、開発許可制度運用指針（平成 26 年 8 月 1 日国土交通省都市局長）に別途示されている。
- ② 公共施設敷地を確実に市町村などの公的機関へ帰属させるため、所有権移転の嘱託登記に必要な登記承諾書や印鑑証明書の書類は、工事完了届に合わせて、市町村などへ提出させる。

なお、開発許可を受けた者の側に正当な理由がなく必要な書類の提出がない場合等にあつては、一時、工事完了検査の実施等を保留し、帰属手続の促進を図って差し支えない。

また、開発区域が借地等の理由により公共施設敷地を市町村へ帰属することが困難な場合は協定書、確約書等により公共施設の永続性を担保する必要がある。

メ モ

## 第7節 そ の 他

### 1. 許可に基づく地位の承継

#### (1) 一般承継（法第44条）

開発許可又は法第43条第1項の建築等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許可に基づく地位を承継する。

- ① 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人を指す。
- ② 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例示すれば次のとおりである。
  - イ 適法に開発行為又は法第43条第1項の建築等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 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ているという地位
  - ニ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務
- ③ 地位を承継した者は、県規則様式第17号の地位承継届出書により知事に届け出なければならない。（県規則第18条）

#### (2) 特定承継（法第45条）

開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者は知事の承認を受けて、許可に基づく地位を承継することができる。

- ① 承継を受けようとする者は、県規則様式第18号の地位承継承認申請書に次の図書を添付して、知事に提出しなければならない。（県規則第18条）
  - イ 承継の原因を証する書類
    - 土地の全部事項証明書、関係権利者の同意書
    - ロ 申請者の資力等に関する申告書
    - ハ その他知事が必要と認める書類
- ② 市街化調整区域内の開発行為で、法第34条第13号に該当するものとして開発許可を受けたものについては、承認すべきではない。

### 2. 開発登録簿（法第46条、第47条）

知事は、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

#### (1) 目的

本法では、開発行為をはじめ、それに関連する建築等（法第37条、第41条、第42条）を規制することになっている。このためには、一般の第三者に対して制限の内容を周知し、違反行為の防止を図ると同時に土地等の取引に際し、不測の損害をこうむることのないようにその保護を図らなければならない。また、建築基準法の確認に際して、これら制限の実効を確保するため、特定行政庁が常時容易にその内容を把握する必要があるからである。

## (2) 開発登録簿の調製

開発登録簿は、調書（県規則様式第 6 号）と土地利用計画図から成る。

開発登録簿は、開発許可をしたときに一定事項を登録し、その後、次のような時点に必要な追加登録、修正を行う。

- ① 変更許可をしたとき。
- ② 開発許可に基づく地位を承継した者があつたとき。
- ③ 法第 37 条の承認、法第 41 条第 1 項の制限内容、第 2 項但し書きによる許可、法第 42 条第 1 項但し書き許可、第 2 項の協議の成立があつたとき。
- ④ 工事完了のとき。
- ⑤ 工事廃止の届出があつたとき。
- ⑥ 法第 81 条第 1 項による処分です許可内容に変更が生じたとき。

## (3) 開発登録簿の保管・閲覧

開発登録簿は開発登録簿閲覧所で保管し、公衆の閲覧に供する。また、請求があつたときは、その写しを交付する。

なお、開発登録簿閲覧所は、隠岐支庁、各県土整備事務所又は各土木事業所に設置されている。松江市、浜田市、出雲市及び江津市にあつては各市役所に設置されている。

## 3. 開発審査会（法第 78 条）

開発審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し知識と経験を有する者 7 名によって構成され、次の開発行為又は建築等につき、知事が許可しようとする場合、あらかじめ付議する。

- (1) 市街化調整区域内の開発行為のうち、法第 34 条第 14 号に該当するもの
- (2) 開発許可を受けない市街化調整区域内の土地での建築等のうち、政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当するもの

## 4. 開発許可後の進行管理等

開発許可制度の適正な運用を図るため、開発許可、建築等の許可後の進行管理については、その重要性を十分認識して対処する必要がある。

- (1) 開発許可した案件については、適宜工事施行状況の報告を求める等工事の実施状況の把握に努める。
- (2) 工事完了公告前の建築の防止については、開発許可の現地を巡回し、違反が見受けられる場合には、早急に法第 81 条の規定による監督処分、告発等の手続きをとる。
- (3) 市街地調整区域における開発許可、建築等の許可後の用途の変更については、適宜現在の用途の把握に努め、違反行為と考えられるものに対しては、法第 81 条の規定による監督処分、告発等の手続きをとる。
- (4) 工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意志等について法第 80 条第 1 項に基づき報告を求める。この報告を

