



# 開発許可制度の手引き



令和 4 年 4 月

青森市都市整備部建築指導課

# 目 次

ページ

第1章 開発許可制度の概要	
第1節 開発許可制度の経緯	1
第2節 開発許可制度の内容	2
1. 用語の定義	
2. 開発行為の許可（法第29条）	
3. 建築行為の許可（法第43条）	
第2章 開発行為の許可	
第1節 許可を要する開発行為（法第29条）	11
1. 区分	
2. 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	
第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）	16
1. 政令で定める規模未滿の開発（法第29条第1項第1号）	
2. 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における農林漁業用施設等のための開発行為（法第29条第1項第2号）	
3. 公益上必要な建築物のための開発行為（法第29条第1項第3号）	
4. ～	
10. 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）その他	
11. 通常の管理行為、軽易な行為（第11号）	
第3節 開発許可と建築確認	26
第4節 開発許可の基準	28
1. 技術基準（法第33条）	
2. 立地基準（法第34条）	
3. 開発許可の特例（法第34条の2）	
第3章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限	
第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）	105
第2節 許可を要する建築行為とその基準（法第43条第1項から第3項まで、令第36条）	106
1. 技術基準	
2. 立地基準	
3. 建築許可の特例（第3項）	
第4章 開発行為の許可申請手続き	
第1節 許可申請までの手続き	110
1. 事前協議	
2. 周辺関係者との意見調整	
3. 権利者の同意	
4. 公共施設管理者等の同意及び協議（法第32条）	
第2節 開発許可申請（法第30条）	116
1. 許可申請書の提出先及び部数	
2. 開発行為等許可申請手数料	
3. 開発許可等許可（協議）申請書	
第5章 開発許可後の手続き	
第1節 開発行為の変更許可	124
1. 変更許可を必要とする場合（第1項）	
2. 変更届出を必要とする場合（第3項）	
3. 法第34条の2の変更（再協議）について	
第2節 工事完了の検査（法第36条）	127
1. 工事完了届（第1項）	
2. 完了検査（第2項）	
3. 工事完了公告（第3項）	
第3節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）	129
第4節 開発行為の廃止（法第38条）	129
第5節 公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）	130
1. 公共施設の管理（法第39条）	
2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	

第6節	建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）	132
第7節	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	133
第8節	地位の承継（法第44条、法第45条）	134
1.	一般承継（法第44条）	
2.	特定承継（法第45条）	
第9節	開発登録簿（法第46条、法第47条）	135
1.	開発登録簿の閲覧	
2.	開発登録簿の写しの交付	
3.	登録の内容	
第10節	不服申立て（法第50条）	137
1.	審査請求	
2.	異議申立て	
3.	手続き	
第6章	開発審査会（法第78条）	
第1節	開発審査会の職務	140
第2節	開発審査会の組織等	140
第3節	開発審査会への付議	140
1.	事前協議	
2.	異議申立て	
第7章	監督処分等（法第81条）	
第1節	監督処分の対象者（法第81条第1項）	142
第2節	監督処分の内容	142
第3節	代執行（法第81条第2項）	142
第4節	標識の設置（法第81条第3項、第4項）	143
第8章	罰則	
第1節	違反行為者に対する罰則（法第91条、第92条、第93条、第96条）	144
第2節	雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）	144
○開発許可のフローチャート		145
○建築許可のフローチャート		147
別表1	（法第29条第1項第3号関係）	148
別表2	（法令第22条第6号及び法第34条第1号関係）	151
別表3	（福祉関連施設、児童福祉施設、社会福祉施設、学校施設及び医療施設一覧表）	169
別表4	法第33条に規定する技術基準一覧表	178

# 第1章 開発許可制度の概要

## 第1節 開発許可制度の経緯

【都市計画運用指針（国土交通省）より抜粋。】

### IV-3 開発許可制度について

#### IV-3-1 総論

##### 1. 開発許可制度の意義

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ある。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おり、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

許可を要することとされた開発行為については、あらゆる区域において技術基準への適合性が審査されることとなる一方で、立地基準への適合性は、特に開発行為の立地の適正性を確保する必要が高いと考えられる市街化調整区域及び居住調整地域においてのみ審査されることとなる。なお、市街化調整区域においては、原則としてあらゆる開発行為について、立地基準への適合性が審査されるが、居住調整地域においては、その予定建築物の用途が一定規模以上の住宅等である開発行為についてのみ、立地基準への適合性が審査される。このように、市街化調整区域と居住調整区域について立地基準への適合性の審査対象となる開発行為が異なるのは、市街化調整区域では、無秩序な市街化を抑制するため、あらゆる開発行為について立地基準による規制が用いられているのに対して、居住調整区域では、都市において生活サービス施設を維持して、今後も都市の生活を支える機能を維持できるようにするため、居住調整区域に居住を誘導するという取組を促進するという目的から、開発行為の予定建築物の用途が住宅等である場合についてのみ立地基準による規制が用いられているためである。

現在の都市においては、既成市街地で空家や空地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共公益施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきている。さらに、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティを形成する手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれているところである。

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

換言すると、まちづくりの将来像を示すマスタープランの実現手段として、地域地区・地区計画等の土地利用に関する制度、都市施設や市街地開発事業に関する制度及び立地適正化計画に関する制度など都市計画に関連する諸制度並びに税制・金融・予算上の各種の措置等とあいまって開発許可制度を運用していくことが求められているといえる。なお、都市的な土地利用が都市計画区域外においても確認され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関わらず許可の対象とされており、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が開発許可制度の役割となっている。

開発許可制度は、一定の水準以上の公共施設の整備等を計画的に推進することにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とする都市計画法（以下「法」という。）の理念に基づき創設された制度です。

昭和30年代に始まった経済の発展・産業構造の変化に伴い、都市部への人口が集中した結果、既成市街地の周辺部において、農地・山林が蚕食的に宅地化され無秩序に市街地が拡散し、道路や排水施設等に問題のある不良市街地が形成されるというスプロール現象が生じ、種々の弊害がもたらされました。

このようなことから、不良市街地の形成による弊害を除去し、文化的・機能的な都市環境を確保するため、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る必要があり、市街化を促進すべき区域と抑制すべき区域を区分する「線引き制度」、またそれを担保し良質な宅地水準を確保することを目的とした「開発許可制度」が設けられました。

その後平成12年の法改正に伴い、平成13年5月18日からは都市計画区域外の区域においても1ha以上の開発行為について開発許可制度の適用が拡大されるなど、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たところです。

さらに、平成18年の法改正において、我が国が本格的な人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡大に歯止めをかけ、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するという基本的な認識の下に、開発許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建設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、平成19年11月30日からは開発許可を要するものとするなどの改正がなされました。

本市では、昭和46年12月18日に市街化区域と市街化調整区域に線引きされた青森都市計画区域が指定され、同日から開発許可制度が適用になりました。また、浪岡町との合併により平成17年4月1日から浪岡都市計画区域、平成18年10月1日から青森準都市計画区域においても適用となっております。都市計画区域外については前述のように、平成13年5月18日より適用となっております。

## 第2節 開発許可制度の内容

### 1. 用語の定義

【法律（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）。以下同じ）】

（定義）

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。

（中略）

10 この法律において「建築物」とは建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 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。

12 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。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をい

う。

(以下略)

(都市計画区域)

第五条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

(以下略)

(準都市計画区域)

第五条の二 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

(以下略)

(区域区分)

第七条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域

二 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

【都市計画法施行令（以下「政令」という。）】

(特定工作物)

第一条 都市計画法（以下「法」という。）第四条第十一項の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は、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシュプラント

三 危険物（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一百六条第一項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物（石油パイプライン事業法（昭和四十七年法律第百五号）第五条第二項第二号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項第八号に規定する保管施設又は同項第八号の二に

規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港漁場整備法（昭和二十五年法律第百三十七号）第三条第二号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法（昭和二十七年法律第二百三十一号）による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第一項に規定する一般ガス事業又は同条第三項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）に該当するものを除く。）

2 法第四条第十一項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が一ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物（学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（大学を除く。）又は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（平成十八年法律第七十七号）第二条第七項に規定する幼保連携型認定子ども園の施設に該当するもの、港湾法第二条第五項第九号の三に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）第二条第一項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法（昭和三十二年法律第百六十一号）第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。）

二 墓園

（公共施設）

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

（1） 都市計画区域（法第5条）

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

本市では、「青森都市計画区域」と「浪岡都市計画区域」の二つの都市計画区域があります。

（2） 市街化区域（法第7条第2項）

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

（3） 市街化調整区域（法第7条第3項）

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

（4） 線引都市計画区域（区域区分が定められている都市計画区域）

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

本市では「青森都市計画区域」（旧青森市区域）が該当します。

（5） 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）

「非線引都市計画区域」とは、区域区分が定められていない都市計画区域です。

本市では「浪岡都市計画区域」（旧浪岡町地区）が該当します。

（6） 準都市計画区域（法第5条の2）

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

本市では青森市大字野沢地区の一部が該当します。

(7) 開発行為（法第4条第12項）

(イ) 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的

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

(ロ) 区画形質の変更

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

(i) 「区画の変更」とは道路等によって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を変更することを指します。

(ii) 「形の変更」とは切土、盛土等によって土地の形状を物理的に変更することを指します。

(iii) 「質の変更」とは農地や池沼を宅地にする等土地の有する性質を変更することを指します。

※開発許可質疑応答集P502「開発行為の意義」より

(ハ) (イ) 及び (ロ) に基づき、以下のいずれかに該当する場合開発行為にあたります。

(i) 造成工事が伴わなくても、公共施設（道路、水路等）の整備（新設、拡幅又は付替え）や廃止を伴う場合（物理的な行為が伴わない場合も含まれます）。

(ii) 農地や池沼のほか、雑種地や原野等宅地以外の土地を宅地とする場合（物理的な行為が伴わない場合も含まれます）。

(iii) 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域において、全部又はその一部において、高さ2メートルを超える切土工事、高さ1メートルを超える盛土工事又は一体的な切土及び盛土を行う工事であって、その合計の高さが2メートルを超えるものを行う場合。

(iv) 既存建築物が存する敷地と一体的に利用するために整備するもので、(i)、(ii) 又は (iii) に掲げる事項を行う場合。

(ニ) 開発行為に該当しない場合は以下のとおりです。

(i) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更。

(ii) 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又は土地の掘削その他の行為。

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

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

(v) 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心後退のために行われる場合

(ホ) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」「現況有姿分譲」等については、区画割、区画街路等の状況、宣伝文書の文言等諸般の事由を総合的にみて「建築目的」と客観的に判断し得るものであれば、開発行為に該当します。

(8) 建築物（建築基準法第2条第1号）

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに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、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の



線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含みます。

(9) 建築（建築基準法第2条第13号）

建築とは建築物を新築、増築、改築し、又は移転することをいいます。

- (イ) 新築とは、建築物のない敷地において建築物を建築することをいいます。既存の建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合は、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
- (ロ) 増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合、例えば、既存工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、(イ)と同様の理由により増築ではなく新築として取り扱います。
- (ハ) 改築とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建築することをいいます。
- (ニ) 移転とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築となります。

(10) 特定工作物（法第4条）

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

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

(i) コンクリートプラント

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

(ii) アスファルトプラント

建築基準法別表第2(る)項第1号21で定められている「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をいいます。

(iii) クラッシャープラント

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号13で定められている「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、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物をいいます。

(iv) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

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

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	第一類 酸化性個体	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（過よう素酸塩類，過よう素酸，クロム，鉛又はよう素の酸化物，亜硝酸塩類，次亜塩素酸塩類，塩素化イソシアヌル酸，ペルオキシ二硫酸塩類，ペルオキシほう酸塩類） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第二類 可燃性個体	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 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの 引火性固体
	第三類 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（塩素化けい素化合物） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第四類 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
	第五類 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，ヒドロキシルアミン，ヒドロキシルアミン塩類，その他のもので政令で定めるもの（金属のアジ化物，硝酸グアニジン，一アリルオキシ二・三エポキシプロパン，四メチリデンオキセタン二オン） 上記に掲げるもののいずれかを含有するもの
	第六類 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（ハロゲン間化合物） 上記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		

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

(i) ゴルフコース

(ii) 1ヘクタール以上の運動場、レジャー施設

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

(iii) 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園を含む。）

なお上記第二種特定工作物に、一体不可分のものとして附屬的に併設される適切な規模の建築物（以下「併設建築物」という。ただし墓園にあっては、墓園の区域面積に対して、建築物の敷

地面積が2パーセントかつ建築物の延べ面積が4パーセント以下であること。)は、当該工作物に含まれるものとしてします。

例) ゴルフ場のクラブハウス、ゴルフ打放し練習場の打席、管理事務所、休憩室、更衣室(シャワー室、浴室を含む。)、トイレ、墓地又はペット霊園その他の墓園における納骨堂次に掲げるものは、併設建築物には該当しません

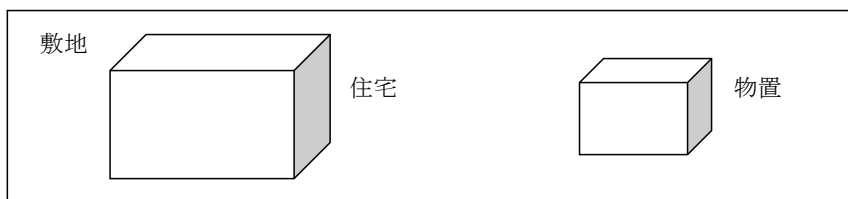
・利用者以外の者が主たる利用者である休憩施設、墓地又はペット霊園その他の墓園における火葬場、宿泊施設

#### (11) 敷地(建築基準法施行令第1条第1号)

敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいいます。

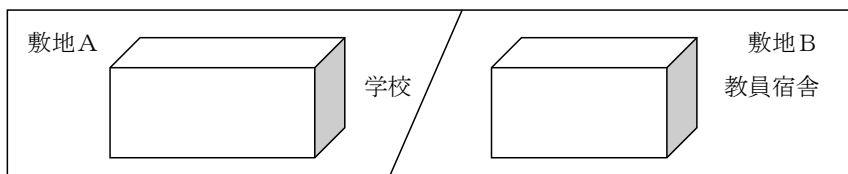
(イ) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。

例)



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

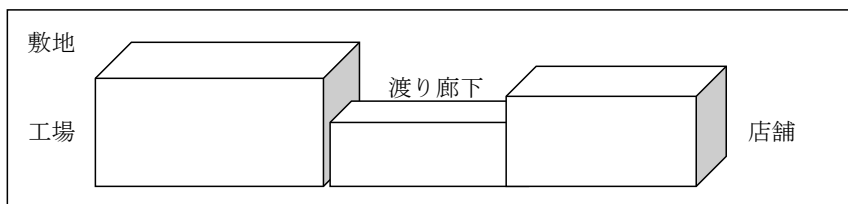
例)



注: 同一の事業者が、隣接するそれぞれの敷地で、同時期に開発行為を行う場合の開発区域は一体となります。

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

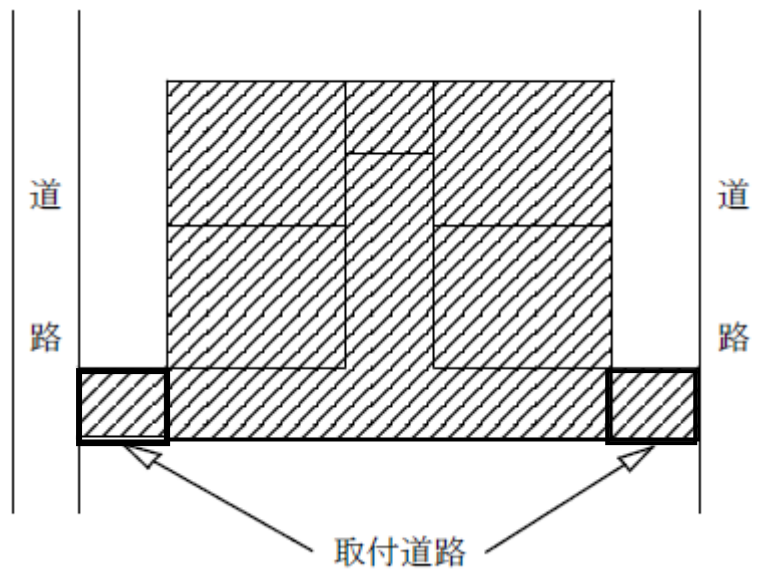
例)



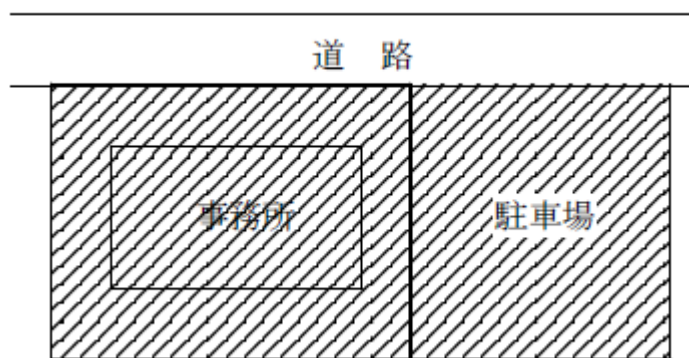
#### (12) 開発区域

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

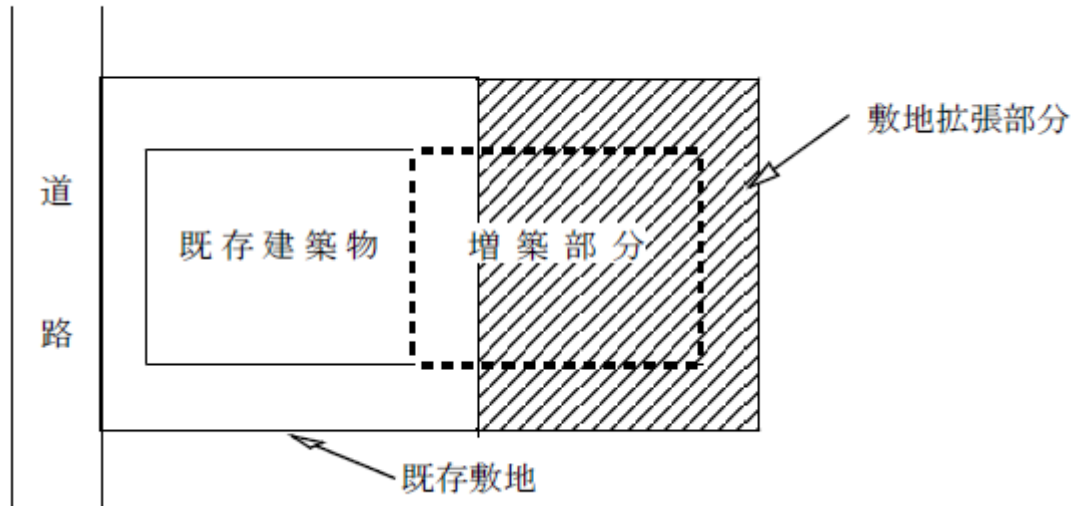
- (イ) 既存道路に接道させるため取付道路を築造する場合は、公共施設の整備に該当するので、開発区域に含まれます。また、取付道路と認められない路地状の敷地も開発区域に含まれます。



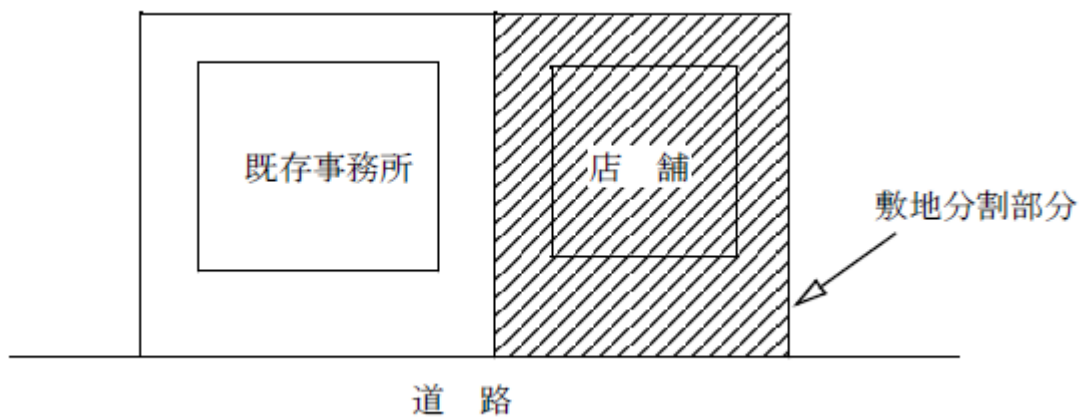
- (ロ) 建築物の建築等を行わない区域でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含まれます。



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



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



- (ホ) 同一又は複数の開発事業者が、法第36条第3項の公告後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

また、同一又は複数の開発事業者が、当初、開発許可対象規模未満で行った開発行為の終了（造成の完了）後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

※「既開発部分と相互に密接な関係を有する開発」とは、開発しようとする区域における予定建築物の給排水設備が、既開発部分と同じ給配水管及び下水管に接続する計画となっているものや、開発しようとする区域における予定建築物の出入口が既開発部分と同じ道路に面しているものを指します。

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

(13) 公共施設

公共施設は、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指します。

## 2. 開発行為の許可（法第29条）

青森市の都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域）、非線引都市計画区域、準都市計画区域及び都市計画区域外で、政令で定める規模以上の開発行為を行おうとする者は、あらかじめ市長の許可を得なければなりません。

(1) 開発許可が必要となる規模（第2章第1節参照）

(2) 開発許可の基準

(イ) 市街地としての一定の整備水準を確保させるための基準は法第33条に規定され、政令、省令及び青森市開発行為指導要綱（以下「指導要綱」という。）の技術的細目に規定する基準（技術基準）の全てに適合することが必要です。

(ロ) 市街化調整区域では、技術基準に加えて、開発行為の目的とする建築物等が法第34条に規定する基準（立地基準）に該当することが必要です。（第2章第4節2立地基準（法第34条）を参照。）

## 3. 建築行為の許可（法第43条）

市街化調整区域においては、市街化抑制・スプロール防止の趣旨から、開発行為のみならず、開発行為を伴わない建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（以下「建築行為」という。）についても規制する必要があるため、建築行為についても、あらかじめ市長の許可を得なければなりません。

## 第2章 開発行為の許可

### 第1節 許可を要する開発行為（法第29条）

#### 1. 区分

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

**【法律】**

（開発行為の許可）

第二十九条 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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（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 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

（中略）

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。

(以下略)

#### 【政令】

(許可を要しない開発行為の規模)

第十九条 法第二十九条第一項第一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（法第二十九条第一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（法第三十三条第六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。第二十二条の三、第二十三条の三及び第三十六条において同じ。）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	千平方メートル	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	三百平方メートル以上千平方メートル未満
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	三千平方メートル	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	三百平方メートル以上三千平方メートル未満

(法第二十九条第二項の政令で定める規模)

第二十二條の二 法第二十九条第二項の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

【青森準都市計画区域における開発行為の規模に関する条例（平成十八年九月二十二日条例第七十八号）】

(趣旨)

第一条 この条例は、都市計画法施行令(昭和四十四年政令第百五十八号。以下「令」という。)第十九条第一項ただし書の規定に基づき、準都市計画区域における開発行為の規模に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 準都市計画区域 都市計画法(昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。)第四条第二項に規定する準都市計画区域をいう。

二 開発行為 法第四条第十二項に規定する開発行為をいう。

(令第十九条第一項ただし書の条例で定める規模)

第三条 令第十九条第一項ただし書の規定に基づき条例で定める青森準都市計画区域における開発行為の規模は、三百平方メートルとする。

(以下略)

先記の事項をまとめると、開発許可を必要とするものは以下の表となります。

区域 項目	都市計画区域内			都市計画区域外	
	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	準都市計画区域	その他の区域
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が1,000㎡以上の場合	開発区域の面積規定なし(全て)	開発区域の面積が3,000㎡以上の場合	開発区域の面積が300㎡以上の場合	開発区域の面積が10,000㎡以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為					
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴルフコース</li> <li>・1ha以上の第二種特定工作物</li> </ul>				

※表中、区域ごとにおける規模未满是許可不要です（法第29条第1項第1号）。

※許可不要の開発行為とされるものは除きます（法第29条第1項第2号から第11号まで、同条第2項第1号及び2号）

## 2. 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

### 【法律】

（開発行為の許可）

第二十九条（第1項及び第2項について略）

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二以上の区域にわたる場合における第一項第一号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

### 【政令】

（開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用）

第二十二條の三 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二以上の区域にわたる場合においては、法第二十九条第一項第一号の規定は、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、一ヘクタール未満であること。
- 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二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十九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、千平方メートル（第十九条第二項の規定が適用される場合にあつては、五百平方メートル）未満であること。ただし、同条第一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、三千平方メートル（第



十九条第一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。

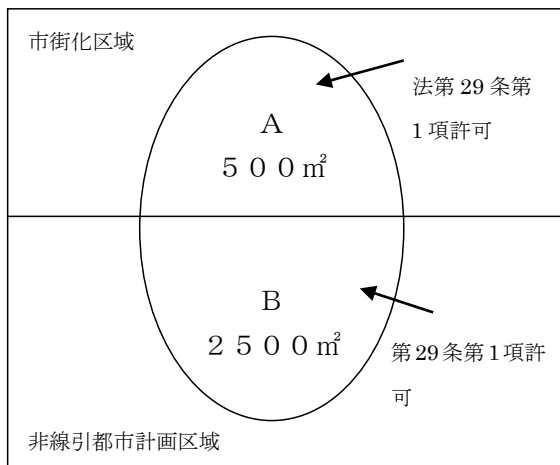
五 準都市計画区域における開発区域の面積が、三千平方メートル（第十九条第一項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模) 未満であること。

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、法第二十九条第二項の規定は、当該開発区域の面積の合計が一ヘクタール以上である開発行為について適用する。

(1) 開発区域が市街化区域と非線引都市計画区域の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が3000㎡以上であるならば開発区域全体が許可を要します（令第22条の3第1項第2号、参考図1）。

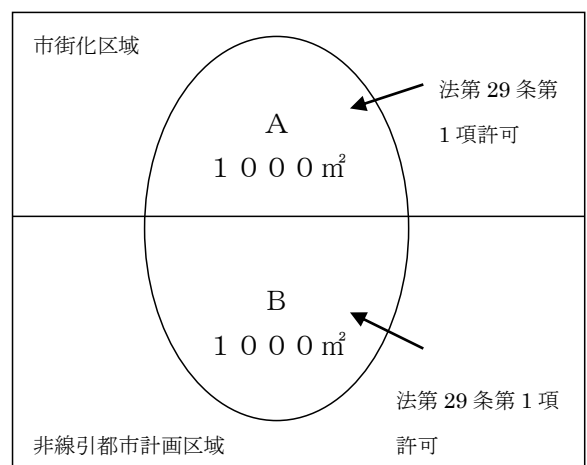
また、開発区域全体の面積が3000㎡未満であっても、当該開発区域のうち市街化区域に含まれる部分の面積が1000㎡以上であるならば、開発区域全体が許可を必要とします（令第22条の3第1項第3号、参考図2）。

(参考図1)



全体 (A+B) が開発許可を要する

(参考図2)

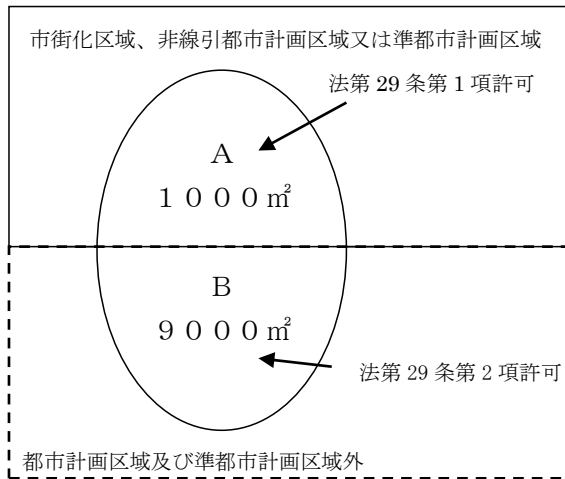


全体 (A+B) が開発許可を要する

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

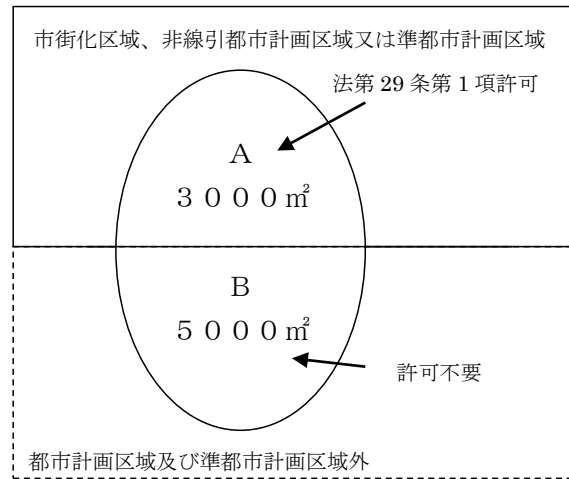
また、開発区域全体の面積が1ha未満であっても、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分の面積が3000㎡以上の場合、市街化区域に含まれる部分の面積が1000㎡以上である場合又は準都市計画区域に含まれる部分の面積が300㎡以上の場合には、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分が開発許可を要します（参考図4）。

(参考図 3)



全体 (A + B) が開発許可を要する

(参考図 4)

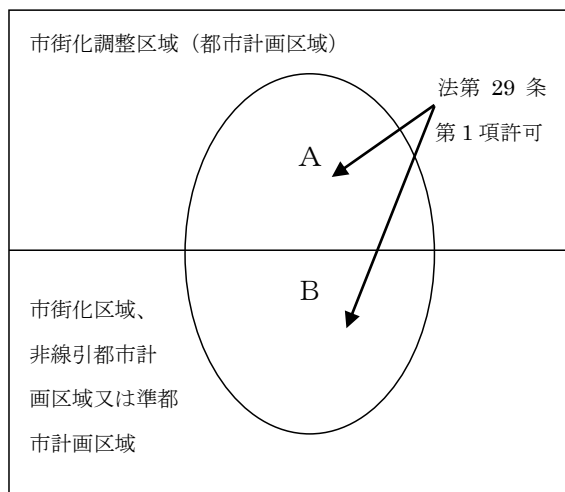


A のみが開発許可を要する

(3) 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市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の面積にかかわらず、開発区域全体が許可を要します (指針 III-2-6 開発区域が 2 以上の区域にわたる場合の開発許可の適用、参考図 5)。

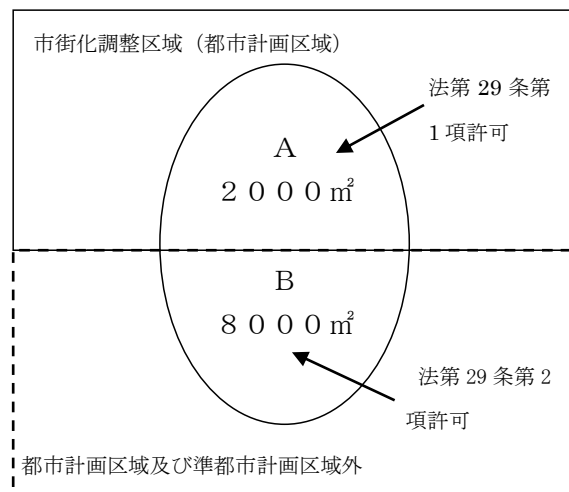
(4) 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に含まれる部分についてはその面積にかかわらず許可を要しますが、都市計画区域及び準都市計画区域外に含まれる部分については、開発区域全体の面積が 1 ha 以上である場合に許可を要します (指針 III-2-6 開発区域が 2 以上の区域にわたる場合の開発許可の適用、参考図 6)。

(参考図 5)



全体 (A + B) が開発許可を要する

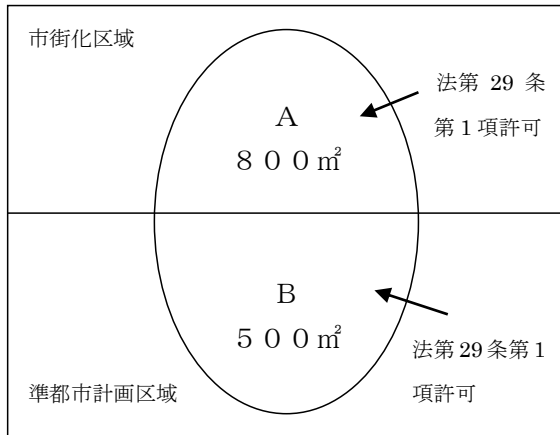
(参考図 6)



A は面積に関わらず開発許可を要するが、B は開発区域全体の面積が 10,000 m² 以上である場合に開発許可を要する。

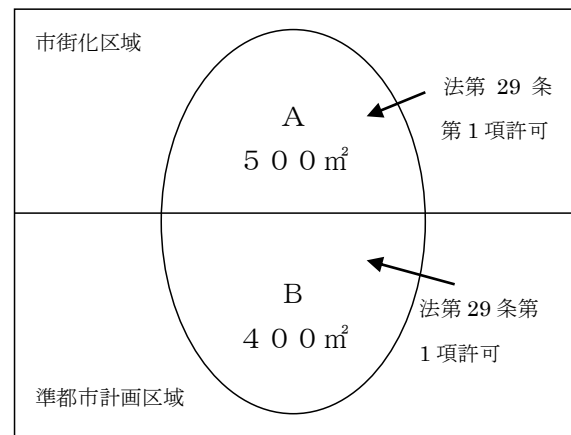
- (5) 開発区域が市街化区域と準都市計画区域の区域とにわたる場合については、開発区域全体の面積が1000㎡以上である場合に許可を要します(参考図7)。また全体の面積が1000㎡未満であっても、準都市計画区域に含まれる部分が300㎡以上であれば、全体が開発許可を要します(令第22の3第1項第2号及び5号、参考図8)。

(参考図7)



全体(A+B)が開発許可を要する

(参考図8)



全体(A+B)が開発許可を要する

※詳細については個別にお問い合わせください。

## 第2節 許可を要しない開発行為(法第29条第1項ただし書)

次に掲げる開発行為の許可は不要です。

### 1. 政令で定める規模未満の開発(法第29条第1項第1号)

#### 【法律】

(開発行為の許可)

第二十九条 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(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(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 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

(以下略)

市街化区域における1,000㎡未満の開発行為、非線引都市計画区域における3,000㎡未満の開発行為及び準都市計画区域における300㎡未満の開発行為は許可を要しません(13ページの表を参照)。

## 2. 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における農林漁業用施設等のための開発行為（法第29条第1項第2号）

### 【法律】

(開発行為の許可)

第二十九条 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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（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。

(中略)

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

(以下略)

### 【政令】

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一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、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内で農林漁業を営む者が、業務や居住の用に供するために行う開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、日本標準産業分類（平成25年10月改定）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これに含まれます。ただし家庭菜園等生業として行うものではないと認められるものは該当しません。

農林漁業に従事する者には、被雇用者及び兼業者は含まれますが、臨時的従業者は含まれません。また、当該区域においてこれらの業務に従事することを要し、世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足ります。

農林漁業を営む者の定義（農業を営む者の農地面積及び総販売額は「農林業センサス規則」による）

1	農業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の農地について自らその耕作に従事する者で、かつ、年間における農業生産物の総販売額が15万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は農業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な農作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない）

2	林業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の山林について自らその育林に従事する者で、かつ、年間における林業生産物の総販売額が15万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は林業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な育林作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない）
3	漁業を営む者	①	年間における漁業生産物の総販売額が15万円以上である水産動植物の採取又は養殖の業務に従事する者
		②	①の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な漁業作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）

※上記に該当する者を確認するため、耕作証明書、所得証明書等が必要になります。

(1) 農林漁業用施設

(イ) 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

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

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

(ロ) 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

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

(ハ) 家畜診療の用に供する建築物

(二) 農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

- a. 用排水機 b. 取水施設 等

(ホ) (イ) から (二) までに掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90㎡以内のもの

(2) 農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物

※(1)及び(2)については別途「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（農林漁業を営む者の住宅および農林漁業の用に供する建築物の新築）」もご覧下さい。

3. 公益上必要な建築物のための開発行為（法第29条第1項第3号）

【法律】

第二十九条（略）

- 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

（以下略）

【政令】

（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法（昭和二十六年法律第八十三号）第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第三条第一号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（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物
- 二 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
- 三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法（大正十年法律第七十六号）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
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売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
- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二百十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物

- 十九 国、都道府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促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに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同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）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又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第一三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、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 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百二十四条第一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（昭和二十二年法律第百六十四号）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（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）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（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一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 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 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（平成十一年法律第百七十六号）第十六条第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十八 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（平成十六年法律第百五十五号）第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 二十九 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（平成十四年法律第百八十二号）第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物
- 三十 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（平成十四年法律第百六十一号）第十八条第一項第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設であ

る建築物

三十一 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（平成十四年法律第百四十五号）第十五条第一項第一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（昭和五十五年法律第七十一号）第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

【省令】

(令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎)

第十七条の二 令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎
- 四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第十七条の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

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です。

平成18年の都市計画法改正により、開発許可を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都道府県等が行う一定の開発行為（宿舍・庁舎等）について、開発許可（ただし法第34条の2を参照）を要するものとされました。

また、適用除外となる建築物とそれ以外の建築物（同一の建築物に併設される場合を含む。）を一体として建築するために開発行為を行う場合には、当該開発行為は全体で許可（ただし法第34条の2を参照）を受けることが必要となります。

