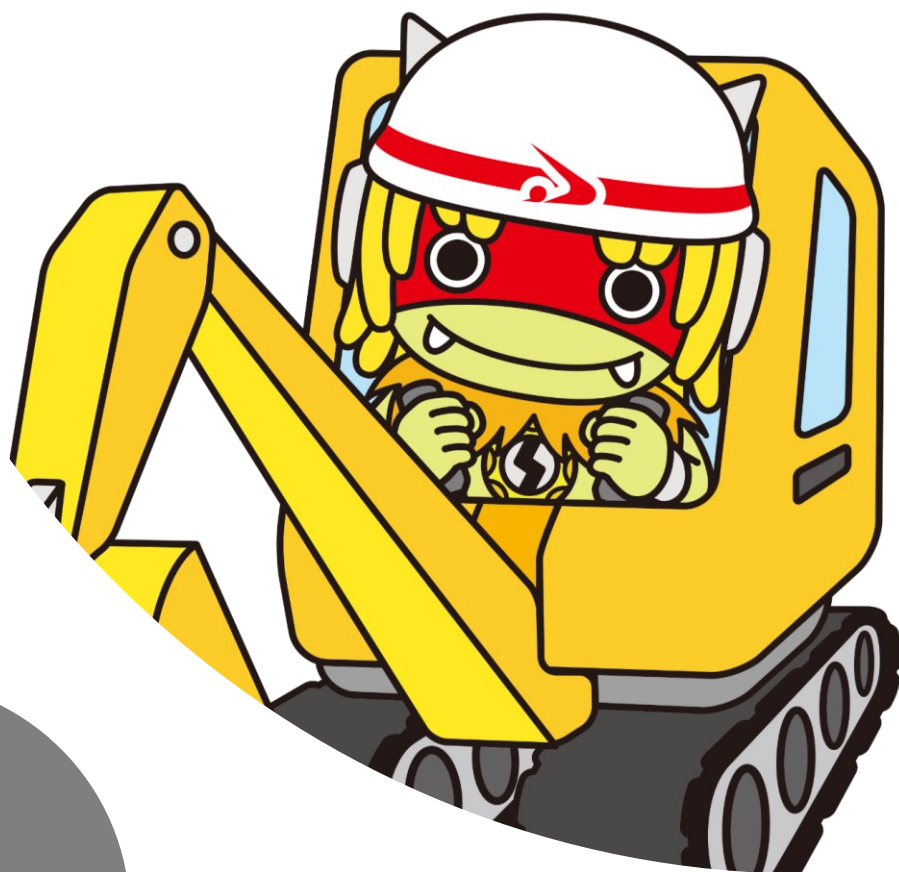




都市計画法に基づく 開発許可制度の手引き

令和7年5月26日
以降

秋田県建設部都市計画課

目次

I	開発許可制度の概要	1
1	開発許可制度の目的と沿革	1
2	秋田県内における開発許可権限の状況	4
3	開発行為の許可	5
4	開発行為の定義	8
5	開発許可と他の法令に基づく手続き	13
II	適用除外（許可不要）の開発行為	17
1	開発行為の規模が一定の規模未満であるもの	17
2	農林漁業の用に供する建築物等の建築の目的で行う開発行為（令第20条）	17
3	公益上必要な建築物の建築の目的で行う開発行為（令第21条）	18
4	都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業の施行として行う開発行為	21
5	公有水面埋立事業の施行として行う開発行為	21
6	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	22
7	通常管理行為、軽易な行為（令第22条）	22
8	国の機関等が行う開発行為（法第34条の2）	24
III	開発許可申請手続き	27
1	開発行為に係る手続きの概要	27
2	開発許可申請図書一覧	28
3	開発許可申請図書作成上の留意事項	30
4	公共施設の管理者の同意（法第32条第1項）	31
5	公共施設の管理予定者との協議（法第32条第2項）	32
6	関係権利者の同意書（省令第17条第1項第3号）	33
7	その他必要な協議、同意等	34
8	設計者の資格（法第31条）	34
9	開発許可申請等手数料	35
10	建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）	36
IV	開発許可の基準	37
1	予定建築物等の用途（法第33条第1項第1号）	37
2	道路（法第33条第1項第2号）	37
3	公園、緑地、広場その他の公共の用に供する空地（法第33条第1項第2号）	40
4	排水路その他の排水施設（法第33条第1項第3号）	41
5	水道その他の給水施設（法第33条第1項第4号）	52
6	地区計画等（法第33条第1項第5号）	53
7	公共施設、公益的施設（法第33条第1項第6号、令第27条）	53
8	宅地の安全性（法第33条第1項第7号）	53
9	開発不適区域（法第33条第1項第8号、令第23条の2）	59
10	樹木の保存、表土の保全等（法第33条第1項第9号、令第23条の3）	59

11	緑地帯その他の緩衝帯（法第 33 条第 1 項第 10 号、令第 23 条の 4）	61
12	輸送施設（法第 33 条第 1 項第 11 号、令第 24 条）	62
13	申請者の資力及び信用（法第 33 条第 1 項第 12 号、令第 24 条の 2）	62
14	工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号、令第 24 条の 3）	63
15	関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）	63
16	制限の強化又は緩和（法第 33 条第 3 項、令第 29 条の 2）	63
17	最低敷地面積の制限（法第 33 条第 4 項、令第 29 条の 3）	63
18	景観計画による制限（法第 33 条第 5 項、令第 29 条の 4、省令第 27 条の 5）	64
19	公有水面埋立法による埋立地における開発行為（法第 33 条第 7 項）	64
20	市街地再開発促進区域内等における開発行為（法第 33 条第 8 項）	64
V	開発許可後の手続き等	65
1	開発許可後の進行管理	65
2	開発行為の変更の許可又は届出（法第 35 条の 2）	65
3	工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）	66
4	許可に基づく地位の承継（法第 44 条、第 45 条）	67
5	開発行為の廃止（法第 38 条）	68
6	工事完了の届出等（法第 36 条）	68
7	開発行為により設置された公共施設の管理（法第 39 条）	69
8	公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）	70
9	開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）	71
10	開発登録簿への登録等（法第 46 条、第 47 条）	71
VI	市街化調整区域における開発行為の取扱い	72
1	市街化調整区域における開発行為に係る取扱いの概要	72

この手引きは、開発行為の許可申請等について、法令の趣旨に基づき適切に審査等を行うために必要な事項を定めているものです。

審査にあたっては、本手引きのほか、個々の申請内容が都市計画上、環境保全上、災害の防止及び通行の安全に支障がないことを確認のうえ、総合的に判断することになります。

今回の改訂は、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）に基づく規制開始に合わせて、宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土については、盛土規制法に基づいた申請内容とすることを記載し、降雨強度式を公共下水道の雨水排除計画に基づき一部見直したものです。

I 開発許可制度の概要

1 開発許可制度の目的と沿革

昭和 30 年代に始まるわが国経済の発展や産業構造の変化等に伴って、全国的に産業と人口の都市への集中が激しくなり、都市化現象が進行しました。こうした都市化の進展は、既存の大都市や地方の拠点都市の周辺における住宅用地、工業用地等の膨大な需要を惹起し、これによる地価の騰貴や交通手段の改善等とあいまって、住宅や工場の立地が都市の外へ外へと拡大するようになりました。その結果、必ずしも開発に適さない地域において単発的な開発が行われたり、農地や山林が蚕食された形で宅地化されるなど、道路や排水施設等が整備されないままに無秩序な市街化が進むという、いわゆる「スプロール現象」が生じるようになりました。こうした不良市街地が大量かつ急激に形成された結果、道路、下水道等の公共施設や、ガス、水道等の公益施設の整備が追いつかず、地方公共団体はきわめて非効率的な公共投資を余儀なくされることになりました。