受けたときは、当事者の工事完了の意志の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導する。

なお、工事完了又は廃止の手続について時期を明らかにしない開発者については、法第 80 条第 1 項に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告等を行う。

また、廃止期間を明らかにしないもの等については、開発許可の取り消しも可能である。

## 5. 違反行為に対する監督処分（法第 81 条）

- (1) 知事は、次に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。
  - ① 本法若しく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又は当該違反の事実を知って、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
  - ② 本法若しくは本法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（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行っている者、若しくは、した者
  - ③ 本法の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反している者
  - ④ 詐欺その他不正な手段により、本法の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- (2) 無許可で行った開発行為や建築等の制限に違反した建築などの行為は、監督処分の対象となる。
- (3) 命じようとする措置の内容は、違反是正の必要度に応じて次の例の中から適切なものを選択する。

違反行為	措置の内容
許可、認可、承認	取消し、変更、効力停止、条件変更、新条件の附与
工事、その他の行為	停止
建築物その他の工作物の建設	改築（相当の期限を定めて）、移転（〃）、除却（〃）
その他違反是正のため必要な措置	使用禁止、改善命令

- (4) 法第 81 条第 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、その他県報への掲載によりその旨を公示する。
- (5) 法第 81 条第 1 項の規定による命令に係る土地又は工作物若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、本標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

## 6. 罰則（法第 91 条、第 92 条ほか）

罰則規定をまとめると、次のとおりである。

表 7.1 開発許可制度に関する罰則規定

根拠条項	刑罰、過料	違反者
法第 91 条	1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金	監督処分に違反した者（法第 81 条第 1 項）
法第 92 条	50 万円以下の罰金	① 正当な理由もなく土地の立入を拒み、又は妨げた者（法第 25 条第 5 項） ② 市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は知事の許可を受けないで土地に試掘等を行った者（法第 26 条第 1 項） ③ 無許可で開発行為をした者（法第 29 条、法第 35 条の 2） ④ 建築等の制限に違反して、建築物を建築し、特定工作物を建設し、又は建築物の用途を変更した者（法第 37 条、法第 41 条第 2 項、法第 42 条第 1 項、法第 43 条第 1 項） ⑤ 遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出をせず、又は虚偽の届出をした者（法第 58 条の 7）
法第 93 条	20 万円以下の罰金	① 地区計画区域内における行為の届出をせず、又は虚偽の届出をした者（法第 58 条の 2 第 1 項、第 2 項） ② 報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（法第 80 条第 1 項） ③ 立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者（法第 82 条第 1 項）
法第 96 条	20 万円以下の過料	① 軽微な変更又は工事廃止の届出をせず、若しくは虚偽の届出をした者（法第 35 条の 2 第 3 項、法第 38 条）

注) 現実の違反行為者のほか、法人等に対しても罰金刑が科される。

## 7. 申請手数料（県条例第 9 条、県手数料条例第 2 条）

開発行為許可申請その他本法に基づく許可、承認、交付等の申請をするとき、手数料を納付しなければならない。手数料は、県収入証紙により納める。

手数料の額をまとめると、表 7. 2 のとおりである。

## 8. 事務の処理区分、書類の提出

### (1) 事務の処理区分

開発許可制度上の知事権限は、「行政権限委任規則」により、表 7. 3 のとおり県の地方機関である隠岐支庁又は各県土整備事務所の長へ委任されている。

なお、開発審査会の議を経たもので変更許可申請があった場合で、敷地、建築物の規模が当初の許可要件から変更されているときは、関係機関と十分連携を図り手続きを進める必要がある。

**(2) 書類の提出（県規則第 19 条）**

法、省令又は県規則の規定により提出する書類は、正本 1 部、副本 2 部（開発審査会の承認を得るものにあつては、3 部）とし、開発区域を管轄する市町村長を経由しなければならない。事務処理の担当組織は、表 7. 4 に示すとおりである。