具体的に対象となる施設は別表1を参照してください。

※別途「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（公益上必要な建築物の新築）」もご覧ください。

4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第29条第1項第4号）
5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（ 〃 第5号）
6. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（ 〃 第6号）
7. 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（ 〃 第7号）
8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（ 〃 第8号）
9. 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であつて、まだ告示がないものにおいて行う開発行為（ 〃 第9号）
10. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（ 〃 第10号）

【法律】

（開発行為の許可）

第二十九条（略）

（中略）



- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
  - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
  - 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（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
  - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- （略）

2 （略）

- 二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為
- （以下略）

【公有水面埋立法（大正十年四月九日法律第五十七号）】

第一条 本法ニ於テ公有水面ト称スルハ河、海、湖、沼其ノ他ノ公共ノ用ニ供スル水流又ハ水面ニシテ  
国ノ所有ニ属スルモノヲ謂ヒ埋立ト称スルハ公有水面ノ埋立ヲ謂フ

（2項以下略）

第二条 埋立ヲ為サムトスル者ハ都道府県知事ノ免許ヲ受クヘシ

（2項以下略）

第二十二条 埋立ノ免許ヲ受ケタル者ハ埋立ニ関スル工事竣功シタルトキハ遅滞ナク都道府県知事ニ  
竣功認可ヲ申請スヘシ

- 2 都道府県知事前項ノ竣功認可ヲ為シタルトキハ遅滞ナク其ノ旨ヲ告示シ且地元市町村長ニ第十  
一条又ハ第十三条ノ二第二項ノ規定ニ依リ告示シタル事項及免許条件ヲ記載シタル書面並関係図書ノ  
写ヲ送付スベシ

【建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下同じ。）】

（仮設建築物に対する制限の緩和）

第八十五条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣  
接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第八十七条の三第一項において同じ。）内において  
は、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建  
築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定  
は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
  - 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの
- （以下略）

- (1) 知事等の認可を受けて、前記の四から八まで掲げる都市計画事業等の施行として行う開発行為は  
許可を要しません。  
なお、事業の完了後に個別に開発行為を行う場合には、開発許可を要することがあります。
- (2) 前記の九について、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つて、まだ同法第2  
2条第2項の告示がされるまでの間は埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきも  
のとされているので、適用除外とされています。
- (3) 前記の十について、非常災害時に応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しま  
せん。建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準となるので、原則として建築基準法第85条第1  
項の区域内での災害応急措置が該当します。

## 1 1. 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号）

### 【法律】

（開発行為の許可）

第二十九条（略）

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

2 （略）

二 前項第三号、第四号及び第九号から第十一号までに掲げる開発行為

（以下略）

【政令】（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

第二十二條 法第二十九條第一項第十一號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十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

四 法第二十九條第一項第二號若しくは第三號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十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

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（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合には、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五条において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（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五十パーセント以上のものに限る。）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、その規模が百平方メートル以内であるもの

### 【建築基準法】

（仮設建築物に対する制限の緩和）

第八十五条 非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第八十七条の三第一項において同じ。）内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの

二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条（第二十五項を除く。）、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条（第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地

域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十二条の規定の適用があるものとする。

- 3 前二項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後三月を超えて当該建築物を存続しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続することができる。
- 4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。
- 5 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第一百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。
- 6 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。
- 7 特定行政庁は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

（建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和）

第八十七条の三 非常災害があつた場合において、非常災害区域等内にある建築物の用途を変更して災害救助用建築物（住宅、病院その他これらに類する建築物で、国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために使用するものをいう。第三項及び第一百一条第一項第一六号において同じ。）として使用する時（その災害が発生した日から一月以内に当該用途の変更に着手するときに限る。）における当該災害救助用建築物については、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、非常災害区域等のうち防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 2 災害があつた場合において、建築物の用途を変更して公益的建築物（学校、集会場その他これらに類する公益上必要な建築物をいう。次項及び第一百一条第一項第一六号において同じ。）として使用する時における当該公益的建築物については、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条、第二十二条、第二十六条、第三十条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条（第二十一条、第二十六条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。）、第三十九条、第四十条、第三章並びに第八十七条第一項及び第二項の規定は、適用しない。
- 3 建築物の用途を変更して第一項の災害救助用建築物又は前項の公益的建築物とした者は、その用途の変更を完了した後三月を超えて当該建築物を引き続き災害救助用建築物又は公益的建築物として使用しようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、当該建築物を引き続き災害救助用建築物又は公益的建築物として使用することができる。
- 4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がない

と認めるときは、二年以内の期間を限って、その許可をすることができる。

- 5 特定行政庁は、建築物の用途を変更して興行場等（興行場、博覧会建築物、店舗その他これらに類する建築物をいう。以下同じ。）とする場合における当該興行場等について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、一年以内の期間（建築物の用途を変更して代替建築物（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて使用する興行場、店舗その他これらに類する建築物をいう。）とする場合における当該代替建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めて、当該建築物を興行場等として使用することを許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条、第二十二条、第二十四条、第二十六条、第二十七条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三、第三章及び第八十七条第二項の規定は、適用しない。
- 6 特定行政庁は、建築物の用途を変更して特別興行場等（国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある興行場等をいう。以下この項において同じ。）とする場合における当該特別興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認めるときは、前項の規定にかかわらず、当該特別興行場等の使用上必要と認める期間を定めて、当該建築物を当該特別興行場等として使用することを許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。
- 7 特定行政庁は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

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

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

仮設建築物とは一時的臨時的に使用する建築物をいい、建築基準法第85条第1項から第4項に規定する仮設建築物はこれに該当しますが、同条第5項のそれは必ずしも該当しないので、個別に検討する必要があります。

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

また、既存の建築物を、仮設建築物としてある一定期間のみ使用することについては、別途建築基準法の「建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和」による許可を得ることで、都市計画法に規定する仮設建築物と同等とみなし、都市計画法上の許可手続は不要で用途変更が可能となります。

- (2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断します。附属建築物の床面積は、主たる建築物の延べ面積（初めて建築したときの規模を指します）の0.5倍を限度とし、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な規模であることが必要です。

なお住居の附属建築物としての、物置は30㎡以下程度のもの、車庫は普通自動車2台以下程度のもので該当します。

なお、敷地拡張を伴う場合であっても、一定の要件の下拡張敷地が30㎡以内であるものについては許可を要しません。

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

敷地拡張を伴う場合であっても、一定の要件の下拡張敷地が30㎡以内であるものについて

は許可を要しません。

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

- (4) 建築物の改築で、用途変更を伴わないもの等の用に供するための開発行為  
敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が30㎡以内であるものについては許可を要しません。
- (5) (4)に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築にかかる床面積が10㎡以内であるものの用に供するための開発行為
- (6) 市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等で、下記の全ての要件に該当するものの用に供するための開発行為
  - (イ) 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ものであること。
  - (ロ) 当該開発区域は、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に位置するものとして、既存集落内又はその外縁部から50mの範囲内にあること。
  - (ハ) 開発区域が100㎡以内であること。
- (二) 当該建築物の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、総床面積の50パーセントがその業務に供する部分であること。なお、理容業・美容業等の物品に関わらないサービス業等は該当しません（業種は、別表2における令22条6号に掲げているもののうち、適合する各業種に該当する必要があります）。

※別途「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（通常の管理行為、軽易な行為）」もご覧ください。

### 第3節 開発許可と建築確認

#### 【建築基準法】

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。））その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 別表第一(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの

四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

（以下略）

【建築基準法施行規則（昭和二十五年建設省令第四十号。以下同じ）】

（確認申請書の様式）

第一条の三 法第六条第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。第四項において同じ。）の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。ただし、次の表一の（い）項に掲げる配置図又は各階平面図は、次の表二の（二十三）項の（ろ）欄に掲げる道路に接して有効な部分の配置図若しくは特定道路の配置図、同表の（二十八）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、隣地高さ制限適合建築物の配置図若しくは北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（二十九）項の（ろ）欄に掲げる日影図と、表一の（ろ）項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、表二の（二十八）項の（ろ）欄に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図若しくは北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（四十五）項の（ろ）欄に掲げる防災都市計画施設に面する方向の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

（中略）

二

（表中略）

	(い)	(ろ)	
		図書の書類	明示すべき事項
(七十六)	都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第二十九条第一項又は第二項の規定が適用される建築物	都市計画法第二十九条第一項又は第二項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第二十九条第一項又は第二項の規定に適合していること
(七十七)	都市計画法第三十五条の二第一項の規定が適用される建築物	都市計画法第三十五条の二第一項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第三十五条の二第一項の規定に適合していること
(七十八)	都市計画法第四十一条第二項（同法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。）の規定が適用される建築物	都市計画法第四十一条第二項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第四十一条第二項の規定に適合していること
(七十九)	都市計画法第四十二条の規定が適用される建築物	都市計画法第四十二条の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第四十二条の規定に適合していること

(八十)	都市計画法第四十三条第一項の規定が適用される建築物	都市計画法第四十三条第一項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第四十三条第一項の規定に適合していること
(八十一)	都市計画法第五十三条第一項又は同条第二項において準用する同法第五十二条の二第二項の規定が適用される建築物	都市計画法第五十三条第一項又は同条第二項において準用する同法第五十二条の二第二項の規定に適合していることを証する書面	都市計画法第五十三条第一項又は同条第二項において準用する同法第五十二条の二第二項の規定に適合していること

(以下表略)

【都市計画法施行規則（昭和四十四年建設省令第四十九号。以下「省令」という。）】

(開発行為又は建築に関する証明書等の交付)

第六十条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第六条第一項（同法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含む。）又は第六条の二第一項（同法第八十八条第一項又は第二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、その計画が法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条、第四十三条第一項又は第五十三条第一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つ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（法第五十三条第一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。）にあつては当該市の長とし、法第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項、第四十二条又は第四十三条第一項の事務が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一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八十六条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

建築基準法の確認を要する事項については、都市計画法上の開発許可とは別途に、建築基準法による手続きを要しますが、当該申請にはその計画の都市計画法への適合を証する書面を添付することになり、これに対応して規則第60条により適合していることを証する書面（いわゆる「60条証明書」）の交付を受けることができることとされています。

なお、規則第60条に関する手続きを支障なく進めるために、法第29条第1項3号の政令で定める公益上必要な建築物については、関係担当部局と事業等の計画に関する協議をし、当該建築物が確実に開設される見込みであることが必要になります。

本市ではこれに代わるものとして、これらの規定に適合していることを証する書面として「打合せ記録」も発行しております。

## 第4節 開発許可の基準

### 1. 技術基準（法第33条）

本条は、良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせるため技術基準を定めた規定です。また、本市における無秩序な開発行為を防止し、都市施設の整備とあいまって地域住民の健全な環境を確保するため、「青森市開発行為指導要綱」を定めていますので併せてご覧ください。

また自己居住用等各用途に適用される技術基準の一覧については別表4をご覧ください。

## (1) 用途地域への適合

### 【法律】

第三十三条 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（第四項及び第五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 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三十九条第一項の分区（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（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一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 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二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  
(以下略)

### 【青森市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例（平成十八年条例第七十九号）】

#### (趣旨)

第一条 この条例は、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。)第四十九条第一項の規定に基づき、特別用途地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し、必要な事項を定めるものとする。

#### (用語)

第二条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号。以下「令」という。)において使用する用語の例による。

#### (適用区域)

第三条 この条例の規定は、別表上欄に掲げる特別用途地区の区域内において適用する。

#### (特別用途地区内の建築制限)

第四条 別表上欄に掲げる特別用途地区内においては、同表下欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

#### (既存の建築物に対する制限の緩和)

第五条 法第三条第二項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

一 増築又は改築が基準時(法第三条第二項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、法第三条第二項の規定により引き続き前条の規定(同項の規定が改正された場合において



は、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)及び建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項、第二項及び第七項並びに法第五十三条の規定に適合すること。

二 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。

三 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。

四 用途の変更(令第三百三十七条の十七に規定する類似の用途相互間におけるものを除く。次項において同じ。)を伴わないこと。

2 法第三条第二項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更を伴わない大規模な修繕又は大規模な模様替をする場合においては、法第三条第三項第三号及び第四号の規定は適用しない。

(既存の建築物の用途変更に係る類似の用途)

第六条 令第三百三十七条の十八第三項の規定により指定する類似の用途は、令第三百三十七条の十七に規定する類似の用途とする。

(罰則)

第七条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

一 第四条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

二 法第八十七条第二項において準用する第四条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(施行期日)

この条例は、都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第二十条第一項の規定に基づく特別用途地区に関する都市計画の決定の告示の日から施行する。

別表(第三条、第四条関係)

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、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もの(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。)であつて床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

開発行為を行う土地について、用途地域等が定められている場合は、予定建築物等の用途がこれに適合しているか否かを開発行為の段階で審査します。建築確認において改めて確認されることとなりますが、その時点での混乱を避ける目的です。

(イ) 用途地域への適合

「用途地域」とは法第8条第1項第1号に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第48条により定められています。

なお、用途地域には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域、第1

種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域があります。

(ロ) 特別用途地区への適合

「特別用途地区」とは法第8条第1項第2号に規定する地区で、用途の規制は建築基準法第49条第1項又は第2項に基づく地方公共団体の条例により定めることとしています。

本市では「青森市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」を定めています。

※特別用途地区：用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区(法第9条第13項)

(ハ) 特定用途制限地域への適合

「特定用途制限地域」とは法第8条第1項第2号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第49条の2に基づく地方公共団体の条例により定めることとしています。

※特定用途制限地域：用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域(法第9条第14項)

(ニ) 居住環境向上用途誘導地区への適合

「居住環境向上用途誘導地区」とは都市再生特別措置法第94条の2第1項に規定する地区で、用途の制限は建築基準法第60条の2の2第4項に基づく地方公共団体の条例により定めることとしています。

※居住環境向上用途誘導地区：立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域(都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域(同号に掲げる工業専用地域を除く。第百九条第一項において同じ。))が定められている区域に限る。)については、都市計画に、定めることができる地区（都市再生特別措置法第94条の2第1項）

(ホ) 特定用途誘導地区への適合

「特定用途誘導地区」とは都市再生特別措置法第109条第1項に規定する地区で、用途の制限は建築基準法第60条の3第3項に基づく地方公共団体の条例により定めることとしています。

※特定用途誘導地区：立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域（同号に掲げる工業専用地域を除く。）が定められている区域に限る。）については、都市計画に、定めることができる地区（都市再生特別措置法第109条第1項）

(ヘ) 流通業務地区への適合

「流通業務地区」とは流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項に規定する地区で、用途の規制は同法第5条により定めています。

(ト) 港湾法の分区への適合

「港湾法の分区」とは港湾法第39条第1項の指定による商港区、特殊物質港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区です。

(2) 道路

【法律】

第三十三条（略）

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

（中略）

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。

（以下略）

#### 【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為（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。第六号及び第七号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から二百五十メートル以内の距離に幅員十二メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

（以下略）

第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

【省令】

(道路の幅員)

第二十条 令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一千平方メートル未満のものにあつては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

(令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路)

第二十条の二 令第二十五条第二号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が四メートル以上であること。

(道路に関する技術的細目)

第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。
- 二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- 三 道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。
- 四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。
- 五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。
- 七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(イ) 開発区域に道路を設置する場合、開発区域外道路との接続及び機能が有効に発揮されるよう設置することが必要です。そして開発区域内の道路で区域外の道路と接続する道路は、原則としてその両端又は一端が道路法（昭和27年法律第180号）第3条各号に規定する道路のいずれかに接続することが必要です。

(ロ) (イ)において設置する道路の幅員は本市では6.5m以上としており、下記の表に適合する必要があります。

開発事業区域の規模 (ha)		地区幹線道路の幅員 (m)		枝線道路幅員 (m)
以上	未満	以上	未満	以上
0.1	~ 1.0	6.5	~ 8.0	6.5
1.0	~ 5.0	6.5	~ 9.0	6.5
5.0	~ 10.0	9.0	~ 11.0	6.5
10.0	~ 20.0	11.0以上		6.5

(ハ) なお政令第25条第2号ただし書きの適用については、開発区域外の既存道路に直接接して行われる一敷地の単体的な開発行為が対象となります。開発区域外の既存道路については有効幅員（車両通行上支障がない場合であり、側溝用蓋（輪荷重を受けるもの：蓋はT-14t以上に耐える構造とします。）を設けたものは有効幅員に含みます。以下同じ。）が施行規則第20条の2の規定に適合する必要があります（開発区域内に新たに整備される区画道路については、施行規則第20条の2第1号により、令第25条第2号ただし書の適用はありません）。

ただし書きに規定する「開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難」について、様々な要因を総合的に判断することになりますが、例示は以下のとおりです。

(i) 開発区域の規模

開発区域の規模が小さく、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合

(ii) 開発区域の形状

開発区域が偏平である場合等で開発区域内において、令第25条第2号本文所定の幅員の道路を配置することが、著しく困難である場合や、開発区域の既存道路への接続部分の間口が狭小である場合で、周辺の交通等に与える影響に比して令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することに伴う負担が著しく過大と認められる場合。

(iii) 開発区域の周辺の土地の地形

開発区域の周辺にがけや河川等が存在しているため、令第25条第2号本文所定の幅員まで敷地の接する既存道路を一定の区間にわたり拡幅することが、著しく困難である場合。

(iv) 開発区域の周辺の土地の態様

既存道路沿いに建築物が連たんしている場合であって、一定の区間にわたり、令第25条第2号本文所定の幅員を確保することが「著しく困難」である場合。ただし、この「連たん」については、建築物の数のみで判断されるものではなく、拡幅に際しての用地確保の困難性（既存道路に接して周辺に建築されている建築物が堅固である等移転困難なものであること、拡幅が長区間にわたる等過大な負担と認められること、関係権利者が極めて多数に上る等社会的影響が大きいこと等）が必要とされます（ただ単に資金や工期等の開発者側の都合で拡幅できないとされることを除く）。

さらに「環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がない」について、以下の事項を全て満たす必要があります。

(i) 環境の保全

良好な市街地の環境を確保する観点から、日照、通風、採光等の点で支障がないこと。

(ii) 災害の防止

延焼のおそれのないこと。

避難活動上支障がなく、消防活動上支障がないこと（消防ポンプ車が進入可能であること、消防水利が適切に確保されていること等を考慮することが必要です）。

(iii) 通行の安全

通過交通が少なく、かつ、1日当たりの車両の交通量も少ないこと（車両の交通量については、道路構造令に規定される計画交通量等を参考とすること）。

歩行者の数が多くないこと（商店が連たんして多数の買物客が往来する道路や多数の者の通勤、通学の用に供されている駅周辺の道路等は通常、該当しないと考えられること）。

予定建築物等の用途が、多数の車両の出入りが見込まれるものでないこと（例えば、デパート、トラックターミナル等の大規模商業施設、大規模流通業務施設等は通常該当しないと考えられること）。

(iv) 事業活動の効率

業務用の開発行為の場合に、事業活動の支障を生じないこと。

- (二) 政令第25条第4号に規定する開発区域外の既存道路については、同政令に規定する幅員を連続して有することが必要です。

また開発区域外の既存道路の幅員が政令に規定する幅員未満である場合は、政令に規定する幅員を有する道路に接続するまで連続してその幅員まで拡幅する必要があります。

なお「開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路」については、有効幅員が4m以上であって、一方通行のもの又は周辺の建築物の連たんの状況から現在においても車両の通行量が非常に少なく、かつ設置される道路が袋路状（行止り道路）であるものその他の事情により、将来においてもごく小規模な増加にとどまる見込みである道路を指します。

- (ホ) 設置する道路及び道路付属施設に関する構造は法、政令及び省令並びに道路構造令（昭和58年政令第256号）によるものの他、以下の基準に適合する必要があります。

- (i) 開発区域内の幅員9m以上の道路で、かつ、区域外道路との接続道路にあっては、下記の表に掲げる副断面の歩道を有すること。

道路幅員		
合計幅員 (m)	車道 (有効幅員) (m)	歩道 (m)
9.0	6.5	1.25 × 2箇所
11.0	7.0	2.0 × 2箇所
12.0	7.0	2.5 × 2箇所

※ただし、地区計画を定めている地区についてはこの限りではありません。

- (ii) 道路は袋路状でないこと。ただし以下に適合する場合はこの限りではありません。なお②及び③については、開発区域の形状が間口狭小その他不整形であること又は周辺の地形若しくは建築物の立地状況により、客観的に通り抜け道路（両端が既存の道路に接続し、行止りとならない道路）又は周回状の道路とすることが出来ないことと認められる必要があります。

- ① 当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合

例示として、以下の場合が考えられます。

- a 配置する道路が地区計画の区域内にあり、その区域内の道路予定地に接続する場合
- b 隣接地について開発許可申請がなされ、その申請に係る区域内に配置する袋路状以外の道路と接続する場合
- c 配置する道路が都市計画道路に接続し、かつそれらの築造時期が近接している場合

- ② 転回広場及び避難通路が設けられている場合

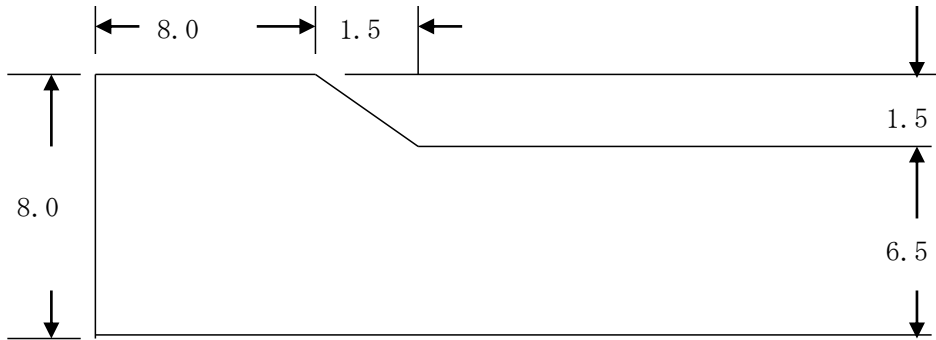
- a 転回広場の基準については、(iii)及び(iv)をご覧ください。
- b 避難通路については、公園又は建築基準法上の道路で現に存在するものに接続していること。避難通路の構造は、(iv)をご覧ください。

- ③ ①及び②の他避難上及び車両の通行上支障がない場合

避難場所としての緑地、広場若しくは公園が設置されていること又は開発区域の面積が0.3ヘクタール未満であって、既存道路までの接続距離が短いことが必要です。

(iii) 袋路状の道路の構造については以下のとおりとします。

- ① 道路の延長は30m以上とし、50m以内ごとに転回広場を設置すること。
- ② 転回広場の形状、寸法は下記の図によること（単位：メートル）。



- ③ 行止り道路の先に、原則として宅地等を設けないこと。
- ④ 転回広場の末端に交通安全上有効なガードレール（耐雪型）を設置すること。

(iv) 道路の縦断勾配は6%以下とすること。ただし、特別の事由により6%を超える道路については、別途協議すること。なお、構造については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装にする他次のとおりとすること。

幅員 (m)	材料		セメントコンクリート	
	アスファルトコンクリート	表層	路盤	表層
6.5	5 cm以上	50 cm以上	15 cm以上	50 cm以上
8.0 ~ 9.0	7 "	50 "	15 "	50 "
10.0 ~ 12.0	10 "	60 "	15 "	50 "

歩道	表層	路盤	凍上抑制層砂
	細粒度アスコン13F	切込砕石C-20	
	3 cm以上	10 cm以上	15 cm以上

- (v) 法敷を必要とする道路には、崩壊防止施設及び交通安全上有効な防護柵（耐雪型）を設けること。
- (vi) 開発区域内の計画道路と開発区域外の既設道路が水路により接続しない場合には、橋梁又は暗渠を設置すること。
- (vii) 橋梁は、A活荷重以上とし「道路橋示方書」によること。
- (viii) 道路側溝は、蓋付で内径又は内法幅30cm以上（L型側溝の場合を除く）のコンクリート構造とし、断面積は計画流量より大になるよう定め、その縦断勾配は原則として3%以上とすること。
- (ix) 道路横断部分は原則として暗渠構造とし、前後の開渠部分より大きな断面とすること。そしてその前後には、管理用の柵を設けること。
- (x) 道路横断は両勾配を原則とし、各々1.5パーセント以上2パーセント以下とすること。
- (xi) 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、次の表の数値で隅切があること。
- (xii) 集水区域全体の排水が可能になるよう計画し、流末排水施設は、区域外の排水可能地点ま

で事業者の負担において施工すること。そして排水の放流先の水路又は河川等に溢水のおそれがある場合又は不衛生になるおそれがある場合には、事業者の責任において、これを整備すること。

また開発区域が下水道事業計画区域に含まれている場合は、あらかじめ下水道管理者と協議すること。

※（５）排水施設においても同様ですので、留意してください。

### すみ切り長

（単位：m）

道路幅員	40m	30m	20m	16m	12m	9 m	6 m	4 m
40m	12 15 8	10 12 8	※	※	※	※	※	※
30m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	※	※
20m	10 12 8	10 12 8	10 12 8	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	※
16m	8 10 6	8 10 6	8 10 6	8 10 6	6 8 5	5 6 4	5 6 4	※
12m	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	6 8 5	5 6 4	5 6 4	※
9 m	※	※	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
6 m	※	※	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	5 6 4	3 4 2
4 m	※	※	※	※	※	3 4 2	3 4 2	3 4 2

※注）道路幅員が表の中間の値の場合は、上位の値を採用する。

上段 交差角90° 前後（60° を超え105° 以下）

中絶 交差角60° 以下

下段 交差角120° 以下（105° を超え120° 以下）

※道路管理者と個別に協議するものとする。

※車両の通行上及び歩行者の安全を考慮し、支障のない場合は上記の数値から1を減ずることができる。



### (3) 公園、広場及び緑地

#### 【政令】

##### 第二十五条 (略)

- 六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。
- 七 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

#### 【省令】

##### (公園等の設置基準)

- 第二十一条 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。
- 一 公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。
- 二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

##### (公園に関する技術的細目)

- 第二十五条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。
- 一 面積が一千平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

- (イ) 公園、広場及び緑地の意義については以下のとおりとなります（国土交通省 都市計画運用指針より）
- (i) 公園とは主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地を指します。  
例：街区公園、近隣公園
- (ii) 緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地を指します。  
例：緩衝の用に供する緑地、緑道
- (iii) 広場とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地を指します。
- (ロ) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上のときは、公園、緑地又は広場（以下「公園等」と

いう) を下表のとおり設け、整備することになります。

開発区域の規模 (ha)	公園等の総面積	公園1箇所の設置基準
以上 未満 0.3 ~ 1.0	開発区域の面積の3パーセント以上(公園・緑地・広場)	150㎡以上
1.0 ~ 3.0		200㎡以上
3.0 ~ 5.0		300㎡以上
5.0 ~ 20.0	開発区域の面積の3パーセント以上(公園)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・300㎡以上</li> <li>・1,000㎡以上の公園を1箇所以上設置すること</li> </ul>

※緑地、広場又は公園として利用が困難である土地は各々の面積に含みません。

(ハ) 整備にあたっては、政令及び省令の基準に従って行うこととなりますが、以下の事項にも留意する必要があります。

- (i) 公園等の配置は、開発区域内のできるだけ中央部に位置させるものとし、地域住民の便益を考慮すること。
- (ii) 公園等の平面形は、正方形、長方形又は正三角形に近いまとまりのある整形とすること。
- (iii) 1,000㎡以上の公園については、開発区域内に居住するものの利便性を図るため、遊具・休養施設等を設置すること。
- (iv) 計画立案にあたっては、担当課と詳細について協議すること。

(二) 政令第25条第6号のただし書きに該当するものは以下のとおりです。

- (i) 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業又は開発許可により面的な整備事業が施行された区域内の土地等、公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発の場合
- (ii) 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合又は特定の者のみが建築物を利用する場合等であって、予定建築物等の用途が住宅以外で、その敷地が一であるもの。
- (iii) ゴルフコース等の第二種特定工作物の設置を目的とした開発行為の場合
- (iv) 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引続き空地としての管理がなされることが確実な開発行為の場合

#### (4) 消防水利施設

##### 【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

##### 第二十五条 (略)

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和三十二年法律第八十六号)第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

##### 【消防法(昭和三十二年法律第八十六号)】

第二十条 消防に必要な水利の基準は、消防庁がこれを勧告する。

2 消防に必要な水利施設は、当該市町村がこれを設置し、維持し及び管理するものとする。但し、水道については、当該水道の管理者が、これを設置し、維持し及び管理するものとする

開発許可に係る消防水利については、法第33条第1項第2号で「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。」とされ、公共の用に供する空地に位置づけられており、適切に配置する必要があります。

そして設置については、上記の法令等に基づき、事業者は青森市消防本部その他関係機関とあらかじめ協議し、その協議書の写しを提出する必要があります。

※消防本部に具体的にお尋ねください。

## (5) 排水施設

### 【法律】

(開発許可の基準)

#### 第三十三条 (略)

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(昭和三十二年法律第七十九号)第二条第一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

(以下略)

### 【政令】

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

(中略)

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

### 【省令】

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は

付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

- 2 令第二十八条第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

(排水施設に関する技術的細目)

第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
  - イ 管渠の始まる箇所
  - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）。
  - ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

#### 【下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）】

(用語の定義)

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 下水 生活若しくは事業（耕作の事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（以下「汚水」という。）又は雨水をいう。
- 二 下水道 下水を排除するために設けられる排水管、排水渠その他の排水施設（かんがい排水施設を除く。）、これに接続して下水を処理するために設けられる処理施設（ 屎尿浄化槽を除く。）又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設その他の施設の総体をいう。
- 三 公共下水道 主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいう。

(以下略)

(構造の基準)

第七条 公共下水道の構造は、政令で定める技術上の基準に適合するものでなければならない。

2 前項に規定するもののほか、公共下水道の構造は、政令で定める基準を参酌して公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定める技術上の基準に適合するものでなければならない。

(排水設備の設置等)

第十条 公共下水道の供用が開始された場合においては、当該公共下水道の排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は、遅滞なく、次の区分に従つて、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水施設（以下「排水設備」という。）を設置しなければならない。ただし、特別の事情により公共下水道管理者の許可を受けた場合その他政令で定める場合においては、この限りでない。

(中略)

3 第一項の排水設備の設置又は構造については、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）その他の法令の規定の適用がある場合においてはそれらの法令の規定によるほか、政令で定める技術上の基準によらなければならない。

【下水道法施行令（昭和三十四年政令第百四十七号）】

(公共下水道又は流域下水道の構造の基準)

第五条の七 法第七条第二項（法第二十五条の十八において準用する場合を含む。）に規定する政令で定める公共下水道又は流域下水道の構造の基準は、次条から第五条の十一までに定めるところによる。

(排水施設及び処理施設に共通する構造の基準)

第五条の八 排水施設及び処理施設（これを補完する施設を含む。第五条の十において同じ。）に共通する構造の基準は、次のとおりとする。

一 堅固で耐久力を有する構造とすること。

二 コンクリートその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水及び地下水の浸入を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、雨水を排除すべきものについては、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとしてすることができる。

三 屋外にあるもの（生活環境の保全又は人の健康の保護に支障が生ずるおそれのないものとして国土交通省令で定めるものを除く。）にあつては、覆い又は柵の設置その他下水の飛散を防止し、及び人の立入りを制限する措置が講ぜられていること。

四 下水の貯留等により腐食するおそれのある部分にあつては、ステンレス鋼その他の腐食しにくい材料で造り、又は腐食を防止する措置が講ぜられていること。

五 地震によつて下水の排除及び処理に支障が生じないよう地盤の改良、可撓継手の設置その他の国土交通大臣が定める措置が講ぜられていること。

(排水施設の構造の基準)

第五条の九 排水施設の構造の基準は、前条に定めるもののほか、次のとおりとする。

一 排水管の内径及び排水渠の断面積は、国土交通大臣が定める数値を下回らないものとし、かつ、

計画下水量に応じ、排除すべき下水を支障なく流下させることができるものとする。

- 二 流下する下水の水勢により損傷するおそれのある部分にあつては、減勢工の設置その他水勢を緩和する措置が講ぜられていること。
- 三 暗渠その他の地下に設ける構造の部分で流下する下水により気圧が急激に変動する箇所にあつては、排気口の設置その他気圧の急激な変動を緩和する措置が講ぜられていること。
- 四 暗渠である構造の部分の下水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所その他管渠の清掃上必要な箇所にあつては、マンホールを設けること。
- 五 まず又はマンホールには、蓋（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができる蓋）を設けること。
- 六 雨水流域下水道の雨水の流量を調節するための施設は、当該雨水流域下水道に接続する公共下水道の排水区域における降水量、当該雨水の放流先の河川その他の公共の水域又は海域の水位又は潮位その他の状況に応じ、排除する雨水の流量を適切に調節することができる構造とすること。

排水施設は、開発区域内の雨水及び汚水を有効に排水するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺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しなければなりません。

また、開発区域あるいはその周辺について、排水施設に関する都市計画が定められている場合は、これに適合しなければなりません。

- (イ) 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降雨量等から想定される計画雨水量及び計画汚水量を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていることが必要です。計画雨水量は5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用い、計画汚水量は計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水量を加えて時間最大汚水量を求めることが必要です。

計画雨水量は、社団法人日本道路協会編「道路土工要綱」（共通編）における雨水流出量の計算法によります。また計画汚水量の計画については公共下水道の管理者に確認してください。

- (ロ) 開発区域内の排水施設は、区域内の下水を有効にかつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川、湖等へ接続していることが必要です。この場合、放流先の排水能力が集中豪雨等に不十分となる場合には、雨水に限り遊水池等の一時貯留施設（災害上危険のない構造のもの）を設けることができます。
- (ハ) 雨水（処理された清浄な汚水等で衛生上問題のないものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することが必要です。
- (二) 排水施設に関する技術的細目については、以下のほか、公益社団法人日本下水道協会編「下水道施設計画・設計指針と解説」のとおりです。
- (i) 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
  - (ii) 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講じられていることが必要です。ただし、雨水を排除すべきものについては、がけ崩れや土砂の流出の防止上支障がない場合においては、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができます。
  - (iii) 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていることが必要です。
  - (iv) 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20cm以上であることが必要です。

公共下水道については、将来にわたる下水量の増加及び今後の維持管理等を考慮し特段の支障がないと認められる場合、管理者の同意を得て「下水道法施行令第五条の五第一号の国土交通大臣が定める排水管の内径及び排水渠の断面積（平成16年国土交通省告示第262

- 号)」の基準によることができます。
- (v) 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次の箇所には、ます又はマンホールを設ける必要があります。
- ① 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
  - ② 下水の流路の方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃に支障がない場合を除く）。
  - ③ 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所。
- ③については、管理者と協議し同意を得た場合は、公益社団法人日本下水道協会編「下水道施設計画・設計指針と解説」におけるマンホールの基準等によることができます。
- (vi) ます又はマンホールの底には、雨水用のますでは深さ15cm以上の泥だめが、その他のます又はマンホールではその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインバートが設けられていること。

## (6) 給水施設

### 【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 (略)

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開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二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。

(以下略)

開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者から給水を受けるものであるときは、当該水道事業者との協議を行う必要があります。

そしてその協議が整うことをもって同号の開発許可基準に適合しているものとします。

## (7) 地区計画への適合

### 【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 (略)

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て、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(いずれも第十二条の五第五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

(以下略)

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(地区整備計画等が定められている場合に限る。)ときは、予定建築物の用途又は開発行為の設計が当該計画の内容に即して定める必要があります。

地区計画等の内容については以下のとおりです。

(イ) 地区計画

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し及び保全するための計画であり、種類、名称、位置、区域、区域の面積並びに地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地広場その他公共空地(以下「地区施設」という。)及び建築物その他の工作物の整備並びに土地の利用に関する計画(これを「地区整備計画」という。)を都市計画に定めたものです。

このうち、再開発促進区は、土地の合理的かつ高度利用と都市機能の更新を図るため一体的かつ総合的な市街地の再開発を実施すべきである区域として定めたものです。

なお青森市では地区計画を次の地区に定めています。

※「油川地区」、「浜館地区」、「筒井八ッ橋地区」、「八ッ役地区」、「浜田地区」、「大野南地区」、「沖館地区」、「青森駅前地区」、「奥野地区」、「三好地区」、「三内(西部工業団地)地区」、「野木総合流通団地地区」、「石江地区」、「新城地区」、「大野地区」、「新中央ふ頭地区」

※上記の地区に関する各々の内容については別途お問い合わせください。

(ロ) 沿道地区計画

沿道地区計画は、幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定によるもので、道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに適正かつ合理的な土地利用を図るために、緑地その他の緩衝空地やその他の施設の配置、建築物の敷地規制、用途規制及び形態規制などを定めたものです。

(ハ) 集落地区計画

集落地区計画は、集落地域整備法第5条第1項の規定によるもので、営農条件と調和のとれた住居環境を整備するとともに適正な土地利用を図るために、公共施設その他の集落地区施設の配置、建築物等の形態規制などを定めたものです。

(二) 防災街区整備地区計画

防災街区整備地区計画は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条第1項の規定によるもので、老朽化した木造住宅が密集し、道路や公園が十分でない地区で、防災上有効な道路を整備し、その沿道の建築物の耐久構造化を促進することで、道路と建築物が一体となって地区の延焼防止機能や避難経路を確保するために定めたものです。

(8) 公共施設、公益的施設

【法律】

(開発許可の基準)



第三十三条（略）

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。

（以下略）

【政令】

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

※参考

（開発行為を行うについて協議すべき者）

第二十三条 開発区域の面積が二十ヘクタール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（開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四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三条第五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二条第一項第九号に規定する一般送配電事業者及びガス事業法第二条第二項に規定する一般ガス事業者
- 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