このようなスプロールの弊害を除去し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するため、昭和 43 年に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）の全面改正が行われ、総合的な土地利用計画として、都市計画区域を優先的に市街化すべき「市街化区域」と当面市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分し、段階的かつ計画的に市街化を図っていくためのいわゆる「線引き」制度が制定されました。

そして、この「線引き」制度を担保するものとして創設されたのが「開発許可制度」です。すなわち、市街化区域においては、主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）に際しては、都道府県知事の許可を必要とさせることによって、開発行為に対して一定の技術上の水準を確保させるとともに、市街化調整区域においては、一定の要件に適合するものを除き、原則として開発行為を行わせないこととして、「線引き」制度の目的を達成しようとしたのです。

その後、昭和 49 年の法改正により、市街化区域と市街化調整区域に区分されていない「未線引き都市計画区域」においても適切な市街地形成を図る必要があることから、開発許可制度が適用されることとなりました。さらに、災害の防止や環境の保全等の観点から、建築物以外の工作物に係る開発行為が規制されることとなり、コンクリートプラント、運動・レジャー施設等の特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為についても開発許可を受けることが必要となりました。

昭和 55 年の法改正では、地区整備計画又は沿道整備計画が定められている地域において開発行為を行う場合、当該開発行為の設計や予定建築物等の用途が、当該地区整備計画又は沿道整備計画に定められた内容に即していることが許可の要件として追加されました。

平成4年の法改正では、自己業務用の開発行為について、技術基準のうち従来適用のなかった道路等の基準が適用される等の見直しが行われるとともに、変更許可の場合の規定の明文化、監督処分制度の充実等が図られました。

平成6年の法改正では、開発審査会の行う事務及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）第19条ただし書に基づく規則の制定に関する事務以外の開発許可に係る事務の一切を中核市の長が行うこととなりました。

平成10年の法改正では、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、市街化調整区域において開発行為を行う場合、地区計画に適合することが許可の要件として追加されました。

平成11年には、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成11年法律第87号。以下「地方分権一括法」という。）の制定によって地方分権の推進が図られることとなり、同法の制定に伴う法改正により、開発許可事務等が自治事務化されるとともに、中核市である秋田市に開発審査会が設置されることとなりました。

平成12年の法改正では、制度発足から40年近くを経過した都市計画制度について、今日の安定・成熟した社会に対応し、地域が主体となって、地域ごとの課題に的確に対応しうる柔軟性と透明性を備えた制度となるよう見直しが行われ、開発許可制度においては主に次の点が改正されました。

- ① 都市計画区域外における開発許可制度の導入（図－1参照）
- ② 開発行為についての公共施設管理者等との同意・協議の観点の明確化
- ③ 技術基準に係る地方公共団体の条例による強化・緩和、最低敷地規模に関する規制の付加
- ④ 市街化調整区域内における開発許可制度の見直し

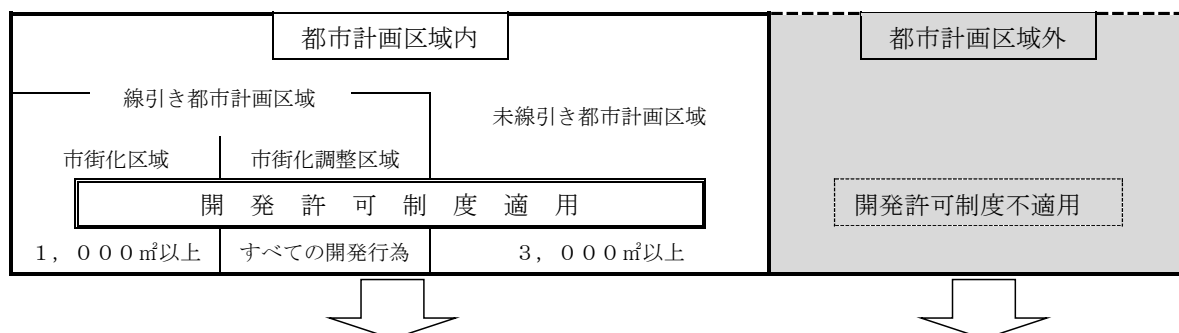
ア 既存宅地制度の廃止

イ 市街化区域に隣接する等市街化が進行している区域について、条例で区域及び制限用途を定め、許可対象とすることができる制度の創設

ウ 開発審査会の議を経て市街化調整区域で許可されてきた定型的なものは、区域、用途等を条例で定め、許可対象とすることができる制度の創設

図－1 平成12年の法改正の概要

【改正前】



【改正後】

都市計画区域内			都市計画区域外	
線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域	準都市計画区域	その他の区域
市街化区域	市街化調整区域			
開 発 許 可 制 度 適 用				
1, 0 0 0 ㎡以上	すべての開発行為	3, 0 0 0 ㎡以上	3, 0 0 0 ㎡以上	1 ha 以上

平成 16 年には、景観法（平成 16 年法律第 110 号）の制定に伴う法改正により、景観法に基づく景観行政団体は、景観計画に定められた開発行為に係る制限の内容を条例で定めることによって、景観計画区域内において開発許可基準の上乗せができるようになりました。

平成 18 年の法改正では、わが国が人口減少・高齢化社会を迎えるなかで、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散に歯止めをかけ、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという基本認識のもとで見直しが行われ、開発許可制度においては主に次の点が改正されました。

- ① 開発許可が不要とされていた学校、社会福祉施設、医療施設の建築の用に供する目的で行う開発行為について、開発許可を要するものとされた。
- ② 開発許可が不要とされていた国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとされたが、協議が成立することをもって開発許可があったものとみなすものとされた。
- ③ 市街化調整区域において、大規模な計画的開発を許可できる面積の基準（秋田県においては 5 ha 以上）が廃止された。

平成 26 年には、立地適正化計画の創設を内容とする都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 39 号）の制定に伴う法改正により、新たな地域地区として居住調整地域及び特定用途誘導地区が創設され、開発区域内の土地について特定用途誘導地区が定められている場合は、予定建築物等の用途が当該地区内の用途の制限に適合していることが許可の基準とされました。また、同法による改正後の都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）により、居住調整地域に係る特定開発行為及び特定建築行為等については、当該地域を市街化調整区域とみなして立地基準を適用することとされました。

平成 29 年には、人口減少社会における潤いある豊かな都市空間の形成に向けた都市農地の適正な保全を図るため、都市緑地法等の一部を改正する法律により、都市計画法において新たな用途地域として田園住居地域が創設され、開発区域内の土地について田園住居地域が定められている場合に、予定建築物等の用途が当該地区内における用途の制限に適合するよう技術基準が改正されました。

平成 30 年には、人口減少社会を迎えた我が国において、地方都市を始めとした多くの都市で課題となっている、空き地・空き家等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、都市施設等整備協定が創設されました。当該協定において都市施設等の整備の方法として開発

行為に関する事項を定め、協定が公示されたときは、当該開発行為に係る開発許可があったものとみなされるとされました。

令和 2 年には、主に次の点が改正されました

① 魅力的で安全なまちづくりのための改正

人々が活動し、集まる場所の魅力を高めつつ、人々が活動する場所をより安全なエリアに誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活力の向上、防災機能・安全性の向上の両面から都市の再生に向けた取組を進めるべく、都市計画法等が改正されました。

② 開発不適地における開発の原則禁止の対象に自己業務用施設を追加

自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等四区域を含まないこととされました。なお、自己居住用の住宅に係る開発行為については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないことなどを踏まえ、引き続き規制の対象外とされました。また、法第三十三条第一項第八号ただし書に該当するときは、開発登録簿にその旨を記載することとされました。

③ 十一号条例等の基準となる政令の見直し

市街化調整区域において特例的に開発を認める法第三十四条第十一号又は第十二号の区域等について、都道府県が条例で定める際に基準とすべき政令については、災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、令第二十九条の九等において災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされました。