**(3) 事務処理市町村**

松江市、浜田市、出雲市及び江津市においては、知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例により各市長に対し全部委任を行っているので、各市長に対し書類を提出し、各種事務は各市長が行う。

メ モ

表 7. 2 開発許可制度関係手数料

(R1. 10. 1改正)

県条例第8条 該当号	手数料の名称	手数料の額 (円)			
		開発区域の面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
第1号	法第29条第1項又は 第2項の開発行為許 可申請手数料	0.1 未 満	9,080	13,600	91,700
		0.1 ~ 0.3	23,600	32,000	141,000
		0.3 ~ 0.6	45,600	68,600	202,000
		0.6 ~ 1.0	91,700	130,000	277,000
		1.0 ~ 3.0	137,000	211,000	416,000
		3.0 ~ 6.0	182,000	286,000	538,000
		6.0 ~ 10.0	234,000	360,000	696,000
		10.0 以 上	319,000	508,000	920,000
第2号	法第35条の2第1項 の開発行為変更許可 申請手数料	申請1件につき次の額を合算した額（その額が920,000円を超えるときは920,000円）			
		開発行為に関する設計の変更（*のみに該当する場合を除く）については、開発区域の面積（*に規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ前号に規定する額に10分の1を乗じて得た額			
		* 新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ前各号に規定する額			
		その他の変更			10,700
第3号	法第41条第2項ただし書の建築許可申請手数料			49,100	
第4号	法第42条第1項ただし書の建築許可申請手数料			28,200	
第5号	法第43条第1項の建築許可申請手数料	敷地の面積 (ha)			
		0.1 未 満		7,270	
		0.1 ~ 0.3		19,400	
		0.3 ~ 0.6		41,400	
		0.6 ~ 1		73,000	
	1 以 上		102,000		
第6号	法第45条の開発許可を受けた地位の承継承認申請手数料	自己居住用		1,830	
		自己業務用 (1ha未満)		1,830	
		自己業務用 (1ha以上)		2,710	
		非自己用		17,000	
第7号	開発登録簿の写の交付申請手数料	1枚につき		500	
県手数料条例 第2条別表四 (租税特別措置 法関係手数料)	優良宅地造成認定申請手数料	造成宅地の面積 (ha)			
		0.1 ~ 0.3		141,000	
		0.3 ~ 0.6		202,000	
		0.6 ~ 1.0		275,000	
		1.0 ~ 3.0		415,000	
		3.0 ~ 6.0		547,000	
		6.0 ~ 10.0		701,000	
		10.0 以 上		925,000	

表 7.3 開発許可制度関係の事務の処理区分

事 項		知 事 (土木部都市計画課)	隠岐支庁長 県土整備事務所長
法第 29 条	開発許可 (開発審査会の議を経るもの)	○	○
法第 34 条第 13 号	既存権利の届出受理		○
法第 35 条の 2	変更許可		○
法第 36 条	工事完了の受理、完了検査の実施、完了検査済証の交付		○
法第 37 条	工事完了公告前の建築物の建築等の着工承認		○
法第 38 条	工事の廃止届の受理		○
法第 41 条	建ぺい率等の指定	○	
法第 41 条第 2 項 但し書き	建築物等の特例許可		○
法第 42 条第 1 項 但し書き	予定建築物以外の建築物の許可 (開発審査会の議を経るもの)	○	○
法第 43 条第 1 項	建築等の許可 (開発審査会の議を経るもの)	○	○
法第 45 条	地位の承継承認		○
法第 46 条	開発登録簿の調製、保管		○
法第 47 条第 4 項	開発登録簿の写の交付		○
法第 80 条第 1 項	報告の要求、勧告等		○
法第 81 条第 1 項	監督処分	○	
法第 82 条第 1 項	立入検査		○
規則第 60 条	都市計画法適合証明		○
県規則第 17 条	地位承継届の受理		○

表7.4 県・市町村の担当組織

(R4.4.1)