開発行為の目的に照らして、公共施設、公益的施設及び予定建築物等の用途の配分が適切に定められていることが必要です。

主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、公益的施設を配置しなければなりません。その配置については関係機関と協議のうえ居住者が支障なく利用できる位置に計画することが必要です。

ごみ収集所については、位置、規模及び個数について適切に配置されることが必要であり、具体的には付近の町会との調整が必要となります。

（9）防災工事

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条（略）

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。

宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第九十一号）第三条第一項の宅地造成工事規制区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域
--	------------------------------------

開発行為に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事
宅地造成等規制法第九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七十五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。

(以下略)

【政令】

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。
- 六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。
- 七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

【省令】

(がけ面の保護)

第二十三条 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこ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二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。

- 一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	軟岩（風化の著しいものを除く。）	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの
擁壁を要しない勾配の上限	六十度	四十度	三十五度
擁壁を要する勾配の下限	八十度	五十度	四十五度

- 二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。
- 2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。
- 3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。
- 4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

(擁壁に関する技術的細目)

第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

- 一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。
  - イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。
  - ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
  - ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。
  - ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。
- 2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百二十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

#### 【建築基準法施行令】

(擁壁)

第四百二十二条 第三百十八条第一項に規定する工作物のうち同項第五号に掲げる擁壁（以下この条において単に「擁壁」という。）に関する法第八十八条第一項において読み替えて準用する法第二十条第一項の政令で定める技術的基準は、次に掲げる基準に適合する構造方法又はこれと同等以上に擁壁の破壊及び転倒を防止することができるものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いることとする。

- 一 鉄筋コンクリート造、石造その他これらに類する腐食しない材料を用いた構造とすること。
- 二 石造の擁壁にあつては、コンクリートを用いて裏込めし、石と石とを十分に結合すること。
- 三 擁壁の裏面の排水を良くするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利その他これに類するものを詰めること。
- 四 次項において準用する規定（第七章の八（第三百三十六条の六を除く。）の規定を除く。）に適合する構造方法を用いること。

五 その用いる構造方法が、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて確かめられる安全性を有すること。

2 擁壁については、第三十六条の三、第三十七条、第三十八条、第三十九条第一項及び第二項、第五十一条第一項、第六十二条、第七十一条第一項、第七十二条、第七十三条第一項、第七十四条、第七十五条、第七十九条、第八十条（第五十一条第一項、第六十二条、第七十一条第一項、第七十二条、第七十四条及び第七十五条の準用に関する部分に限る。）、第八十条の二及び第七章の八（第三百三十六条の六を除く。）の規定を準用する。

【煙突、鉄筋コンクリート造の柱等、広告塔又は高架水槽等及び擁壁並びに乗用エレベーター又はエスカレーターの構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定める件（建設省告示第千四百四十九号（平成十二年五月三十一日）、平成十九年五月十八日改正第六百二十号）

（中略）

第三 令第三百三十八条第一項に規定する工作物のうち同項第五号に掲げる擁壁の構造計算の基準は、宅地造成等規制法施行令（昭和三十七年政令第十六号）第七条に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合又は実験その他の特別な研究による場合にあっては、この限りでない。

- 一 宅地造成等規制法施行令第六条第一項各号のいずれかに該当するがけ面に設ける擁壁
- 二 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたがけ面に設ける擁壁
- 三 宅地造成等規制法施行令第八条に定める練積み造の擁壁の構造方法に適合する擁壁
- 四 宅地造成等規制法施行令第十四条の規定に基づき、同令第六条第一項第二号及び第七条から第十条までの規定による擁壁と同等以上の効力があると国土交通大臣が認める擁壁

（以下略）

#### 【宅地造成等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）】

（宅地造成工事規制区域）

第三条 都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長。第二十四条を除き、以下同じ。）は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長（特別区の長を含む。以下同じ。）の意見を聴いて、宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であつて、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があるものを、宅地造成工事規制区域として指定することができる。

（以下略）

（宅地造成に関する工事の技術的基準等）

第九条 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

2 前項の規定により講ずべきものとされる措置のうち政令（同項の政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定めるものの工事は、政令で定める資格を有する者の設計によらなければならない。

【津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）】

（津波災害特別警戒区域）

第七十二条 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、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（都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為をいう。次条第一項及び第八十条において同じ。）及び一定の建築物（居室（建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

- 2 前項の規定による指定は、当該指定の区域を明らかにしてするものとする。
- 3 都道府県知事は、第一項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該指定の案を、当該指定をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 前項の規定による公告があったときは、住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された指定の案について、都道府県知事に意見書を提出することができる。
- 5 都道府県知事は、第一項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、前項の規定により提出された意見書の写しを添えて、関係市町村長の意見を聴かななければならない。
- 6 都道府県知事は、第一項の規定による指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨及び当該指定の区域を公示しなければならない。
- 7 都道府県知事は、前項の規定による公示をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、関係市町村長に、同項の規定により公示された事項を記載した図書を送付しなければならない。
- 8 第一項の規定による指定は、第六項の規定による公示によってその効力を生ずる。
- 9 関係市町村長は、第七項の図書を当該市町村の事務所において、公衆の縦覧に供しなければならない。
- 10 都道府県知事は、海岸保全施設又は津波防護施設の整備その他の事由により、特別警戒区域の全部又は一部について第一項の規定による指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該特別警戒区域の全部又は一部について当該指定を解除するものとする。
- 11 第二項から第九項までの規定は、第一項の規定による指定の変更又は前項の規定による当該指定の解除について準用する。

（特定開発行為の制限）

第七十三条 特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途が制限用途であるもの（以下「特定開発行為」という。）をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項に規定する指定都市（第三項及び第九十四条において「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の二十二第一項に規定する中核市（第三項において「中核市」という。）の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。

- 2 前項の制限用途とは、予定建築物の用途で、次に掲げる用途以外の用途でないものをいう。
  - 一 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（政令で定めるものに限る。）

- 二 前号に掲げるもののほか、津波の発生時における利用者の円滑かつ迅速な避難を確保することができないおそれが大きいものとして特別警戒区域内の区域であつて市町村の条例で定めるものごとに市町村の条例で定める用途
- 3 市町村（指定都市、中核市を除く。）は、前項第二号の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。
- 4 第一項の規定は、次に掲げる行為については、適用しない。
  - 一 特定開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）が特別警戒区域の内外にわたる場合における、特別警戒区域外においてのみ第一項の制限用途の建築物の建築がされる予定の特定開発行為
  - 二 開発区域が第二項第二号の条例で定める区域の内外にわたる場合における、当該区域外においてのみ第一項の制限用途（同号の条例で定める用途に限る。）の建築物の建築がされる予定の特定開発行為
  - 三 非常災害のために必要な応急措置として行う行為その他の政令で定める行為

（許可の特例）

- 第七十六条 国又は地方公共団体が行う特定開発行為については、国又は地方公共団体と都道府県知事等との協議が成立することをもって第七十三条第一項の許可を受けたものとみなす。
- 2 都市計画法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けた特定開発行為は、第七十三条第一項の許可を受けたものとみなす。

津波防災地域づくりに関する法律施行令（平成二十三年十二月二十六日政令第四百二十六号）】

（特定開発行為に係る土地の形質の変更）

- 第二十条 法第七十三条第一項の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。
- 一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖（地表面が水平面に対し三十度を超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。以下この条において同じ。）を生ずることとなるもの
  - 二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルを超える崖を生ずることとなるもの
  - 三 切土及び盛土を同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルを超える崖を生ずることとなるもの
- 2 前項の規定の適用については、小段その他のものによって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面（崖の地表面をいう。以下この項において同じ。）の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとしてみなす。

（制限用途）

- 第二十一条 法第七十三条第二項第一号の政令で定める社会福祉施設、学校及び医療施設は、次に掲げるものとする。
- 一 老人福祉施設（老人介護支援センターを除く。）、有料老人ホーム、認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設、身体障害者社会参加支援施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活介護、短期入所、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援又は共同生活援助を行う事業に限る。）の用に供する施設、保護施設（医療保護施設

及び宿所提供施設を除く。)、児童福祉施設(母子生活支援施設、児童厚生施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センターを除く。)、障害児通所支援事業(児童発達支援又は放課後等デイサービスを行う事業に限る。)の用に供する施設、子育て短期支援事業の用に供する施設、一時預かり事業の用に供する施設、母子健康センター(妊婦、産婦又はじょく婦の収容施設があるものに限る。)その他これらに類する施設

二 幼稚園及び特別支援学校

三 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)及び助産所(妊婦、産婦又はじょく婦の収容施設があるものに限る。)

(特定開発行為の制限の適用除外)

第二十二条 法第七十三条第四項第三号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為(法第七十二条第一項に規定する開発行為をいう。次号において同じ。)
- 二 仮設の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(イ) 軟弱地盤

軟弱地盤においては、開発区域内の地盤沈下はもとより、区域外にも及ぶことがある圧密沈下による被害を防止するため、土の置換え、各種ドレーン工法による水抜き等が必要です。

(ロ) がけの上端の地盤面の処理

雨水その他の地表水ががけ面を表流し、これを浸食すること及びがけの上端付近で雨水その他の地表水ががけ地盤へ浸透することを防止するため、がけの上端に続く地盤面はがけと反対の方向に水勾配をとることが必要です。

なお、物理的にがけの反対方向に勾配をとることが不可能な「特別の事情」がある場合は、がけ方向に勾配をとり、かつ、がけの上端で地表水を集水し、堅溝を設ける等の措置をとることによって、雨水その他の地表水ががけ面を表流し、これを侵食すること及びがけの上端付近で雨水その他の地表水ががけ地盤へ浸透することを防止する措置を講ずる必要があります。

(ハ) 切土した後の地盤のすべり防止

切土をした後の地盤にすべりやすい土質の層があるときは、その地盤にすべりが生じないように、地すべり抑止くいやグランドアンカーを設置し、それらの横抵抗を利用してすべり面の抵抗を増加させたり、粘土層などすべりの原因となる層を砂層などの良質土と置き換えたり、すべりの原因となる地表水の浸透を防ぐため不透水性の材料で覆う、擁壁を築くなどの措置を講じなければなりません。

「すべりやすい土質の層がある」とは、切土をすることによって、安息角が特に小さい場合等物理的に不安定な土質が露出する場合、例えば、砂層の直下にがけ面と類似した方向に傾斜した粘土層があるなど地層の構成がすべりを誘発しやすい状態で残される場合が考えられます。

(ニ) 盛土した後の地盤のすべり防止

一般に盛土した地盤は、土粒子間の結合が緩い状態にあります。したがって、雨水その他の地表水の浸透は容易であり、また地盤自体の圧縮性も大きいことから、沈下、崩壊がおこりやすくなっています。そこで、地盤の圧縮性を小さくし地耐力を増加させるためにローラーなどによる転圧を行うことが必要です。

なお締め固めは盛土の地盤全体に及ぶように30cm以下の盛土厚ごとにローラー等による転圧を繰り返して行う必要があります。

(ホ) 盛土をする前の地盤と盛土とが接する面のすべり防止

著しく傾斜している土地に盛土をする場合、雨水その他の地表水の浸透及び地震などの震動

により、新旧地盤が接する面がすべり面となり、すべりがおこりやすくなっています。そこで、段切りを行い新旧地盤の接触面を増加させるなどの安全措置を講ずることが必要になります。

なお、その他の措置としては、雑草などが茂っている地盤は腐食した植物の層が弱い地層として残ることから、盛土の前の植物の除去、埋戻しの壁体の築造などの方法が考えられます。

(へ) 開発行為によって生じたがけ面の保護

切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルをこ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2メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければなりません。

ただし、切土で規則第23条第1項第1号及び2号に該当する場合はこの限りではないとされています。

なお同条第3項では、切土の場合であるか盛土の場合であるかを問わず、土質試験等に基づき地盤の安定計算を行った結果、がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合及び災害の防止上支障がないと認められる土地で擁壁の設置以外の保護工が行われている場合は擁壁の設置義務はないものとしています。ここで「災害の防止上支障がないと認められる土地」とは、地盤自体が安定していることはもとより、未利用地等で周囲に対する影響が少ない所といった立地条件、土地利用の状況も勘案した上で判断します。また、がけの規模についても同様に限定されるものと解されます。

さらに擁壁の設置義務がないがけについても、風化、地表水による浸食から保護するために何らかの保護工を行う必要があり、例示されている以外の保護工として、芝以外の植物による緑化工、網柵工、コンクリートブロック張り工、のり砕工等が考えられます。

以下の図は、規則第23条第1項第1号及び2号における、切土の場合で擁壁を要しないがけ又はがけの部分の説明図です。

図1 擁壁を要しないこととされている「切土」のがけ

土質	(A) 擁壁不要	(B) がけの上端から垂直距離5mまで擁壁不要	(C) 擁壁を要する
軟岩（風化の著しいものを除く。）	がけ面の角度が60度以下のもの $\theta \leq 60^\circ$	がけ面の角度が60度をを超え80度以下のもの $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	がけ面の角度が80度をを超えるもの $\theta > 80^\circ$
風化の著しい岩	がけ面の角度が40度以下のもの $\theta \leq 40^\circ$	がけ面の角度が40度をを超え50度以下のもの $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	がけ面の角度が50度をを超えるもの $\theta > 50^\circ$
砂利，真砂土，関東ローム，硬質粘土その他これらに類するもの	がけ面の角度が35度以下のもの $\theta \leq 35^\circ$	がけ面の角度が35度をを超え45度以下のもの $35^\circ < \theta \leq 45^\circ$	がけ面の角度が45度をを超えるもの $\theta > 45^\circ$



図2 規則第23条第1項第2号における「この場合において」以下の説明図

下記の図で、第2号に該当するA及びCのがけは、第1号に該当するBのがけで分離されているが、第2号の適用に当たっては、A及びCのがけは連続するものとみなされるため、その上端から5m以内の部分には、擁壁は要しないこととなります。

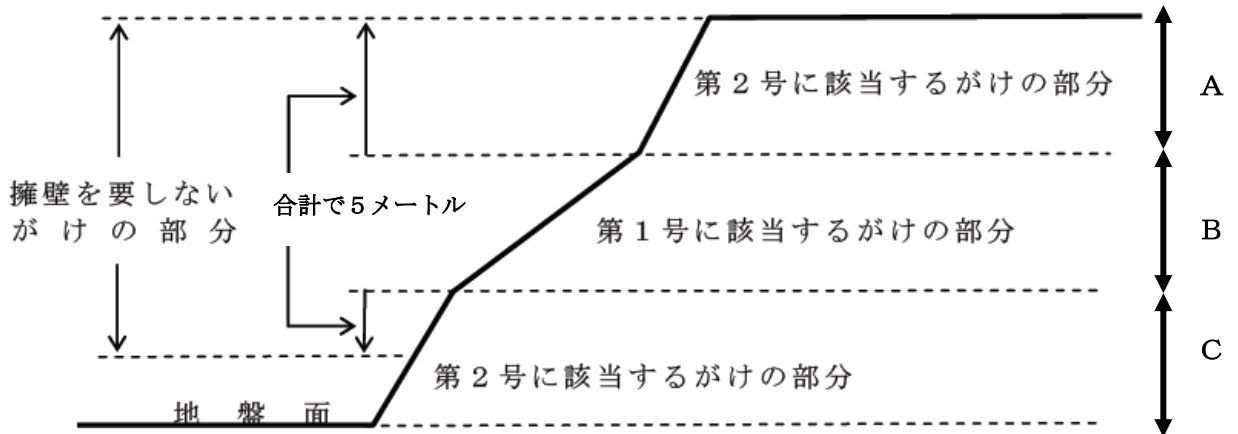
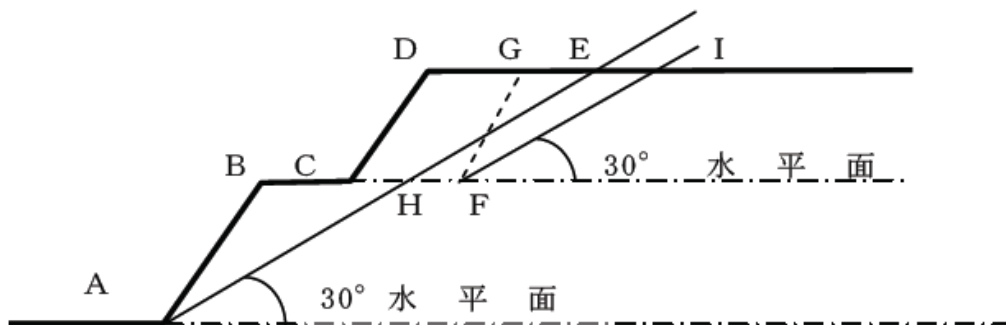


図3

以下の図は、規則第23条第2項における、一体のがけとみなされるがけについての説明図です。



図中、上段のがけの下端がCである時はABCDEで囲まれる部分は一体のがけとみなされ、上段のがけの下端がFである時はABC F G Eで囲まれる部分は一体のがけとみなされず、それぞれABCH及びFGEIの別々のがけとみなされます。

(ト) 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、破壊、転倒、すべり、沈下が生じないように確かめる必要があります。

なお、土圧は、土の圧力のほか水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めて計算する必要があります。擁壁には、その裏面の排水をよくするため水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設ける必要があります（空積造等で裏面の水が有効に排水できるものを除く）。

(チ) 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについての準用規定については以下のとおりです。

(i) 建築基準法施行令第36条の3から第39条までは、構造強度に関する規定です。以下例示を挙げます。

① 建築物の構造設計に当たっては、その用途、規模及び構造の種別並びに土地の状況に応じて柱、はり、床、壁等を有効に配置して、建築物全体が、これに作用する自重、積載荷重、

- 積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であるようにすべきものとする。
- ② 構造耐力上主要な部分で特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのあるものには、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を使用しなければならない。
- (ii) 同令第51条は、鉄筋又は鉄骨で補強されないレンガ造、石造、コンクリートブロック造その他の組積造の適用についての規定です。
- (iii) 同令第62条は、組積造である構造耐力上主要な部分又は構造耐力上主要な部分でない組積造の壁で高さが二メートルをこえるものは、木造の構造部分でささえてはならない規定です。
- (iv) 鉄筋コンクリート造に関しては、以下のとおりです(同令第71条)。
- ① 同令第72条は、骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含まないことほか、コンクリートの材料についての規定です。
- ② 第73条第1項は、鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、コンクリートから抜け出ないように定着しなければならない旨、鉄筋の継手についての規定です。
- ③ 第74条はコンクリートの強度についての規定です。
- ④ 第75条はコンクリートの養生についての規定です。
- ⑤ 第79条は鉄筋のかぶり厚さについて規定されています。
- (v) 同令第80条(第三章第七節)は、無筋コンクリート造に対する組積造及び鉄筋コンクリート造の規定を準用する規定です。
- (vi) 同令第80条の2に関しては、擁壁の構造は国の定める技術基準に従わなければならないことを準用しています。
- (リ) 工作物への準用の中で、建築基準法第6条(建築物の建築等に関する申請及び確認)、第6条の2(国土交通大臣等の指定を受けた者による確認)、第6条の4(建築物の建築に関する確認の特例)、第7条(完了検査)、第7条の2(国土交通大臣等の指定を受けた者による完了検査)、第7条の3(建築物に関する中間検査)、第7条の4(国土交通大臣等の指定を受けた者による中間検査)、第7条の5(建築物に関する検査の特例)、第18条(国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に対する確認、検査又は是正措置に関する手続の特例/第1項及び第23項を除く。)及び第89条(工事現場における確認の表示等)の規定は、都市計画区域又は準都市計画区域内における開発行為(都市計画法第29条第1項)若しくは都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内にあける開発行為(同条第2項)若しくは開発許可を受けた場合の変更(第35条の2第1項本文)について許可を受けなければならない場合の擁壁については、適用しないこととされています(建築基準法第88条第4項)
- (ヌ) 同令第142条第1項第5号における構造計算(同令第138条第1項に規定する工作物のうち同項第5号に掲げる擁壁の構造計算)の基準は、宅地造成等規制法施行令第7条の規定により以下のとおりとなります。ただし、各号又は実験その他の特別な研究による場合やその他大臣が定めた構造方法を用いる場合にはこれらの規定によらないことができます。

宅地造成等規制法施行令

(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)

第七条 前条の規定による鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によつて次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。

一 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という。)によつて擁壁が破壊されないこと。

- 二 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。
  - 三 土圧等によつて擁壁の基礎が滑らないこと。
  - 四 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。
- 2 前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。
- 一 土圧等によつて擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。
  - 二 土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの三分の二以下であることを確かめること。
  - 三 土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の三分の二以下であることを確かめること。
  - 四 土圧等によつて擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によつて基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。
- 3 前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。
- 一 土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。
  - 二 鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第九十条（表一を除く。）、第九十一条、第九十三条及び第九十四条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値
  - 三 擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、その地盤の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。

(ル) 切土又は盛土をする場合の地下水の排水施設

排水施設の管渠の勾配及び断面積を定める際の基準は、規則第22条第2項に規定されていません（詳しくは（5）排水施設をご覧ください）。

(ヲ) 平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による観測史上最大のマグニチュード9.0という巨大な地震と津波により、広域にわたって大規模な被害が発生するという未曾有の災害となった（東日本大震災）ことから、津波対策の推進に関する法律（平成二十三年六月二十四日法律第七十七号）が制定されました。

一方、これまで津波対策については、一定頻度の津波レベルを想定して主に海岸堤防等のハードを中心とした対策が行われてきましたが、東北地方太平洋沖地震の経験を踏まえ、このような低頻度ではあるが大規模かつ広範囲にわたる被害をもたらす津波に対しては、国がその責務として津波防災及び減災の考え方や津波防災対策の基本的な方向性や枠組みを示すとともに、都道府県及び市町村が、津波による災害の防止・軽減の効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域づくりを、地域の実情等に応じて具体的に進める必要があると認識されるようになったところです。

このことから、平成23年12月に津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号。以下「津波防災地域づくり法」という。）が制定され、これに伴い関係法令が改正になりました。

この法律の概要は、津波による災害の防止等の効果が高く、将来にわたって安心して暮らす

ことのできる安全な地域の整備等を総合的に推進することにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、市町村による推進計画の作成、推進計画の区域における所要の措置、津波災害警戒区域における警戒避難体制の整備並びに津波災害特別警戒区域における一定の開発行為及び建築物の建築等の制限に関する措置等について定めたものです。

その中の津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域については、都道府県知事は、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域として指定することができる（津波防災地域づくりに関する法律第53条）ものとし、警戒区域のうち、津波災害から住民の生命及び身体を保護するために一定の開発行為及び建築を制限すべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域として指定することができるもの（津波防災地域づくり法第72条）とされています。

そして津波災害特別警戒区域においては、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において、制限用途である建築物を建築しようとする場合（以下「特定開発行為」といいます）をしようとする者は、一定の場合を除き、あらかじめ都道府県知事等の許可を得る必要があります（津波防災地域づくり法第73条）。許可を得るにあたっては、省令に定める基準に合致した計画とする必要があります。

なお法第29条第1項又は第2項の許可を受けた特定開発行為は、津波防災地域づくり法第73条第1項の許可を受けたものとみなす（津波防災地域づくり法第76条）とされていますので、都市計画区域若しくは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における各々の許可を受けた場合は、改めて前記の許可を得る必要はありません。法の規定における許可における技術基準（津波防災地域づくり法の省令で定める基準を参照しています）に沿って審査することとなります。

上記の趣旨から、津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくり法上の許可を要する場合とは、都市計画区域若しくは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において法に規定する開発許可を要しないものであって、当該区域内において特定開発行為を行おうとするものについて適用があります（法に規定する開発行為又は津波防災地域づくり法の政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為を伴わない建築行為（第73条第2項各号に掲げる用途の建築物の建築（既存の建築物の用途を変更して同項各号に掲げる用途の建築物とすることを含む。）については、一定の場合を除き、あらかじめ、都道府県知事等の許可を受けなければならないとされていますので、注意が必要です）。

#### （10）危険な区域の除外

##### 【法律】

（開発許可の基準）

##### 第三十三条（略）

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三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域（次条第八号の二において「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。

（以下略）

**【政令】**

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号(法第三十五条の二第四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(昭和四十四年法律第五十七号)第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。)とする。

**【建築基準法】**

(災害危険区域)

第三十九条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

(以下略)

**【地すべり等防止法(昭和三十三年法律第三十号)】**

第三条 主務大臣は、この法律の目的を達成するため必要があると認めるときは、関係都道府県知事の意見をきいて、地すべり区域(地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域をいう。以下同じ。)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(以下これらを「地すべり地域」と総称する。)であつて、公共の利害に密接な関連を有するものを地すべり防止区域として指定することができる。

(以下略)

**【土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)】**

第九条 都道府県知事は、基本指針に基づき、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(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。)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政令で定める基準に該当するものを、土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。

(以下略)

**【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和四十四年法律第五十七号)】**

第三条 都道府県知事は、この法律の目的を達成するために必要があると認めるときは、関係市町村長(特別区の長を含む。以下同じ。)の意見をきいて、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、第七条第一項各号に掲げる行為が行なわれることを制限する必要がある土地の区域を急傾斜地崩壊危険区域として指定することができる。

(以下略)

**【青森県建築基準法施行条例(平成十二年青森県条例第百五十八号)】**

(災害危険区域内の建築制限)

第三条 法第三十九条第一項の災害危険区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和四十四年法律第五十七号)第三条第一項の規定により知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域(建

築主事を置く市町村の区域内にあるものを除く。)とする。

- 2 前項の規定による災害危険区域内においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。ただし、建築物の構造又は敷地の状況により災害防止上支障がない場合として規則で定める場合は、この限りでない。
- 3 第一項の規定による災害危険区域内において前項の建築物以外の建築物を建築する場合には、当該建築物の安全を確保するために必要な擁壁その他の施設を設けなければならない。ただし、建築物の構造又は敷地の状況により災害防止上支障がない場合として規則で定める場合は、この限りでない。

(がけと建築物との関係)

第四条 前条第一項の規定による災害危険区域外にある高さ三メートル以上のがけ(地表面が水平面に対し三十度以上の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。)又は当該がけの上下に接する土地(がけの上にあつてはがけの上端からの水平距離が当該がけの高さの二倍以内、がけの下にあつてはがけの下端からの水平距離が当該がけの高さの二倍以内の土地をいう。)に建築物を建築する場合には、当該建築物の安全を確保するために必要な擁壁その他の施設を設けなければならない。ただし、建築物の構造又は敷地の状況により安全上支障がない場合として規則で定める場合は、この限りでない。

【青森県建築基準法施行細則(昭和三十六年二月九日青森県規則第二十号)】

(条例第三条第二項ただし書の災害防止上支障がない場合)

第三十一条 条例第三条第二項ただし書に規定する建築物の構造又は敷地の状況により災害防止上支障がない場合として規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和三十四年法律第五十七号)第二条第三項に規定する急傾斜地崩壊防止工事が施行された土地に面する土地に建築する場合
- 二 前号に掲げる場合のほか、建築物の構造又は敷地の状況により、知事が災害防止上支障がないと認めた場合

(条例第三条第三項ただし書の災害防止上支障がない場合)

第三十二条 条例第三条第三項ただし書に規定する建築物の構造又は敷地の状況により災害防止上支障がない場合として規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第二条第三項に規定する急傾斜地崩壊防止工事が施行された土地に面する土地に建築する場合
- 二 急傾斜地の下に接する土地に建築する居室を有しない建築物にあつては、当該建築物の構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする場合
- 三 前二号に掲げる場合のほか、建築物の構造又は敷地の状況により、知事が災害防止上支障がないと認めた場合

(条例第四条ただし書の安全上支障がない場合)

第三十三条 条例第四条ただし書に規定する建築物の構造又は敷地の状況により安全上支障がない場合として規則で定める場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 がけの下に接する土地に建築する居室を有しない建築物にあつては、当該建築物の構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする場合
- 二 前号に掲げる場合のほか、建築物の構造又は敷地の状況により、知事が安全上支障がないと認めた場合

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ついて、開発区域内に、建築基準法による災害危険区域、地すべり等防止法による地すべり防止区域及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域等の土地を含んではならないことを規定しています。

これらの区域についてはそれぞれの規制法によって必要な危険防止措置が定められていますが、そうした区域において市街化を進展させることは好ましくないとの理由から、開発行為を制限するものです。

なお、「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」とは青森県建築基準法施行細則（昭和三十六年二月九日青森県規則第二十号）第31条から同33条のいずれかに該当すると認められるときとします。

※「知事が認めた場合」については「市長が認めた場合」に読み変えます。

### （11）樹木保存、表土保全

#### 【法律】

（開発許可の基準）

#### 第三十三条（略）

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二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上必要な樹木の保存、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。

（以下略）

#### 【政令】

（樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模）

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、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特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

## 【省令】

### (樹木の集団の規模)

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

1ヘクタール以上の開発行為にあつては、自然環境を保護することにより良好な都市環境を確保するために、開発行為の目的並びに開発区域の規模、形状及び周辺の状態、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途並びに予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、樹木の保存、表土の保全等の措置を講じる必要があります。

なお法施行令第23条の3において、本市では条例を定めておりません。

(イ) 令第28条の2第1号は、保存すべき樹木の高さを、10m以上としています。この高さ以上の樹木は「高木(喬木)」と称され、生育までに多年を要し、一度伐採すれば復元することが容易でなく、また、高木の存する土地は植物の育成に適する土地といえることから、そのまま残すことが望ましいといえるからです。

#### (i) 保存すべき樹木の集団

保存すべき樹木の集団とは、規則第23条の2に規定され、高さ5m以上の「亜高木」と称されるものについては、公園の最小規模と一致する1haの3%である300㎡以上としています。

なお、「集団」とは、10㎡あたりおおむね1本以上の割合で存する一団の樹木地をいいます。

大高木(20m以上)・・・イチョウ、アカマツ、カラマツ、杉など

高木(10m以上)・・・ヤナギ、月桂樹、モチノキなど

亜高木(5m以上)・・・モクレン、ツバキ、サザンカなど

#### (ii) 健全な樹木

健全な樹木とは、次により判断します。

① 枯れていないこと。

② 病気(松くい虫、落葉病等)がないこと。

③ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。

#### (ロ) 配置

「公園又は緑地として配置する等」の規定の趣旨は、必ずしもその存する土地全てを公園等とするのではなく、公園等の配置設計において樹木の位置を考慮することにあります。また、公園、緑地として配置すること以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等として活用することが考えられます。

#### (ハ) 保存の措置

保存対象樹木又はその集団は、そのままの状態でも存置しておくことが必要で、開発区域内の別の場所に移植することや新たに植樹することではありません。

また、保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要です。

(二) 令第28条の2第1号ただし書きは、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項(開発区域の規模、形状、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途並びに予定建築物等の敷地の規模)と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、「保存の措置」を行わないことができる旨の規定です。

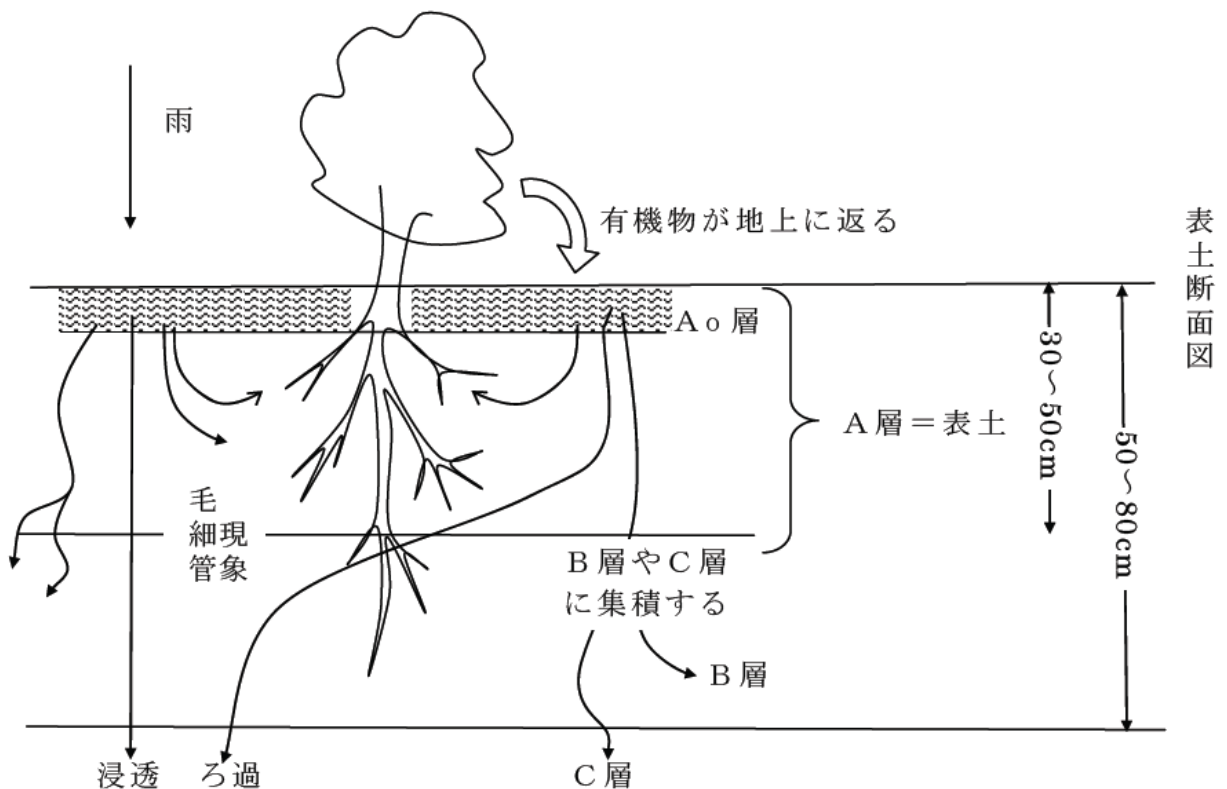
やむを得ないと認められる場合とは、次のような場合です。

#### (i) 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合

公園、緑地等として土地利用計画上定められている土地の部分の樹木は保存措置を講ずる必要がありますが、それ以外の対象樹木までは保存措置の必要はありません。



- (ii) 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合  
原則的に樹木の密度の高い土地の部分を公園、緑地等として活用し、保存措置を講じますが、それ以外の対象樹木までは保存措置の必要はありません。  
また、土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる場合も、保存措置の必要はありません。
- (iii) 南下がり斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合  
南下がり斜面は、一般的に宅地としての利用が望ましい部分であり、公園等としての活用土地が他にある場合は、樹木の保存措置を講ずる公園等として利用しなくても差支えないと判断します。
- (iv) その他土地利用計画上やむを得ないと認められる場合  
自己用の開発行為においては、必ずしも公園、緑地の設置する義務はないため、隣棟間空地、緩衝帯、法面等に樹木の活用が図られるべきです。  
ただ緩衝帯を除いてはその規模等に関する基準はありませんので、現況図、造成計画平面図及び同断面図等により設計の適否を把握することになります。
- (ホ) 令第28条の2第2号は、1m以上の切土又は盛土を1,000㎡以上にわたって行う場合に表土の安全措置を講ずる旨の規定です。
- (i) 表土  
表土とは、植物の育成にかけがえのない表層土壌のことであり、下図のA<sub>o</sub>層及びA層をいいます。



A<sub>o</sub>層（有機物層）：地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層（溶脱層）：下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆んど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。

- B 層（集積層）：A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。
- C 層（母材層）：岩石が風化していない最下層の部分である。

(ii) 表土の保全方法

次のような方法があります。

①表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、必要な部分に厚さは二十～四十センチ程度で復元することをいいます。なお、表土の復元を行うか否かについては、現況の表土の厚さ及び採取可能な区域の面積により表土の採取量のおおよそを推計し、公園、緑地等への復元量が確保されたうえで判断する必要があります。

②客土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土で開発区域内の必要な部分を覆うことをいいます。

③土壌の改良

土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいいます。

④その他の措置

- a リッパーによる引掻き 土壌を膨軟にする。
- b 発破使用によるフカシ 土壌を膨軟にする。
- c 粘土均し 保水性の悪い土壌の改良

⑤表土の保全を行う部分

表土の保全を行う部分は、高さが1m以上の切土又は盛土を行う部分で、公園、緑地、隣棟間空地、コモンガーデン、緩衝帯等が考えられます。逆に、道路の舗装部分、建築物の建築予定地、駐車場等植栽の可能性にないところは除外されています。

(12) 緩衝帯

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条（略）

- 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、第二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。

(以下略)

【政令】

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界に

そつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

1ヘクタール以上の開発行為にあつては、開発区域及び周辺の地域の環境を保全するため、予定建築物等の用途、周辺の状況等を勘案して、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地地帯等の緩衝帯を設けることが必要です。

ただ、緩衝帯の設置により、騒音、振動等の環境障害をすべて防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等の騒音源、振動源等が開発行為の申請時点では必ずしも具体的に把握することができないという開発許可制度の規制方法からして、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）を期待するものです。

なお省令を表にまとめると以下のとおりとなります。

開 発 面 積	緩衝帯の幅員
1ヘクタール 以上 1.5ヘクタール未満	4m以上
1ヘクタール 以上 5ヘクタール未満	5m以上
5ヘクタール 以上 15ヘクタール未満	10m以上
15ヘクタール 以上 25ヘクタール未満	15m以上
25ヘクタール 以上	20m以上

(イ) 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを指すものではなく、騒音、振動の他に煤煙、悪臭が含まれると考えられますが、日照の悪化、ビル風の発生による環境の悪化は含まれません。