④ 開発不適地からの移転を許容する基準の創設

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

令和 3 年には、特定都市河川浸水被害対策法の改正において浸水被害防止区域が創設され、法第三十三条第一項第八号及び法第三十四条第八号の二の区域に浸水被害防止区域が追加されました。

令和 4 年には、宅地造成等規制法の改正により、開発許可を受けた宅地造成及び特定盛土等に関する工事については宅地造成及び特定盛土等規制法の許可があったものとみなされることとなりました。また、開発許可を受けた宅地造成及び特定盛土等に関する工事については、自己居住用の住宅及び一ヘクタール未満の自己業務用の施設であっても、法第三十三条第一項の許可基準のうち同項第十二号及び第十三号の適用対象に追加されました。

2 秋田県内における開発許可権限の状況

開発許可事務は、法により従前から知事の専決事項とされていたため、知事が開発許可権限を有していたところですが、地方分権一括法の制定に伴う平成 11 年の法改正により、政令指定都市及び中核市の長に開発許可権限が移譲されることとなりました。また、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）も併せて改正さ

れ、都道府県知事の権限に属する事務の一部について、条例の定めるところにより、市町村が処理することができることとなりました。

本県においては、秋田市が平成9年4月1日に中核市へ移行したことから、秋田市の区域における開発許可権限は同日より秋田市長へ移譲されています。

また、市町村への権限移譲の推進に関する条例（平成16年秋田県条例第71号）により、開発許可事務が中核市を除く市に対する権限移譲の対象事務とされました。その後、中核市である秋田市を除く県内各市に対して順次開発許可権限が移譲され、平成25年4月1日からは県内すべての市が当該市の区域における開発許可事務を行っており、開発許可権限は当該市の長が有しています。

これにより、現在も知事の権限に属する事務は、秋田市及び開発許可事務が移譲された市（以下「事務処理市」という。）を除く町村の区域において行う開発許可事務のみとなっています。

3 開発行為の許可

(1) 開発行為をしようとする場合

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、知事の許可を受けなければなりません。

ただし、先に述べたとおり、秋田市及び事務処理市の区域における開発許可権限は当該市の長が有しているため、秋田市又は事務処理市の区域において開発行為をしようとする場合は、秋田市長又は当該事務処理市の長の許可を受ける必要があります。したがって、秋田市の区域で開発行為をしようとする場合は秋田市へ、事務処理市の区域で開発行為をしようとする場合は当該事務処理市へ、それぞれ直接申請書を提出することとなります。秋田市及び事務処理市を除く町村の区域において開発行為をしようとする場合は、従前のとおり知事の許可を受ける必要があるため、開発区域の存する町村を経由して当該区域を管轄する地域振興局建設部用地課へ申請書を提出することとなります。

なお、都市計画区域を定めている市町の概要と、当該市町における開発許可事務の担当窓口は表－1のとおりです。

表－1 都市計画区域の状況及び開発許可事務担当窓口（令和7年4月1日現在）

都市計画 区域名	都 市 名	最終指定 年 月 日	行 政 区 域		都市計画区域 面積 (ha)	開発許可事務担当窓口	
			面積 (ha)	人口 (人)		市又は町	地域振興局
秋 田	秋 田 市	H26. 7. 1	90,607	291,412	41,437	都市計画課	－
	潟 上 市	H26. 7. 1	9,772	31,093	7,218	都市建設課	－
			100,379	322,505	48,655		
鹿 角	鹿 角 市	S47. 12. 14	70,752	26,787	19,000	都市整備課	－
大 館	大 館 市	H25. 8. 6	91,322	64,824	12,628	都市計画課	－
北 秋 田	北 秋 田 市	H22. 7. 23	115,276	27,584	8,854	建 設 課	－
能 代	能 代 市	H24. 8. 14	42,695	46,828	11,059	都市整備課	－

都市計画 区 域 名	都 市 名	最終指定 年 月 日	行 政 区 域		都市計画区域 面積 (ha)	開発許可事務担当窓口	
			面積 (ha)	人口 (人)		市又は町	地域振興局
男 鹿	男 鹿 市	S56. 11. 24	24, 109	23, 146	19, 160	建 設 課	—
由利本荘	由利本荘市	H24. 12. 7	120, 959	69, 800	6, 894	都市計画課	—
に か ほ	に か ほ 市	H22. 7. 23	24, 113	21, 953	2, 353	建 設 課	—
大 曲	大 仙 市	H29. 2. 20	86, 679	73, 242	16, 956	都市管理課	—
	美 郷 町	H23. 9. 16	16, 832	17, 312	815	建 設 課	仙北建設部
			103, 511	90, 554	17, 771		
仙 北	仙 北 市	H24. 11. 20	109, 356	22, 621	7, 933	建 設 課	—
横 手	横 手 市	H22. 7. 23	69, 280	77, 664	28, 018	都市計画課	—
湯 沢	湯 沢 市	S50. 9. 25	79, 091	39, 171	7, 780	都市計画課	—
小 坂	小 坂 町	S60. 12. 3	20, 170	4, 368	1, 186	建 設 課	鹿角建設部
五 城 目	五 城 目 町	S45. 12. 26	21, 492	7, 739	1, 159	建 設 課	秋田建設部
八 郎 潟	八 郎 潟 町	S60. 12. 3	1, 700	5, 136	1, 068	建 設 課	秋田建設部
計 (A)	13 市 4 町		994, 205	850, 680	193, 518		
県 計 (B)	13 市 9 町 3 村		1, 163, 752	884, 877	193, 518		
県対比(A/B)	(単位%)		85. 4	96. 1	—		

注 1 行政区域面積は国土交通省国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」(令和 7 年 1 月 1 日現在)による。

また、開発行為をしようとする場合であっても、一定の要件を満たす場合には適用除外となり、開発許可を要しない場合がありますが、その概要は表－2 のとおりです。

表－2 許可を要しない開発行為

秋田都市計画区域 (秋田市、潟上市)		非線引き都市計画区域	都市計画区域外	
市街化区域	市街化調整区域		準都市計画区域	その他の区域
1, 000 ㎡未満のもの		3, 000 ㎡未満のもの	3, 000 ㎡未満のもの	1 ha 未満のもの
規模に関わりなく、以下に掲げる開発行為				
① 農林漁業の用に供する建築物の建築の目的で行うもの				
② 農林漁業の業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の目的で行うもの				
規模に関わりなく、以下に掲げる開発行為				
① 公益上必要な建築物の建築の目的で行うもの				
② 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行として行うもの				
③ 非常災害のため必要な応急措置として行うもの				
④ 通常の管理行為、軽易な行為等として行われるもの				
1 ha 未満の運動・レジャー施設又は墓園				

注1 事務処理市によっては、条例により開発許可を要する面積の要件を引き下げている場合があります。

注2 景観法に基づく景観行政団体によっては、景観計画に定められた開発行為に関する制限内容を、条例により上乗せしている場合があります。

(2) 開発許可の申請があった場合

知事、秋田市長又は事務処理市の長（以下「開発許可権者」という。）は、開発許可の申請があった場合には、当該申請に係る開発行為が法第33条に規定する基準に適合しており、かつ、その申請の手続が法又は法に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければなりません。

この場合において、法第33条に規定する基準には、開発区域内において予定されている建築物の用途や敷地面積の最低限度に関する制限、景観行政団体が景観計画において開発行為についての制限等を条例で定めている場合は、当該制限の内容も含まれます。

ただし、開発許可権者は、市街化調整区域内において開発行為をしようとする者から開発許可の申請があった場合には、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が法第33条に定める要件に該当するほか、法第34条各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、開発許可をしてはなりません。

(3) 開発区域が2以上の異なる市町村の区域にわたる場合

それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うため、開発許可の申請は、それぞれの開発許可権者に対して行うこととなります。この場合において、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行うことが望ましいとされています。

なお、開発区域が2以上の異なる地域振興局の管轄区域にわたる場合であって、当該開発区域が町村の区域のみである場合は、開発区域のうち最も大きい面積の区域を管轄する地域振興局建設部用地課において事務処理を行うこととなります。