県・市町村	担当課名	電話番号
土木部都市計画課	景観グループ	(0852)22-6143
松江県土整備事務所	管理課	(0852)32-5734
松江市(※)	都市政策課	(0852)55-5374
広瀬土木事業所	管理課	(0854)32-4148
安来市	都市政策課	(0854)23-3310
雲南県土整備事務所	管理課	(0854)42-9599
雲南市	都市計画課	(0854)40-1064
仁多土木事業所	維持管理課	(0854)54-1235
奥出雲町	建設課	(0854)52-2675
出雲県土整備事務所	管理第二課	(0853)30-5634
出雲市(※)	都市計画課	(0853)21-6744
大田事業所	管理課	(0854)84-9748
大田市	都市計画課	(0854)83-8108
県央県土整備事務所	管理課	(0855)72-9618
川本町	地域整備課	(0855)72-0637
浜田県土整備事務所	管理課	(0855)29-5687
浜田市(※)	建設企画課	(0855)25-9601
江津市(※)	都市計画課	(0855)52-7952
益田県土整備事務所	管理第一課	(0856)31-9653
益田市	都市整備課	(0856)31-0108
津和野土木事業所	管理課	(0856)72-0530
津和野町	つわの暮らし推進課	(0856)74-0092
吉賀町	建設水道課	(0856)79-2212
隠岐支庁県土整備局	管理課	(08512)2-9734
同 島前事業部	業務課	(08514)7-9111
隠岐の島町	都市計画課	(08512)2-8580

(※) 許可権限が移譲されている市町村

別記様式第 2

受  付	支庁・事務所	市 町 村

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第 29 条第 1 項の規定により開発行為の許可を申請します。		※手 数 料
<p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">島根県知事 殿</p> <p style="text-align: center;">許可申請者住所 氏名</p>		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	
	8 法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
<p>備考 1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること</p> <p>2 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。</p> <p>3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。</p>		

別記様式第2の2

	支庁・事務所	市 町 村
受		
付		

開 発 行 為 許 可 申 請 書

都市計画法第29条第2項の規定により開発行為の許可を申請します。  年 月 日  島根県知事 殿 許可申請者住所 氏名		※手 数 料
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	
	8 その他必要な事項	
備考1 許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること 2 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。		

## 別記様式第3

## 資 金 計 画 書

## 1. 収 支 計 画

(単位 千円)

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

## 2. 年度別資金計画

(単位 千円)

科 目		年 度	年 度	年 度	計
		年度	年度	年度	計
収    入	自 己 資 金				
	借 入 金				
	処 分 収 入				
	宅地処分収入				
	補 助 負 担 金				
	計				
支          出	事 業 費				
	用 地 費				
	工 事 費				
	整地工事費				
	道路工事費				
	排水施設工事費				
	給水施設工事費				
	附帯工事費				
	事 務 費				
	借 入 金 利 息				
	借 入 償 還 金				
	計				
借入金の借入先					

別記様式第 4

受  付	支庁・事務所	市 町 村

工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

島根県知事

殿

届出者 住所

氏名

(TEL )

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

記

1. 工事完了年月日 年 月 日

2. 工事を完了した開発区域  
又は工区に含まれる地域の名称

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

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

別記様式第 5

受          付	支庁・事務所	市 町 村

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年 月 日

島根県知事

殿

届出者 住所  
氏名

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

記

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

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

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

別記様式第 6

開発行為に関する工事の検査済証

第 号

年 月 日

島根県知事

印

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

記

1. 許 可 番 号

年 月 日付 第 号

2. 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

3. 許可を受けた者の住所及び氏名

別記様式 7

公共施設に関する工事の検査済証

第 号

年 月 日

島根県知事 印

下記の公共施設に関する工事は、 年 月 日検査の結果、都市計画法第 29 条の規定  
に

よる開発許可の内容に適合していることを証明します。

記

1. 許 可 番 号

年 月 日付 第 号

2. 工事を完了した公共施設が存する開発区域又は工区に含まれる地域の名称

3. 工事を完了した公共施設

4. 許可を受けた者の住所及び氏名

別記様式第 8

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年 月 日

島根県知事 殿

届出者 住所

氏名

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

記

1. 開発行為に関する工事を廃止した年月日

年 月 日

2. 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

3. 開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

別記様式第 9

受  付	支庁・事務所	市 町 村

建築物の新築、改築若しくは用途の変更  
又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第 43 条第 1 項の規定により、 の許可を申請します。 年 月 日 島根県知事 殿 許可申請者 住所 氏名		建築物 第一種特定 工作物	の	新 築 改 築 用途の変更 新 設	※手 数 料
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積				
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途				
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途				
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第 34 条第 1 号から第 10 号まで又は令第 36 条第 1 項第 3 号ロ、ハ若しくはホのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由				
5	その他必要な事項				
備考	1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。				