(ロ) 「騒音、振動等をもたらしおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場」をさします。これは、通常工場では動力を用い、物の加工、処理及び運搬を行うため、騒音等のおそれがあるとされるからです。第一種特定工作物は、これに該当します。

(ハ) 緩衝帯は開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければなりません。許可の段階で具体的な騒音、振動等の把握は困難であるため、緩衝帯としての用地を確保しておけば足りる。

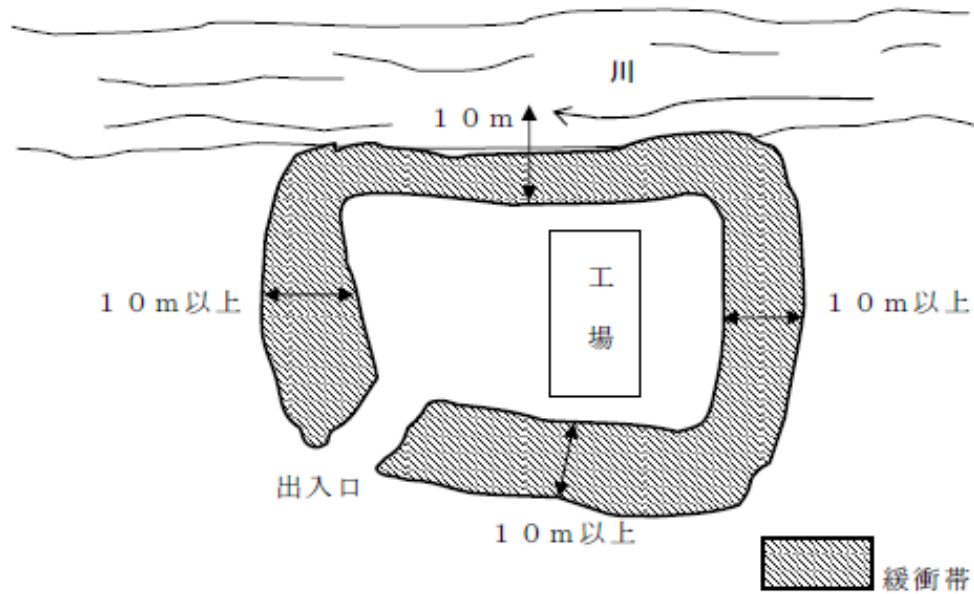
また緩衝帯は工場敷地等の一部となるので、縁石、境界杭等の設置により、区域を明確にしておくことが必要です。

(ニ) 令第28条の3ただし書では、開発区域の周辺に公園、緑地、河川等緩衝効果を有するものが存する場合には、緩衝帯の設置の条件が緩和される旨を規定しています。

その他緩衝効果を有するものは、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路、法面であるこれらについては、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができるものとします。

※次図参照

例) 開発区域の面積——10ヘクタール



### (13) 輸送施設の判断

#### 【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 (略)

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。

(以下略)

#### 【政令】

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

#### ※参考

(開発行為を行なうについて協議すべき者)

第二十三条 開発区域の面積が二十ヘクタール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(開発区域の面積が四十ヘクタール未満の開発行為にあつては、第三号及び第四号に掲げる者を除く。)と協議しなければならない。

(中略)

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

40ヘクタール以上の開発行為にあつては、道路、鉄道による輸送の便を考慮し、特に必要があると認められる場合には、当該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。

そして、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の他、必要に応じて陸運局長等関係機関と協議する必要があります。

#### (14) 申請者の資力信用

##### 【法律】

(開発許可の基準)

##### 第三十三条 (略)

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。

(以下略)

##### 【政令】

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

申請者に事業計画どおりに当該事業を完遂するための資金的能力があるか及び過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守して当該事業を遂行していくことができるかどうかを確認して、その事業が中断放置されることなく、適正に完遂されることを確保しようとするものです。

判断にあたっては、申請者の資力信用に関する申告書、財務諸表、法人の登記簿謄本(個人の場合は住民票)、納税証明書(国、県、市町村税)における未納の有無その他必要と認める書類(収入として当初より宅地処分収入や補助負担金を見込むものについては、工事着手時における資金の流れ(契約内容)等を確認し、必要と認めるときには当該工事の契約書(土地の担保に係る記載等)や開発行為者の預金残高証明等(写し)を添付する必要があります)に基づき行います。

#### (15) 工事施行者の能力

##### 【法律】

(開発許可の基準)

##### 第三十三条 (略)

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。

(以下略)

##### 【政令】

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

大規模な開発行為にあつては、工事中の災害により、人命、家屋、公共施設等に被害をもたらすおそれがあるため、不適格な施行者を除外する趣旨から、事業計画どおりに当該事業を完成させる能力が、

工事施行者には求められます。この工事完成能力は、過去の工事实績などを勘案して判断します。

判断にあたっては、工事施工者の信用に関する申告書、法人の登記簿謄本（個人の場合は住民票）、納税証明書（国、県、市町村税）における未納の有無、対応する業に対する建設業の許可の写しその他必要と認める書類（現場に配置する主任技術者についての資格証明書等）に基づき行います。

#### （16）権利者の同意

##### 【法律】

（開発許可の基準）

##### 第三十三条（略）

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。

（以下略）

開発許可は、新たな権限の付与ではなく都市計画法上の禁止の解除の趣旨であることから、実際に開発行為に関する工事を行おうとする場合には、当該開発区域にある土地、建築物等について所有権などの権利を有する者の了解を得なければなりませんので、あらかじめ当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の同意を得ることが必要です。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

「相当数の同意を得ていること」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて、①権利を有するすべての者の3分の2以上並びにこれらの者のうちの所有権を有するすべての者及び借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得ており、かつ、②同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合を指すものです。

青森市においては、許可後の紛争の未然の防止等の見地から、許可申請前までには原則として関係権利者全員の同意を得る必要があるものとしております。

なお開発許可を得たことによって、当該土地について何らかの私法上の権限を取得するものではないためその点に留意する必要があります。

## 2. 立地基準（法第34条）

##### 【法律】

第三十四条 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續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。

（以下略）

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

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

また各基準に適合する事業所を立地するにあたり、独立した利用形態とするための相当規模の柵または塀その他の工作物を設置する必要があります（地形の状況により、隣接地と明らかに区分されて一体的に利用できない状態にある場合を除く）。

(1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の小売業等の業務を営む店舗等の建築を目的とする開発行為（法第34条第1号）

**【法律】**

第三十四条（略）

- 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（以下略）

**【施行令】**

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

第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四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、第二十一条第二十六号イからハマまでに掲げる建築物とする。

※参照施行令

第二十一条第二十六号（略）

- イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第三百三十四条第一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（昭和二十二年法律第百六十四号）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（昭和二十六年法律第四十五号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）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（昭和二十三年法律第二百五号）第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

本号は、市街化調整区域に居住する者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要があることから、主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する生活関連施設である公共公益施設又はこれらの者を主たるサービスの対象とする、身のまわりの品の小売業など日常生活に必要な物品の小売業又は修理業及びこの他これらに類するサービス提供業務を営む店舗等に限定して許可し得ることとしたものです。

立地するものの区分に応じて、以下の事項に適合する必要がありますが、その中においても当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たる対象とすると認められるものに限定されますのでご注意ください。

(イ) 公益上必要な建築物（児童福祉施設、社会福祉施設、医療法に規定する診療所等又は学校教育法に規定する学校）については、以下のいずれかに該当するものを対象とします（別表第3も参照）。

(i) 児童福祉法に規定する家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業に供する

## 施設

- (ii) 社会福祉法に規定する社会福祉事業（ただし社会福祉法2条第4項に規定するものを除く）に供する施設
- (iii) 医療法に規定する診療所、助産所
- (iv) 学校教育法に規定する幼稚園、小学校、中学校
- (ロ) 日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・あんま業、自動車修理工場等を営むための施設については、別表2における法34条1号に掲げているものうち、適合する各業種に該当する必要があります
- (ハ) (イ)及び(ロ)に関する規模等については、以下のいずれにも該当する必要があります。
  - (i) 開発区域は、市街化調整区域における既存集落内又はその外縁部から50mの範囲内にあること。※集落の範囲については、建築指導課窓口にてご確認いただく必要があります。
  - (ii) 規模については、
    - ① (イ)に該当する場合においては、敷地面積が3,000㎡以下であること（ただし(iii)を除く）。
    - ② (ロ)に該当する場合においては、敷地面積が1,000㎡以下であり、その敷地における建築物の延べ面積が250㎡以下であること。

## (2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な開発行為（第2号）

### 【法律】

#### 第三十四条（略）

- 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

（以下略）

- (イ) 市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源及びその他の資源の有効利用上必要な場合に許可の対象となります。開発区域は各々の資源が存する土地に隣接している必要があり、資源との位置関係を示した図面が必要となります。
  - (ロ) 「鉱物資源の有効利用」とは、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理や加工、探鉱作業、鉱山開発事業（平成25年改訂版日本産業分類表における大分類C-鉱業、採石業、砂利採取業に該当するものに限る）及び当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等が該当します。なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しません。

鉱物資源の加工にあたっては、当該資源の産地から産出される資源を原材料として使用する必要があります（鉱物資源の売買契約書等が必要となります）。

※鉱業、採石業、砂利採取業にあつては、鉱業法に基づく許可の他、個別法（採石法、砂利採取法等）の認可が必要となります。
  - (ハ) 「観光資源の有効利用」とは、観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設で、県や市の観光計画に適合し、周辺の自然環境と調和するものが該当します。
- (二) 「その他の資源」には、水や温泉法に規定する温泉を含みます。当該地域で取水する水を当該地域で使用するべき特別な必要性があると認められるものが該当します。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しません。
- ※温泉にあつては、温泉法に基づく許可や届出が必要となります。



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

【法律】

第三十四条（略）

- 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  
(以下略)

本号に基づく政令が未制定であるため、許可されるものではありません。

(4) 農林水産物の処理等を目的とする開発行為（第4号）

【法律】

第三十四条（略）

- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二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  
(以下略)

※第二十九条第一項第二号の政令については当該解説をご覧ください。

- (イ) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものが該当します。
- (ロ) 農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵又は加工は、これを市街化調整区域内に存する産地で速やかに行う等の必要があるため、許可の対象となります。該当する建築物又は第一種特定工作物については、市街化調整区域で生産される農林水産物を対象とする中で、主に開発区域が存する当該地域及び近隣接する地域での生産物を対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業の業種の用に供するものとなります。

開発区域は産地の近隣接に位置しており、産地との位置関係を示した図面、生産物の売買契約書等が必要になります。

※畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業にあつては食品衛生法の許可、砂糖製造業にあつては食品衛生法の届出、製穀・製粉業にあつては食品衛生法の報告、倉庫業にあつては、倉庫業法の許可が必要になります。

(5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為（第5号）

【法律】

第三十四条（略）

- 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（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三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（同項第二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  
(以下略)

特定農産村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づき、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の承認を得た所有権移転等促進計画に従って行われる行為が対象となります。

(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化を目的とする開発行為（第6号）

【法律】

第三十四条（略）

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つて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為  
(以下略)

県が、国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって立地を助成するものが対象となります。

「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」とは独立行政法人中小企業基盤整備機構法第十五条第三号ロ及び第四号（前号ロに係るものに限る）に係る事業を指すものであり、具体的には同法施行令第三条第一項各号に掲げられている事業が該当します。

上記の用に供する建築物又は第一種特定工作物については、都市計画その他市街地の整備の見地から適当であると認められる地域内に存することが必要です(独立行政法人中小企業基盤整備機構の業務(産業基盤整備業務を除く)に係る業務運営、財務及び会計に関する省令第二十六条第四号等)。

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

【法律】

第三十四条（略）

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

市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連を有する建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るために、市街化調整区域内に立地する必要があるものが対象となります。

- (イ) 既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、それに付随して事業の量的拡大を伴う場合も含まれます。
- (ロ) 「現に工業の用に供されている工場施設」とは日本産業分類表における大分類E一製造業に分類されるものであって、法の規定に適合しているものを指します。
- (ハ) 「密接な関連を有する」とは、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として、市街化調整区域内に立地する既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入する場合であって、それらが既存工場に

おける生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合を指します。

- (二) (ハ)における「具体的な事業活動に着目して」とは既存工場及び申請工場に関する業種、業態、工程、原料、製品名、両工場の作業工程における関連に関する事項、両工場間の取引高及び全体との比率に関する事項、原材料、製品等に関する輸送計画に関する事項等を勘案することです。

(8) 危険物の貯蔵又は処理を目的とする開発行為（第8号）

【法律】

第三十四条（中略）

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當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（以下略）

【政令】

（危険物等の範囲）

第二十九条の六 法第三十四条第八号（法第三十五条の二第四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（昭和二十五年法律第四百四十九号）第二条第一項の火薬類とする。

- 2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

（以下略）

【火薬類取締法（昭和二十五年法律第四百四十九号）】

（定義）

第二条 この法律において「火薬類」とは、左に掲げる火薬、爆薬及び火工品をいう。

一 火薬

イ 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

ロ 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

ハ その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であつて経済産業省令で定めるもの

二 爆薬

イ 雷こう、アジ化鉛その他の起爆薬

ロ 硝安爆薬、塩素酸カリ爆薬、カーリットその他硝酸塩、塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

ハ ニトログリセリン、ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

ニ ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

ホ 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン、トリニトロトルエン、ピクリン酸、トリニトロクロルベンゼン、テトリル、トリニトロアニソール、ヘキサニトロジフェニルアミン、トリメチレントリニトロアミン、ニトロ基を三以上含むその他のニトロ化合物及びこれらを主と

する爆薬

ヘ 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

ト その他イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であつて経済産業省令で定めるもの

### 三 火工品

イ 工業雷管、電気雷管、銃用雷管及び信号雷管

ロ 実包及び空包

ハ 信管及び火管

ニ 導爆線、導火線及び電気導火線

ホ 信号焰管及び信号火せん

ヘ 煙火その他前二号に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるものを除く。）

（以下略）

### （火薬庫）

第十二条 火薬庫を設置し、移転し又はその構造若しくは設備を変更しようとする者は、経済産業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、火薬庫の構造又は設備について経済産業省令で定める軽微な変更の工事をしようとするときは、この限りでない。

（以下略）

### 【火薬類取締法施行規則（昭和二十五年通商産業省令第八十八号）】

#### （火薬の指定）

第一条の二 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号。以下「法」という。）第二条第一項第一号ハに規定する同号イまたはロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬は、次の各号に掲げるものとする。

一 過塩素酸塩を主とする火薬

二 酸化鉛または過酸化バリウムを主とする火薬

三 臭素酸塩を主とする火薬

四 クロム酸鉛を主とする火薬

#### （爆薬の指定）

第一条の三 法第二条第一項第二号トに規定する同号イからへまでに掲げる爆薬と同等に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬は、左の各号に掲げるものとする。

一 爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬

二 ジアゾジニトロフェノールを含み、かつ、無水けい酸を七十五パーセント以上含む爆薬

三 亜塩素酸ナトリウムを主とする爆薬

#### （火工品の指定）

第一条の四 法第二条第一項第三号への規定により火工品で法の適用を受けないものは、次の各号に掲げるものとする。

一 閃絡表示器（爆薬〇・〇二ニグラム以下のものに限る。以下この条において同じ。）及び五個以下の閃絡表示器を相互に連結したもの

二 避雷器遮断装置

三 経済産業大臣が告示で定める用途に用いる分岐管取付器（構造等が経済産業大臣が告示で定め

る技術上の基準に適合するものに限る。)であつて、火薬〇・八四グラム以下、爆薬〇・〇二四グラム以下のもの

四 ガス開放用せん孔器

五 自動車用エアバッグガス発生器

六 自動車用シートベルト引つ張り固定器

七 前各号に掲げるもののほか、災害の発生の防止及び公共の安全の維持に支障を及ぼすおそれがないものとして経済産業大臣が指定するもの

火薬類取締法第2条第1項の火薬類を貯蔵又は処理する、火薬取締役法第12条に規定する火薬庫が該当します。

(8の2) 災害危険区域等からの移転を目的とする開発行為(第8号の2)

**【法律】**

第三十四条(中略)

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

(以下略)

**【政令】**

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二(法第三十五条の二第四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(法第三十三条第一項第八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。

(以下略)

本号は、災害リスクの高いエリアにある建築物等のより安全なエリアへの移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域(災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域)内に存する建築物等が、従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域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等に係る開発行為を許可し得ることとしたものです。

代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前の建築物等の用途と同一の用途に供されるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合する必要があるため、これらの事項への適合性の審査に当たって移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて従前建築物等又は代替建築物等についての追加資料を求める場合があります。

- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ③ 代替建築物に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画内区域の市街化調整区域において行われるものであること。

なお、本号は、従前建築物等をより安全なエリアに移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却してもらうこととなります。

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

【法律】

第三十四条 (中略)

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

(以下略)

【政令】

(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建築物等)

第二十九条の八 法第三十四条第九号(法第三十五条の二第四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 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

(以下略)

【火薬類取締法 (昭和二十五年五月四日法律第百四十九号)】

(製造の許可)

第三条 火薬類の製造(変形又は修理を含む。以下同じ。)の業を営もうとする者は、製造所ごとに、経済産業省令で定めるところにより、経済産業大臣の許可を受けなければならない。ただし、対人地雷の製造の禁止及び所持の規制等に関する法律(平成十年法律第百十六号)第二条に規定する対人地雷及びクラスター弾等の製造の禁止及び所持の規制等に関する法律(平成二十一年法律第八十五号)第二条第一項に規定するクラスター弾等の製造の業を営もうとする者は、この限りでない。

第四条 火薬類の製造は、前条の許可を受けた者(以下「製造業者」という。)でなければ、することができない。但し、理化学上の実験、鳥獣の捕獲若しくは駆除、射的練習又は医療の用に供するため製造する火薬類で、経済産業省令で定める数量以下のものを製造する場合は、この限りでない。

以下の(イ)から(ホ)までが認められます(なお併用住宅は認められません)。

- (イ) 高速自動車国道等で、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する道路管理施設。
- (ロ) 自動車運転者の休息のためのドライブイン(宿泊施設は含まない。敷地面積が3,000㎡以下かつその敷地における建築物の延べ面積が500㎡以下であること)  
適合する用途で可能となる業種(日本標準産業分類(平成25年10月改定版):中分類76飲食店のうち別表2において法34条1号に関する基準に適合するもの)のみとなります。  
事業計画書が必要になります(事業計画、土地選定理由、規模、取扱品目、営業時間など)。  
また、取用人員を考慮して駐車スペースを十分に確保することが必要です(設置するテーブル数+カウンター席数以上確保すること)。
- (ハ) 給油所等(ガソリンスタンド又は自動車用液化石油ガススタンド)。  
附属する業を行う建築物として、タイヤ・オイル交換を行う建築物、洗車場及び店頭でのみ引渡販売する灯油給油所は認められます。
- (ニ) 火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所。
- (ホ) 小規模な自動車修理工場(敷地面積500㎡以下、延床面積150㎡以下)
- (ヘ) なお、(ロ)、(ハ)及び(ホ)については、次のいずれにも該当する必要があります。
  - (i) 開発区域が接する道路は、国道、県道又は6m以上の市道で、開発区域はその道路に6m

以上接すること。

- (ii) 市街化区域から1km以上離れていること(一般的な社会通念上の主要道路で計測します)。ただし、下記の道路の沿線に立地する場合はこの限りではありません。

- ① 国道
- ② 県道27号青森浪岡線、県道44号青森環状野内線、県道120号荒川青森停車場線
- ③ 4車線以上の県道及び市道

(10) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為(第10号)

【法律】

第三十四条(中略)

- 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

(以下略)

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

(11) 市街化区域に近隣接する一定の既存集落内の開発行為(第11号)

【法律】

第三十四条(中略)

- 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つておおむね五十以上の建築物(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つては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

(以下略)

【政令】

(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第二十九条の九 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四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(昭和二十五年法律第二百一号)第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和三十二年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域

六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四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（同法第二条第一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、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

**【省令】**

（令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項）

第二十七条の六 令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号、第八条第三号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

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

本市においては本号に基づく条例が未制定であるため、許可されるものではありません。

（12） 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開発行為（第12号）

**【法律】**

第三十四条（略）

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当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

（以下略）

**【政令】**

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四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。

**【青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例（平成十九年条例第三号）】**

（趣旨）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第三十四条第十二号及び都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号。以下「政令」という。）第三十六条第一項第三号ハの規定に基づき、市街化調整区域に係る開発行為及び開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築等の許可の基準を定めるものとする。



(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区域区分日 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日又は当該都市計画を拡張する都市計画が決定された日をいう。
- 二 既存集落 自然的条件又は社会的条件に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成する相当数の建築物が連たんしているとして、市長が認めた集落をいう。
- 三 指定既存集落 独立して一体的な日常生活圏を構成する大規模な既存集落で、市街化区域における建築物の連たんの状況と同程度のものとして、市長が指定した集落をいう。
- 四 収用対象事業 土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第三条に規定する事業をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法及び政令において使用する用語の例による。

(法第三十四条第十二号の条例で定める開発行為)

第三条 法第三十四条第十二号の規定により、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として条例で定めるものは、政令第二十九条の九各号に掲げる区域を除く区域において行う開発行為で、次に掲げるものとする。

- 一 既存集落内において区域区分日前から引き続き土地を所有している者(当該土地を区域区分日前から引き続き所有していた者から区域区分日以後において相続等により承継した直系卑属を含む。)で、生活の本拠を有するもの(以下この号において「本家」という。)の三親等以内の血族及びその配偶者(本家の世帯構成員(過去に世帯構成員であった者を含む。))に限る。)が自己の居住の用に供する住宅(以下「自己用住宅」という。)の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの
  - イ 本家が区域区分日前から引き続き所有している土地に係るものであること。
  - ロ 当該既存集落内又はその外縁部に存する土地に係るものであること。
  - ハ 開発区域の面積が五百平方メートル以下のものであること。
- 二 指定既存集落内において区域区分日前から引き続き土地を所有している者(当該土地を区域区分日前から引き続き所有していた者から区域区分日以後において相続等により承継した直系卑属を含む。)で、生活の本拠を有するもの(以下この号において「本家」という。)の三親等以内の血族及びその配偶者(本家の世帯構成員(過去に世帯構成員であった者を含む。))に限る。)が自己用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの
  - イ 当該指定既存集落内に存する土地に係るものであること。
  - ロ 開発区域の面積が五百平方メートル以下のものであること。
- 三 既存集落内において自己用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの
  - イ 当該既存集落内において区域区分日前から土地を所有(区域区分日以後における相続による取得を含む。)し、又は二年以上生活の本拠を有している者からの申請によるものであること。
  - ロ 当該自己用住宅の建築が、現在居住している住宅の過密、狭小、被災、立ち退き、借家である等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ない理由によるものであること。
  - ハ 開発区域の面積が五百平方メートル以下のものであること。
- 四 指定既存集落内において自己用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの
  - イ 当該指定既存集落内において二年以上生活の本拠を有している者からの申請によるものであること。

- ロ 当該自己用住宅の建築が、現在居住している住宅の過密、狭小、被災、立ち退き、借家である等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ない理由によるものであること。
  - ハ 開発区域の面積が五百平方メートル以下のものであること。
- 五 区域区分日前から市街化調整区域内にある自己用住宅又は法第二十九条若しくは法第四十三条の許可を受けて建築された自己用住宅の敷地拡張の目的で行う開発行為で、拡張後の敷地面積が五百平方メートル以下のもの
- 六 収用対象事業の施行による移転のため、自己用住宅又は併用住宅(延べ面積の二分の一以上を自己の居住の用に供する住宅をいう。)の建築の用に供する目的で行う開発行為で、次に掲げる要件のいずれにも該当するもの
- イ 開発区域は、原則として既存集落若しくは指定既存集落又はこれらの周辺部におけるものであること。
  - ロ 移転対象建築物が市街化区域にある場合にあっては、市街化区域内に建築可能な土地を所有していない等社会通念に照らし市街化区域から市街化調整区域内に移転することがやむを得ない理由によるものであること。
  - ハ 建築物の規模が、移転対象建築物の延べ面積の一・五倍以内のものであること。
  - ニ 開発区域の面積が、移転対象建築物の敷地面積が五百平方メートル以下のものである場合にあっては五百平方メートル以下、移転対象建築物の敷地面積が五百平方メートルを超えるものである場合にあっては当該敷地面積の一・五倍以内のものであること。

(政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築等)

第四条 政令第三十六条第一項第三号ハの規定により、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等として条例で定めるものは、第二十九条の九各号に掲げる区域を除く区域において行う建築等で、前条各号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の建築とする。

(以下略)

法第34条第14号で個別に許可している開発行為のうち、定型的に処理できるものとして、条例で区域、目的又は用途を定めたものが該当します。申請に当たっては、以下の点に留意する必要があります。

- (イ) 許可申請する者自体に一定の要件を課しているものは属人性がありますので、利用者が限られます。
  - (ロ) 居住年数を要件としているものについては、その居住が法の規定に適合していることが必要です。そして年数については許可申請の時点で満たしていることが必要です。
  - (ハ) 居住年数や本家の世帯構成員である等の要件の確認については住民票、戸籍謄本その他の客観的な資料により確認します。
- (ニ) 第3条第6号については、収用移転の対象となっている自己所有の建築物が法に適合していることが必要です。

### (13) 既存権利者の開発行為 (第13号)

#### 【法律】

第三十四条 (略)

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六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

（以下略）

**【政令】**

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

第三十条 法第三十四条第十三号（法第三十五条の二第四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五年とする。

**【省令】**

（既存の権利者の届出事項）

第二十八条 法第三十四条第十三号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第一号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）
- 二 土地の所在、地番、地目及び地積
- 三 届出をしようとする者が、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、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目的
- 四 届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

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

なお、届出者の相続人その他の一般承継人に限り、届出者の地位を承継できます。

（14） 開発審査会の議を経た開発行為（第14号）

**【法律】**

第三十四条（略）

- 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

開発区域周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為が対象となります。

本号については、開発審査会に諮問するための基準として、以下のとおり「青森市開発審査会提案基準」を定めています。

なお基準の中で、市街化調整区域において建築等することについて、やむ得ない理由や合理的な理由について規定されているものについては、単に安価な土地を利活用したいこと等その他の主観的な理由や希望ではなく、客観的な理由である必要があります。

※参考：「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」について判例（昭和51年12月22日名古屋地裁判決）では、客観的にみて、その用途等から市街化調整区域内に存することが相当であり、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あるというのであって、市街化区域に所有地や賃借不動産を有しないとか、市街化区域において既に家が建っていて空地が取得しにくいといった個人的事情は含まれないとしています。

基準番号	概要
第1	指定既存集落内居住者の小規模事業所等
第2	既存事業所の拡張
第3	市街化調整区域内事業所の社宅等
第4	日用雑貨店等併用住宅
第5	地域振興のための工場等
第6	大規模流通業務施設
第7	研究施設
第8	農産物直売所
第9	社寺仏閣、納骨堂等
第10	鎮守、社、庚申堂、地藏堂等
第11	公共的建築物・準公益建築物
第12	有料老人ホーム等
第13	介護老人保健施設
第14	社会福祉施設
第15	学校施設
第16	医療施設
第17	1ha未満のスポーツ施設等の管理用建築物
第18	屋外空間を利用するスポーツ練習場
第19	レクリエーション施設等
第20	公害等による移転
第21	収用対象事業による移転
第22	産業廃棄物処理施設
第23	属人性の解除による用途変更
第24	浸水想定区域等からの自己用住宅及び併用住宅の移転
第25	既存集落の維持のために必要な賃貸用住宅への用途変更
第26	農業を主たる事業とする法人の社宅等
第27	幹線道路沿いの小売店舗
第28	集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域内での自己用住宅の新築
第29	その他

## 第1 (指定既存集落内居住者の小規模事業所等)

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

- 1 申請者は、区域区分日前から指定既存集落内に生活の本拠を有していること。
- 2 建築物の用途は、工場、事務所、店舗又は運動レジャー施設とし、周辺の土地利用に調和していること。
- 3 敷地の規模は、1,000㎡以下であること。なお、店舗の場合は、建築物の規模が500㎡以下であること。
- 4 自己の生計を維持するために必要とする、自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態及び運営管理上の観点から、当該集落に建築することがやむを得ないと認められること。
- 5 申請者及び同居するものは、住宅及び市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと。
- 6 敷地には、以下の区域を含まないものとする。ただし、集落内にある⑥及び⑦の区域については、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りではない。
  - ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）
  - ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域（以下「地すべり防止区域」という。）
  - ③ 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（以下「急傾斜地崩壊危険区域」という。）
  - ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害特別警戒区域」という。）
  - ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（以下「浸水被害防止区域」という。）
  - ⑥ 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項に規定する土砂災害警戒区域（以下「土砂災害警戒区域」という。）
  - ⑦ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号にある浸水想定区域のうち、浸水深が3メートル以上となる区域（以下「浸水想定区域」という。）

### 【留意事項】

- (1) 「区域区分日前から指定既存集落内に生活の本拠を有していること」については、指定既存集落の区域に本拠を有しているかどうか、戸籍や住民票等で確認する。
- (2) 「住宅及び市街化区域に建築可能な土地を所有していないこと」については、本市納税支援課又は資産税課で発行する資産証明書（固定資産課税台帳登録事項証明書）等で確認する。
- (3) 「自己の生計を維持するために必要とする、自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態及び運営管理上の観点から、当該集落に建築することがやむを得ないと認められること」については、本基準が既に指定既存集落に居住する者を対象とし、属人性があることを基にして、定年退職、従前の勤務先の倒産又は事業不振による解雇、新規就労者がリサーチにより求められる事業を起業するケースその他の事情により当該市街化調整区域内で新規に事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。
- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に

避難できる屋上避難施設等があることをいう。

## 第2（既存事業所の拡張）

市街化調整区域内に存する既存事業所（区域区分日前から存する事業所、都市計画法（以下「法」という。）第29条若しくは第43条の許可（以下「開発許可等」という。）を受けて建築された事業所又は開発許可等を要せず建築された事業所をいう。以下同じ。）で、事業の拡張（既存事業所と同種のもの又は法の規定に適合しているものに限る。）のため建築する場合又はその敷地を拡張する場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 敷地の規模は、区域区分日前から存する場合は区域区分日の時、開発許可等を受けて建築された場合は最初の開発許可等の時又は開発許可等を要せず建築された場合は開発許可等を要することとなった時（以下「従前の規模」という。）の2倍以内であること。  
ただし、別に規模の制限がある場合はそれによる。
- 2 建築物の規模は、従前の規模の3倍以内であること。ただし、別に規模の制限がある場合はそれによる。
- 3 拡張しようとする敷地が既存事業所の敷地に隣接しているか、又は同一集落内の土地利用に調和した位置に移転するものであること。
- 4 周辺の環境を害するおそれがないこと。
- 5 既存事業所について用途の変更がなく、かつ現在の敷地において過去2年以上の事業実績があること。
- 6 敷地には、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（以下「災害ハザードエリア」という。）を含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

### 【留意事項】

- (1) 「事業所」であるから、住宅を建築するためのものは含まない。
- (2) 「開発許可等を要せず建築された事業所」とは旧都市計画法第43条第1項第6号ロ（既存宅地）の確認を受けて立地した事業所又は社会福祉施設、学校施設若しくは医療施設の事業所その他の立地にあたって従前許可を要せず立地できたものが法改正等により許可を要するようになった事業所を指す。
- (3) 「別に規模の制限がある場合はそれによる」とは、法第34条各号で敷地や建築物の延べ面積の規模を定めている場合、又は以前の許可時に何らかの制限等許可条件を付して許可した場合はその制限を指す。
- (4) 「同一集落内」とは既存集落又は指定既存集落内を指す。
- (5) 「既存事業所について用途の変更がなく、かつ現在の敷地において過去2年以上の事業実績があること」とは、現在の敷地において行っている事業が過去2年以上の期間行っていることとあり、用途を変えて現在行っている事業とは別な事業を行うものについては対象から除く。
- (6) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (7) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物が病院、高齢

者施設、ホテル・旅館等であるときは、主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、浸水想定水位等（以下、基準高という。）以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないことをいう。また、建築物が店舗、商業施設、工場等であるときは、主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

### 第3（市街化調整区域内事業所の社宅等）

市街化調整区域内に存する既存事業所において業務に従事する者の住宅又は寮等で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 事業所の位置、勤務体制等により住宅等の必要性があること。
- 2 住宅、寮等の規模が事業の状況（事業の操業方式、就業体制、雇用形態等）に比して過大でないこと。
- 3 住宅、寮等の敷地が事業所の敷地に隣接、又は近接している土地であること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

※「市街化調整区域内に存する既存事業所」とは第2（既存事業所の拡張）と同じである。

#### 【留意事項】

- (1) 業務に従事する者の住宅、寮等については、工場等の立地と一体的に計画されたものであって、当該住宅等が工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくは既存集落に隣接若しくは近接する地域に立地するものを指す。ただし市街化調整区域内に存する既存事業所が存する土地（敷地）について、住宅又は寮等が建築可能な用途地域に隣接又は近接している場合は、その土地（敷地）での立地は認められない。
- (2) 「住宅又は寮等」には当該既存事業所に勤務する従業員のための福利厚生施設（休憩所、食堂又は従業員のみの子息を勤務時間中預かる保育施設）を併用するものを含む。
- (3) あくまでも既存事業所において業務に従事する者の住宅又は寮等であるので、それ以外の者に対して賃貸する又は利用させることは認められない。
- (4) 住宅又は寮等の規模については、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等事業の状況を個別に勘案して必要と思われる規模に限る。
- (5) 福利厚生施設を既存事業所の同一敷地内に建築しようとする場合は、その規模及び用途を勘案して既存建築物の附属建築物とする場合がある。
- (6) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (7) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

### 第4（日用雑貨店等併用住宅）

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

- 1 店舗等の内容は、法第34条第1号に該当すること。

- 2 住宅を新たに建築する合理的理由があること。
- 3 申請地は、既存集落内又はその外縁部にあること。
- 4 敷地の規模は、1, 000㎡以下で、店舗等の規模は250㎡以下であること。
- 5 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 該当する業種は法第34条第1号を参照のこと。
- (2) 店舗等を運営する者の併用住宅として利用するため、賃貸用は認められない。
- (3) 「住宅を新たに建築する合理的理由があること」とは、住宅及び市街化区域内に住宅が建築可能な土地を保有しておらず、かつ現在居住している住宅について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合等社会通念に照らし新規に建築することがやむを得ないと認められる場合を指す。
- (4) 「外縁部」とは既存集落の外縁から50mの範囲を指す。
- (5) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (6) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

**第5（地域振興のための工場等）**

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等に立地する工場等で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 当該市街化区域内に適地がなく、次のいずれかに該当すること。
  - ① 開発区域周辺の労働力を必要とする場合。
  - ② 清浄な空気・水・景観・自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。
  - ③ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣接又は近接することが必要な場合。
- 2 工場等とは、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具レンズ製造業等）の工場又は研究所であり、開発区域の面積が5ha以下のもの。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 「人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等」とは青森県知事が指定したもの又は市の産業政策上位置づけられたものを指す。
- (2) 「当該市街化区域内に適地がなく」とは工業系（準工業地域、工業地域又は工業専用地域）の用途地域に適地を求めることが出来ないことが客観的に明らかであることを指す。
- (3) 「開発区域周辺の労働力を必要とする場合」とは、事業の操業方式、就業体制及び雇用形態等からして、広域的に労働力を求めるものではなく、周辺地域の労働力を特に必要とする場合を



指す。

- (4) 「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」とは立地しようとしている工場で生産する製品の特性から必要とする場合を指す。
- (5) 立地しようとするものが研究所の場合、青森市開発審査会提案基準第7（研究施設）に適合する必要がある。
- (6) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (7) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第6（大規模流通業務施設）

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号、以下「物流総合効率化法」という。）第4条第1項に規定する、認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 施設は次のいずれかに該当すること。
  - ① 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する、一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送以外の用に供する施設であること。
  - ② 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する、倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 物流総合効率化法第4条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとの意見があった施設であること。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1) 開発審査会への附議にあたり、物流総合効率化法における「流通業務総合効率化事業」についてその事業計画の認定を前提とする。
- (2) 認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設及び1における事業の他にこれら以外の事業も行う場合は、本基準の対象から除く。
- (3) 総合効率化計画に関する書類（申請者が東北運輸局に提出した書類の控えの写し）、同計画に対する東北運輸局長の認定書が必要である。
- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安

全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第7（研究施設）

研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により、当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設であること。この場合において、当該研究施設を建築する敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

##### 【留意事項】

- (1) 研究対象である特定の動植物又は鉱物が市街化調整区域にあって、その研究の特性として時間的制約が存することや市街化区域で研究を行なうことが周辺の環境に大きく影響を及ぼすこと等市街化区域で研究することが困難又は著しく不適当であると認められる場合に適用する。
- (2) 日本産業分類（平成25年10月改定版）大分類L－学術研究，専門・技術サービス業－中分類71－学術・開発研究機関に該当するもののみを対象とする。
- (3) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (4) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に職員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第8（農産物直売所）

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

- 1 申請者は農業を営む者であり、市街化区域に土地を所有していないこと（現に建築物が存する敷地及び用途地域内の建築物の制限により、直売所を建築できない土地を除く。）。
- 2 申請地は、自己の所有する土地であり、申請者が居住する土地、又は申請者が農産物を生産している土地の区域内若しくはその周辺部にあること。
- 3 申請者自らの生産する農産物の販売割合が、他の生産物よりも量的又は金額的に多いこと（他の生産物には、農産物を使用して製造・加工したものを含む。）。
- 4 直売所の建築面積が90㎡以下であり、かつ、階数が1であること。
- 5 敷地の面積は、500㎡以下であること。
- 6 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