(4) その他

開発行為は、各市町村におけるまちづくりに大きな関わりを持つことから、法に基づく開発許可の手続以外に、各市町村において、開発やまちづくりに関する独自の指導要綱等が定められている場合や事前の協議等が求められている場合があります。また、市町村によっては、条例により開発許可を要する面積を引き下げている場合や、景観計画に基づく開発許可基準の上乗せをしている場合がありますので、開発行為をしようとする場合は、必要に応じて当該区域を管轄する市町村の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

4 開発行為の定義

「開発行為」とは、法において「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」（法第4条第12項）と定められています。

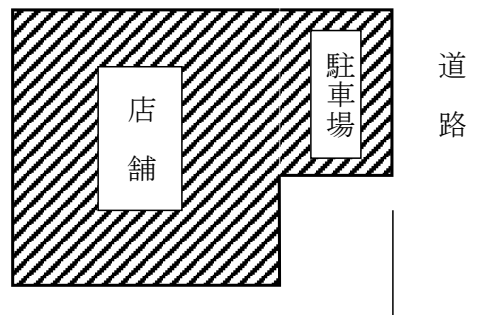
(1) 「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」とは

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるという意味です。したがって、屋外駐車場や資材置場等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでないと認められる土地の区画形質の変更そのものは、開発行為に該当しません。

ただし、いったん駐車場等として造成された土地にその後建築物が建築される場合には、開発行為に該当する場合があります。

また、建築物の建築等を行わない区域であっても、店舗の駐車場等、行為主体の同一性やその利用目的、位置関係等からみて、土地利用が建築物等と一体不可分で一連のものと認められる場合には、それら一連の行為は全体として開発行為に含まれることになります。

図－2 土地利用が一体不可分のものと認められる例。



なお、風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物については、主として当該付属施設の建築を目的としたものではないことから、それ自体としては開発行為に該当しません。太陽光発電施設（建築基準法（昭和25年法律第201号）上の建築物でないものに限る。）の付属施設については、その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から、主として当該付属施設の建築を目的としたものではないと開発許可権者が判断した場合には、開発許可を要しないこととされています。

(2) 「建築物」とは

法において「建築基準法第2条第1号に定める建築物」（法第4条第10項）をいうと定められています。

具体的には、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、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫等をいい、建築設備（電気、ガス、給排水の設備等）も含まれますが、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屋、貯蔵槽等は除かれます。

(3)「建築」とは

法において「建築基準法第2条第13号に定める建築をいう」（法第4条第10号）と定められており、具体的には、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること」をいいます。

① 「新築」とは、既存建築物のない敷地において新たに建築物を建てることをいいます。また、既存建築物がある敷地内において、当該既存建築物と用途上可分の建築物を建てる場合は、当該敷地を分割し、既存建築物のない新たな敷地に建てるものとして「新築」になります。

② 「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。この場合、同一棟であるときはもちろんですが、既存建築物がある敷地内において、当該既存建築物と用途上不可分の建築物を別棟で建てる時も、増築として取り扱うこととなります。

例えば、既存の工場敷地内において、当該工場を横に継ぎたして床面積を増やす場合に「増築」になることはもちろんのこと、当該工場で使用する資材用の倉庫を別棟で建てる場合も、用途上不可分の建築物として「増築」になりますが、当該工場の従業員用の寄宿舍を別棟で建てる場合は、用途上可分の建築物として「新築」になります。

③ 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、同一敷地内において、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならないものを建てることをいいます。したがって、従前のものと用途、規模、構造が著しく異なる建築物を建てる場合は「新築」になります。

④ 「移転」とは、同一敷地内において既存建築物の位置を変更することをいい、いわゆる「曳き家」がこれ該当します。したがって、既存建築物を現在の敷地から他の敷地に移すことは「移転」ではなく、新たな敷地での「新築」になります。

(4)「特定工作物」とは

法において「第一種特定工作物又は第二種特定工作物をいう」（法第4条第11項）と定められており、特定工作物に該当する具体的なものは令第1条各項に列挙されています。

① 「第一種特定工作物」とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で、次に掲げるものをいいます。

ア コンクリートプラント

レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で、出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの（建築基準法別表第2（り）項第3号（13の2））

イ アスファルトプラント

アスファルト、コールタール、木タール、石蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造（同表（ぬ）項第1号（21））

ウ クラッシャープラント

鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの（同表（り）項第3号（13））

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第1項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物）のうち、石油パイプライン事業用施設、港湾用保管施設、船舶役務用施設、漁船用補給施設、航空機給油施設、電気工作物及びガス工作物を除く工作物

② 「第二種特定工作物」とは、大規模な工作物で、次に掲げるものをいいます。

ア 規模が1ha以上のゴルフコース、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（大学、専修学校、各種学校を除く。）の施設、幼保連携型認定こども園の施設、港湾環境整備施設、都市公園及び自然公園事業により建設される施設を除く工作物

イ 規模が1ha以上の墓園

このうち、「運動・レジャー施設」には、観光植物園や打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等は該当しますが、キャンプ場やスキー場、工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場等工作物とはいえないものは該当しません。また、博物館法（昭和26年法律第285号）による博物館とされる動植物園等、運動・レジャー以外の目的で設置される施設である工作物も第二種特定工作物には該当しません。

「墓園」には、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）によらないペット霊園も該当することとされています。

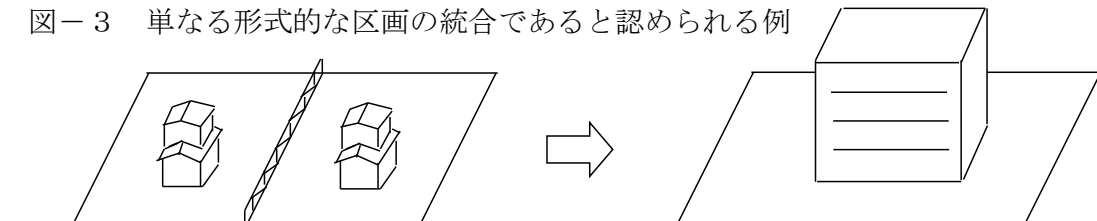
(5) 「土地の区画形質の変更」とは

土地利用形態としての区画（独立した物件としてその境界を明確にしうるもの）を変更すること、土地の形状を物理的に変更すること又は土地の有する性質を変更することをいいます。

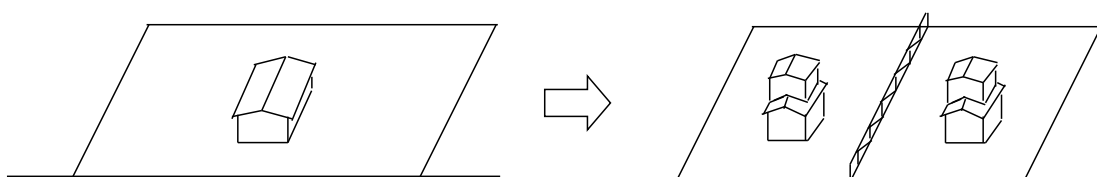
① 「区画」の変更とは、道路等によって土地利用形態の物理的区分を変更することをいいます。

したがって、土地の単なる分合筆はこれに該当しないほか、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるのみであって、公共施設の整備の必要がないと認められるものも、これに該当しません。