様式第2号

管理予定者との協議経過書

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

様式第3号

設 計 説 明 書		①設計者 住所氏名					
②開発区域（工区） の 名 称				③申請者 氏 名			
設計 方針	④ 目 的						
	⑤ 基本方針						
	⑥ そ の 他						
土 地 の 現 況	⑦地域、（地区、 街区等）	都市計画区域	用 途 地 域	その他の地域（地区、街区等）			
	⑧ 目 的	区 分	宅 地	農 地	山 林	そ の 他	合 計
		面 積					
		比 率					100.00%
	⑨有 別	区 分	自 己 所 有	買 収 予 定	地 主 還 元	そ の 他	合 計
		面 積					
		比 率					100.00%
	⑩備 考						
	⑪土地の地形、地質 及び措置						
土地 ⑫の利 用計 画	区 分	宅 地 用 地	道 路 用 地	公園、緑地、 広 場 用 地	そ の 他 用 地	合 計	
	面 積						
	比 率					100.00%	
⑬街区の計画							
	種 類	計 画 概 要				⑳ 管 理 予 定 者	
	⑭ 道 路	幅員 全長 勾配 路面					
		接続道路及び管理者					
	⑮ 排 水 施 設	方法 構造					
		放流先及び管理者					
	⑯ 給 水 施 設						
	⑰ガス供給施設						
	⑱公園、緑地 広場						
	⑲ 街 路 照 明						
	㉑ 消 火 水						
㉒ 公 益 的 施 設							
㉓ そ の 他							

## 備 考

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



様式第 5 号

設計者の資格に関する申告書

<p>都市計画法第 31 条に規定する設計者の資格について、次のとおり申告します。</p> <p>年 月 日</p> <p>島根県知事 様</p> <p>申請者氏名</p>					
1 設計者の氏名					
2 設計者の現住所					
3 最終学歴		学 校 名	学 部・科 名	修 業 年 限	卒 業・中 退 の 別
4 資格、免許等					
5 実 務 経 歴	勤務先又は工事名	職 務 内 容	期 間	年 数	合 計
			年 月から 年 月まで		
			年 月から 年 月まで		
			年 月から 年 月まで		
			年 月から 年 月まで		
※審 査 欄		<p>該当号 省令第 19 条 1 号 イ、ロ、ハ、ニ、ホ、ヘ、ト</p> <p>2 号</p>			

- 備考 1 ※印のある欄は、記載しないこと。
- 2 「最終学歴」欄の最終学校の卒業証明書等を添付すること。
- 3 「資格・免許等」欄の資格、免許等については、これらを有することを証する書類の写しを添付すること。

様式第 6 号

開 発 登 録 簿 (調 書)

開 発 許 可 年 月 日 番 号	第 号 年 月 日	地 位 の 継 承 年 月 日 番 号	第 号 年 月 日	
開 発 許 可 を 受 け た 者 の 住 所 、 氏 名		地 位 の 承 継 者 の 住 所 、 氏 名		
工 事 施 行 者 の 住 所 、 氏 名				
工 事 設 計 者 の 住 所 、 氏 名				
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 及 び 面 積	面 積			m <sup>2</sup>
予 定 建 築 物 等 の 用 途				
公 共 施 設 の 種 類				
開 発 の 目 的				
法 第 41 条 第 1 項 の 建 築 制 限 の 内 容				
許 可 条 件				
工 事 完 了 検 査	工 区 名			
	工 事 完 了 年 月 日			
	工 事 完 了 検 査 年 月 日			
	検 査 済 証 交 付 年 月 日			
	公 告 年 月 日			
備 考				

※ 法第 41 条第 2 項但し書き許可、法第 42 条第 1 項但し書き許可又は同条第 2 項の協議が成立した旨は備考欄に記載すること。

様式第7号

表

第 号	身 分 証 明 書
職 氏 名	
生年月日	
上記の者は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第82条の規定により、立入検査をすることができる者であることを証明する。	
年 月 日	
	島根県知事 印

縦6センチメートル 横9センチメートル

裏

都 市 計 画 法 抜 粹
(立入検査)
第82条 国土交通大臣は、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。
2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
4 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