##### 【留意事項】

- (1) 市街化調整区域において生産される農産物を対象とするので、他の区域で生産される農産物を含まない。（3における「他の生産物」も同様とする）
- (2) 「農業を営む者」とは、本手引き中「農林漁業を営む者の定義」の中の「農業を営む者」を参照のこと。
- (3) 「周辺部」とは概ね1kmを指す。
- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築す

る場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。

- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第9（社寺仏閣、納骨堂等）

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

- 1 申請者は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第12条に基づく所轄庁の認証を受け、設立登記済みであること。
- 2 宗教活動に必要な建築物の範囲は、同法第3条第1号に該当するものであること。ただし、宿泊施設及び休憩施設は除く。
- 3 申請地は、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等に照らし、合理的な位置にあること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1) 2については、本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人の前条に規定する目的のために供される建物及び工作物（附属の建物及び工作物を含む。）であって、宿泊施設又は休憩施設並びに住居は除く。
- (2) 当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設で、信者の分布状況からして当該地に立地することがやむを得ないものを対象とするものであるため、判断にあたり申請者側で信者の分布を示す図面等の資料を提出する必要がある。
- (3) 当該地域社会の宗教活動の実績に基づき設置される宗教活動上の施設を対象としたものであり、新たな拠点としてこれから宗教活動を行うものは対象としない。
- (4) 施設は、当該地で行う宗教活動の内容や信者の数等を踏まえて適切な規模とする必要がある。
- (5) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (6) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

#### 第10（鎮守、社、庚申堂、地藏堂等）

既存集落等における地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を構成する建築物であること。この場合において、当該建築物を建築する敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 提案基準第9に適用するもの以外のもので、当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とする。
- (2) 宿泊施設及び休憩施設は除く。
- (3) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

**第11（公共的建築物・準公益建築物）**

法第29条第1項第3号に規定する建築物に準ずる建築物を建築する場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は、公共的団体であること。
- 2 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 3 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法によるものを除く。）等準公益的な施設である建築物であること。
- (2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。
- (3) レジャー的な施設その他の目的の建築物と併用されるものではないこと。
- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

**第12（有料老人ホーム）**

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が「青森市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合する優良な施設で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式であること。
- 2 市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合など、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 3 当該有料老人ホームの立地につき、市の福祉施策、都市計画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ていること。

- 4 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 5 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1) 「有料老人ホーム」とは、「老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるもの（：洗濯、掃除等の家事又は健康管理）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与することを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であって、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないもの」をいう。
- (2) 設置及び運営が「青森市有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合するとは、青森市有料老人ホーム設置運営指導要綱に規定する有料老人ホーム設置事前協議書の写し及び有料老人ホーム事前協議終了通知書を持って確認する。
- (3) 「密接に連携しつつ立地する必要」とは、近隣に立地するものであって、お互いに必要不可欠な状態を指し、具体的には例えば以下の事項が考えられる。そしてその結果市街化区域に立地することが困難又は不相当であることが客観的に認められることが必要である。
  - ① 市街化調整区域に適法に存する病院又は診療所で、入院治療を受けた者が退院しようとした際に、引き続き退院後も当該病院で継続的な観察及び治療のために外来通院が必要と主治医が判断しているにも関わらず、介護・介助可能な同居人が存在しないことにより退院後の養生・通院が極めて困難な者を、当該病院で医療行為を受けることが可能となるよう、主に入居させる場合。
  - ② 市街化調整区域に適法に存する病院又は診療所で、相当期間継続して外来通院が必要と主治医が判断しているにも関わらず、事情により同居人による介護・介助が不可能となったことから通院が極めて困難な状況となった者を、引続き医療行為を受けることが可能となるよう、主に入居させる場合。
  - ③ 市街化調整区域に適法に存する介護事業所を経営する社会福祉法人等による介護サービスを相当期間にわたり受けている者について、介護サービス提供の観点から、今後も相当程度の関心を持って引き続き介護サービスを継続的に提供する必要があるにも関わらず、事情により同居人による介護・介助が不可能となったことから通所又は在宅での介護サービスを受けることが極めて困難な状況となった者を、当該介護事業所が行う介護サービスを受けられるよう、主に入居させる場合。
- (4) 「市の福祉施策、都市計画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ていること」の確認は、各々担当部局に照会することとなる。
- (5) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (6) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないことをいう。

#### 第13（介護老人保健施設）

介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法

(昭和26年法律第45号。以下同じ。)第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供されるものを除く。)で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 介護保険法施行規則(平成11年厚生省令第36号)第136条第1項第14号に規定する、協力病院が申請地の近隣に所在する場合等、介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。
- 2 介護保険法第94条第1項の許可が確実に見込まれること。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1)「介護老人保健施設」とは、「要介護者(その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る:病状が安定期にあり、介護老人保健施設において、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療を要する者)に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、介護保険法第94条第1項の都道府県知事の許可を受けたもの」をいう。
- (2) 第二種社会福祉事業に該当する場合は、提案基準第14(社会福祉施設)を参照のこと。  
なお、社会福祉事業との区分は、厚生労働省の通達である平成13年7月23日社援発1277老発275「社会福祉法第2条第3項に規定する生計困難者に対して無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業について」を基に所管する行政庁に確認する必要がある。
- (3) 各地域の要介護老人数を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないことを踏まえた計画とする必要がある。
- (4) 本市が定める「青森市高齢者福祉・介護計画」に適合し、その設置に関する許可を得ているか又は許可を得ることについて事前に協議が整っていることが必要である。
- (5) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (6) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないことをいう。

#### 第14(社会福祉施設)

社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法(平成7年法律第86号)第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設(以下「社会福祉施設」という。)については、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
- 2 当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれていること。

- 3 施設は次のいずれかに該当すること。
- ① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。
  - ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
  - ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要と認められる場合。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1) 計画している施設で行う事業が、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法第2条に規定する更生保護事業に該当するか否か十分に確認することが必要である。なお、社会福祉事業に関しては、社会福祉法第2条第4項に規定する除外規定に留意する必要がある。
- (2) 「当該施設の設置及び運営が国の定める基準に適合するもの」とは、行おうと計画している社会福祉事業又は更生保護事業に関して、各々の事業に関して国の定める基準（地方自治体等に基準の設定を委任している場合は、その地方公共団体等が委任に基づき設定した基準も含む）に適合すべきことを指す。
- (3) 「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ていること。」とは、行おうとしている事業が、例えば「青森市高齢者福祉・介護保険事業計画」や「青森市障がい福祉計画」などに適合しており、かつ事業を行おうとする際に必要な許認可等を受けている又は受けることについて所管する部局と事前に協議が整っていることを指す。
- (4) 3①については、「密接に連携しつつ立地する必要」とは、近隣に立地するものであって、お互いに必要不可欠な状態を指し、その結果市街化区域に立地することが困難又は不相当であることが客観的に認められることが必要である。
- (5) 3②については、例えば、設置しようとする施設のサービスの特性からして徒歩で通所する福祉サービス受給者がほとんどであって、車両による送迎が困難かつその受給者の身体的特性などから通所の安全性を強く確保する必要がある、その結果車両等の交通量が少ない場所に立地する必要がある場合等が考えられる。
- (6) 3③については、例えば、豊かな自然環境や動物との日常的なふれあいの中児童を保育する方針を掲げ、建築物である保育園のほか、その方針に基づき自然的地形を生かした保育に供する遊具その他施設を整備する又は家畜その他動物を飼育するために、当該開発区域周辺の豊かな自然環境を強く必要とする場合等が考えられる。
- (7) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (8) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないことをいう。

#### 第15（学校施設）

主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定していると認められる学校教育法(昭和22年法

律第26号)第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校については、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
- 2 教育環境確保のため、当該開発区域周辺の資源、環境等が必要と認められるもので、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- 3 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ていること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1)「主として開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している」とは、通学する学生、生徒又は児童の居住地を限定せず、市内全域のみならず県内他市町村の児童又は生徒の通学をも想定していることを指す。
- (2)「当該開発区域周辺の資源、環境等が必要と認められるもので、市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであること」とは、例えば、大学の農学部が作物生育の研究のために周辺の市街化調整区域内に存する農地を必要とする場合や水産学部が海域に生息する魚類等の研究のために同区域内における海岸付近に立地する必要がある場合等が考えられる。
- (3)「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ていること」とは、設置しようとする学校の区分に応じて学校教育法第4条に規定する認可を得ているか又は得ることについて所管する部局と協議が整ったことを指す。
- (4)土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5)浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に学生、生徒又は児童並びに職員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第16 (医療施設)

医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所については、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、その施設の位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること。
- 2 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ていること。
- 3 施設は次のいずれかに該当すること。
  - ① 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
  - ② 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合。
  - ③ 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸



水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 計画している医療施設の設置計画について、医療法その他関係法令の規定に適合する必要がある。
- (2) 「当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施策」とは医療法に規定する医療計画その他医療供給体制に関する施策を指す。
- (3) 「救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合」とは、医療法に規定する医療計画等県又は市の医療施策の下に、救急隊による搬送が容易な場所ということを考慮した上で当該計画地への立地が必要不可欠と判断されることに基づき、県知事の認定により救急病院又は救急診療所の告示が行われることについて確実である場合を指す。
- (4) 「当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合」とは、以下の場合を指す。
  - ① 当該計画地周辺の市街化調整区域の自己所有地等で、結核療養等のため市街化区域にはない優れた自然環境下に長期におく必要がある場合や、そこで湧く温泉を特別に療養として用いる必要がある等により、当該計画地に立地することが必要不可欠と判断される場合。
  - ② 当該計画地周辺の市街化調整区域の自己所有地等で、その土地が有する科学的性質を活用した広大な屋外リハビリテーション施設を造成し運営する必要がある等により、当該計画地に立地することが必要不可欠と判断される場合。
- (5) 「病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合」とは、医療法に規定する医療計画等県又は市の医療施策の下に、当該計画地周辺が病床不足地域として位置付けられ、そのため病床過剰地域に存する病院又は診療所が当該計画地へ移転する場合を指す。
- (6) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (7) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないことをいう。

**第17（1ha未満のスポーツ施設等の管理用建築物）**

面積が1ha未満の野球場、テニスコート、その他運動、レジャー施設及び墓園等第二種特定工作物に類する工作物の管理用建築物であること。この場合において、当該管理用建築物を建築する敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 第二種特定工作物に該当するものであって、その建設のための土地の区画形質の変更がある場合、開発許可の対応となる。
- (2) 「第二種特定工作物に類する工作物」とは、法施行令第1条第2項各号に定める工作物であって、その規模が1ヘクタール未満のものを指す。
- (3) あくまでも、設置される当該工作物を利用する者及び管理する者の管理用建築物であるため、

その趣旨を踏まえた利用形態や必要最小限の規模とする必要がある。

- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第18 (屋外空間を利用するスポーツ練習場)

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

- 1 ゴルフ打放し練習場又は野球バッティング練習場であること。
- 2 建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- 3 周辺道路等の施設に支障が生じないように駐車場が併設されていること。
- 4 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 5 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1) ゴルフコースや規模が1ヘクタール以上の野球場は第二種特定工作物にあたるため、本基準の適用にならない。
- (2) 施設の利用上必要と認められる建築物は、ゴルフ打放し練習場又は野球バッティング練習場のための機械設備を収納する建築物、管理人が駐在する管理人室、練習を終えた者が休憩する休憩室又は更衣室を指す。
- (3) 打席数等に応じた駐車場が併設されていることが必要である。
- (4) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (5) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第19 (レクリエーション施設等)

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

- 1 自然休養村整備事業を推進するに当たり、必要最小限不可欠な建築物であること。
- 2 キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動、レジャー施設であって、地域における土地利用に調和し、管理又は利用上必要最小限不可欠な建築物で、次のいずれにも該当すること。
  - ① 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用に整合した内容のものであること。
  - ② 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡

素なものであること。

③ 用途の変更が容易なものでないこと。

④ 自然公園法（昭和32年法律第161号）その他の法令に適合していること。

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

① 利用目的及び利用者の属性から宿泊施設が必要不可欠であること。

② 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

(1) 「自然休養村整備事業」とは、農山漁村の自然環境の保全及び活用並びに地域の特性に即した観光の林漁業の計画的組織的な推進、農林漁業資源の多目的な利用及び農山漁村の環境の整備を行うことにより、農林漁業従事者の就業機会の増大及び農林漁家経済の安定向上を図るとともに、都市生活者等に対し、農山漁村の自然環境及び農林漁業に親しみ、これらに対する理解を深める機会を高めつつ休養する場を提供することを目的として、都道府県知事が指定した地区を対象に、観光又はレクリエーション資源と一体的有機的関連のもとに農業構造の改善を効果的に推進するため、生産基盤整備、近代化施設整備、環境保全整備及び管理運営施設整備等を実施するものをいう。

(2) 自然公園法その他の法令への適合については、各法令を所管する行政庁と事前に協議を成立させることを指す。

(3) 「第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり」とは既に第二種特定工作物があり、その附属的な位置付けとして利用増進上なくてはならないものであり、宿泊施設を目的としたものではないことに留意する必要がある。

(4) 「宿泊施設」とは旅館業法（昭和二十三年七月十二日法律第百三十八号）に規定する「旅館業」に供する施設を指すものである。なお旅館業法に規定する旅館業の許可を得ているか又は許可を得ることについて協議が整っていることが必要である。

(5) 「市街化区域等」とは、都市計画区域内における市街化区域、準都市計画区域、準都市計画区域を除く都市計画区域外を指す。

(6) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。

(7) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物が管理棟等あるときは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。また、建築物が宿泊施設であるときは、その種別・規模に応じ、地盤面又は床面を基準高以上とする若しくは建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、基準高以下の部分を居室、寝室等に使用しないことをいう。

#### 第20（公害等による移転）

騒音、振動、臭気等により住民から工場等の移転が強く要望され、市街化区域において事業を行う

ことが困難又は著しく不適當でありやむを得ないものと認められる場合で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下同じ）第3条第2項の規定による既存不適格建築物であること。
- 2 小規模な工場等であること。
- 3 敷地及び建築物の規模は、従前（抵触する現行法が適用された日をいう。）の1.5倍以内（ただし敷地の規模は1,000㎡以内までとする。）であること。
- 4 市街化区域内に建築可能な土地を所有しておらず、適地が確保できないこと
- 5 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 6 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

#### 【留意事項】

- (1) 既存不適格建築物とは、元々違反している建築物を除き、建築基準法や条例等の規定の施行又は適用の際現に存し、それらの規定に適合せず又はこれらの規定に適合しない部分を有する建築物を指す。
- (2) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）及び悪臭防止法（昭和46年法律第91号）その他の公害防止関連法令における規制を満たすにも関わらず、移転を要望されているものに限る。
- (3) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (4) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

#### 第21（収用対象事業による移転）

市街化調整区域若しくは市街化区域に存する自己所有の建築物（自己用住宅及び併用住宅は除く。）又は第一種特定工作物（以下「建築物等」という。ただし法に適合したものに限る。）が、収用対象事業（土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる事業をいう。以下同じ。）の施行により移転しなければならない場合において、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 敷地の規模は、従前の敷地が500㎡以下の場合は500㎡以下、従前の敷地が500㎡を超える場合は従前の1.5倍以内であること。
- 2 建築物又は第一種特定工作物の規模は、従前の1.5倍以内とし、その用途は従前と同一であること。
- 3 収用の対象となっている建築物等が市街化区域にある場合は、市街化区域内に適地を確保することが困難であること、市街化調整区域に従前から適切な土地を所有していること又は収用対象事業を行う者から適切な土地を斡旋されることその他のやむをえない理由があること。
- 4 収用対象事業を行う者から、収用の対象となっている建築物等を従前の敷地外へ移転させるための補償がされること。
- 5 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 6 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸

水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 法に違反している建築物等は対象としない。
- (2) 自己用住宅及び併用住宅は、青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例の対応となる。
- (3) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (4) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物が病院、高齢者施設、ホテル・旅館等であるときは、主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等に使用しないことをいう。また、建築物が店舗、商業施設、工場等であるときは、主要な構造部分を鉄筋コンクリート造または鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

**第22（産業廃棄物処理施設）**

産業廃棄物処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条第1号から同条第13号の2までに掲げる産業廃棄物の処理施設又は、海洋汚染等及び海上災害の防止に関する法律（昭和45年法律第136号。以下「海洋汚染等防止法」という。）第3条第14号に掲げる廃油処理施設をいう。ただし工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。以下同じ。）である建築物であって、次の号のいずれにも該当していること。

- 1 都市計画においてその敷地の位置が決定しているか、又は建築基準法第51条ただし書きの規定により同法第2条第35号の特定行政庁がその敷地の位置について都市計画上支障がないと認めて許可していること。
- 2 産業廃棄物処理施設の設置について、それらの区分に従い、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）又は海洋汚染等防止法上必要な許可等を得ていること。
- 3 産業廃棄物処理施設の設置について、農地法（昭和27年法律第229号）、森林法（昭和26年法律第249号）、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）及び大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）その他関係法令（条例も含む）上必要な許可等を得ているか又は得ることについて担当部局と調整がとれていること。
- 4 産業廃棄物処理施設の敷地が、次に掲げる区域の土地を含まないこと。
  - ① 青森市横内川水道水源保護条例（平成17年条例第216号）第2条及び青森市水道水源保護指導要綱第2条に規定する水源保護区域
  - ② 絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律（平成4年法律第75号）第36条に規定する生息地等保護区
  - ③ 災害危険区域
  - ④ 地すべり防止区域
  - ⑤ 急傾斜地崩壊危険区域
  - ⑥ 土砂災害特別警戒区域
  - ⑦ 浸水被害防止区域
  - ⑧ 土砂災害警戒区域

⑨ 浸水想定区域

⑩ 上記に掲げる区域のほかに、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

**【留意事項】**

- (1) 産業廃棄物処理施設については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第7条第14号イからハに掲げる最終処分場を含まないことに留意する必要がある。
- (2) 産業廃棄物処理施設の敷地に関する法令上の制限については、法令を所管する各行政庁に確認することとなる。

**第23（属人性の解除による用途変更）**

属人性のある住宅（法第29条第1項第2号に規定する農林漁業に従事する者の住宅（以下「農林漁業者住宅」という。）又は法の規定により許可を得て建築された分家住宅（農家世帯に代表され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をいう。）その他のある一定の要件に該当する者に限って建築が認められ、使用者が限定された住宅をいう。以下同じ。）を、それ以外の住宅とすることについて、次の各号のいずれにも該当していること。

- 1 当該住宅が実際に存在し、10年以上法に適合して利用されたこと。
- 2 許可申請者及び許可申請者と同居する者（以下「許可申請者等」という。）が、専用住宅として利用すること。
- 3 属人性のある住宅の区分に応じて、法の規定により許可を得て建築された場合は次の①から③までのいずれかに該当し、農林漁業者住宅の場合は次の①から④までのいずれかに該当すること。
  - ① 建築された後に、通勤が困難な遠隔地への転勤、離婚、子息との同居、疾病の長期療養により転居する場合
  - ② 所有者又は生計維持者の死亡によりそれらの相続人が住宅を手放さなければならなくなった場合
  - ③ 裁判所からの破産宣告、担保権の実行等により裁判所が競売に付した場合又は多額の負債を返済するために売却を余儀なくされた場合
  - ④ 高齢又は疾病その他やむを得ない理由により、農林漁業に従事する者がその業を廃止した場合
- 4 許可申請者等が以下のいずれにも該当すること。
  - ① 3の④に該当する場合を除き、市街化区域において居住可能な建築物又は自己用住宅を建築可能な土地を有していないこと。
  - ② 当該住宅の居住にあたりそれらの親族が、当該住宅の近隣である市街化調整区域に居住し、その者の介護をする必要があることその他の市街化区域に居住することが困難又は著しく不適當であると認められる理由があること。
- 5 敷地が500平方メートル以下であること。
- 6 既存の建築物を建替え又は既存の建築物に密着して増築する場合には、施工後の延べ面積の規模が従前の規模の1.5倍以下又は280平方メートル以下であること。
- 7 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 住宅に対応する基準であり、住宅以外の用途で許可を得て又は許可を要しないで建築されたものには適用しない。

- (2) 「10年以上法に適合して利用されたこと」については、許可申請しようとする時点において満たしている必要がある。
- (3) 専用住宅として利用しようとする場合に対応する基準であり、それ以外の用途に供しようとする場合には適用しない。
- (4) 「多額の負債を返済するために売却を余儀なくされた場合」には租税の滞納処分により住宅が公売処分を受けた場合も含む。なお利潤を得る目的や単なる財産整理を目的として売却する場合は含まない。
- (5) 「高齢又は疾病その他やむを得ない理由により、農林漁業に従事する者がその業を廃止した場合」には、農林漁業に従事する者が死亡し、その世帯の中に農林漁業を営む者がいなくなった場合も含む。
- (6) 「市街化区域に居住することが困難又は著しく不相当であると認められる理由がある」については、4②に掲げる他、以下の事項が考えられる。
- ① 当該住宅の近隣である市街化調整区域に居住している許可申請者等が、従前の住宅が過密、狭小、被災、立ち退きにより新たに自己用住宅を必要とするものであって、子の教育における観点から当該住宅に居住する必要があること。
  - ② 許可申請者又は同居人が、市街化調整区域内の事業所に勤務しており、その勤務形態からその近隣である当該住宅に居住する必要があること。
  - ③ ①から②に掲げるほか、これらに類する理由があるものとして当該住宅に居住することがやむを得ないと認められること。
- (7) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (8) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

#### 第24 (浸水想定区域等からの自己用住宅及び併用住宅の移転)

市内全域にある災害ハザードエリア又は津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第8条第1項に規定する津波浸水想定のうち、浸水深が3メートル以上となる区域(以下「津波浸水想定区域」という。)から自己用住宅及び併用住宅を移転する場合は、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 自己用住宅の移転先は、既存集落内若しくはその外縁部又は指定既存集落内であること。
- 2 併用住宅の移転先は、既存集落内若しくはその外縁部若しくは指定既存集落内又は市街化調整区域内にある国道若しくは集落が連たんしている県道に接する土地であること。
- 3 市街化区域内に建築可能な土地を所有しておらず、適地が確保できないこと。
- 4 自己用住宅の敷地は、移転対象建築物の敷地面積が、500平方メートル以下である場合は500平方メートル以下、500平方メートルを超える場合は従前の敷地面積と同規模であること。
- 5 自己用住宅の規模は、移転対象建築物の延床面積の1.5倍以内又は280平方メートル以内であること。
- 6 併用住宅の敷地の規模は、移転対象建築物の敷地面積が、1,000平方メートル以下である場合は1,000平方メートル以下、1,000平方メートルを超える場合は従前の敷地面積と同規模であること。
- 7 併用住宅の店舗等の規模は、移転対象建築物の規模が、250平方メートル以下である場合は2

50平方メートル以下、250平方メートルを超える場合は従前の規模と同規模であること。

- 8 敷地には、災害ハザードエリア又は津波浸水想定区域を含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 「既存集落の外縁部」とは既存集落の外縁から50メートル以内を指す。
- (2) 「集落が連たんしている県道」とは、県道27号青森浪岡線、県道44号青森環状野内線、県道120号荒川青森停車場線を指す。
- (3) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (4) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

**第25（既存集落の維持のために必要な賃貸用住宅への用途変更）**

既存集落内若しくはその外縁部又は指定既存集落内において、地域コミュニティ及び住民の生活水準の維持を目的として、既存の自己用住宅を移住・定住の促進を図るための賃貸住宅とする場合は、次の各号のいずれにも該当していること。

- 1 申請者は、個人の所有者又はその相続人であること。
- 2 対象となる建築物について、次のいずれにも該当すること。
  - ① 当該住宅が適法な手続を経て建築された建築物であること。
  - ② 既存集落内若しくはその外縁部又は指定既存集落内に実際に存在し、10年以上法に適合して利用されたこと。
  - ③ 建築物の所有者の死亡、通勤が困難な遠隔地への転勤、離婚、子息との同居、疾病の長期療養等、社会通念上やむを得ない事由によって空き家となった物件であること。
- 3 従前と同用途の賃貸物件とすること。
- 4 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 「既存集落の外縁部」とは既存集落の外縁から50メートル以内を指す。
- (2) 申請者は個人の所有者又はその相続人とし、不動産業を営む事業者等からの申請は認められない。
- (3) 適法な手続を経て建築された自己用の専用住宅に対応する基準であり、それ以外の用途で許可を得て又は許可を要しないで建築されたものには適用しない。
- (4) 「10年以上法に適合して利用されたこと」については、許可申請しようとする時点において満たしている必要がある。
- (5) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。



(6) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

## 第26 (農業を主たる事業とする法人の社宅等)

市街化調整区域内に農地を所有する農業を主たる事業とする法人の業務に従事する者が居住するための社宅、寮等を建築する場合は、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は、市街化調整区域内に農地を所有し、農業を主たる事業とする法人であること。
- 2 事業の状況(事業の操業方式、就業体制、雇用形態等)により、社宅、寮等の必要性があること。
- 3 事業の状況(事業の操業方式、就業体制、雇用形態等)に比して、社宅、寮等の規模が過大でないこと。
- 4 敷地は既存集落内若しくはその外縁部又は指定既存集落内にあること。
- 5 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

### 【留意事項】

- (1) 「農業を主たる事業とする」とは、農業収入(自己の農業と関連する農産物の加工・販売等の関連事業の収入を含む。)が、その法人における収入の過半を占めることをいう。
- (2) 社宅、寮等の規模については、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等事業の状況を個別に勘案し、必要と思われる規模に限るものとする。
- (3) 農業を主たる事業とする法人の業務に従事する者の社宅、寮等であるので、それ以外の者に対しての賃貸又は利用させることは認められない。
- (4) 「社宅、寮等」には当該法人に勤務する従業員のための福利厚生施設(休憩所、食堂又は従業員のみの子息を勤務時間中預かる保育施設)を併用するものを含む。
- (5) 福利厚生施設を同一敷地内に建築しようとする場合は、その規模及び用途を勘案して既存建築物の附属建築物とする場合がある。
- (6) 「既存集落の外縁部」とは、既存集落の外縁から50メートル以内を指す。
- (7) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (8) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

## 第27 (幹線道路沿いの小売店舗)

市街化調整区域内にある国道又は集落が連たんしている県道に接する土地において建築する小売店舗で、次の各号のいずれにも該当すること。

- 1 敷地の規模は、3,000㎡以下であり、かつ、建築物の規模は、500㎡以下であること。
- 2 建築物の用途は、法第34条第1号に規定する「日常生活に必要な物品の販売業」とし、周辺の土地利用に調和していること。
- 3 収用人員を考慮して駐車スペースを十分に確保すること。
- 4 敷地は、市街化調整区域内にある国道又は集落が連たんしている県道に6m以上接すること。この場合において、敷地の範囲は接する道路から概ね100m以内であること。
- 5 敷地には、災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸

水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 「集落が連たんしている県道」とは、県道27号青森浪岡線、県道44号青森環状野内線、県道120号荒川青森停車場線を指す。
- (2) 該当する業種については、別表2における大分類I卸売業、小売業のうち、法第34条第1号に該当する業種とする。
- (3) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (4) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とし、浸水が生じた場合に利用者又は従業員等が安全に避難できる屋上避難施設等があることをいう。

**第28（集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域内での自己用住宅の新築）**

既存集落内若しくはその外縁部若しくは指定既存集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域内での自己用住宅を新築する場合は、安全上及び避難上の対策が講じられるものであること。この場合において、許可の基準については、「青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可に関する条例（平成19年青森市条例第3号）の規定に準ずる。

**【留意事項】**

- (1) 土砂災害警戒区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、建築物を建築する場所が土砂災害を防止・軽減する施設の整備等の防災対策が実施された区域である場合又は建築物の主要な構造部分を鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等とする場合、若しくは建築物の構造又は敷地の状況により市長が安全上支障がないと認めた場合をいう。
- (2) 浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合とは、地盤面又は床面を基準高以上にすることをいう。

**第29（その他）**

基準第1から基準第28まで及び青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例第3条各号に準ずるもの又は個別具体的にその用途、規模、位置等を総合的に勘案し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるとして、市長がやむを得ないと認めたもの。この場合において、敷地には災害ハザードエリアを含まないこと。ただし、集落内にある土砂災害警戒区域又は浸水想定区域において、安全上及び避難上の対策が講じられる場合は、この限りでない。

**【留意事項】**

- (1) 真にやむを得ないものとして、法及び判例の趣旨に基づき、結果として「周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、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」ものに限る。
- (2) 安全上及び避難上の対策については、その用途、規模等を勘案した上で適する対策を判断する。

※法第34条各号に掲げる開発行為のほか、以下の通り、他の法律により、法第34条第14号に掲げる開発行為とみなされ、市街化調整区域に係るものであっても法第33条に定められた基準のみについて審査が行われることとなる開発行為があります。

- (1) 市民農園整備促進法第12条第1項の認定市民農園建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第6条第1項の同意を得た基本計画の内容に即して行われる開発行為
- (3) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条の2第1項の沿道整備権利移転等促進計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第5条第1項の歴史的風致維持向上計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (5) 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律第5条第1項の総合化事業計画に定められた事項に従って行われる開発行為
- (6) 地域再生法第17条の7第1項の地域再生土地利用計画に定められた事項に従って行われる開発行為

※既存建築物の建替え・増築については一定の要件（従前の既存建築物の1.5倍以内の規模その他）に適合する場合、許可は不要です。詳しくは別途「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて（既存建築物の建替、既存建築物の増築）」をご覧ください。

### 3. 開発許可の特例（法第34条の2）

#### 【法律】

（開発許可の特例）

第三十四条の二 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（第二十九条第一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（同条第二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、開発許可があつたものとみなす。

2 第三十二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、第四十一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、第四十七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、一部事務組合、広域連合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（法第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（法第29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（独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限り）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限り。）も含む）と市長との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなします。

協議においては、他の開発行為と同様に法第33条及び第34条の基準を基に行います。

なお、公共施設の管理者の同意等（法第32条） 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）、開発登録

簿の記載（法第47条）の規定が準用され、さらに協議が成立した場合には、開発許可があったものとみなされることから、他の開発行為と同様に、工事完了検査（法第36条）、建築の制限等（法第37条）、開発行為の廃止（法第38条）等の規定が適用されることとなります。

### 第3章 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限

本条は、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、法第29条第1項と同様の趣旨から制限を行おうとする規定です。

開発許可制度は、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土地の区画形質の変更を規制することにより、秩序ある市街地の形成を実現しようとするものです。しかし、市街化調整区域の場合、線引き制度を維持するためには、開発行為の規制だけでは不十分です。市街化調整区域は、市街化区域のように用途地域による建築物の用途規制がないため、線引き前に造成された宅地や法第29条の適用除外となる開発行為が行われた宅地において、区画形質の変更を伴わないで建築物を建築する場合も規制対象とする必要があります。

そこで、市街化調整区域においては、土地の区画形質の変更を伴わない建築行為等、つまり、開発許可を必要としない建築行為等についても本条により規制することとしたものです。

#### 第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）

##### 【法律】

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第四十三条 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、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三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 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
- 二 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
- 三 仮設建築物の新築
- 四 第二十九条第一項第九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
- 五 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

（以下略）

##### 【政令】

（その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為）

第三十四条 法第四十三条第一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 法第二十九条第一項第四号から第九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（昭和三十九年法律第六十号）第四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

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

第三十五条 法第四十三条第一項第五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十平方メートル以内であるもの
- 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、その延べ面積が五十平方メートル以内のもの(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五十パーセント以上のものに限る。)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

ここで取上げている許可を要しない事項又は既存建築物の建替え若しくは増築で一定の要件に適合する場合については、別添「市街化調整区域で許可を不要とする取扱いについて」をご覧ください。

※ 郵便事業施設において郵政民営化法(以下、「民営化法」という。)の施行(平成19年10月1日)前から「小包業務」「簡易保険業務」「物品販売業務」等を行っている建築物において、民営化法の施工後も引き続き「小包業務」「簡易保険業務」「物品販売業務」等を行う場合には、用途変更の許可は不要です。

## 第2節 許可を要する建築行為とその基準(法第43条第1項から第3項まで、令第36条)

### 【法律】

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 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、第二十九条第一項第二号若しくは第三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二号若しくは第三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。

(中略)

- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四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。
- 3 国又は都道府県等が行う第一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、同項の許可があつたものとみなす。

## 【政令】

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第三十六条 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、法第四十三条第一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 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第三十四条第十一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、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三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(第三十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 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

## 【青森市市街化調整区域に係る開発行為等の許可の基準に関する条例】

(政令第三十六条第一項第三号ハの条例で定める建築等)

第四条 政令第三十六条第一項第三号ハの規定により、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等として条例で定めるものは、政令第二十九条の九各号に掲げる区域を除く土

地の区域において行う建築等で、前条各号に掲げる開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の建築とする。

※参照条文

【政令】

(都市計画基準)

第八条(略)

二 おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

(中略)

ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

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

(以下略)

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水(処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留(次号において「地滑り抑止ぐい等」という。)の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の

設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

第二十九条 第二十五条から前条までに定めるもののほか、道路の勾配、排水の用に供する管渠の耐水性等法第三十三条第一項第二号から第四号まで及び第七号（これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に規定する施設の構造又は能力に関して必要な技術的細目は、国土交通省令で定める。

市街化調整区域内の開発許可を受けた土地以外の土地における、開発行為を伴わない建築行為等については、法令の規定に適合していることが必要です。建築行為等を行う場合は、法施行令第36条第1項1号及び同条第2号に規定されている技術的な基準に適合するほかに、開発行為の立地基準である法第34条に対応する施行令第36条第1項第3号のいずれかに該当し、法第43条に基づく建築許可を受けることが必要です（第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書き）に該当するものを除く）。

なお、用途変更は以下のいずれかにあたる場合です（建築基準法で用いる建築物の「用途」と都市計画法で用いる「用途」とは必ずしも同一ではありませんのでご注意ください。）。

- (イ) ある用途に供された建築物を実質上異なる用途の建築物とする場合（例：専用住宅⇔事務所、専用住宅⇔小売業の店舗、機械器具製造業の工場⇔小売業の店舗、診療所⇔飲食店、研究施設⇔自動車整備業施設、学校⇔工場、鶏卵出荷場⇔建築資材倉庫。なお、事業範囲の変更がある場合については、原則として日本標準産業分類（平成25年10月改定版）における大分類間又は大分類内における中分類間の異動とします。）
- (ロ) 法の規定により、ある一定の要件を満たし許可を得てまたは許可を要せず建築された建築物について、外形上同じ用途であるが、それらの要件以外のものに基づく建築物とした場合（(ハ)の場合を除く）（例：自己業務用の工場⇒賃貸用の工場、市街化調整区域内で産出された農産物を加工する工場⇒不特定の区域で産出された農産物を加工する工場）。
- (ハ) 属人性のある建築物（法の規定により、建築しようとする者に着目して、ある一定の要件を満たし許可を得て又は許可を要せず建築され、利用する者が限定されているものをいいます。）を、外形上同じ用途であるが、それら以外の者の用に供する建築物とする場合（例：農林水産業に従事する者の住宅又は分家住宅⇒それら以外の者の住宅）
- (ニ) 法の規定により、許可を得てまたは許可を要せず建築された建築物を、法その他基準の根拠条項を異にする建築物とする場合（(イ)～(ハ)に該当するものを除く。例：、社会福祉事業に供する施設⇔病院・診療所、学校⇔病院・診療所、農業用倉庫⇔分家住宅、学校⇔有料老人ホーム、）

## 1. 技術基準

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

## 2. 立地基準

立地基準は、法第29条の開発行為の許可基準とほぼ同様です。

※詳細は「第2章 開発行為の許可 第4節 開発許可の基準 2. 立地基準（法第34条）」をご覧ください。

## 3. 建築許可の特例（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



の新設については、当該国の機関又は都道府県等と市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します。協議の成立にあたっては、政令第36条の基準に適合することが求められています。

## 第4章 開発行為の許可申請手続き

### 第1節 許可申請までの手続き

#### 1. 事前協議

開発許可を必要とする開発行為等については、許可の基準及び他法令との調整が必要なため、あらかじめその内容について協議してください。

#### 2. 周辺関係者との意見調整

- (1) 当該開発行為等の計画を策定するに当たっては、周辺住民の生活環境を十分配慮してください。
- (2) 必要がある場合はあらかじめ開発区域の周辺関係者に対して開発計画の内容を詳しく説明し、騒音、振動、粉じん若しくは土砂の飛散等の工事公害若しくは日影、電波障害等の建築公害又は開発行為に伴うその他の問題が生じるおそれがある場合にはその調整を図ってください。
- (3) 開発行為等の工事施工中又は完了後において、当該開発行為に伴って周辺関係者と紛争を生じたり、又は損害を与えたりした場合には、その解決を図ってください。

#### 3. 権利者の同意

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

※詳細は「第2章 開発行為の許可 第4節開発許可の基準 1. 技術基準（法第33条）（16）権利者の同意」をご覧ください。

#### 4. 公共施設管理者等の同意及び協議（法第32条）

##### 【法律】

（公共施設の管理者の同意等）

第三十二条 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 前二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、前二項の協議を行うものとする。

##### (1) 公共施設管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。この場合、「開発行為に関係がある」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

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

(主な公共施設と管理者)