図－3 単なる形式的な区画の統合であると認められる例

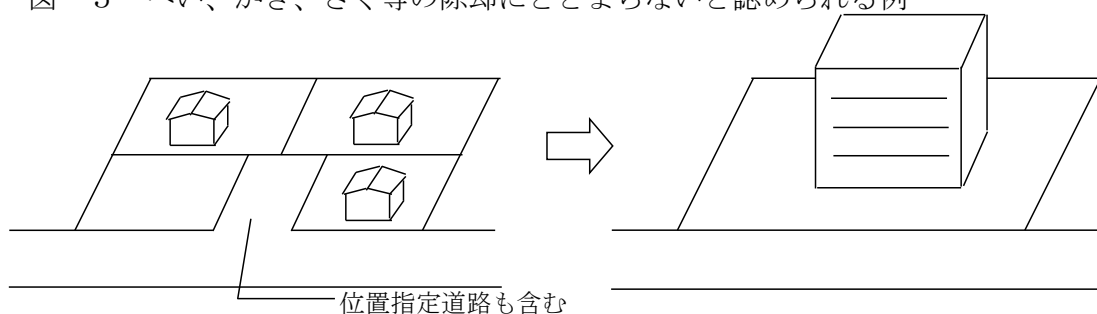


図－４ 単なる形式的な区画の分割であると認められる例



ただし、道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路も含む。）等の公共施設の用に供されている区画を廃止し、当該区画と隣接する区画を統合してひとつの区画として建築物を建築するような場合は、「区画」の変更が行われたものとして開発許可の対象となります。

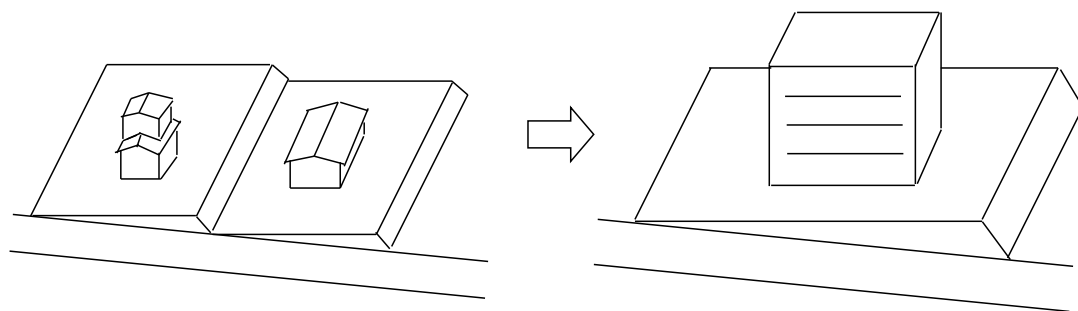
図－５ へい、かき、さく等の除却にとどまらなないと認められる例



- ② 「形質」の変更とは、切土、盛土等により、土地に対する物理力を行使することによって土地の形状を変更すること、又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いいます。

したがって、土地の区画を変更する際に、切土、盛土等の造成工事を伴う場合は「形質」の変更が行われたものとして開発許可の対象となります。また、農地等宅地以外の土地を宅地とする場合も、「形質」の変更が行われたものとして原則として開発許可の対象となります。

図－６ 切土、盛土等があると認められる例



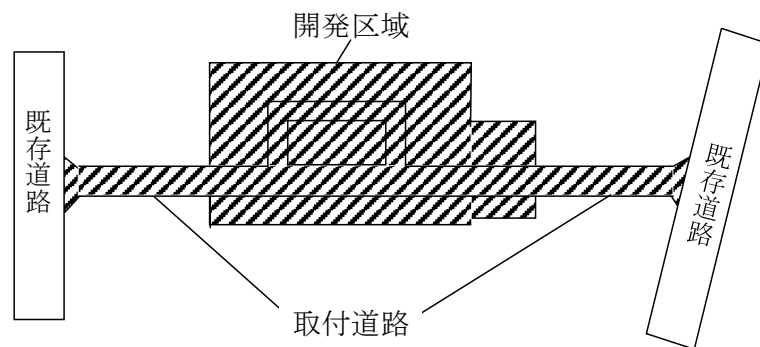
なお、建築物の建築自体と不可分の一体の工事と認められる限り、基礎打ちや土地の掘削等そのものは建築行為の一部とみなされ、開発許可の対象となりません。したがって、すでに建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画又は形質の変更を行わない限り、原則として開発許可の対象とする必要はないとされています。

また、すでに造成されている宅地を敷均しする程度であれば、基本的には「形質」の変更には該当しませんが、盛土又は切土の規模によっては開発許可が必要となる場合があります。秋田県では、「形質」の変更該当する切土又は盛土の基準値を設けていないため、現地の状況等を総合的に勘案のうえ判断することとしています。ただし、知事以外の実施許可権者によっては、開発許可を必要とする切土又は盛土の基準値を設けている場合がありますので、必要に応じて当該開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

(6) 「開発区域」とは

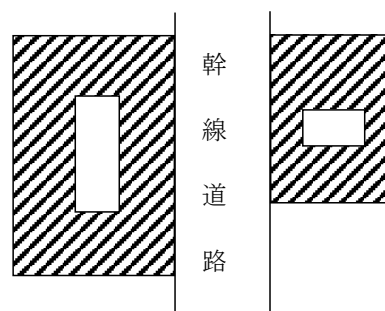
法において「開発行為をする土地の区域をいう」（法第4条第13項）と定められています。この場合、開発区域には既存の道路に接続させるために設置される、いわゆる取付道路等の工事に係る部分も原則として含まれます。

図－7 開発区域の範囲の例



なお、土地利用上一体であっても、幹線道路、河川等により明らかに開発区域が分断されている場合は、それぞれの開発区域は別のものとして取り扱うこととなります。ただし、側溝等にふたをし、専用道路として複数の区域を繋ぐ場合等は、全体をひとつの開発区域として取り扱います。

図－8 開発区域が幹線道路で分断され、開発区域を別のものとして取り扱う例

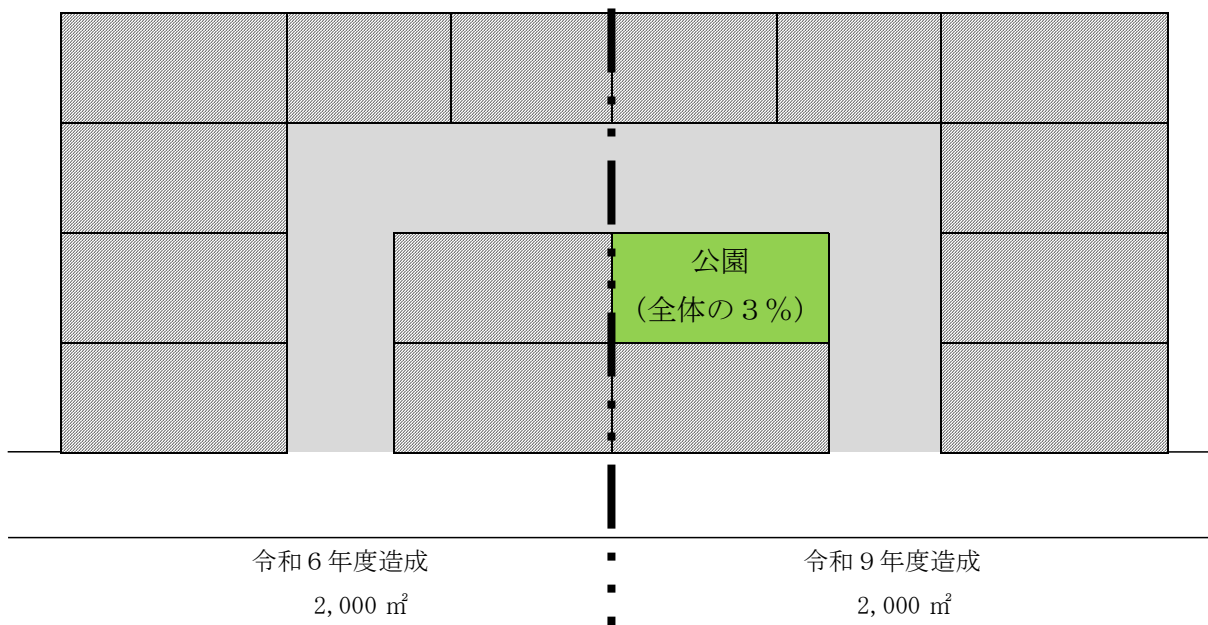


既存の住宅団地等を拡大する場合には、土地の利用目的、事業主体、事業の実施時期、道路等の公共施設の配置等からみて一体の開発行為と認められる場合は、既存の住宅団地等を含めた全体をひとつの開発区域として取り扱うこととなります。