様式第 8 号

開 発 許 可 票	
許 可 年 月 日	
工 事 の 場 所	
施 工 の 面 積	
工 事 設 計 者	
工 事 監 理 者	
工 事 の 名 称	
許 可 を 受 け た 者	

寸法は、横 100 センチメートル、縦 80 センチメートルとする。ただし、開発許可に係る面積が 100 平方メートル未満の場合は、横 35 センチメートル、縦 25 センチメートルとし、「工事設計者」欄及び「工事監理者」欄の記載を省略することができる。

様式第9号

申請者の資力等に関する申告書

年 月 日

島根県知事 様

申請者 住所

氏名

(電話 局 番)

開発行為を行うために必要な資力等については、下記のとおりです。

記

設 立 年 月 日	年	月	資 本		
	日		金		
法令による登録等					
従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計	
前 年 度 事 業 量	千円		資 産 総 額	千円	
前 年 度 又 は 前 年 の 納 税 額	法人税又は所得税 千円		事業税	千円	
主たる取引金融機関					
役 員 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他
			歳		
宅 地 造 成 経 歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面積及び 工 事 費	着工及び完了年月日
添付 書類	1 前年度に係る法人税又は前年度に係る所得税の納税証明書 2 財務諸表（過去1年間） 3 法人の全部事項証明書（個人は住民票） 4 事業経歴書 5 その他（ ）				

備考 1 申請者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 「法令による登録等」欄には、宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録等について記入すること。

様式第 10 号

工事施行者の能力に関する申告書

年 月 日

島根県知事 様

工事施工者 住 所

氏 名

(電話 局 番)

開発行為に関する工事を完成するために必要な能力については、下記のとおりです。

記

設 立 年 月 日	年	月	資 本		
	日		金		
法令による登録等					
従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計	
前 年 度 事 業 量	千円	資 産 総 額	千円		
前 年 度 又 は 前 年 の 納 税 額	法人税又は所得税	千円	事業税	千円	
主たる取引金融機関					
技 術 者 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、学歴、その他
			歳		
宅 地 造 工 事 施	注文主の氏名	元請、下請の別	工事施行場所	面積及び 工 事 費	着工及び完了年月日
添付 書類	1 前年度に係る法人税又は前年度に係る所得税の納税証明書 2 法人の全部事項証明書 3 財務諸表(過去1年間) 4 工事経歴書 5 建設業許可証明書 6 その他( )				

備考 1 工事施行者の住所及び氏名は、法人にあっては、その主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 「法令による登録等」欄には、宅地建物取引業者の免許、建築士法による建築士事務所の登録、建設業法による建設業者の登録等について記入すること。

様式第 11 号

受  付	支 庁 県土整備事務所	市 町 村

既 存 の 権 利 の 届 出 書

年      月      日

隠 岐 支 庁 長  
様  
県土整備事務所長

届出人 住 所  
氏 名

都市計画法第 34 条第 13 号の規定により権利を届け出ます。

届 出 者 の 職 業 (法人の場合は業務内容)		
届け出た土地の地名、地番		
届け出た土地の地目、地積		
土地又は土地 の利用に關す る所有権以外 の権利	種 類	
	内 容	
	取得年月日	
	目 的	
(注意) 土地の全部事項証明書及び農地転用許可証(写)等届出の権利を照明する書類を添付すること。		

様式第 12 号

受  付	支庁・事務所	市 町 村

開発行為変更許可申請書

都市計画法第 35 条の 2 第 1 項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。		※手 数 料
島根県知事 様		
年 月 日		
許可申請者 住 所 氏 名		
開 発 行 為 の 変 更 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	
	3 予定建築物の用途	
	4 行為時施工者の住所及び氏名	
	5 法第 34 条の該当及び該当する理由	
	6 その他必要な事項	
開発行為の許可番号	年 月 日	第 号
変更の理由		
備考		
1 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」の欄を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。		
2 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。		
3 「その他必要な事項」の欄は、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。		