公共施設	同意の内容	管理者 (申請先)
国有財産、県有財産	付替え、変更、廃止等	財務省青森財務事務所、県
市有財産 (農道又は水路その他)	付替え、変更、廃止等	市 (都市整備部その他)
道 路	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者 (国、県、市)
河 川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者 (国、県、市)
下水道	変更、廃止、占用、承認工事等	市 (水道部)
用排水路	下水の放流等	市、水利組合、土地改良区等 (下流に影響を受けるため池等があれば、その管理者も含む)
消防水利施設	新設、変更、廃止等	消防事務組合 (市消防本部)

(2) 公共公益施設管理者等との協議

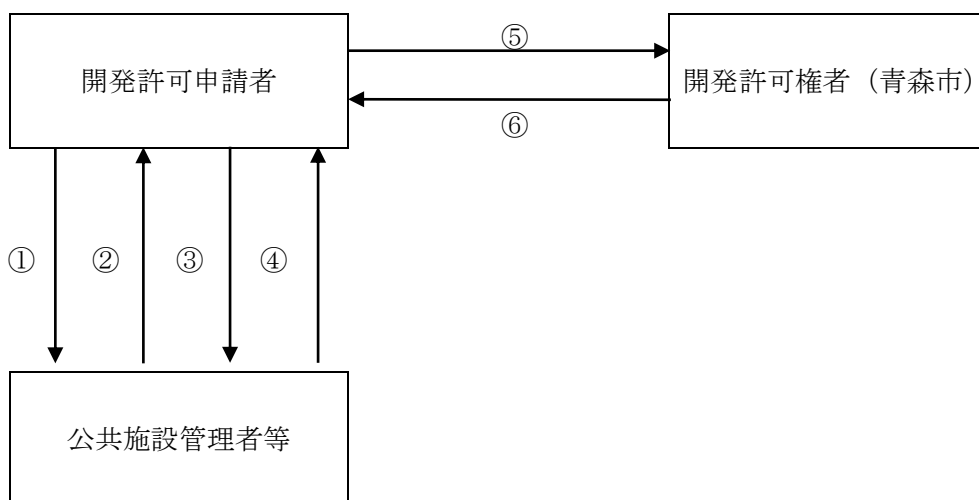
開発行為により設置される公共公益施設の管理に適正を期するため、開発許可を申請しようとする者は、それらを管理することとなる者等と、施設の設計、施設及び土地の帰属等について、事前に協議しなければなりません (「法第32条の同意と開発許可の関係」参照)。

なお20ヘクタール以上の開発行為においては、当該開発区域に居住することとなる者に関する義務教育施設について義務教育施設の設置義務者と、40ヘクタール以上の開発行為については、電気施設、ガス施設及び鉄道・軌道についてそれぞれ一般送配電事業者、一般ガス事業者及び鉄道事業者・軌道経営者とも協議する必要があります。

(3) 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかには他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめ個別の法令との調整が必要になります (国土利用計画法、農地法等。以下記述する法令については、主なものを列挙したものであり全てではありません)。

(法第32条の同意と開発許可の関係)



- ① 法第32条の願出
- ② 法第32条の同意
- ③ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
- ④ 個別法の規定に基づく工事施工承認等

- ⑤ 法第29条の申請（②の同意書添付）
- ⑥ 法第29条の許可

(イ) 国土利用計画法

開発行為に伴い、一定面積以上の土地に関する権利を取得し又は譲渡したときは、契約締結後2週間以内に国土利用計画法の規定に基づき、一定の事項を届け出なければなりません（届出先：市都市整備部用地課。※届出自体は県知事にすることになりますが、市を経由して行うものです。）。

(国土利用計画法に基づく届出)

区域	面積
市街化区域	2,000㎡以上
市街化調整区域	5,000㎡以上
その他の都市計画区域	5,000㎡以上
都市計画区域外	10,000㎡以上

(ロ) 公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画区域内における一定面積以上の土地を有償で譲り渡そうとする場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、売買契約締結前に一定の事項を届け出なければなりません（届出先：市都市整備部用地課 ※届出自体は県知事にすることになりますが、市を経由して行うものです。）。

(公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出)

区域	面積
市街化区域	5,000㎡以上
市街化調整区域	10,000㎡以上
その他の都市計画区域	10,000㎡以上

(ハ) 農地法

開発区域内に農地を含む場合は、農地法に基づく農地転用の手続きを行う必要があります（届出又は申請先：青森市農業委員会）。※許可は県が執り行います。

転用許可制度の表1

農地法	許可が必要な場合	許可申請者	許可権者	許可不要の場合
第4条	自分の農地を転用する場合	転用を行う者（農地所有者）	都道府県知事	国、都道府県が転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、庁舎又は宿舎の用に供するために転用する場合を除く。） 市町村が道路、河川等土地収用法対象事業の用に供するために転用する場合（学校、社会福祉施設、病院、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供するために転用する場合を除く。）等
第5条	事業者等が農地を買って転用する場合	売主（農地所有者）と買主（転用事業者）		

(注) 4 ha の農地について転用を都道府県知事が許可しようとする場合には、あらかじめ農林水産大臣に協議することとされています。

転用許可制度の表 2 (農地区分及び許可方針 (立地基準))

区分	営農条件、市街地化の状況	許可の方針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則不許可 (農振法第 10 条第 3 項の農用地利用計画において指定された用途の場合等に許可)
甲種農地	第 1 種農地の条件を満たす農地であって、市街化調整区域内の土地改良事業等の対象となった農地 (8 年以内) 等特に良好な営農条件を備えている農地	原則不許可 (土地収用法第 26 条の告示に係る事業の場合等に許可)
第 1 種農地	10 ha 以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地	原則不許可 (土地収用法対象事業の用に供する場合等に許可)
第 2 種農地	鉄道の駅が 500 m 以内にある等市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地	周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可
第 3 種農地	鉄道の駅が 300 m 以内にある等の市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地	原則許可

一般基準 (立地基準以外の基準) として、許可申請の内容について、申請目的実現の確実性 (土地の造成だけを行う転用は、市町村が行うもの等を除き不許可)、被害防除措置等について審査し、適当と認められない場合は、許可できないこととなっています。

(i) 市街化区域の場合

農地転用に係る一定の事項を農業委員会に届け出る必要があります。

(ii) 市街化区域以外の場合

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

(二) 農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域内にある土地については、あらかじめ市が整備計画を変更し、農用地区域から除外すること等が必要になりますので、市に手続きをしてください (担当課: 市農林水産部農業政策課)。

(ホ) 森林法

開発区域内に森林を含む場合は、森林法に基づく許可等が必要です。

(i) 林地開発又は森林の伐採

開発区域内に地域森林計画対象民有林 1 ha 以上含む場合は、知事 (担当部局: 東青地域県民局農林水産部) の林地開発許可を受ける必要があります。また、1 ha 未満であっても、市の担当課に届け出する必要があります (届出先: 市農林水産部農地林務課)。

(ii) 保安林の解除

開発区域に保安林を含む場合は、保安林の解除を要します（申請先：東青地域県民局農林水産部又は森林管理局長）。

(へ) 景観法・青森市景観条例

景観区域内で大規模行為（建築物の新築、増築、改築若しくは移転であって高さ13m又は建築面積1000㎡を超えるもの。開発行為その他土地の形質の変更であって面積3,000㎡若しくは法面の高さ5mを超えるもの。その他の青森市景観条例に定める行為）を行う場合、当該大規模行為に着手する日の50日前までに、届出が必要です（届出先：市都市整備部建築営繕課）。

(ト) 青森市横内川水道水源保護条例、青森市水道水源保護指導要綱

水源保護区域における一定の行為（宅地造成、土地の開墾、木竹の伐採又は土石の採取その他の行為）を行う場合、許可等を得る必要があります（申請先：市企業局水道部総務課）。

(チ) 青森市公害防止条例、青森市揚水設備以外の動力設備による地下水採取の届出に関する要綱

規則で定める指定地域内において、揚水設備（動力を用いて地下水を採取するための設備で、揚水機の吐出口の断面積（吐出口が2以上あるときは、その断面積の合計）が6cm<sup>2</sup>以上のものをいう。）により地下水を採取しようとする者は、許可を受ける必要があります。申請にあたっては、地下水の採取が揚水規制基準に適合し、かつ、他の水源を確保することが著しく困難であると認められる必要があります。

また指定地域内においては、揚水設備又は揚水設備以外の動力を用いた設備により、地下水を採取しようとする者は、職員の立会いのもと当該設備を設置する必要があります。

さらに揚水設備以外の設備により地下水を取水する場合は、地下水採取届出書及び地下水採取量報告書の提出が必要です（申請先等：市環境部環境政策課）。

(リ) 水質汚濁防止法

特定施設（人の健康に係る被害を生ずるおそれがある物質を排出等する施設であって、政令で定めるもの）を設置し、公共用水域への水の排出又は地下への有害物質を含む汚水等を含む水の浸透を行う場合は、市へ届出することが必要です（届出先：市環境部環境政策課）。

(ヌ) 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

県知事が区域指定した土砂災害特別警戒区域においては、住宅宅地分譲・賃貸住宅や社会福祉施設・特別支援学校・幼稚園・病院といった災害時要援護者関連施設（制限用途）の建築のための開発行為（特定開発行為）を行う場合は、あらかじめ、知事の許可が必要です。

※区域図は青森県のホームページ上の「土砂災害警戒区域等マップ」をご覧ください。

（申請先：東青地域県民局地域整備部）

(ル) 建築物の解体について（提出先はいずれも市都市整備部建築指導課）

(i) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）

以下の表に掲げる対象建設工事の発注者及び自己施工者は、工事に着手する7日前までに、市に届出する必要があります。

工事の種類	規模
建築物の解体	床面積の合計 80平方メートル以上
建築物の新築・増築	床面積の合計 500平方メートル以上
修繕・模様替（リフォーム等）	請負代金の額 1億円以上
建築物以外のものの解体・新築等（土木工事等）	請負代金の額 500万円以上

(ii) 建築物除却届（建築基準法）

建替えを伴わない解体工事を行う場合で、かつ建築物の除去部分が10㎡を超える場合、更に建築物除去届を本市の建築主事を経由して県に提出する必要があります。

※建築物除去届は除却工事を施工する人が届出をしてください。

※建替え時の建築確認申請に伴う工事届により提出する場合は不要です。

(ヲ) その他の主要な法令等

(イ) から (ル) の他、開発許可申請前に又は同時並行で許認可等を要するものは、下表のとおりです。※主なものであり、全てではありません。

(その他開発許可申請前に又は同時並行で許認可等を要するもの)

調整内容	根拠法令	調整先
自然環境保全地域の特別地区における開発行為	自然環境保護法	県自然保護課
自然公園内の開発行為	自然公園法	同上
埋蔵文化財包蔵地内での開発行為	文化財保護法	市教育委員会文化財課
ばい煙等（ばい煙、粉じん、ガス、汚水、廃液、騒音、振動及び悪臭）を発生させ、又は排出する施設について種類ごとの規制基準の遵守	青森市公害防止条例	市環境部環境政策課
ばい煙発生施設（ボイラー等）、粉じん発生施設（堆積場等）	大気汚染防止法	同上
土地の掘削その他の土地の形質の変更（面積が3,000㎡以上）	土壌汚染対策法	同上
理容業・美容業・クリーニング業・飲食店・旅館・興業場等の営業	クリーニング業法、理容師法、美容師法、食品衛生法、旅館業法、興業場法等	市保健所又は東青地域県民局地域健康福祉部保健総室（東地方保健所）
危険指定地域内の開発行為地域	砂防法、地滑り防止法等	東青地域県民局地域整備部
河川区域内の土地の占用等	河川法	河川管理者（国、県、市）
道路に関する工事又は占用等	道路法	道路管理者（国、県、市）
温泉掘削	温泉法	東青地域県民局地域健康福祉部
社会福祉施設	社会福祉法及び分野別の所管法令	県又は市の福祉関係担当部局
医療施設	医療法	県又は市の医療施設担当部局
学校	学校教育法	県又は市の文教施設担当部局

## 第2節 開発許可申請（法第30条）

### 【法律】

（許可申請の手続）

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（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をいう。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、第三十二条第一項に規定する同意を得たことを証する書面、同条第二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。

### 【省令】

（開発許可の申請書の記載事項）

第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

（開発許可の申請）

第十六条 法第二十九条第一項又は第二項の許可を受けようとする者は、別記様式第二又は別記様式第二の二の開発行為許可申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

- 2 法第三十条第一項第三号の設計は、設計説明書及び設計図（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にあつては、設計図）により定めなければならない。
- 3 前項の設計説明書は、設計の方針、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。以下次項及び次条において同じ。）内の土地の現況、土地利用計画及び公共施設の整備計画（公共施設の管理者となるべき者及び公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項を含む。）を記載したものでなければならない。
- 4 第二項の設計図は、次の表に定めるところにより作成したものでなければならない。ただし、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にあつては、給水施設

計画平面図は除く。

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
現況図	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに令第二十八条の二第一号に規定する樹木又は樹木の集団及び同条第二号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	二千五百分の一以上	一 等高線は、二メートルの標高差を示すものであること。 二 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあつては、規模が一ヘクタール（令第二十三条の三ただし書の規定に基づき別に規模が定められたときは、その規模）以上の開発行為について記載すること。
土地利用計画図	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並びに緩衝帯の位置及び形状	千分の一以上	
造成計画平面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ（地表面が水平面に対し三十度を超える角度を成す土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。以下この項、第二十三条、第二十七条第二項及び第三十四条第二項において同じ。）又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	千分の一以上	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。
造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面	千分の一以上	高低差の著しい箇所について作成すること。
排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	五百分の一以上	
給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	五百分の一以上	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。
がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法	五十分の一以上	一 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートル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二メートルを超えるがけについて作成すること。



			二 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は、示すことを要しない。
擁壁の断面図	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込めコンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法	五十分の一以上	

5 前条第四号の資金計画は、別記様式第三の資金計画書により定めたものでなければならない。

6 第二項の設計図には、これを作成した者が記名押印又は署名をしなければならない。

(開発許可の申請書の添付図書)

第十七条 法第三十条第二項の国土交通省令で定める図書は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域位置図
  - 二 開発区域区域図
  - 三 法第三十三条第一項第十四号の相当数の同意を得たことを証する書類
  - 四 設計図を作成した者が第十九条に規定する資格を有する者であることを証する書類
  - 五 法第三十四条第十三号の届出をした者が開発許可を受けようとする場合にあつては、その者が、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
  - 六 開発行為に関する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（平成二十三年法律第百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域をいう。以下同じ。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。第三十一条第二項において同じ。）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法第七十三条第四項第一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。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）に地盤面の高さが基準水位（同法第五十三条第二項に規定する基準水位をいう。第四項及び第三十一条第二項において同じ。）以上となる土地の区域があるときは、その区域の位置を表示した地形図
- 2 前項第一号に掲げる開発区域位置図は、縮尺五万分の一以上とし、開発区域の位置を表示した地形図でなければならない。
  - 3 第一項第二号に掲げる開発区域区域図は、縮尺二千五百分の一以上とし、開発区域の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、準都市計画区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。
  - 4 第一項第六号に掲げる地形図は、縮尺千分の一以上とし、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第四項第一号に規定する開発区域の区域及び当該区域のうち地盤面の高さが基準水位以上となる土地の区域並びにこれらの区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、津波災害特別警戒区域界、津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第二項第二号の条例で定める区域の区域界並びに土地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(建築物の新築等の許可の申請)

第三十四条 法第四十三条第一項に規定する許可の申請は、別記様式第九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（令第三十六条第一項第三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つては、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。

図面の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設
敷地現況図	(一) 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 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、がけ及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称 (二) 建築物の用途の変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称

### 1. 許可申請書の提出先及び部数

許可申請書は、正本1部、副本1部を提出しなければなりません。なお、法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに定める開発審査会の議を経るものについては、この他に開発審査会付議申請書（必要部数）の提出が必要となります。

(※各申請様式及び添付図書はそれぞれ別紙様式一覧、添付図書一覧によります。)

### 2. 開発行為等許可申請手数料

開発許可に関し徴収することができる手数料については、次に示す「青森市手数料条例」に定められています。

青森市手数料条例（平成十七年条例第八十二号）別表関係

(1) 開発行為許可申請（法第29条第1項又は第2項）手数料（円）

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1 未満	8,600	13,000	86,000
0.1 ~ 0.3 //	22,000	30,000	130,000
0.3 ~ 0.6 //	43,000	65,000	190,000
0.6 ~ 1.0 //	86,000	120,000	260,000
1.0 ~ 3.0 //	130,000	200,000	390,000
3.0 ~ 6.0 //	170,000	270,000	510,000
6.0 ~ 10.0 //	220,000	340,000	660,000
10.0 以上	300,000	480,000	870,000

## (2) 開発行為変更許可申請（法第35条の2）手数料（円）

変更理由	手数料	
イ 設計変更	開発区域の面積に応じて上記表に規定する額の1/10	イ、ロ、ハを合算した額(ただし、その額が87万円を超えるときは、87万円とする。)
ロ 新たな土地の開発区域への編入による変更	新たに編入される面積に応じて上記表に規定する額	
ハ その他の変更	10,000	

## (3) 市街化調整区域内等における建築物の特例申請（法第41条第2項ただし書）手数料（円）

手数料	46,000
-----	--------

## (4) 予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第1項ただし書）手数料（円）

手数料	26,000
-----	--------

## (5) 市街化調整区域内の土地における建築等許可申請（法第43条第1項）手数料（円）

敷地の面積 (ha)	手数料
0.1 未満	6,900
0.1 ~ 0.3 "	18,000
0.3 ~ 0.6 "	39,000
0.6 ~ 1.0 "	69,000
1.0 以上	97,000

## (6) 開発許可を受けた地位の承継の承認申請（法第45条）手数料（円）

開発区域面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
1.0 未満	1,700	1,700	17,000
1.0 以上	1,700	2,700	17,000

## (7) 開発登録簿の写しの交付（法第47条第5項）手数料（円）

用紙1枚につき	470
---------	-----

## (8) 優良宅地造成認定申請手数料（円）

造成宅地の面積の合計 (ha)	手数料
~ 0.1 未満	86,000
0.1 ~ 0.3 未満	130,000
0.3 ~ 0.6 "	190,000
0.6 ~ 1.0 "	260,000
1.0 ~ 3.0 "	390,000
3.0 ~ 6.0 "	510,000
6.0 ~ 10.0 "	660,000
10.0 以上	870,000

## (9) 優良住宅新築認定手数料（円）

新築住宅の床面積の合計 (㎡)	手数料
100 以下	6,200
100 超 ~ 500 "	8,600
500 超 ~ 2,000 "	13,000

2,000 超～10,000 //	35,000
10,000 超～50,000 //	43,000
50,000 を超える	58,000

(10) 都市計画法施行規則第 60 条に基づく証明書の交付手数料 (円)

1件につき	450
-------	-----

### 3. 開発許可等許可（協議）申請書

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出して下さい。

(1) 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は「工区」単位で取扱いますが、完了部分が法第 33 条の技術基準に適合して公共施設や宅地等が使用できるように機能することが必要です。完了した工区は、法第 37 条の建築制限は解除されます。

(2) 予定建築物の用途

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

(3) 工事施行者の決定

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

(4) 自己居住用と自己業務用と非自己用の区分

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

(イ) 自己居住用

開発行為を施行する主体が自らの本拠として使用することをいいます。

(該当しない例：会社の寮、社宅、別荘、賃貸住宅)

(ロ) 自己業務用

当該建築物内において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われていることをいいます(住宅を除く)。店舗併用住宅などの自己居住用と自己業務用の両用途にまたがるものは自己業務用として取り扱います。

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

(該当しない例：分譲住宅、賃貸住宅、宅地分譲、貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫)

(ハ) 非自己用

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

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

(5) 設計者の資格

【法律】

(設計者の資格)

第三十一条 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。

【省令】

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

第十八条 法第三十一条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が一ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

(設計者の資格)

第十九条 法第三十一条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が一ヘクタール以上二十ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
  - イ 学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正七年勅令第三百八十八号）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二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三年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して三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（明治三十六年勅令第六十一号）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四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（昭和十八年勅令第三十六号）による中等学校において、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七年以上の実務の経験を有する者
  - ホ 技術士法（昭和五十八年法律第二十五号）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二年以上の実務の経験を有するもの
  - ヘ 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）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二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七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十年以上の実務の経験を有する者で、次条から第十九条の四までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）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
- 二 開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が二十ヘクタール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が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。

【告示】

都市計画法施行規則第19条第1号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件

昭和45年 1月12日建設省告示第38号改正  
平成12年12月28日建設省告示第2537号  
同 17年 4月14日国土交通省告示第458号

都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第19条第1号トの規定により、同号イからへまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を次のとおり定める。

- 1 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。)の大学院若しくは専攻科又は旧大学令(大正7年勅令第388号)による大学の大学院若しくは研究科に1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、宅地開発に関する技術に関して1年以上の実務の経験を有する者
- 2 前号に掲げる者のほか、国土交通大臣が都市計画法施行規則第19条第1号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る者

附則

(平成17年4月14日国土交通省告示第458号抄)

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。  
(昭和45年建設省告示第38号の一部改正に伴う経過措置)
- 2 第2の規定の施行前に第2の規定による改正前の昭和45年建設省告示第38号第2号に掲げる講習を終了した者については、同号の規定は、なおその効力を有する。

都市計画法施行規則第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は建設部門等とする件

昭和45年 1月12日建設省告示第39号改正  
平成12年12月28日建設省告示第2537号  
同 17年 4月14日国土交通省告示第458号

都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第19条第1号ホの国土交通大臣が定める部門は、建設部門、上下水道部門及び衛生工学部門とする。

附則

(平成17年4月14日国土交通省告示第458号抄)

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日から施行する。

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

区分	修学先等	正規の土木、建築、都市計画、造園	宅地開発に関する技術実務経験
1ha以上20ha未満	イ 大学、旧大学令の大学	卒業	2年以上
	ロ 短大(昼間、3年制)	〃	3年以上

	ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	〃	4年以上
	ニ 高校、中学校、旧中等学校令の中等学校	〃	7年以上
	ホ 技術士法（建設部門、水道部門、衛生工学部門）の合格者		2年以上
	ヘ 建築士法による1級建築士の資格者		2年以上
	ト 宅地開発に関する実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者		7年以上 又は 10年以上
	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られた者		
20ha以上	イ～チに該当するもので20ha以上の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのある者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められた者		

※トの講習には、現在、国土交通大臣登録講習機関 一般財団法人 全国建設研修センターの行う宅地造成技術講習会があります。また、「宅地造成規制法施行令第18条第1号から第4号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和37年建設省告示第1005号）」第4号の建設大臣の認定を受けて昭和44年以前に行われた講習を含みます。

※「宅地開発に関する技術の経験」とは、宅地造成工事の設計図書の作成は宅地造成工事の設計図書の作成又は宅地造成工事の管理というものであって、単なる図面のトレース、土木機械の運転は、この中に含まれません。

## 第5章 開発許可後の手続き

### 第1節 開発行為の変更許可

開発許可を受けた者が、法第30条第1項各号に掲げる事項を変更しようとする場合は、市長の許可を受けなければなりません。軽微な変更をしたときはその旨を市長に届け出なければなりません。

#### 【法律】

（変更の許可等）

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一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、第二十九条第一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、同条第二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、第一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。

4 第三十一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、第三十二条の規定は開発行為に関係があ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、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一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、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規

定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「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二号から第六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 第一項又は第三項の場合における次条、第三十七条、第三十九条、第四十条、第四十二条から第四十五条まで及び第四十七条第二項の規定の適用については、第一項の規定による許可又は第三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。

#### 【政令】

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

第三十一条 第二十三条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第三十五条の二第四項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の位置、区域又は規模
- 二 予定建築物等の用途
- 三 協議をするべき者に係る公益的施設的设计

- 2 第二十三条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が二十ヘクタール(同条第三号又は第四号に掲げる者との協議にあつては、四十ヘクタール)以上となる場合について準用する。

#### 【省令】

(変更の許可の申請書の記載事項)

第二十八条の二 法第三十五条の二第二項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由
- 三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

第二十八条の三 法第三十五条の二第二項の申請書には、法第三十条第二項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第十七条第二項から第四項までの規定を準用する。

(軽微な変更)

第二十八条の四 法第三十五条の二第一項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
  - イ 予定建築物等の敷地の規模の十分の一以上の増減を伴うもの
  - ロ 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、当該敷地の規模が千平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、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(開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

※参考条文



## 【法律】

(許可申請の手続)

第三十条 前条第一項又は第二項の許可（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をいう。以下同じ。）
- 五 その他国土交通省令で定める事項

(以下略)

## 【省令】

(開発許可の申請書の記載事項)

第十五条 法第三十条第一項第五号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（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（開発区域の面積が一ヘクタール以上のものを除く。）にあつては、第四号に掲げるものを除く。）とする。

- 一 工事の着手予定年月日及び工事の完了予定年月日
- 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、主として住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供す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、その他の開発行為の別
- 三 市街化調整区域内において行う開発行為にあつては、当該開発行為が該当する法第三十四条の号及びその理由
- 四 資金計画

### 1. 変更許可を必要とする場合（第1項）

次の事項を変更しようとする場合は、変更許可が必要です。なお、許可の対象となるのは、開発許可後かつ完了公告前の変更であり、変更の許可申請に係る開発行為が法第29条第1項各号（許可を要しない規模又は用途）に掲げる開発行為若しくは同条第2項及び同項の政令（許可を要しない規模又は用途）に掲げる開発行為又は省令で定める軽微な変更については、本条の適用はありません。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については新たに開発許可を受けることが必要です。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 開発行為に関する設計
- (二) 工事施行者
- (ホ) 自己用・非自己用・業務用の別
- (へ) 市街化調整区域の開発行為の場合、法34条の号及びその理由
- (ト) 資金計画

## 2. 変更届出を必要とする場合（第3項）

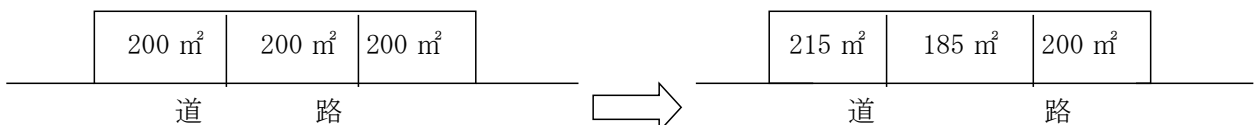
次の軽微な変更は、許可権者に届け出る必要があります。

- (1) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状に関する変更で、予定建築物等の敷地の規模が10分の1未満の増減であるものが該当します（下図の例①）。

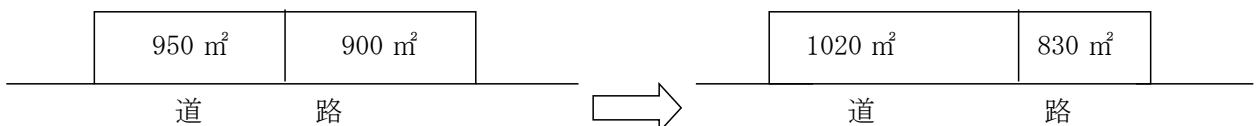
ただし住宅以外の建築物等の敷地の増加の場合で、その規模が10分の1未満であっても敷地が1000㎡以上となる場合は、前面道路の幅員の技術基準が変わるため変更許可が必要となります（下図の例②）。

例)

### ①変更届の場合



### ②変更許可の場合（住宅以外の建築物等の場合）



- (2) 工事施行者の変更。ただし、非自己用及び開発区域の面積が1ha以上の自己業務用の開発行為にあっては、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限られます。自己居住用及び開発区域の面積が1ha未満の自己業務用の開発行為については、工事施工者の主体が変更される場合は、許可は不要です。
- (3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更。

## 3. 法第34条の2の変更（再協議）について

法第34条の2において協議が成立した開発行為について、法第35条の2第1項と同様な事項を変更する場合は、再協議が必要となります（協議が成立することをもって開発行為の変更の許可があったものとみなされます）。

## 第2節 工事完了の検査（法第36条）

### 【法律】

#### （工事完了の検査）

第三十六条 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七十二条第一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。）内における同法第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四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四項第一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五十三条第二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。

## 【省令】

（工事完了の届出）

第二十九条 法第三十六条第一項の規定による届出は、開発行為に関する工事を完了したときは別記様式第四の工事完了届出書を、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ときは別記様式第五の公共施設工事完了届出書を提出して行なうものとする。

（検査済証の様式）

第三十条 法第三十六条第二項に規定する検査済証の様式は、開発行為に関する工事を完了したものに係る検査済証にあつては別記様式第六とし、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ものに係る検査済証にあつては別記様式第七とする。

（工事完了公告）

第三十一条 法第三十六条第三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七十三条第一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四項第一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。

## 1. 工事完了届（第1項）

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

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

なお届出する際には、写真（開発工事施工前、施工中及び施行後のもの並びに各工程における計画に対応するもの）、開発許可における計画と現場での施工との差異を示した書面（出来形管理図）を添付してください。

## 2. 完了検査（第2項）

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

なお工事検査にあたり、以下の事項に留意する必要があります。

- (イ) 完了検査の趣旨としては、行った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するので、検査前には開発区域の範囲明示（折れ点毎に鉋又は杭など打設すること）を行い、土砂又は雪その他の検査の支障となるものについて除去することが必要です。
  - (ロ) 検査当日には設計者のみならず、出来るだけ工事施工者の担当者も立会いし、必要に応じて検査するための測量器具その他を用意することが必要です。
  - (ハ) 設計する者と工事施工者が同一でない場合は、設計者は開発許可における計画内容を工事施工者に十分周知させ、工事が計画に沿ったものとするように調整することが必要です。
- (二) 工事が許可内容と違う場合（若干の寸法誤差その他のごく軽微な差異は除く）は、許可内容に適合するように再度工事していただきます。

### 3. 工事完了公告（第3項）

- (イ) 市長は、検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨の公告をします。
- (ロ) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理・帰属等）は、工事完了公告により発生します。

### 第3節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

#### 【法律】

（建築制限等）

第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三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 第三十三条第一項第十四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。

開発行為が許可どおりに行われることを担保するため、開発許可（協議の成立）を受けた区域内の土地においては、工事完了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りません。ただし、次の場合を除きます。

- (1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築等をする場合
- (2) 市長が支障ないと認めた場合（開発工事の工程上や施工上、やむを得ない場合に適用します。）
  - (イ) 官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に建設する場合。
  - (ロ) 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合。
  - (ハ) 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合。
- (二) 開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合。

なお支障がないと認める場合でも、工事完了公告までの期間において建築物の使用を制限する条件を附することがあります。

### 第4節 開発行為の廃止（法第38条）

#### 【法律】

（開発行為の廃止）

第三十八条 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。

**【省令】**

(開発行為に関する工事の廃止の届出)

第三十二条 法第三十八条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出は、別記様式第八による開発行為に関する工事の廃止の届出書を提出して行なうものとする。

(登録簿の閉鎖)

第三十七条 都道府県知事は、法第三十八条の規定による開発行為の廃止の届出があつた場合は、遅滞なく、登録簿を閉鎖しなければならない。

開発許可(協議の成立)を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、次の各号に掲げる図書を添えて、遅滞なくその旨を市長に届け出する必要があります。

- (1) 工事廃止理由書
- (2) 廃止に伴う措置を記載した書類
- (3) 廃止時の現況図(縮尺2, 500分の1以上)及び現況写真
- (4) 工事廃止に係る地域を明示した図面(縮尺1, 000分の1以上)

なお届け出を行った後は、登録簿を閉鎖することとしています。

## 第5節 公共施設の管理・帰属(法第39条、第40条)

### 1. 公共施設の管理(法第39条)

**【法律】**

(開発行為等により設置された公共施設の管理)

第三十九条 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、第三十六条第三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、又は第三十二条第二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。

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

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

なお、市が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

- (イ) 道路法、河川法等に基づき、管理者が当然に定まる場合
- (ロ) 法第32条の協議により、別に管理者を定めた場合

### 2. 公共施設の用に供する土地の帰属(法第40条)

**【法律】**

(公共施設の用に供する土地の帰属)

第四十条 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、第三十六条第三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、第三十六条第三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二条第九項第一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三十二条第二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（第三十六条第三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。

#### 【政令】

（法第四十条第三項の政令で定める主要な公共施設等）

第三十二条 法第四十条第三項の主要な公共施設で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画施設である幅員十二メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- 二 河川

第三十三条 法第四十条第三項の規定により国又は地方公共団体に対し費用の負担の協議を求めようとする者は、法第三十六条第三項の規定による公告の日から起算して三月以内に、国土交通省令で定める書類を国又は当該地方公共団体に提出しなければならない。

#### 【省令】

（費用の負担の協議に関する書類）

第三十三条 令第三十三条の国土交通省令で定める書類は、次に掲げる事項を記載した書類、費用の負担を求めようとする者が法第三十六条第三項に規定する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並びに当該土地の位置及び区域を明示する図面とする。

- 一 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名
- 二 負担を求めようとする額
- 三 費用の負担を求めようとする土地の法第三十六条第三項に規定する公告の日における所在、地番、地目及び面積
- 四 費用の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その積算の基礎

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

（1） 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合（第1項）

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、次のとおりとなります。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の土地



開発許可を受けた者に帰属

代替施設として新たに設置された公共施設の土地



国又は地方公共団体に帰属

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

## (2) 新規の公共施設を設置する場合（第2項）

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

## (3) 主要な公共施設等の費用負担（第3項）

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路等の公共施設の土地が前記（2）の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は、法第32条で別に定めた場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に費用負担を求めることができます（ただし国又は地方公共団体は費用負担の求めに対して応じなければならない義務はありません。）。

### (イ) 請求の対象となる施設

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

(ロ) 請求できる者は、工事完了公告の日に当該土地を所有していた者です。

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

## 第6節 建築物の建蔽率等の指定（法第41条）

### 【法律】

（建築物の建蔽率等の指定）

第四十一条 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。

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

### 1. 制限の内容

- (1) 建築物の建蔽率

- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置
- (4) 建築物の容積率
- (5) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

## 2. 特例許可

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

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

## 第7節 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

### 【法律】

（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、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はならない。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八十八条第二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つて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

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

なお、この規定は用途地域等（法第33条第1項第1号イ参照。用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区を指す。）が定められている地域以外の区域において適用されます。また、特定工作物は、その態様から用途の変更はないものであり、用途の変更の規制はありません。

用途の変更（予定建築物以外の建築物の建築も含む）については、第3章 第2節 許可を要する建築行為とその基準（法第43条第1項から第3項まで、令第36条）もご覧下さい。

許可の基準は次のとおりです。

- (1) 市街化調整区域においては次のいずれかに該当するものであること。
  - (イ) 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物又は法第34条の2第1項の規定により建築される建築物である場合
  - (ロ) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
  - (ハ) 許可申請に係る建築物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物で、その用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条（用途地域）の規定



に準じて例外許可ができると認められるものである場合

- (二) 当該申請が青森市開発審査会提案基準のいずれかに適合し、かつ青森市開発審査会の議を経た場合
- (2) 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域等が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内においては次のいずれかに該当するものであること。
  - (イ) 許可申請にかかる建築物が、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
  - (ロ) 建築物等の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障ないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条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

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構及び国立研究開発法人森林研究・整備機構（独立行政法人森林総合研究所法附則第13条第5項に規定する承継業務を行う場合に限り）については、本条第2項の国とみなされて、市長との協議が成立することをもって、本条第1項の許可があったものとみなされます。

## 第8節 地位の承継（法第44条、法第45条）

### 1. 一般承継（法第44条）

#### 【法律】

（許可に基づく地位の承継）

第四十四条 開発許可又は前条第一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。

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

(1) 「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。

- (イ) 相続人
- (ロ) 合併後存続する法人
- (ハ) 合併により新たに設立された法人

(2) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と事務の総体をいい、開発許可権者（市長）との関係では、例えば次に掲げるようなものなどがあります。

なお本条は、民事上の関係について規定するものではありません。

- (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) 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
- (二) 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

## 2. 特定承継（法第45条）

### 【法律】

第四十五条 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。

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

本条は一般承継とは異なり、法第43条第1項の許可に基づく地位の承継の規定はありません。

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

なお、法第34条第13号に該当して開発許可を受けた開発行為その他の特定の者のみに許可した開発行為については、承継はできません。

## 第9節 開発登録簿（法第46条、法第47条）

### 【法律】

（開発登録簿）

第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿（以下「登録簿」という。）を調製し、保管しなければならない。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。

- 一 開発許可の年月日
- 二 予定建築物等（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）の用途
- 三 公共施設の種類、位置及び区域
- 四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
- 五 第四十一条第一項の規定による制限の内容
- 六 前各号に定めるもののほか、国土交通省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なった場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めるときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。

3 第四十一条第二項ただし書若しくは第四十二条第一項ただし書の規定による許可があつたとき、又は同条第二項の協議が成立したときも、前項と同様とする。

4 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

5 都道府県知事は、登録簿を常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。

6 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

### 【省令】

（開発登録等の記載事項）

第三十五条 法第四十七条第一項第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、その旨

二 法第四十五条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所及び氏名

(開発登録簿の調製)

第三十六条 開発登録簿（以下「登録簿」という。）は、調書及び図面をもつて組成する。

2 図面は、第十六条第四項により定めた土地利用計画図とする。

(登録簿の閲覧)

第三十八条 都道府県知事は、登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所（以下この条において「閲覧所」という。）を設けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定により閲覧所を設けたときは、当該閲覧所の閲覧規則を定めるとともに、当該閲覧所の場所及び閲覧規則を告示しなければならない。