なお、秋田県では、一体の開発行為とみなすための基準を設けていないため、実際に事案が生じた場合にその都度判断することとしています。知事以外の実

発許可権者によっては、一体の開発行為とみなすための基準を設けている場合がありますので、必要に応じて当該開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

図－9 ひとつの開発区域として取り扱う例



5 開発許可と他の法令に基づく手続き

開発行為をしようとする場合は、あらかじめ開発許可を受ける必要がありますが、開発区域に法以外の法令による規制がある場合には、開発許可申請を行う前に、あるいは並行してそれらの規制を解除する等の手続きが必要になります。また、開発区域内の土地の売買や建築物の建築においても、法以外の法令による手続き等が必要とされている場合があります。

これらの手続きは開発許可制度と関係の深いものとなっており、その主なものは次のとおりですが、手続き自体はそれぞれの法令に基づいて行うこととなるため、担当窓口は関係する法令を所管する市町村又は県の機関となります。

(1) 開発行為に係る農地転用について

開発区域に農地が含まれている場合は、開発行為によって当該農地が農地以外のものに転用されることとなるため、原則として、農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用の許可を受ける必要があります。農地法の規定によれば、知事又は農林水産大臣が指定する市町村の長の許可が必要とされていますが、知事の農地転用許可権限が市町村長に移譲されている場合は、当該市町村長の許可が必要となります。また、いずれの場合も、農地転用許可申請は当該農地が存する市町村の農業委員会を経由することとなります。農地転用の手続きについては、当該農地の所在地を管轄する農地転用許可事務担当窓口へ相談してください。

なお、開発行為に係る農地転用の概要は次のとおりです。

① 非線引き都市計画区域、準都市計画区域及び市街化調整区域における農地転用の場合

原則として、開発許可と農地転用許可は同時に行うこととされています。そのため、それぞれの許可申請に必要な書類を準備し、農地転用については当該農地の存する市町村の農業委員会及び地域振興局農林部農業振興普及課又は農林水産部農林政策課と事前に十分調整したうえで、十分な時間の余裕をもってそれぞれの申請をしてください。

② 市街化区域における農地転用の場合

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域又は優先的かつ計画的に市街化を図る区域であることから、農地を農地以外のものに転用する場合であっても、あらかじめ当該農地が存する市町村の農業委員会に届け出ることによって、農地転用許可は必要なくなります。

(2) 農業振興地域において行う開発行為について

農業振興地域は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号。以下「農振法」という。）によれば、自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域であるとされています。

すなわち、農業振興地域内の農地は、今後とも長期間にわたって農地として利用すべき、いわば「優良農地」であることから、原則として農地以外のものに転用することは認められておらず、農振法や農地法により厳しく規制されています。したがって、農業振興地域内において開発行為をしようとする場合は、農地転用許可や開発許可を受ける前に当該農地を農業振興地域から除外する手続きを行い、農地転用を可能にしておく必要があります。

なお、農業振興地域における手続きについては、当該地域を管轄する市町村の担当窓口へ相談してください。

(3) 秋田県地域森林計画の対象となっている民有林において行う開発行為について

秋田県地域森林計画の対象となっている民有林において一定規模を超える森林の開発をしようとする場合は、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく知事の林地開発の許可を受ける必要がありますが、その規模は次のとおりです。

- ① 開発行為の規模が 1 ha を超える森林の開発
- ② 道路を新設又は改築する場合であって、有効幅員が 3 m を超え、かつ面積が 1 ha を超えるもの
- ③ 森林所有者等が数人で一地区の森林の開発を行う場合で、全体の開発面積が 1 ha を超えるもの
- ④ 数年にわたって森林の開発を行う場合で、累積の開発面積が 1 ha を超えるもの

なお、保安林、保安施設地区又は海岸保全区域内の森林は開発行為が制限されており、林地開発の許可の対象外となります。

また、林地開発の許可を受けることが可能な区域であっても、開発行為の種類、目的、内容等に応じ、開発区域内に一定の割合で森林又は緑地の配置が必要になる場合がありますが、それらの基準を満たしていない場合は、許可を受けることができません。

林地開発許可の手続きについては、各地域振興局農林部森づくり推進課又は農林水産部森林環境保全課の林地開発許可事務担当窓口へ相談してください。

(4) 土地の売買等の届出について

土地の売買契約等により一定面積以上の土地を取得した場合又は一定面積以上の土地を有償で譲渡しようとする場合には、それぞれ届出をする必要があります。

① 一定面積以上の土地を取得した場合

土地の売買契約等により一定面積以上の土地の権利を取得した者（買主、購入者）は、その契約を締結した日から起算して二週間以内に、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づき知事に届け出なければなりません。知事の届出審査の権限が市町村長に移譲されている場合は、取得した土地が存する市町村の長に届け出ることとなります。いずれの場合も、届出先は当該土地が存する市町村となりますので、土地の取得の届出の手続きについては、当該土地の所在地を管轄する市町村の担当窓口又は建設部建設政策課の土地取引事務担当窓口へ相談してください。

なお、届出が必要な土地取引の規模は次のとおりです。

ア 市街化区域における 2,000 m²以上の土地の取得

イ 市街化区域以外の都市計画区域における 5,000 m²以上の土地の取得

ウ 都市計画区域以外の区域における 1 ha 以上の土地の取得

② 一定面積以上の土地を有償で譲渡しようとする場合

一定面積以上の土地を有償で譲渡しようとする者は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）に基づき、当該土地が町村の区域に存する場合は当該町村の長を経由して知事に、市の区域に存する場合は当該市の長に届け出なければなりません。知事の届出審査の権限が市町村長に移譲されている場合は、取得した土地が存する市町村の長に届け出ることとなります。いずれの場合も、届出先は当該土地が存する市町村となりますので、土地の譲渡の届出の手続きについては、当該土地の所在地を管轄する市町村の担当窓口又は建設部建設政策課の土地取引事務担当窓口へ相談してください。

なお、届出が必要な土地取引の規模は次のとおりです。

- ア 都市計画施設の区域、都市計画区域内の道路等の区域等における 200 m²以上の土地の有償譲渡
- イ 市街化区域における 5,000 m²以上の土地の有償譲渡
- ウ 市街化区域以外の都市計画区域における 1 ha 以上の土地の有償譲渡

(5) 建築確認について

開発行為に係る制限をより実効性があるものにするため、開発許可行政と建築行政の密接な連携を図ることとし、開発区域における建築物について建築基準法に基づく建築確認の申請をする際には、秋田市内及び横手市内の区域における建築物の確認申請をする場合を除き、法に適合していることを証する書面を添付しなければなりません。その概要は次のとおりです。

- ① 法第 29 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 34 条の許可を受けたことを証する書面
- ② 開発行為の変更をした場合は、法第 35 条の 2 の許可を受けたことを証する書面
- ③ 開発許可に係る工事の完了公告前に申請する場合は、法第 37 条の承認を受けたことを証する書面
- ④ 申請する建築物の敷地が用途地域の定められていない土地の区域にあって、開発許可に際して建ぺい率等の制限が定められている場合は、法第 41 条第 2 項の許可を受けたことを証する書面
- ⑤ 開発許可に係る予定建築物等以外の建築物等について申請する場合は、法第 42 条の許可を受けたことを証する書面
- ⑥ 申請する建築物の敷地が市街化調整区域内の土地にあって、開発許可を受けた土地以外の土地における建築物について申請する場合は、法第 43 条第 1 項の許可を受けたことを証する書面