様式第 13 号

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年 月 日

島根県知事

様

届出者 住 所  
氏 名

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

記

1. 変更に係る事項

2. 変更の理由

3. 開発許可の許可番号

年 月 日 第 号

※備考 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式第 14 号

建 築 着 工 承 認 申 請 書

<p>都市計画法第 37 条第 1 号の規定により、建築物の着工の承認を受けたく申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>島根県知事 様</p> <p style="text-align: right;">申請者 住 所 氏 名</p>	
開発許可を受けた地域の名称	
開発許可年月日、番号	年 月 日 第 号
開発行為の工事予定年月日	
建築物の敷地の名称	
建築物の概要	
工事の状況	

様式第 15 号

建築物形態等制限区域内建築許可申請書

<p>都市計画法第 41 条第 2 項ただし書の規定により、建築物の形態制限区域内の建築許可を受けたく申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>島根県知事 様</p> <p style="text-align: right;">申請者 住所 氏名 (電話)</p>					
開発許可年月日、番号					
建築物の敷地の所在、地番					
工 事 種 別		新築、増築、改築			
敷地面積	m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
予定建築物の用途		構 造		規 模	高さ 階建
壁面線の位置				設 備	
従前の開発許可に附された条件の内容					
今回許可を受けようとする内容					
許可を受けようとする理由					

様式第 16 号

予定建築物等以外の建築物等の新築・用途変更許可申請書

<p>都市計画法第 42 条第 1 項ただし書の規定により、予定建築物等以外の建築物等の新築（用途変更）の許可を受けたく申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>島根県知事 様</p> <p style="text-align: right;">申請者 住所 氏名</p>	
開発許可を受けた地域の名称	
開発許可年月日、番号	年 月 日 第 号
完了公告年月日	年 月 日
許可を受けた予定建築物等の用途	
申請区分	新築 新設 改築 用途変更
予定建築物等以外の建築物等の用途	
変更の理由	



様式第 18 号

受  付	支 庁 県土整備事務所	市 町 村

地 位 承 継 承 認 申 請 書

年 月 日

島根県知事

様

承継人 住 所  
氏 名

次の者から、都市計画法第 45 条の規定により、次の開発許可に関する工事を施行する権原を取得したから、当該開発許可に基づく地位を承継したいので、承認を受けたく申請します。

許可を受けた者の 住 所 、 氏 名	
許可を受けた土地の 地 名 、 地 番	
許可年月日、番号	年 月 日 第 号
許 可 の 種 類	
申 請 の 理 由	

受          付	支庁・事務所	市 町 村

開 発 行 為 協 議 申 出 書

都市計画法第 34 条の 2 第 1 項の規定により開発行為の協議を申し出ます。

年 月 日

島根県知事

殿

申出者住所

職 氏 名

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3 予定建築物等の用途	
	4 工事施行者住所氏名	
	5 工事着手予定年月日	年 月 日
	6 工事完了予定年月日	年 月 日
	7 自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別	
	8 法第 34 条の該当号及び該当する理由	
	9 その他必要な事項	
備考 1 工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること		
2 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。		
3 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。		

建築物形態制限区域内建築許可変更届

都市計画法第 41 条第 2 項ただし書の許可を受けた建築物について、つぎのとおり内容を変更したいので届け出ます。

年 月 日

島根県知事

様

申請者 住所

氏名

(電話)

許 可 年 月 日 、 番 号

建 築 物 の 敷 地 の 所 在 、 地 番

工 事 種 別

新築、増築、改築

今回変更しようとする内容

開発行為又は建築等に関する証明願

年 月 日

隠岐支庁長  
様  
県土整備事務所長

申請者 住所  
氏名  
(電話)

建築基準法による確認申請をしたいので、次のものについて、都市計画法の規定に適合している旨の証明をしてください。

敷地の所在						
区 域	市街化区域、市街化調整区域、その他			地域地区		
建築物の建築若しくは用途変更又は特定工作物の建設の計画	用 途					
	自己用か否かの別	自己の居住用、自己の業務用、非自己用 ( )				
	敷地面積		建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>
	種 別	新築（新設）、増築（増設）、改築、用途変更、移転				
改築又は用途変更の場合の既存建築物	用 途		建築面積			
	構 造		延べ面積			
都市計画法の規定による許可等の年月日、番号	年 月 日 指令 第 号					
	(工事完了公告 年 月 日)					
添 付 書 類	1. 付近見取図 2. 敷地現況図 3. 建築物平面図 4. 法務局備付の地図 5. 土地の全部事項証明 6. その他					