【青森市開発登録簿の閲覧に関する規則】（平成十七年規則第二十号）

(趣旨)

第一条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和四十四年建設省令第四十九号)第三十八条第二項の規定により、開発登録簿の閲覧に関し必要な事項を定めるものとする。

(開発登録簿設置場所等)

第二条 開発登録簿の設置場所は都市整備部建築指導課とし、閲覧はその窓口において行うものとする。

(閲覧日及び閲覧時間)

第三条 開発登録簿の閲覧日は、青森市の休日に関する条例(平成十七年青森市条例第二号)第一条第一項に規定する市の休日以外の日とする。

2 開発登録簿の閲覧時間は、午前八時三十分から午後五時までとする。

(閲覧の手続)

第四条 開発登録簿を閲覧する者(以下「閲覧者」という。)は、備え付けの閲覧簿(別記様式)に所定の事項を記入しなければならない。

(遵守事項)

第五条 閲覧者は、開発登録簿を指示された場所以外の場所に持ち出してはならない。

(閲覧の禁止)

第六条 市長は、閲覧者が次の各号のいずれかに該当するときは、その者の閲覧を禁止することがある。

一 この規則又は職員の指示に従わないとき。

二 開発登録簿を損傷し、若しくは汚損し、又はそのおそれがあると認められるとき。

※別記様式省略

本法では、開発行為（法第29条）をはじめそれに関連する建築制限等（法第37条、法第41条）、用途の変更（法第42条）を規制しており、開発許可権者（市長）が開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめようとするものです。

市長が開発行為の許可（協議が成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときにその写しを

交付します（交付手数料は用紙1枚につき470円となっております）。

### 1. 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、都市整備部 建築指導課で閲覧できます。

### 2. 開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しは、申請に基づき交付します。

### 3. 登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録します。

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

## 第10節 不服申立て（法第50条）

### 【法律】

（不服申立て）

第五十条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十一条第二項ただし書、第四十二条第一項ただし書若しくは第四十三条第一項の規定に基づく処分若しくはその不作為又はこれらの規定に違反した者に対する第八十一条第一項の規定に基づく監督処分についての審査請求は、開発審査会に対してするものとする。この場合において、不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできる。

2 開発審査会は、前項前段の規定による審査請求がされた場合においては、当該審査請求がされた日（行政不服審査法（平成二十六年法律第六十八号）第二十三条の規定により不備を補正すべきことを命じた場合にあつては、当該不備が補正された日）から二月以内に、裁決をしなければならない。

3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合においては、行政不服審査法第二十四条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人、処分をした行政庁その他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求めて、公開による口頭審理を行わなければならない。

4 第一項前段の規定による審査請求については、行政不服審査法第三十一条の規定は適用せず、前項の口頭審理については、同法第九条第三項の規定により読み替えられた同法第三十一条第二項から第五項までの規定を準用する。

第五十一条 第二十九条第一項若しくは第二項、第三十五条の二第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による処分に不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができる。この場合においては、審査請求をすることができない。

2 行政不服審査法二十二条の規定は、前項に規定する処分につき、処分をした行政庁が誤つて審査請求又は再調査の請求をすることができる旨を教示した場合に準用する。

### 1. 審査請求

次の規定に基づく処分又は不作為等に不服のある方は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。なお不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、当該不作為に係る都道府県知事に対してすることもできます。

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

### 2. 手続き

審査の手続きその他については、行政不服審査法が適用されます。

## 第6章 開発審査会（法第78条）

### 【法律】

（開発審査会）

第七十八条 第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員五人以上をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
  - 一 破産者で復権を得ない者
  - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
  - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
  - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第五十条第一項前段に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

### 【政令】

（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

第四十三条 法第七十八条第八項の政令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故があるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

**【青森市開発審査会条例（平成十八年条例第四十六号）】**

（趣旨）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七十八条第一項の規定により設置する青森市開発審査会（以下「審査会」という。）について、同条第八項の規定に基づき必要な事項を定めるものとする。

（組織）

第二条 審査会は、委員五人をもつて組織する。

（任期等）

第三条 委員の任期は、二年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長）

第四条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

2 会長は、審査会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第五条 審査会の会議は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会長は、審査会を招集する場合は、緊急やむを得ない場合を除き、付議すべき事項、会議の日時及び場所をあらかじめ委員に通知する。

3 審査会の会議は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次項において同じ。）及び二人以上の委員の出席がなければ、開くことができない。

4 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 審査会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（委任）

第六条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮つて定める。

## 第1節 開発審査会の職務

開発審査会は、開発許可処分についての審査請求等法第50条第1項前段に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、市街化調整区域における事案を許可しようとする場合（法第34条第14号に該当する開発行為の許可、令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為の許可その他）、あらかじめ当該事案について審議します。

## 第2節 開発審査会の組織等

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

【地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）】

第一百三十八条の四（略）

3 普通地方公共団体は、法律又は条例の定めるところにより、執行機関の附属機関として自治紛争処理委員、審査会、審議会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関を置くことができる。ただし、政令で定める執行機関については、この限りでない。

2. 開発審査会は青森市開発審査会条例に基づき委員5人で組織され、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政の各分野の優れた経験と知識を有する者のうちから市長が任命します。

## 第3節 開発審査会への付議

### 1. 事前協議

許可申請前に開発審査会の議を経る必要がある案件については、あらかじめ市建築指導課と事前協議を行い、議を経るものとして協議が整った後、開発審査会へ付議します。

なお、開発審査会は、議を経る必要がある案件がある場合月に一度開催しておりますが、付議の申し込み締切日を開催する月の5日（休日の場合は翌平日）としておりますので、具体的な計画案が定まりしだい早めに協議を行って下さい。

### 2. 青森市開発審査会提案基準

別途「青森市開発審査会提案基準」を参照してください。

## 第7章 監督処分等（法第80・81条）

【法律】

（報告、勧告、援助等）

第八十条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

(監督処分等)

第八十一条 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、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行ってい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長は、第一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、第一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。

【政令】

(公告の方法等)

第四十二条 法第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第一項、第六十条の二第二項、第六十六条又は第八十一条第二項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長（法第五十五条第四項の規定により、法第五十七条第二項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者）、施行予定者又は施行者は、法第六十条の二第二項、第五十七条第一項、第五十二条の三第一項（法第五十七条の四において準用する場合を含む。）又は第六十六条の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を施行予定者が定められている都市計画施設の区域等、事業予定地、市街地開発事業等予定区域の区域又は事業地内の適当な場所に掲示しなければならない。

3 都道府県知事又は市長は、法第八十一条第二項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

【省令】

第五十九条 法第八十一条第二項の公告をした場合における令第四十二条第三項の規定による掲示は、



その公告をした日から十日間しなければならない。

(公示の方法)

第五十九条の二 法第八十一条第三項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

第80条は、開発許可権者（市長）は許可又は承認を受けた者に対して、必要な報告若しくは資料の提出を求める等が可能であることを定めたものです。

第81条は、開発許可権者（市長）が、都市計画法上必要な限度において本法又は本法に基づく処分等に違反した者等に対し、許可の取り消しを行う、或いは、違反を是正するのに必要な措置をとることを命ずることができること、いわゆる監督処分について定めたものです。

また、例えば無許可で開発行為や予定建築物等の用途変更を行った者が、当該違反物を第三者に譲渡した場合、当該違反の事実を知って取得した者に対しては監督処分がなされます。

監督処分を行った際には、その旨を公告し、かつ現場の見やすいところに標識を設置することになります。

### 第1節 監督処分の対象者（法第81条第1項）

- (1) 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者
- (2) (1)の違反の事実を知って、違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により使用する権利を取得した者
- (3) 法若しくは法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（下請人を含む。）若しくは工事施行者
- (4) この法律の規定による許可、認可又は承諾に付した条件に違反している者
- (5) 詐欺その他不正な手段により、この法の規定による許可、認可又は承認を受けた者

### 第2節 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反をした経緯、違反の内容及び違反是正の必要度を勘案し、個別に決定します。

なお、市長は行政手続法第13条の規定に基づき不利益処分をしようとする場合には、相手方に対し行政手続法の規定に従い、聴聞又は弁明の機会の付与をすることとなります。

### 第3節 代執行（法第81条第2項）

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

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

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

#### 第4節 標識の設置（法第81条第3項、第4項）

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

なお、市長が行う場合の公示方法については、規定されておられませんので、青森市公告式条例の規定を準用して行います。

### 第8章 罰則

#### 【法律】

第九十一条 第八十一条第一項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

第九十二条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十五条第五項の規定に違反して、同条第一項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- 二 第二十六条第一項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事等の許可を受けないで土地に試掘等を行った者
- 三 第二十九条第一項若しくは第二項又は第三十五条の二第一項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第三十七条又は第四十二条第一項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第四十一条第二項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第四十二条第一項又は第四十三条第一項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第四十三条第一項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 第五十八条の七の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者

第九十二条の二 第五十八条の八第二項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

第九十三条 次の各号の一に該当する者は、二十万円以下の罰金に処する。

- 一 第五十八条の二第一項又は第二項の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- 二 第八十条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第八十二条第一項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第九十四条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第九十一条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第九十五条 次の各号の一に該当する者は、五十万円以下の過料に処する。

- 一 第五十二条の三第二項（第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第二項又は第六十七条第一項の規定に違反して、届出をしないで土地又は土地建物等を有償で譲り渡した者

- 二 第五十二条の三第二項（第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第二項又は第六十七条第一項の届出について、虚偽の届出をした者
- 三 第五十二条の三第四項（第五十七条の四において準用する場合を含む。）、第五十七条第四項又は第六十七条第三項の規定に違反して、同項の期間内に土地建物等を譲り渡した者

第九十六条 第三十五条の二第三項又は第三十八条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、二十万円以下の過料に処する。

第九十七条 第五十八条第一項の規定に基づく条例には、罰金のみを科する規定を設けることができる。

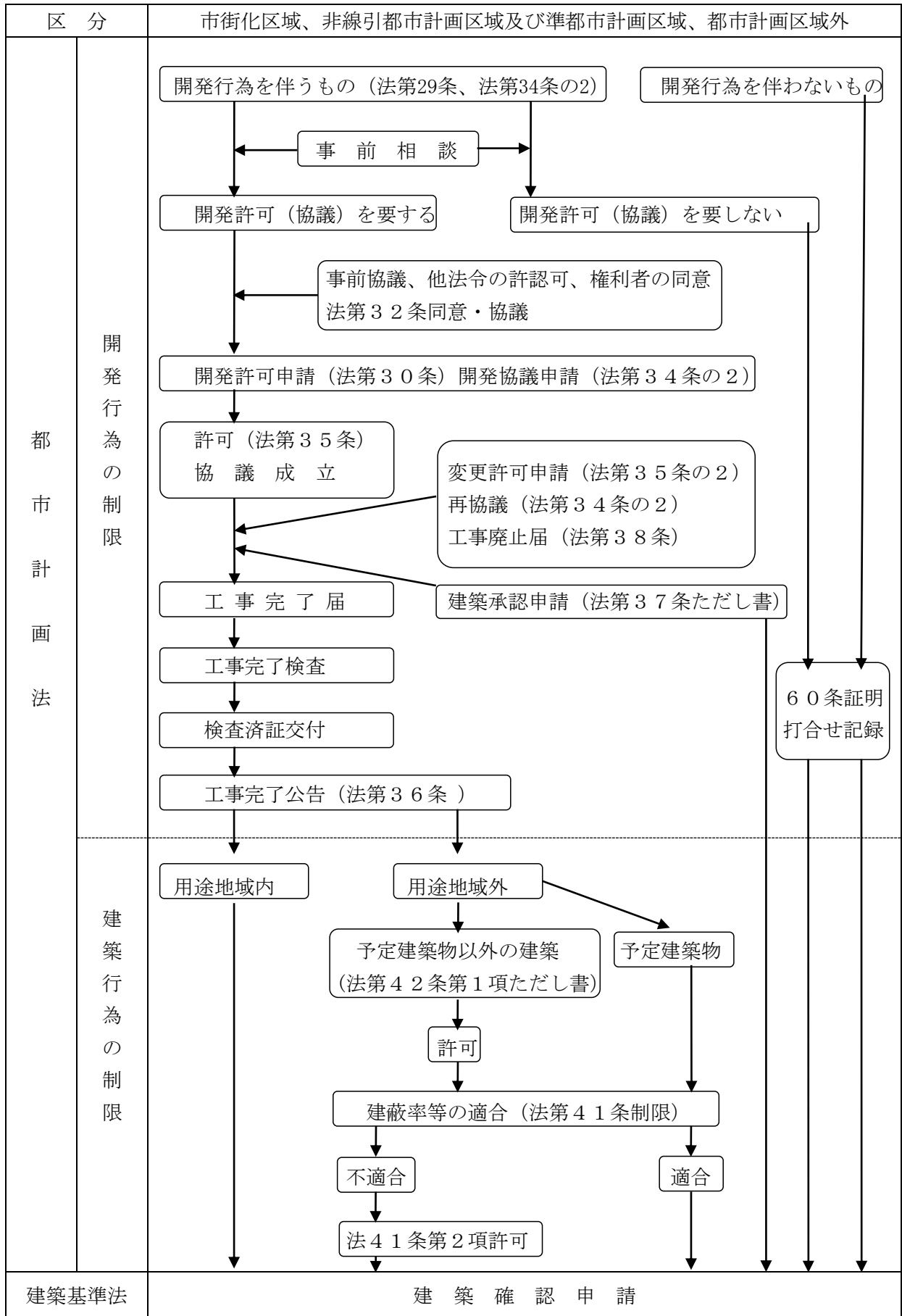
## 第1節 違反行為者に対する罰則（法第91条、第92条、第93条、第96条）

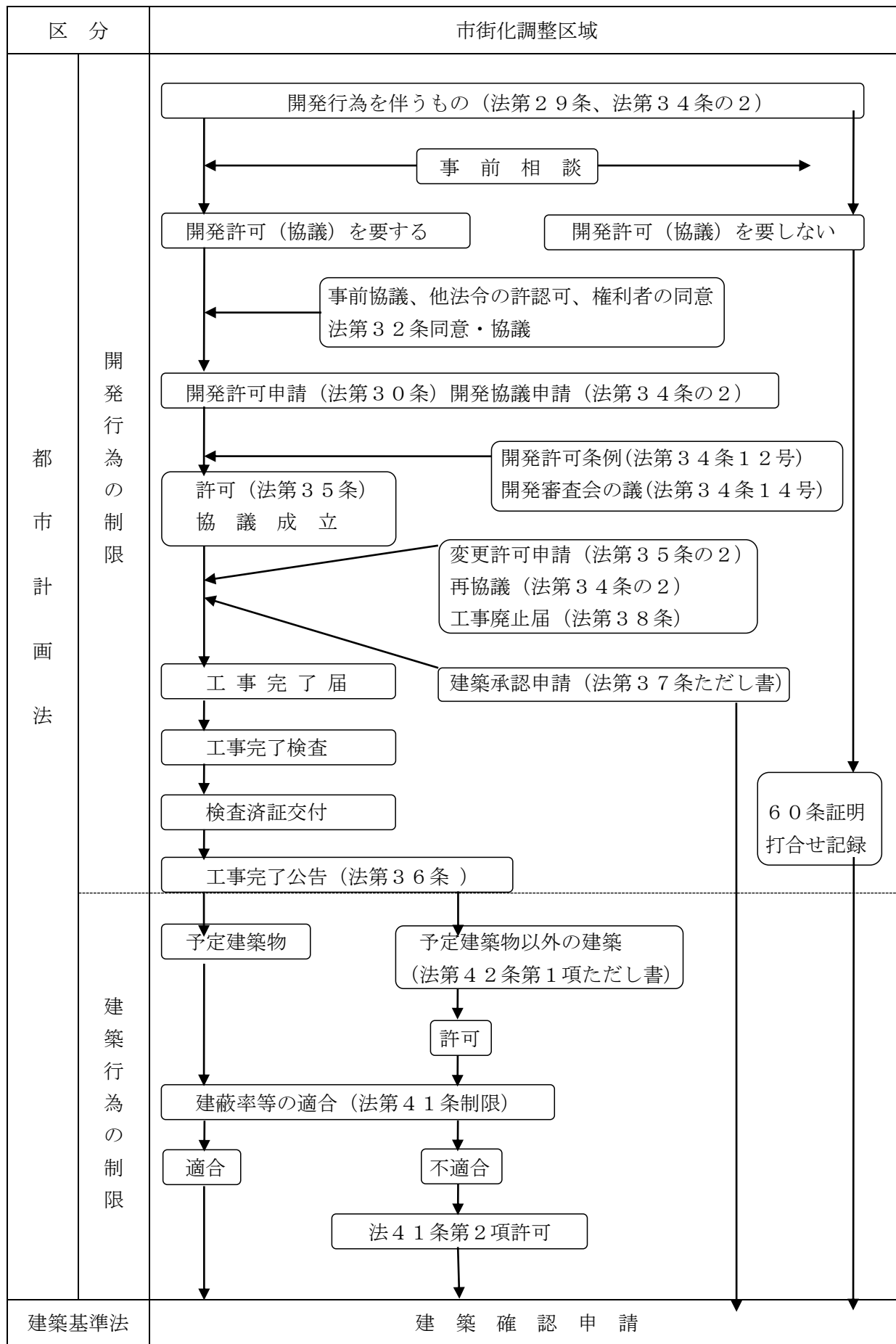
法	罰	違反内容
第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	命令に違反した者（法第81条第1項）
第92条	50万円以下の罰金	①規定に違反して、開発行為をした者（法第29条第1項、第2項、第35条の2第1項） ②規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者（法第37条、第42条第1項） ③規定に違反して、建築物を建築した者（法第41条第2項） ④規定に違反して、建築物の用途を変更した者（法第42条第1項、第43条第1項） ⑤規定に違反して、建築物を建築し、又は第1種特定工作物を建設した者（法第43条第1項）
第93条	20万円以下の罰金	①規定による報告又は資料の提出を求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

## 第2節 雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）

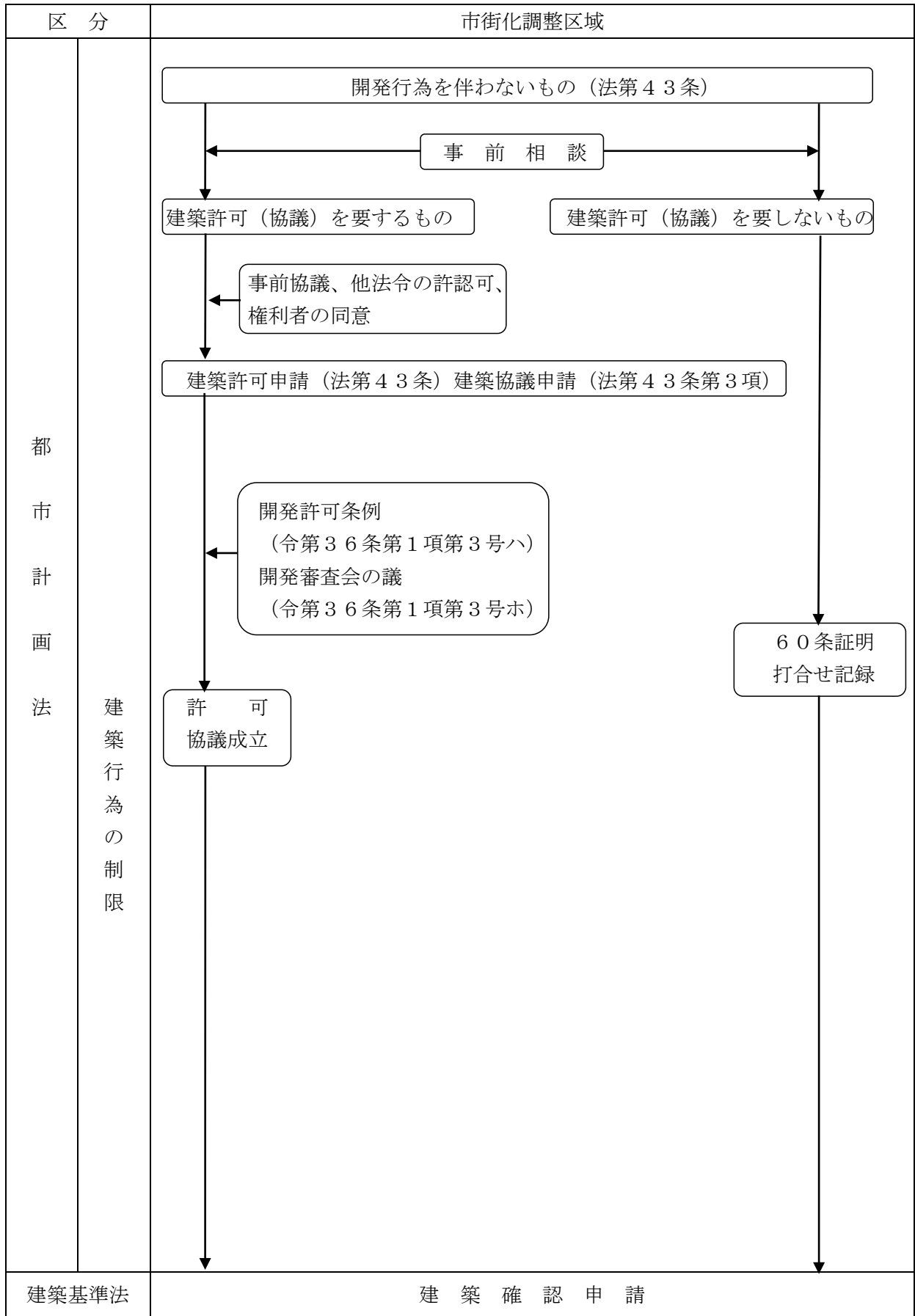
法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し又は財産を管理するにあたって、法第91条から法第93条までの違反行為をしたときは、行為者が罰せられるほか、その法人又は人に対し、それぞれの罰金刑が科せられます。

○開発許可のフローチャート





○建築許可のフローチャート



別表1 < >は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21号	1	道路、一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場料金徴収所 <サービスエリア内の売店>	道路法、道路運送法	
	2	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門	河川法	
	3	公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	
	4	索道及び軌道又は無軌道電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法	
	5	石油パイプライン事業施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、特別積合せ貨物運送事業及び一般自動車ターミナル用の施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所、一般路線自動車ターミナル管理事務所 <一般貸切旅客、一般貨物>	道路運送法、貨物自動車運送事業法、自動車ターミナル法	
	7	港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所)、保管施設(倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船員等の休憩所、診療所)、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法、漁港法	一部位置について建築基準法第51条の制限あり
	8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の浸入又は浸食防止施設(堤防、突堤)の管理施設	海岸法	
	9	公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル(乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	11	郵便業務用施設	日本郵便株式会社が設置する郵便業務用施設 <銀行窓口業務用施設、保険窓口業務用施設>	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が郵便業務以外のその他業務も併せて行う場合は、許可を要する。
	12	電気通信回線設備	第一種電気通信事業	電気通信事業法	
	13	放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業の電気工作物を設置する施設  ガス事業のガス工作物を設置する施設	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業のための発電所、変電所等  一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、配送、圧送、整圧設備 <事務所、サービスステーション>	電気事業法  ガス事業法	  大口ガス事業の用に供するものは、公益性に劣ることから許可不要とはされていない。
	15	水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者への供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 <事務所>	水道法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21号	15	工業用水道施設	一般需要者への供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設でその者が管理する施設 <事務所>	工業用水道事業法	
		公共下水道及び都市下水路施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水防予防組合	
	17	図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法	
		博物館	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
	18	公民館	<町内会等が設置する地区集会所>	社会教育法	地区集会所は法第34条第14号に該当する。
	19	公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事業団が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 <事業内職業訓練校（共同職業訓練所）>	職業能力開発促進法	
	20	火葬場	火葬場 <墓地、ペット霊園処理場>	墓地・埋葬等に関する法律	位置について建築基準法第51条の制限あり
	21	と畜場、化製場等	と殺解体施設、化製場、死亡獣蓄取扱所 <魚介類及び鳥類の処理施設>	と畜場法、化製等に関する法律	一部位置について建築基準法第51条の制限あり
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、ごみ処理施設） <産業廃棄物処理施設>	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部位置について建築基準法第51条の制限あり</li> <li>同一敷地に一般廃棄物と産業廃棄物の処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。（行実48.3.28）</li> </ul>
		浄化槽施設		浄化槽法	
	23	卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	位置について建築基準法第51条の制限あり
	24	公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館・水族館・動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法	
25	住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。	



法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
政令第21号	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の研究所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター ＜学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍、公営住宅＞	地方自治法	体育館、研修センター、農村環境改善センター等、不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し市町村が管理運営する建築物は該当する。 (行実 52. 11. 14)
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法	
	29	独立行政法人水資源機構の業務施設	ダム、水位調節施設等水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

別表 2 (日本産業分類表平成 25 年 10 月/第 13 回改定版より)

※本表に該当する業種であっても、必ずしも許可になるものではありませんのでご注意ください。

大分類 I 卸売業、小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令 22 条 6 号該当	法 34 条 1 号該当
56 各種商品小売業	561 百貨店、総合スーパー	5611 百貨店、総合スーパー	衣，食，住にわたる各種の商品を小売する事業所で，その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であって，従業員が常時 50 人以上のものをいう。	百貨店・デパートメントストア（従業員が常時 50 人以上のもの）；総合スーパー（従業員が常時 50 人以上のもの）	×	×
	569 その他の各種商品小売業（従業員が常時 50 人未満のもの）	5699 その他の各種商品小売業（従業員が常時 50 人未満のもの）	衣，食，住にわたる各種の商品を小売する事業所で，その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であって，従業員が常時 50 人未満のものをいう。ただし，従業員が常時 50 人未満であっても衣，食，住にわたらない事業所は主たる販売商品によって分類する。	百貨店・デパートメントストア（従業員が常時 50 人未満のもの）；ミニスーパー（衣，食，住にわたって小売するもの）；よろず屋（衣，食，住にわたって小売するもの）	×	×
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業		呉服店；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；らしゃ小売業	○	○
		5712 寝具小売業		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		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		婦人服小売業；婦人服仕立業；婦人用事務服小売業；洋服店；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		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		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	○	○	
		5742 履物小売業（靴を除く）		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		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		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		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		洋傘小売業；和傘小売業；ステッキ小売業；白衣小売業	○	○	
	58 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	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		野菜小売業；八百屋	○
		5822 果実小売業		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）		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		卵小売業；鳥肉小売業	○	○	

	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		魚屋；鮮魚小売業；貝類小売業；かき小売業；川魚小売業；食用かえる小売業；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		酒屋	○	○
5 8 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）		洋菓子小売業；和菓子小売業；干菓子小売業；だ菓子小売業；せんべい小売業；	×	○
		5862 菓子小売業（製造小売でないもの）		あめ小売業；ケーキ小売業；まんじゅう小売業；もち小売業；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；ドーナツ小売業	○	○
		5863 パン小売業（製造小売）	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	パン小売業 ×調理パン小売業（サンドイッチ，ハンバーガーなど）[5895]；ハンバーガー店[7691]	×	○
		5864 パン小売業（製造小売でないもの）	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）		○	○
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）		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	コンビニエンスストア ×ミニスーパー（衣・食・住にわたって小売するもの）[5699]；よろず屋（衣・食・住にわたって小売するもの）[5699]	○	○
		5892 牛乳小売業		牛乳小売業；牛乳スタンド	○	○
		5893 飲料小売業（別掲を除く）	酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業所	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	○	○
		5894 茶類小売業	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	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	○	○

5 8 飲食 料品小売 業	589 その他の 飲食料品小売 業	5895 料理品小 売業	各種の料理品（折詰 料理，そう菜など） を小売する事業所	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）  ×飲食店 [76]；すし店（客の注文によっ て調理するもの） [76]；ハンバーガー店 （客の注文によって調理するもの） [76]；持ち帰り弁当屋（客の注文によっ て調理するもの） [77]；ピザ小売業（客 の注文によって調理するもの） [77]；仕 出し料理・弁当屋 [7721]；ケータリング サービス [7721]；給食センター [7721]	○	○
		5896 米穀類小 売業		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	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	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	水産物及び農産物の 乾物を小売する事業 所	乾物屋；干魚小売業；干びょう小売業； ふ（麩）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		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；夕食材 料宅配業；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）	○	○
5 9 機械 器具小売 業	591 自動車小 売業	5911 自動車 （新車）小売業		自動車（新車）小売業	×	×
		5912 中古自動 車小売業		中古自動車小売業	×	×

		5913 自動車部 分品・附属品小 売業		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	×	×
5 9 機械 器具小売 業	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）		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		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）		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 ープ小売業；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（ステ レオ，MDコンボなど）；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・録画ディスク小売業（記録されて いないもの）；電話機小売業；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	×	○
		5932 電気事務 機械器具小売 業（中古品を除 く）		パーソナルコンピュータ小売業；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		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		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；タイプライタ小売業；金庫小 売業；浄水器小売業	×	○
6 0 其 他の小売 業	601 家具・建 具・畳小売業	6011 家具小売 業		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		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		畳小売業；ござ小売業；花むしろ小売業	×	×

		6014 宗教用具 小売業		仏具小売業；神具小売業	×	×
602 じゅう器 小売業		6021 金物小売 業	家庭用その他各種の 金物雑貨などを小売 する事業所	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	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	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		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）	○	○
		6029 他に分類 されないじゅ う器小売業		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	×	○
		6031 ドラッグ ストア		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 ×薬局（一般用医薬品を主として対面販 売により小売するもの） [6032]；薬局 （調剤を主とするもの） [6033]	×	×
603 医薬品・ 化粧品小売業		6032 医薬品小 売業（調剤薬局 を除く）		薬局（一般用医薬品の小売を主とするも の）；薬店；漢方薬小売業；生薬小売業； 薬種小売業	○	○
		6033 調剤薬局		薬局（調剤を主とするもの）；調剤薬局； ファーマシー（調剤を主とするもの） ×薬局（一般用医薬品の小売を主とする もの） [6032]；薬店 [6032]	○	○

		6034 化粧品小売業		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 ×化粧道具小売業〔5793〕；合成洗剤小売業〔6099〕	○	○
604 農耕用品小売業		6041 農業用機械器具小売業		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		種苗小売業；苗木小売業；種子小売業 ×果樹苗木栽培業〔0119〕；林木種子採取業〔0299〕；花・植木小売業〔6093〕	×	○
		6043 肥料・飼料小売業		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	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）	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	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	○	○
606 書籍・文房具小売業		6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）		書店；洋書取次店；楽譜小売業	×	○
		6062 古本小売業		古本屋；古書籍小売業；古雑誌小売業	×	○
		6063 新聞小売業		新聞販売店；新聞取次店	×	○
		6064 紙・文房具小売業		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		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）	×	○
	6072 がん具・娯楽用品小売業		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		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）	×	×
608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業		写真機小売業；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		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	住まいの手入れ改善にかかると商品を中心に，家庭用品，園芸用品，電気機械用具，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	ホームセンター ×ワンプライスショップ（販売する商品によって分類される）[6091を除く56～60]；ディスカウントショップ（販売する商品によって分類される）[6091を除く56～60]；ドラッグストア[6031]；コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするもの）[5891]	×	×

		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	○	○
60その他 他の小売業	609 他に分類されない小売業	6093 花・植木小売業		花屋；切花小売業；フローリスト；植木小売業；盆栽小売業 ×造花小売業[6099]；苗木小売業[6042]	×	○
		6094 建築材料小売業		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		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	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	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		骨とう品小売業	×	×
		6098 中古品小売業（骨とう品を除く）	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	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		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）；コンパクトデ ィスク小売業（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）	×	×
6 1 無店 舗小売業	611 通信販 売・訪問販売 小売業	6 1 1 1 ~ 6 1 1 9 無店舗小売業 （各種商品小 売）その他		店舗を持たず、カタログや新聞・雑誌・ テレビジョン・ラジオ・インターネット 等で広告を行い、通信手段によって個人 からの注文を受け商品を販売する事業 所、家庭等を訪問し個人への物品販売又 は販売契約をする事業所	×	×
	612 自動販売 機による小売 業	6121 自動販売 機による小売 業		自動販売機による小売業（飲料）；自動 販売機による小売業（食料品）；自動販 売機による小売業（たばこ）；自動販売 機による小売業（雑誌）；自動販売機に よる小売業（衣料品）；自動販売機によ る小売業（スポーツ用品）；自動販売機 による小売業（がん具）	×	×
	619 その他の 無店舗小売業	6199 その他の 無店舗小売業		他に分類されないその他の無店舗小売 業	×	×

大分類L 学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令 22 条 6 号該当	法 34 条 1 号該当
7 4 技術 サービス 業（他に 分類され ないも の）	746 写真業	7461 写真業 （商業写真業 を除く）	肖像撮影，フィルム 現像，焼付，引伸を 行う事業所及びフィ ルム複写を行う事業 所	写真撮影業；写真館；街頭写真業	○	○
		7462 商業写真 業	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	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	×	×

大分類 M 宿泊業, 飲食サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令 22 条 6 号該当	法 34 条 1 号該当
7 6 飲食 店	761 食堂, レストラン (専門料理店を除く)	7611 食堂, レストラン (専門料理店を除く)	主食となる各種の料理品をその場所で飲食させる事業所	食堂; 大衆食堂; お好み食堂; 定食屋; めし屋; ファミリーレストラン (各種の料理を提供するもの)	×	○
	762 専門料理店	7621 日本料理店	特定の日本料理 (そば, うどん, すしを除く) をその場所で飲食させる事業所	てんぷら料理店; うなぎ料理店; 川魚料理店; 精進料理店; 鳥料理店; 釜めし屋; お茶漬屋; にぎりめし屋; 沖縄料理店; とんかつ料理店; 郷土料理店; かに料理店; 牛丼店; ちゃんこ鍋店; しゃぶしゃぶ店; すき焼き店; 懷石料理店	×	○
		7622 料亭	日本料理を提供し, 客に遊興飲食させる事業所	料亭; 待合	×	×
		7623 中華料理店		中華料理店; 上海料理店; 北京料理店; 広東料理店; 四川料理店; 台湾料理店; ぎょうざ (餃子) 店; ちゃんぽん店	×	○
		7624 ラーメン店		ラーメン店; 中華そば店	×	○
		7625 焼肉店		焼肉店	×	○
		7629 その他の専門料理店	他に分類されない特定の料理をその場所で飲食させる事業所	西洋料理店; フランス料理店; イタリア料理店; スパゲティ店; 朝鮮料理店; 印度料理店; カレー料理店; エスニック料理店; 無国籍料理店	×	○
	763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店		そば屋; うどん店; きしめん店; ほうとう店	×	○
	764 すし店	7641 すし店		すし屋	×	○
	765 酒場, ビヤホール	7651 酒場, ビヤホール	酒類及び料理をその場所で飲食させる事業所	大衆酒場; 居酒屋; 焼鳥屋; おでん屋; もつ焼屋; ダイニングバー; ビヤホール	×	×
	766 バー, キャバレー, ナイトクラブ	7661 バー, キャバレー, ナイトクラブ	洋酒や料理などを提供し, 客に遊興飲食させる事業所	バー; スナックバー; キャバレー; ナイトクラブ	×	×
	767 喫茶店	7671 喫茶店	コーヒー, 紅茶, 清涼飲料などの飲料や簡易な食事などをその場所で飲食させる事業所	喫茶店; フルーツバーラー; 音楽喫茶; 珈琲店; カフェ	×	○
	769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店		ハンバーガー店	×	○

		7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店		お好み焼店；焼きそば店；たこ焼店；もんじゃ焼店	×	○
		7699 他に分類されない飲食店	大福、今川焼、ところ天、汁粉、湯茶など他に分類されない飲食料品をその場所で飲食させる事業所	大福屋；今川焼屋；ところ天屋；氷水屋；甘酒屋；汁粉屋；甘味処；アイスクリーム店；サンドイッチ専門店；フライドチキン店；ドーナツ店；ドライブイン（飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの）	×	○

大分類N－生活関連サービス業、娯楽業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令22条6号該当	法34条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	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	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	リネンサプライ業；貸おむつ業；貸おしぼり業；貸ぞうきん業；貸モップ業	×	×
	782 理容業	7821 理容業	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	理容店；理髪店；パーパー；床屋	×	○
	783 美容業	7831 美容業	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	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		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	温泉浴場業；蒸しぶろ業；砂湯業；サウナぶろ業；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	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	エステティックサロン；美顔術業；美容脱毛業	×	×
		7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	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を提供する事業所	コインシャワー業；寝具消毒・乾燥業；コインランドリー業；マニキュア業；ペディキュア業；ネイルサロン；ソープランド業	×	×
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）		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		旅行業者代理業	×	×
	792 家事サービス業	7921 家事サービス業（住込みのもの）	個人の家庭に住込みで家事労働に従事する者	住込みのお手伝い（ハウスマイド）	×	×
		7922 家事サービス業（住込みでないもの）	個人の家庭に通って家事労働に従事する者	家政婦；住込みでないお手伝い（ハウスマイド）	×	×
	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	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	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	手荷物預り業；荷物一時預り業；自転車預り業；コインロッカー業	×	○
	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業	死体の火葬を業務とする事業所	火葬業；火葬場	×	×
7952 墓地管理業			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	死体埋葬準備, 葬儀執行を業務とする事業所	葬儀屋; 斎場; 葬儀会館	×	×
	7962 結婚式場業	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	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	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	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	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, あっせんを行う事業所	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	フィルム現像, 焼付, 引伸及びフィルム複写を行う事業所	写真現像・焼付業; 写真修整業; D P E 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		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	×	×