ただし、申請に係る建築物の敷地が市街化区域内にあり、かつ、当該建築物の工事種別が既存の建築物の敷地内における増築、改築又は移転である場合は、上記書面を添付する必要はありません。また、建築物の大規模修繕又は大規模の模様替えである場合も上記書面を添付する必要はありません。

なお、建築確認の手続きについては、申請しようとする建築物の敷地が秋田市又は横手市の区域に存する場合はそれぞれ秋田市又は横手市の、それ以外の市町村の区域に存する場合は、当該敷地の存する地域振興局建設部建築課の建築確認事務担当窓口へ相談してください。

(6) 宅地造成及び特定盛土等規制法について

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土については、宅地造成及び特定盛土等工事規制法（以下「盛土規制法」と言う。）第 15 条第 2 項及び第 34 条第 2 項に基づき「みなし許可」となります。申請にあたっては、盛土規制法に基づいた申請内容としてください。

Ⅱ 適用除外（許可不要）の開発行為（法第 29 条ただし書、法第 34 条の 2）

開発行為をしようとする者は、あらかじめ、開発許可権者の許可を受けなければならないませんが、一定の要件を満たす場合は適用除外となり、開発許可を受ける必要がなくなります。

1 開発行為の規模が一定の規模未満であるもの

（法第 29 条第 2 項、令第 1 条第 2 項、令第 19 条、令第 22 条の 2）

開発区域の面積が一定の規模未満である開発行為は、開発許可制度を適用する必要性、効果及び開発者の負担等を勘案して適用除外とされているものですが、その概要は次のとおりです。

- ① 市街化区域内において行う 1,000 m²未満のもの
- ② 非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において行う 3,000 m²未満のもの
- ③ 都市計画区域及び準都市計画区域外において行う 1 ha 未満のもの
- ④ 運動・レジャー施設又は墓園の建設を目的として行う 1 ha 未満のもの

ただし、一度の開発行為が上記に掲げる規模未満だったとしても、土地の利用目的や事業主体等からみて以前に行われた開発行為と一体のものと認められる場合で、開発区域を合算した面積が上記に掲げる規模以上になる場合は、以前に開発行為が行われた区域を合わせて、ひとつの開発行為として許可が必要になることがあります。

なお、市街化区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為については、条例により、開発許可権者が適用除外となる規模を 300 m²まで引き下げることができることとされています。秋田県では、適用除外となる規模を引き上げていませんが、知事以外の開発許可権者によっては別に基準を定めている場合がありますので、必要に応じて開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

2 農林漁業の用に供する建築物等の建築の目的で行う開発行為（令第 20 条）

市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供す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目的で行うものは、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からはこれを認めることはやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないことから適用除外とされているものですが、その概要は次のとおりです。

なお、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ、日本標準産業分類大分類「A 農業、林業」及び「B 漁業」の範囲を基本としています。

(1) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物とは、次に掲げるものをいいます。

① 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

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設又は果実集荷施設（一次的集荷のためのものに限る。）、漁獲物水揚げさばき施設等

② 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

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等

③ 家畜診療の用に供する建築物

④ 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

用排水機、取水施設等

⑤ 索道の用に供する建築物

⑥ ①～⑤に掲げるもののほか、農業、林業又は漁業の用に供する建築物で、建築面積が 90 m²以内のもの

(2) 農業、林業又は漁業の業務を営む者とは、日本標準産業分類大分類「A 農業、林業」又は「B 漁業」の範囲に属する業務に従事する者をいいます。

この場合において、季節的なものであっても該当することとされていますが、家庭菜園等生業として行うものではないと認められる場合は該当しません。また、被傭者及び兼業者は含みますが、臨時的と認められる者は含みません。市街化調整区域内において行う開発行為の場合にあつては、当該市街化調整区域においてこれらの業務に従事する者であることを要しますが、世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りることとされています。

具体的には、例えば農業者であれば、農業センサス等で農業従事者として取り扱われているか、あるいは農業委員会の農業従事証明を受けられるか等により判断することとなります。

3 公益上必要な建築物の建築の目的で行う開発行為（令第 21 条）

公益施設は、都市にとって必要不可欠であると同時に、設置についての管理法があるなど一般的にみて弊害を生ずるおそれが少ないものとされています。そのため、公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築を目的として行う開発行為は適用除外とされているものですが、その概要は表－3のとおりです。

なお、建築物の具体例はあくまでも例示したものであり、列举した建築物が一律で適用除外になるということではなく、当該建築物の態様や併設建築物などによっては適用除外とならない場合があります。そのため、適用除外となる建築物に該当するかどうかについては、それぞれ根拠となっている法令に基づき、個別に判断することとなります。

表－３ 適用除外となる公益施設

(注) ×印は該当しない例

法 令	号	公益施設の種類の	適用除外となる建築物の具体例	根拠法令
法 第 29 条 第 1 項	3	駅舎その他の鉄道の施設	令第21条第4号で例示	鉄道事業法（昭和 61 年法律第 92 号）、軌道法（大正 10 年法律第 76 号）
		図書館	令第21条第17号で例示	図書館法（昭和 25 年法律第 118 号）
		公民館	令第21条第18号で例示	社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）
		変電所	令第21条第14号で例示	電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
令 第 21 条	1	道路又は一般自動車道若しくは専用自動車道を構成する建築物	道路情報管理施設、料金徴収所（×サービスエリア内の売店）	道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）
	2	河川又は準用河川を構成する建築物	ダム、堰、河川管理施設	河川法（昭和 39 年法律第 167 号）
	3	公園施設	休憩所、野球場、陸上競技場、植物園、野外劇場、売店、管理事務所	都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
	4	鉄道事業若しくは索道事業又は軌道若しくは無軌道電車の施設	駅舎、停車場、車庫、車両検査修繕施設、運転保安設備、変電所等設備	鉄道事業法、軌道法
	5	石油パイプライン事業用施設	石油送油施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法（昭和 47 年法律第 105 号）
	6	一般乗合旅客自動車運送事業若しくは特別積合貨物運送事業の施設又は一般自動車ターミナルを構成する建築物	車庫、整備工場、停留所、待合所、営業所、荷扱所、積卸施設（×一般貸切バス用施設） 一般自動車ターミナル、管理事務所	道路運送法、貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）、自動車ターミナル法（昭和 34 年法律第 136 号）
	7	港湾施設又は漁港施設	荷さばき施設、手荷物取扱所、待合所、倉庫、漁船保管施設、漁船修理場、増殖及び養殖用施設、漁獲物の処理、保蔵及び加工施設	港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）、漁港漁場整備法（昭和 25 年法律第 137 号）

法 令	号	公益施設の種類	適用除外となる建築物の具体例	根拠法令
	8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による侵食を防止するための施設	海岸法（昭和 31 年法律第 101 号）
	9	飛行場の機能若しくは利用者の利便を確保するため必要な建築物又は航空保安施設	旅客ターミナル、貨物ビル、給油施設、格納庫、航空保安無線施設	航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
	10	気象、海象、地象、洪水等の観測又は通報の施設	気象台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法（昭和 27 年法律第 165 号）
	11	郵便の業務の施設	日本郵便株式会社が行う郵便の業務の施設 (×銀行窓口業務の施設、保健窓口業務の施設)	日本郵便株式会社法（平成 17 年法律第 100 号）
	12	認定電気通信事業の施設	認定電気通信事業者が設置する電気通信回線設備、電話用設備	電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）
	13	基幹放送の放送設備	基幹放送用の放送局	放送法（昭和 25 年法律第 132 号）
	14	電気事業の電気工作物又は一般ガス事業若しくは簡易ガス事業のガス工作物を設置する施設	一般電気事業等のための発電、変電、送電、配電の機械等を設置する施設、一般ガス事業等のためのガス発生設備、ガス精製設備、排送機、圧送機等を設置する施設	電気事業法、ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
	15	水道事業若しくは水道用水供給事業の水道施設、工業用水道施設又は公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の施設	取水、貯水、導水、浄水、送水又は配水施設、給水施設、終末処理場、雨水の流量を調整する施設	水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、工業用水道事業法（昭和 33 年法律第 84 号）、下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
	16	水防の施設	水害予防組合の水防用倉庫	水害予防組合法（明治 41 年法律第 50 号）
	17	図書館又は博物館	地方公共団体等が設置する図書館又は博物館 (×学校に附属する図書館又は図書室)	図書館法、博物館法
	18	公民館	市町村が設置する公民館	社会教育法
	19	公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校	国等が設置する職業能力開発校、職業能力開発大学校又は職業能力開発促進センター、職業能力開発総合大学校	職業能力開発促進法（昭和 44 年法律第 64 号）
	20	火葬場*	火葬場 (×墓地、ペット霊園)	墓地、埋葬等に関する法律