大分類 ○ 教育, 学習支援業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令 22 条 6 号該当	法 34 条 1 号該当
8 2 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	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	8241 音楽教授業		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		書道教授所; 書道教室	×	○
		8243 生花・茶道教授業		生花教授所; 華道教室; 茶道教授所	×	○
		8244 そろばん教授業		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		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	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 ×フィットネスクラブ [8048]	×	×
		8249 その他の教養・技能教授業		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 ×料理学校 (専修学校, 各種学校のもの) [8171, 8172]; 料理学校 (専修学校, 各種学校でないもの) [8299]; 学習塾 (各種学校でないもの) [8231]; 基会所 [8062]	×	×



	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		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)	×	×
--	-----------------------	------------------------	--	--	---	---

大分類P－医療, 福祉

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令22条6号該当	法34条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	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	×	○

大分類Q－複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令22条6号該当	法34条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の事業所	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) ×信用農業協同組合連合会[6322]; 共済農業協同組合連合会[6732]; 農業共済組合[6731]; 農業共済組合連合会[6731]	×	○
		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の事業所	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) ×漁業生産組合[03, 04]; 信用漁業協同組合連合会[6323]; 共済水産業協同組合連合会[6732]; 漁業共済組合[6731]; 漁業共済組合連合会[6731]	×	○

	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	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） ×信用水産加工業協同組合連合会 [6323]；共済水産業協同組合連合会 [6732]	×	○
	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 林組合連合会の事業 所をいう。	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） ×森林組合製材所 [1211]；生産森林組 合 [0211]	×	○
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	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）	×	○

大分類 R サービス業（他に分類されないもの）

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令 22 条 6 号該当	法 34 条 1 号該当
89自動車整備業	891自動車整備業	8911自動車一般整備業	自動車の整備修理を総合的に行う事業所	自動車整備業；自動車修理業；オートバイ整備修理業	×	○
		8919その他の自動車整備業	自動車の車体や電装品、タイヤ等の部分品の整備修理、自動車エンジンの再生、自動車の清掃などを行う事業所	自動車車体修理業；自動車車体整備業；自動車再塗装業；自動車溶接業（自動車修理のためのもの）；自動車電装品整備業；自動車蓄電池修理業；自動車タイヤ修理業；自動車タイヤ整備業；自動車ブレーキ修理業；自動車部品整備業；自動車エンジン修理業；自動車再生業；自動車エンジン再生業；自動車工場（自動車・自動車エンジンの再生を主とするもの）；自動車清掃業；自動車洗車業	×	○
90機械等修理業（別掲を除く）	901機械修理業（電気機械器具を除く）	9011一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）		機械修理業；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；農業用トラクタ修理業；ガーデントラクタ修理業；フォークリフト整備業	×	×
		9012建設・鉱山機械整備業		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	×	×
	902電気機械器具修理業	9021電気機械器具修理業		ラジオ修理業；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	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		家具修理業；いす修理業 X家具小売修理業 [6011]	×	×
		9092時計修理業		時計修理業；電気時計修理業	○	○
		9093履物修理業		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	手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所	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）	×	○
		9099他に分類されない修理業		金物修理業；楽器修理業；ピアノ調律・修正業；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	○	○

別表 3

福祉関連施設、児童福祉施設、社会福祉施設（社会福祉事業）、学校施設、医療施設及び更生保護事業の施設一覧表				
区別（都計法の許可上）	施設又は事業の種類	施設又は事業の詳細	根拠法令	備考
福祉関連施設	有料老人ホーム	老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む。）をする事業を行う施設であつて、老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居でないもの	老人福祉法	
	老人保健施設（介護老人保健施設）	要介護者（病状が安定期にあり、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療を要するものに限る）に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話を行うことを目的とする施設として、介護保険法第九十四条第一項の都道府県知事の許可を受けたもの	介護保険法	
児童福祉施設	家庭的保育事業	一 子ども・子育て支援法（平成二十四年法律第六十五号）第十九条第一項第二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。）であつて満三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（利用定員が五人以下であるものに限る。次号において同じ。） 二 満三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三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		
	事業所内保育事業	一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三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（昭和三十七年法律第五十二号）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 満三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三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	児童福祉法	
児童福祉施設・社会福祉施設	小規模保育事業	一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三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（利用定員が六人以上十九人以下であるものに限る。）において、保育を行う事業 二 満三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三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	児童福祉法・社会福祉法	

社会福祉施設（第一種）	救護施設（第一種）	身体上又は精神上著しい障害があるために日常生活を営むことが困難な要保護者を入所させて、生活扶助を行うことを目的とする施設	社会福祉法・生活保護法・生活困窮者自立支援法	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。） 二 実施期間が六月（前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月）を超えない事業 三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの 四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人（政令で定めるもの）にあつては、十人に満たないもの 五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
	更生施設（第一種）	身体上又は精神上の理由により養護及び生活指導を必要とする要保護者を入所させて、生活扶助を行うことを目的とする施設		
	生計困難者を無料又は低額な料金で入所させて生活の扶助を行うことを目的とする施設を経営する事業及び生計困難者に対して助葬を行う事業に供する施設（第一種）			
	生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え、又は生活に関する相談に応ずる事業に供する施設（第二種）			
	生活困窮者自立支援法（平成二十五年法律第百五号）に規定する認定生活困窮者就労訓練事業（第二種）			
社会福祉施設（社会福祉事業）	乳児院（第一種）	乳児（保健上、安定した生活環境の確保その他の理由により特に必要のある場合には、幼児を含む。）を入所させて、これを養育し、あわせて退院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	社会福祉法・児童福祉法	
母子生活支援施設（第一種）	配偶者のない女子又はこれに準ずる事情にある女子及びその者の監護すべき児童を入所させて、これらの者を保護するとともに、これらの者の自立の促進のためにその生活を支援し、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			
児童養護施設（第一種）	保護者のない児童（乳児を除く。ただし、安定した生活環境の確保その他の理由により特に必要のある場合には、乳児を含む）、虐待されている児童その他環境上養護を要する児童を入所させて、これを養護し、あわせて退所した者に対する相談その他の自立のための援助を行うことを目的とする施設			
障害児入所施設（第一種）	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			
情緒障害児短期治療施設（第一種）	軽度の情緒障害を有する児童を、短期間、入所させ、又は保護者の下から通わせて、その情緒障害を治し、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			
児童自立支援施設（第一種）	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	社会福祉法・児童福祉法		
障害児通所支援事業（第二種）	児童発達支援、医療型児童発達支援、放課後等デイサービス及び保育所等訪問支援を行う事業。			①児童発達支援 障害児につき、児童発達支援センター等の施設に通わせ、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の実施を行うもの
	②医療型児童発達支援			
障害児通所支援事業（第二種）	③放課後等デイサービス			学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第一条に規定する学校（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等の施設に通わせ、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
	④保育所等訪問支援			保育所、学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）に規定する幼稚園、小学校及び特別支援学校、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（平成十八年法律第七十七号）第七条第一項に規定する認定こども園その他児童が集団生活を営む施設として市町村が認める施設に通う障害児につき、当該施設を訪問し、当該施設における障害児以外の児童との集団生活への適応のための専門的な支援その他の便宜を供与するもの

社会福祉施設 (社会福祉事業)	障害児相談支援事業(第二種)	障害児支援利用援助及び継続障害児支援利用援助を行う事業		社会福祉法・児童福祉法	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。) 二 実施期間が六月(前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月)を超えない事業 三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの 四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人(政令で定めるものにあつては、十人)に満たないもの 五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
		①障害児支援利用援助	児童福祉法第二十一条の五の六第一項又は第二十一条の五の八第一項の申請に係る障害児の心身の状況、その置かれている環境、当該障害児又はその保護者の障害児通所支援の利用に関する意向その他の事情を勘案し、利用する障害児通所支援の種類及び内容その他の厚生労働省令で定める事項を定めた計画(障害児支援利用計画案)を作成し、第二十一条の五の五第一項に規定する通所給付決定又は第二十一条の五の八第二項に規定する通所給付決定の変更の決定(以下「給付決定等」と総称する。)が行われた後に、第二十一条の五の三第一項に規定する指定障害児通所支援事業者等その他の者との連絡調整その他の便宜を供与するとともに、当該給付決定等に係る障害児通所支援の種類及び内容、これを担当する者その他の厚生労働省令で定める事項を記載した計画(障害児支援利用計画)を作成するもの		
	②継続障害児支援利用援助	通所給付決定に係る障害児の保護者(通所給付決定保護者)が、児童福祉法第二十一条の五の七第八項に規定する通所給付決定の有効期間内において、継続して障害児通所支援を適切に利用することができるよう、当該通所給付決定に係る障害児支援利用計画が適切であるかどうかにつき、厚生労働省令で定める期間ごとに、当該通所給付決定保護者の障害児通所支援の利用状況を検証し、その結果及び当該通所給付決定に係る障害児の心身の状況、その置かれている環境、当該障害児又はその保護者の障害児通所支援の利用に関する意向その他の事情を勘案し、障害児支援利用計画の見直しを行い、その結果に基づき、次のいずれかの便宜の供与を行うもの 一 障害児支援利用計画を変更するとともに、関係者との連絡調整その他の便宜の供与を行うこと。 二 新たな通所給付決定又は通所給付決定の変更の決定が必要であると認められる場合において、当該給付決定等に係る障害児の保護者に対し、給付決定等に係る申請の勧奨を行うこと。			
	児童自立生活援助事業(第二種)(自立援助ホーム)	児童福祉法第二十五条の七第一項第三号に規定する児童自立生活援助の実施に係る義務教育終了児童等(義務教育を終了した児童又は児童以外の満二十歳に満たない者であつて、第二十七条第一項第三号に規定する措置のうち政令で定めるものを解除されたものその他政令で定めるものをいう。)につき第三十三条の六第一項に規定する住居において同項に規定する日常生活上の援助及び生活指導並びに就業の支援を行い、あわせて第二十五条の七第一項第三号に規定する児童自立生活援助の実施を解除された者につき相談その他の援助を行う事業			
	放課後児童健全育成事業(第二種)(児童厚生施設等)	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			
子育て短期支援事業(第二種)	保護者の疾病その他の理由により家庭において養育を受けることが一時的に困難となつた児童について、厚生労働省令で定めるところにより、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設等の施設に入所させ、その者につき必要な保護を行う事業				
	①短期入所生活援助事業	保護者が疾病、疲労その他の身体上若しくは精神上又は環境上の理由により家庭において児童を養育することが一時的に困難となつた場合において、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)が適当と認めたときに、当該児童につき、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設等の施設において必要な保護を行う事業			
	②夜間養護等事業	保護者が仕事その他の理由により平日の夜間又は休日不在となり家庭において児童を養育することが困難となつた場合その他緊急の必要がある場合において、市町村長が適当と認めたときに、当該児童につき、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設等の施設において必要な保護を行う事業			
乳児家庭全戸訪問事業(第二種)	一の市町村(特別区を含む)の区域内における原則としてすべての乳児のいる家庭を訪問することにより、厚生労働省令で定めるところにより、子育てに関する情報の提供並びに乳児及びその保護者の心身の状況及び養育環境の把握を行うほか、養育についての相談に応じ、助言その他の援助を行う事業				

社会福祉施設 (社会福祉事業)	養育支援訪問事業 (第二種)	厚生労働省令で定めるところにより、乳児家庭全戸訪問事業の実施その他により把握した保護者の養育を支援することが特に必要と認められる児童(要支援児童)若しくは保護者に監護させることが不適当であると認められる児童及びその保護者又は出産後の養育について出産前において支援を行うことが特に必要と認められる妊婦(特定妊婦)(以下「要支援児童等」という。)に対し、その養育が適切に行われるよう、当該要支援児童等の居宅において、養育に関する相談、指導、助言その他必要な支援を行う事業	社会福祉法・児童福祉法・認定こども園法	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。) 二 実施期間が六月(前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月)を超えない事業 三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの 四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人(政令で定めるもの)にあつては、十人に満たないもの 五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
	地域子育て支援拠点事業 (第二種)	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		
	一時預かり事業 (第二種)	家庭において保育(養護及び教育(児童福祉法第三十九条の二第一項に規定する満三歳以上の幼児に対する教育を除く。))を行うことをいう。以下同じ。)を受けることが一時的に困難となつた乳児又は幼児について、厚生労働省令で定めるところにより、主として昼間において、保育所、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(平成十八年法律第七十七号。以下「認定こども園法」という。))第二条第六項に規定する認定こども園をいい、保育所であるものを除く。第二十四第二項を除き、以下同じ。)その他の場所において、一時的に預かり、必要な保護を行うもの(特定の乳幼児のみを対象とするものを除く。)		
	小規模住居型児童養育事業 (第二種)(ファミリーホーム)	児童福祉法第二十七条第一項第三号の措置に係る児童について、厚生労働省令で定めるところにより、保護者のない児童又は保護者に監護させることが不適当であると認められる児童(要保護児童)の養育に関し相当の経験を有する者その他の厚生労働省令で定める者の住居において養育を行う事業		
	小規模保育事業 (第二種)	一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満三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(利用定員が六人以上十九人以下であるものに限られる。)において、保育を行う事業 二 満三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三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		
	病児保育事業 (第二種)	保育を必要とする乳児・幼児又は保護者の労働若しくは疾病その他の事由により家庭において保育を受けることが困難となつた小学校に就学している児童であつて、疾病にかかっているものについて、保育所、認定こども園、病院、診療所その他厚生労働省令で定める施設において、保育を行う事業		
	子育て援助活動支援事業 (第二種)	厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる援助のいずれか又は全てを受けたいことを希望する者と当該援助を行うことを希望する者(個人に限る。以下この項において「援助希望者」という。)との連絡及び調整並びに援助希望者への講習の実施その他の必要な支援を行う事業 一 児童を一時的に預かり、必要な保護(宿泊を伴つて行うものを含む。)を行うこと 二 児童が円滑に外出することができるよう、その移動を支援すること		
	助産施設 (第二種)	保健上必要があるにもかかわらず、経済的理由により、入院助産を受けることができない妊産婦を入所させて、助産を受けさせることを目的とする施設		
	保育所 (第二種)	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(利用定員が二十人以上であるものに限り、幼保連携型認定こども園を除く。)(特に必要があるときは、保育を必要とするその他の児童を日々保護者の下から通わせて保育することができる。)		
	幼保連携型認定こども園 (第二種)	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幼児に対する教育(教育基本法(平成十八年法律第二十号)第六条第一項に規定する法律に定める学校において行われる教育をいう。))及び保育を必要とする乳児・幼児に対する保育を一体的に行い、これらの乳児又は幼児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ことを目的とする施設		
児童厚生施設 (第二種)	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			

社会福祉施設 (社会福祉事業)	児童家庭支援センター(第二種)	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、児童福祉法第二十六条第一項第二号及び第二十七条第一項第二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	社会福祉法・児童福祉法	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。)
	児童の福祉の増進について相談に応ずる事業(第二種)の用に供する施設			二 実施期間が六月(前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月)を超えない事業
	養護老人ホーム(第一種)	老人福祉法第十一条第一項第一号の措置に係る者(六十五歳以上の者であつて、環境上の理由及び経済的理由(生活保護者等政令で定める理由に限る)により居宅において養護を受けることが困難なもの)を入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設		三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの
	特別養護老人ホーム(第一種)	老人福祉法第十一条第一項第二号の措置に係る者(六十五歳以上の者であつて、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なもの)又は介護保険法の規定による地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護福祉施設サービスに係る施設介護サービス費の支給に係る者その他の政令で定める者を入所させ、養護することを目的とする施設		四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人(政令で定めるものにあつては、十人)に満たないもの
	軽費老人ホーム(第一種)	無料又は低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設		五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
	老人居宅介護等事業(第二種)	老人福祉法第十条の四第一項第一号の措置に係る者又は介護保険法(平成九年法律第二十三号)の規定による訪問介護に係る居宅介護サービス費、定期巡回・随時対応型訪問介護看護若しくは夜間対応型訪問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訪問介護に係る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、これらの者の居宅において入浴、排せつ、食事等の介護、調理、洗濯、掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言その他の身体上又は精神上の障害があつて日常生活を営むのに支障がある六十五歳以上の者に必要な便宜を供与する事業		
	老人デイサービス事業(第二種)	老人福祉法第十条の四第一項第二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、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、介護予防通所介護に係る介護予防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。)を特別養護老人ホームその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、これらの者につき入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練、介護方法の指導、生活等に関する相談及び助言、健康状態の確認その他の身体上若しくは精神上の障害があつて日常生活を営むのに支障がある六十五歳以上の者又はその養護者に必要な便宜を供与する事業	社会福祉法・老人福祉法	
	老人短期入所事業(第二種)	第十条の四第一項第三号の措置に係る者又は介護保険法 の規定による短期入所生活介護に係る居宅介護サービス費若しくは介護予防短期入所生活介護に係る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を特別養護老人ホームその他の厚生労働省令で定める施設に短期間入所させ、養護する事業		
	小規模多機能型居宅介護事業(第二種)	老人福祉法第十条の四第一項第四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、調理、洗濯、掃除等の家事、生活等に関する相談及び助言、健康状態の確認その他の身体上又は精神上の障害があつて日常生活を営むのに支障がある六十五歳以上の者に必要な便宜を供与する事業		
認知症対応型老人共同生活援助事業(第二種)(老人グループホーム)	老人福祉法第十条の四第一項第五号の措置に係る者又は介護保険法 の規定による認知症対応型共同生活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共同生活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、これらの者が共同生活を営むべき住居において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の援助を行う事業			



社会福祉施設 (社会福祉事業)	複合型サービス福祉事業（第二種）	老人福祉法第十条の四第一項第六号の措置に係る者又は介護保険法の規定による複合型サービス（訪問介護、通所介護、短期入所生活介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護又は小規模多機能型居宅介護（以下「訪問介護等」という。）を含むものに限る。）に係る地域密着型介護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、同法に規定する訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護又は小規模多機能型居宅介護を二種類以上組み合わせることにより提供されるサービスのうち、当該訪問看護及び小規模多機能型居宅介護の組合せその他の居宅要介護者について一体的に提供されることが特に効果的かつ効率的なサービスの組合せにより提供されるサービスとして厚生労働省令で定めるものを供与する事業	社会福祉法・老人福祉法	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。） 二 実施期間が六月（前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月）を超えない事業 三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの 四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人（政令で定めるもの）にあつては、十人に満たないもの 五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
	老人デイサービスセンター（第二種）	老人福祉法第十条の四第一項第二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、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、介護予防通所介護に係る介護予防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、第五条の二第三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		
	老人短期入所施設（第二種）	老人福祉法第十条の四第一項第三号の措置に係る者又は介護保険法の規定による短期入所生活介護に係る居宅介護サービス費若しくは介護予防短期入所生活介護に係る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を短期間入所させ、養護することを目的とする施設		
	老人福祉センター（第二種）	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		
	老人介護支援センター（第二種）	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、老人クラブその他の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		
	母子家庭日常生活支援事業（第二種）に供する施設	配偶者のない女子で現に児童を扶養しているものがその者の疾病その他の理由により日常生活に支障を生じたときと認められるときは、政令で定める基準に従い、その者につき、その者の居宅その他厚生労働省令で定める場所において、乳幼児の保育若しくは食事の世話若しくは専門的知識をもつて行う生活及び生業に関する助言、指導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を供与し、又は当該都道府県若しくは市町村以外の者に当該便宜を供与することを委託する事業に供する施設	社会福祉法・母子及び父子並びに寡婦福祉法	
	父子家庭等日常生活支援事業（第二種）に供する施設	配偶者のない男子で現に児童を扶養しているものがその者の疾病その他の理由により日常生活に支障を生じたときと認められるときは、政令で定める基準に従い、その者につき、その者の居宅その他厚生労働省令で定める場所において、乳幼児の保育若しくは食事の世話若しくは専門的知識をもつて行う生活及び生業に関する助言、指導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を供与し、又は当該都道府県若しくは市町村以外の者に当該便宜を供与することを委託する事業に供する施設		
	寡婦日常生活支援事業（第二種）に供する施設	寡婦がその者の疾病その他の理由により日常生活等に支障を生じたときと認められるときに、政令で定める基準に従い、その者につき、その者の居宅その他厚生労働省令で定める場所において、食事の世話若しくは専門的知識をもつて行う生活及び生業に関する助言、指導その他の日常生活等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を供与し、又は当該都道府県若しくは市町村以外の者に当該便宜を供与することを委託する事業に供する施設		
	母子・父子福祉施設（第二種）	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）及び母子・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）		
障害者支援施設（第一種）	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（のぞみの園及び障害者自立支援法第五条第一項の厚生労働省令で定める施設を除く。）			

社会福祉施設 (社会福祉事業)	障害福祉サービス事業(第二種)に供する施設	居宅介護、重度訪問介護、同行援護、行動援護、療養介護、生活介護、短期入所、重度障害者等包括支援、施設入所支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援及び共同生活援助(障害者支援施設、独立行政法人国立重度知的障害者総合施設のぞみの園法(平成十四年法律第六十七号)第十一条第一号の規定により独立行政法人国立重度知的障害者総合施設のぞみの園が設置する施設(以下「のぞみの園」という。))その他厚生労働省令で定める施設において行われる施設障害福祉サービス(施設入所支援及び厚生労働省令で定める障害福祉サービスをいう。以下同じ。)を除く。)を行う事業に供する施設	社会福祉法・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)に規定する更生保護事業(以下「更生保護事業」という。) 二 実施期間が六月(前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月)を超えない事業 三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの 四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人(政令で定めるものにあつては、十人)に満たないもの 五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
	相談支援事業(第二種)に供する施設	地域の障害者等の福祉に関する各般の問題につき、障害者等、障害児の保護者又は障害者等の介護を行う者からの相談に応じ、必要な情報の提供及び助言を行い、併せてこれらの者と市町村及び障害者自立支援法第二十九条第二項に規定する指定障害福祉サービス事業者等との連絡調整その他の厚生労働省令で定める便宜を総合的に供与する又は同法第十九条第一項の規定により同項に規定する支給決定を受けた障害者又は障害児の保護者(以下「支給決定障害者等」という。))が障害福祉サービスを適切に利用することができるよう、当該支給決定障害者等の依頼を受けて、当該支給決定に係る障害者等の心身の状況、その置かれている環境、障害福祉サービスの利用に関する意向その他の事情を勘案し、利用する障害福祉サービスの種類及び内容、これを担当する者その他の厚生労働省令で定める事項を定めた計画(以下この号において「サービス利用計画」という。))を作成するとともに、当該サービス利用計画に基づく障害福祉サービスの提供が確保されるよう、同法第二十九条第二項に規定する指定障害福祉サービス事業者等その他の者との連絡調整その他の便宜を供与する事業に供する施設		
	移動支援事業(第二種)に供する施設	障害者等が円滑に外出することができるよう、障害者等の移動を支援する事業に供する施設		
	地域活動支援センター(第二種)	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		
	福祉ホーム(第二種事業)	現に住居を求めている障害者につき、低額な料金で、居室その他の設備を利用させるとともに、日常生活に必要な便宜を供与する施設		
	婦人保護施設(第一種)	要保護女子(性行又は環境に照して売春を行うおそれのある女子)を收容保護するための施設	社会福祉法・売春防止法	
	授産施設を経営する事業及び生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業(第一種)に供する施設		社会福祉法	
	手話通訳事業(第二種)に供する施設	聴覚、言語機能又は音声機能の障害のため、音声言語により意思疎通を図ることに支障がある身体障害者(以下「聴覚障害者等」という。))につき、手話通訳等(手話その他厚生労働省令で定める方法により聴覚障害者等とその他の者の意思疎通を仲介することをいう。))に関する便宜を供与する事業に供する施設	社会福祉法・身体障害者福祉法	
	身体障害者生活訓練等事業(第二種)に供する施設	身体障害者に対する点字又は手話の訓練その他の身体障害者が日常生活又は社会生活を営むために必要な厚生労働省令で定める訓練その他の援助を提供する事業に供する施設		
	介助犬訓練事業(第二種)に供する施設	介助犬(身体障害者補助犬法(平成十四年法律第四十九号)第二条第三項に規定する介助犬をいう)の訓練を行うとともに、肢体の不自由な身体障害者に対し、介助犬の利用に必要な訓練を行う事業に供する施設		
聴導犬訓練事業(第二種)に供する施設	聴導犬(身体障害者補助犬法(平成十四年法律第四十九号)第二条第四項に規定する聴導犬をいう)の訓練を行うとともに、聴覚障害のある身体障害者に対し、聴導犬の利用に必要な訓練を行う事業に供する施設			
身体障害者福祉センター(第二種)	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			
補装具製作施設(第二種)	無料又は低額な料金で、補装具の製作又は修理を行う施設			

社会福祉施設 (社会福祉事業)	盲導犬訓練施設 (第二種)	無料又は低額な料金を、盲導犬の訓練を行うとともに、視覚障害のある身体障害者に対し、盲導犬の利用に必要な訓練を行う施設	社会福祉法・身体障害者福祉法	「社会福祉事業」には、次に掲げる事業は、含まれないものとする。 一 更生保護事業法（平成七年法律第八十六号）に規定する更生保護事業（以下「更生保護事業」という。） 二 実施期間が六月（前項第十三号に掲げる事業にあつては、三月）を超えない事業 三 社団又は組合の行う事業であつて、社員又は組合員のためにするもの 四 第二項各号及び前項第一号から第九号までに掲げる事業であつて、常時保護を受ける者が、入所させて保護を行うものにあつては五人、その他のものにあつては二十人（政令で定めるものにあつては、十人）に満たないもの 五 前項第十三号に掲げる事業のうち、社会福祉事業の助成を行うものであつて、助成の金額が毎年度五百万円に満たないもの又は助成を受ける社会福祉事業の数が毎年度五十に満たないもの
	視聴覚障害者情報提供施設（第二種）	無料又は低額な料金を、点字刊行物、視覚障害者用の録音物、聴覚障害者用の録画物その他各種情報を記録した物であつて専ら視聴覚障害者が利用するものを製作し、若しくはこれらを視聴覚障害者の利用に供し、又は点訳（文字を点字に訳すことをいう。）若しくは手話通訳等を行う者の養成若しくは派遣その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設		
	身体障害者の更生相談に応ずる事業（第二種）に供する施設		社会福祉法・知的障害者福祉法	
	知的障害者の更生相談に応ずる事業（第二種）に供する施設			
	生計困難者のために、無料又は低額な料金を、簡易住宅を貸し付け、又は宿泊所その他の施設を利用させる事業（第二種）に供する施設		社会福祉法	
	生計困難者のために、無料又は低額な料金を、診療を行う事業（第二種）に供する施設 ※医療施設との区別については、社会福祉法第2条第3項に規定する生計困難者のために無料又は低額な料金を、診療を行う事業について 平成13年7月23日社援発第1276号各都道府県知事・各指定都市市長・各中核市市長あて厚生労働省社会・援護局長通知 参照			
	生計困難者に対して、無料又は低額な費用で介護保険法（平成九年法律第百二十三号）に規定する介護老人保健施設（第二種） ※福祉関連施設との区別については、社会福祉法第2条第3項に規定する生計困難者に対して無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業について〔社会福祉法〕（平成13年7月23日社援発第1277号／老発第275号・各都道府県知事・各指定都市市長・各中核市市長あて厚生労働省社会・援護局長、厚生労働省老健局長通知）参照。		社会福祉法・介護保険法	
	隣保事業（隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金を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）に供する施設（第二種）		社会福祉法	
福祉サービス利用援助事業（精神上の理由により日常生活を営むのに支障がある者に対して、無料又は低額な料金を、福祉サービス（前項各号及び前各号の事業において提供されるものに限る。以下この号において同じ。）の利用に関し相談に応じ、及び助言を行い、並びに福祉サービスの提供を受けるために必要な手続又は福祉サービスの利用に要する費用の支払に関する便宜を供与することその他の福祉サービスの適切な利用のための一連の援助を一体的に行う事業）に供する施設（第二種）				
社会福祉事業に関する連絡又は助成を行う事業に供する施設（第二種）				
学校施設	幼稚園	義務教育及びその後の教育の基礎を培うものとして、幼児を保育し、幼児の健やかな成長のために適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とするもの	学校教育法（学校）	
	小学校	心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育のうち基礎的なものを施すことを目的とするもの		
	中学校	小学校における教育の基礎の上に、心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育を施すことを目的とするもの		
	高等学校	中学校における教育の基礎の上に、心身の発達及び進路に応じて、高度な普通教育及び専門教育を施すことを目的とするもの		
	中等教育学校	小学校における教育の基礎の上に、心身の発達及び進路に応じて、義務教育として行われる普通教育並びに高度な普通教育及び専門教育を一貫して施すことを目的とするもの		
	特別支援学校	視覚障害者、聴覚障害者、知的障害者、肢体不自由者又は病弱者（身体虚弱者を含む。）に対して、幼稚園、小学校、中学校又は高等学校に準ずる教育を施すとともに、障害による学習上又は生活上の困難を克服し自立を図るために必要な知識技能を授けることを目的とするもの		

学校施設	大学	学術の中心として、広く知識を授けるとともに、深く専門の学芸を教授研究し、知的、道徳的及び応用的能力を展開させることを目的とするもの	学校教育法 (学校)	
	高等専門学校	深く専門の学芸を教授し、職業に必要な能力を育成することを目的とするもの		
	専修学校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校以外の教育施設で、職業若しくは實際生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別の規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。） 一 修業年限が一年以上であること。 二 授業時数が文部科学大臣の定める授業時数以上であること。 三 教育を受ける者が常時四十人以上であること。	学校教育法 (学校以外)	
	各種学校	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校以外の教育施設で、学校教育に類する教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別の規定があるもの及び専修学校の教育を行うものを除く。）		
医療施設	病院	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、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するもの	医療法	
	診療所	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十九人以下の患者を入院させるための施設を有するもの		
	助産所	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		
更生保護事業の施設	継続保護事業	保護観察に付されている者等であつて現に改善更生のための保護を必要としているものを更生保護施設(被保護者の改善更生に必要な保護を行う施設のうち、被保護者を宿泊させることを目的とする建物及びそのための設備を有するもの)に収容して、その者に対し、宿泊場所を供与し、教養訓練、医療又は就職を助け、職業を補導し、社会生活に適応させるために必要な生活指導を行い、生活環境の改善又は調整を図る等その改善更生に必要な保護を行う事業	更正保護事業法	
	一時保護事業	保護観察に付されている者等に対し、宿泊場所への帰住、医療又は就職を助け、金品を給与し、又は貸与し、生活の相談に応ずる等その改善更生に必要な保護（継続保護事業として行うものを除く）を行う事業		
	連絡助成事業	継続保護事業、一時保護事業その他保護観察に付されている者等の改善更生を助けることを目的とする事業に関する啓発、連絡、調整又は助成を行う事業		

# 別表4

法第33条に規定する技術基準一覧表 (※○…必要 ×…不要 第一特工…第一種特定工作物 第二特工…第二種特定工作物)

番号	区分	許可基準 (概略/詳細は手引き等確認のこと)	建築物			第一特工		第二特工		適用規模	号13 項3 該条 第	政 令	省 令
			住自 己居	務自 己業	用非 自己	務自 己業	用非 自己	務自 己業	用非 自己				
1	の用途 適合 地域へ	予定建築物等の用途が用途地域等への適合	○	○	○	○	○	○	○		1		
		地区計画等の内容に整合	○	○	○	○	○	○	○		5		
2	道路	通行の安全性/機能の有効性	×	○	○	○	○	○	○		2	25①	
		敷地に接する道路の幅員 (1000㎡未満-6m以上 (多雪は8m以上)、それ以外-9m以上) 例外あり	×	○	○	○	○	○	○		2	25②	20、20 の2
		市街化調整区域20ha以上の開発/敷地から250m以内に12m以上の道路	×	○	○	○	○	×	×	20ha 以上	2	25③	
		開発区域内の主要道路が区域外の9m道路 (住宅目的は6.5m以上) に接続/やむを得ない場合は例外あり	×	○	○	○	○	○	○		2	25④	
		区域内9m以上の道路は歩車道分離	×	○	○	○	○	○	○		2	25⑤	
		砂利敷等安全、円滑な交通に支障のない構造で適当な横断勾配	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24①
		適当な排水施設	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24②
		縦断勾配/原則9%以下-やむを得ない小區間12%以下	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24③
		階段状でないこと	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24④
		袋路状でない/予定接続道路がある場合等は例外あり	×	○	○	○	○	○	○		2	29	24⑤
3	公園・ 緑地	3%以上の公園等 (開発区域0.3ha以上) /周辺に既設のものがある場合等は例外あり	×	○	○	○	○	×	×	0.3ha ~5ha	2	25⑥	
		300㎡以上が1箇所以上で3%以上必要	×	○	○	○	○	×	×	5ha~	2	25⑦	21①
		1,000㎡以上が1箇所以上で3%以上必要	×	○	○	○	○	×	×	5ha~ 20ha	2		21②
		1,000㎡以上が2箇所以上で3%以上必要	×	○	○	○	○	×	×	20ha ~	2		21②
		1,000㎡以上の公園には、2箇所以上の出入口	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25①
		交通量の多いところでは、安全確保の措置必要	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25②
		適切な形状及び勾配での施設配置	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25③
		適切な排水施設	×	○	○	○	○	×	×		2	29	25④
4	排水 施設	5年の降雨強度確率、付随排水、区域の状況による管渠の勾配及び断面積	○	○	○	○	○	○	○		3	26①	22
		放流先の排水能力、利水の状況により公共の水域若しくは海域に接続。能力により一時貯留施設を設置	○	○	○	○	○	○	○		3	26②	
		雨水以外の下水は暗渠排水	○	○	○	○	○	○	○		3	26③	
		堅固で耐久力を有する構造	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26①
		耐水材料で造り漏水を最小限度とする措置	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26②
		公共の排水施設は、維持管理上支障のない場所に設置	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26③

番号	区分	許可基準（概略）	建築物			第一特工		第二特工		適用規模	号13項該当第	政令	省令	
			住自居	務自業	用非自己	務自業	用非自己	務自業	用非自己					
4	排水施設	公共の排水施設のうち暗渠の内径は、20cm 以上	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26④	
		ます又はマンホールを設置する箇所/公共管渠の始まる箇所や流路、勾配等が著しく変化する箇所等	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑤	
		ます又はマンホールのふた	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑥	
		ます又はマンホールの底/（深さ15cm 以上の泥だめ（雨水専用）か相当幅のインバート（その他））	○	○	○	○	○	○	○		3	29	26⑦	
5	施設 消防	消防法第20条第1項の基準に適合	×	○	○	○	○	○	○		2	25⑧		
6	施設 給水	需要に支障をきたさないよう設置	×	○	○	○	○	○	○		4			
7	給水施設	公益的施設及び区域内建築物の適切な用途配分									6			
		教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等公益的施設用地の確保								居住系 20ha	6	27		
8	防災・安全措置	軟弱地盤/沈下、区域外地盤の隆起が生じないよう土の置換え、水抜き等の措置	○	○	○	○	○	○	○		7	28①		
		崖が生じる場合/崖の上端に続く地盤面は逆勾配とする	○	○	○	○	○	○	○		7	28②		
		切土の場合/すべりやすい土質は、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置	○	○	○	○	○	○	○	○		7	28③	
		盛土の場合/締め固め等の措置	○	○	○	○	○	○	○	○		7	28④	
		傾斜地の場合/すべり面対策として段切り等の措置	○	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑤	
		崖面の保護/擁壁の設置、石張り、芝張り等の設置	○	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑥	23
		地下水からの崖面の保護/地下水の有効かつ適切な排水施設の設置	○	○	○	○	○	○	○		7	28⑦		
9	災害危険区域の除外	建築基準法第39 条第1 項の災害危険区域の除外	×	×	○	×	○	×	○		8			
		地すべり等防止法第3 条第1 項の地すべり防止区域の除外	×	×	○	×	○	×	○		8			
		土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域の除外	×	×	○	×	○	×	○		8			
		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の除外	×	×	○	×	○	×	○		8	23の2		
10	保樹・保存・表土	樹木の保存、表土の保全等に必要な措置	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	9	23の3		
		高さ10m以上の健全な樹木又は高さ5mかつ300 ㎡以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地として保全	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	9	28の2①	23の2	
		高さ1mを超える切土又は盛土の面積が1,000 ㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	9	28の2②		
11	緩衝帯	騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置/1ha～1.5ha⇒4m	○	○	○	○	○	○	○		10	23の4	23の3	
		騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置/1.5ha～5ha⇒5m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3	
		騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置/5ha～15ha⇒10m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3	
		騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置/15ha～25ha⇒15m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3	
		騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置/25ha以上⇒20m	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3	23の3	
		周辺の状況（公園、緑地等）の状況により幅員の減少、不設置も可	○	○	○	○	○	○	○		10	28の3		
12	施設 輸送	道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと	○	○	○	○	○	○	○	40ha～	11	24		
13	資力信用	申請者に資力・信用があること	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○		12	24の2		

番号	区分	許可基準（概略）	建築物			第一特工		第二特工		適用規模	号 1 3 項 3 該 条 第 3	政 令 24 の 3	省 令
			住 自 用 己 居	務 自 用 己 業	用 非 自 己	務 自 用 己 業	用 非 自 己	務 自 用 己 業	用 非 自 己				
14	工事能力	工事施行者に完成するために必要な能力があること	×	1ha未 満× 1ha以 上○	○	1ha未 満× 1ha以 上○	○	1ha未 満× 1ha以 上○	○		13		
15	同意	区域内の土地、開発行為に関する工事の区域内の土地等の権利者の相当数の同意を得ていること	○	○	○	○	○	○	○		14		