法 号	公益施設の種類	適用除外となる建築物の具体例	根拠法令
21	と畜場又は化製場若しくは死亡獣畜取扱場※	獣畜のとさつ又は解体施設、化製場、死亡獣畜の解体、埋却又は焼却施設	と畜場法（昭和 28 年法律第 114 号）、化製場等に関する法律（昭和 23 年法律第 140 号）
22	公衆便所、し尿処理場若しくはごみ処理施設又は浄化槽※	市町村が設置する公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設、浄化槽（×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（昭和 45 年法律第 137 号）、浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）
23	中央卸売市場若しくは地方卸売市場又は市場※	地方公共団体が設置する中央卸売市場又は面積が一定規模以上の青果物等の卸売市場、市町村が設置する市場	卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）
24	公園事業又は県立自然公園の事業により建築される建築物	宿舍、避難小屋、休憩所、展望施設、案内所、医療救急施設、植物園、博物展示施設	自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）
25	住宅地区改良事業により建築される建築物	改良住宅	住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）
26	国等が設置する研究所、試験所その他の国等が直接事務又は事業に供する建築物	国等が設置する研究所、試験所、体育館又は研修センター、消防署（×公営住宅、学校、社会福祉施設、小規模保育施設、医療施設、庁舎、宿舍）	

注 表－3 中「公益施設の種類」の欄に※印のある種類の建築物は、建築基準法第 51 条において、当該建築物を建築する位置の制限があるものです。

4 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業又は防災街区整備事業の施行として行う開発行為

都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業は、それぞれ関係法令の規定により都市計画上十分な監督のもとに行われることから、適用除外とされているものです。なお、市街化調整区域内で行われる個人施行及び組合施行の土地区画整理事業については、開発行為の許可基準に準じて規制を受けることとなっています。

なお、適用除外となるものは、これらの事業そのものの内容として行われる開発行為に限られるため、当該事業の完了後に当該事業の区域内において別個に開発行為を行う場合等には、当該開発行為の許可が必要となります。

5 公有水面埋立事業の施行として行う開発行為

公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 2 条第 1 項の免許を受けることにより、公有水面を埋め立てる造成工事を行うことが可能となるため、どの段階に至って開発行為に該当する行為が行われるのかは必ずしも明確ではないものの、

事実上、同法第 22 条第 2 項の竣功認可の告示前に開発行為が行われることとなります。そのため、この場合において開発許可を受けることとなれば、二重に規制されることとなるほか、同法第 23 条の規定により、竣功認可の告示前に埋立地を使用する場合には知事の許可を受ける必要があることから、公有水面埋立事業の施行として行う開発行為は適用除外とされているものです。

6 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

災害時における応急措置として開発行為を早急に行う必要がある場合は、やむを得ないと認められることから、適用除外とされているものです。

ただし、災害が発生しておらず、また、逼迫した災害発生のおそれがあるとも認められない状態であれば、適用除外にはなりません。

7 通常の管理行為、軽易な行為（令第 22 条）

通常の管理行為や軽易な行為と認められるものは、無秩序な市街化の防止という開発許可制度の目的達成の見地からみて著しい弊害を生ずるおそれがないことから適用除外とされているものですが、その概要は次のとおりです。

(1) 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設

これらのものは、長期にわたって存するものではなく、臨時的に建築又は建設されるものであることから、適用除外とされているものです。

なお、「仮設建築物」とは、本店の改築に伴う仮店舗のように、その態様から一時的な使用の後に除却されることが明らかであることを要件とするため、類似の構造物であっても、用途によって仮設建築物に該当しない場合があります。また、住宅展示場に展示されている建築物で、一定の展示期間終了後に除却することが明らかである場合は仮設建築物として取り扱うことができますが、当該建築物に人が居住できるように給排水施設、ガス施設等が設置されている場合や、住宅展示場内の土地を直ちに宅地として分譲できるような状態に造成する場合は、適用除外にはなりません。

(2) 車庫、物置等附属建築物の建築

これらのものは、一般的には規模も小さいものであり、それ自体が独立の機能を果たすものでもなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから、適用除外とされているものです。

ただし、市街化調整区域内においては、開発許可を受けた区域外の土地を新たに造成して車庫等を建築する場合には、法第 43 条の許可が必要になる場合があります。

(3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で面積が 10 ㎡以内のもの

建築物の増築に係る床面積の合計又は特定工作物の増設に係る築造面積の合計が 10 ㎡以内であるものは、建築基準法による建築主事の確認の手続も要しないほど小規模な行為であることから、適用除外とされているものです。

(4) 農林漁業の用に供する建築物等若しくは公益上必要な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

用途の変更を伴わない改築は、従前の建築物又は特定工作物と同一敷地内において、引き続きこれらと用途、規模、構造の著しく異なるものを建てることであり、従前の利用形態が変わるものではないことから、適用除外とされているものです。なお、農林漁業の用に供する建築物等又は公益上必要な建築物の改築は、法第 29 条第 1 項第 2 号又は同項第 3 号の規定自体によって適用除外とされています。

この場合において、「用途の変更」については明確に定義されていないため、秋田県では、基本的に次の取扱い基準により判断することとしています。実際には事案が生じた場合には、行政実例等を勘案のうえ、個別の事案ごとにその都度判断することとしています。

また、知事以外の開発許可権者によっては、用途の変更について、秋田県とは異なる取扱い基準を定めて運用している場合がありますので、必要に応じて当該開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

① 取扱い基準

ア 日本標準産業分類大分類の業種間の異動は、原則として用途の変更に該当するものとします。

イ 同大分類中「E 製造業」について、大分類内での建築基準法別表第二各欄で同一の取扱いを受ける業種への異動は、用途の変更に該当しないものとします。

ウ 同大分類中「J 金融業、保険業」について、大分類内での業種の異動は用途の変更に該当しないものとします。

エ 同大分類中「F 電気・ガス・熱供給・水道業」、「G 情報通信業」及び「H 運輸業、郵便業」について、中分類内での業種の異動は用途の変更に該当しないものとします。

オ ア～エに掲げるもの以外の業種について、小分類内での業種の異動は、原則として用途の変更に該当しないものとします。また、業種の内容、規模等を勘案して支障がないと認められる場合は、中分類内での業種の異動について、用途の変更に該当しないものとして取り扱うことがあります。

カ 一般住宅、農家住宅、併用住宅、店舗、事務所、工場、倉庫について、それぞれ他のものになる場合は、用途の変更に該当するものとします。

キ 事務所であっても、製造機能、販売機能等を伴わず、営業形態に変化のないものは、ア～オにおいて用途の変更に該当するものとされている場合であっても、なお具体的な事例に即し、該当しないものとする場合があります。

② 具体例

ア 用途の変更に該当する場合

ボーリング場 → 倉庫、学校 → 工場、鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫、店舗 → 住宅

イ 用途の変更に該当しない場合

繊維工場 → 機械工場（ただし、床面積の増加を伴う場合には、その規模によっては新築と見なされる場合があります。）

(5) (4)に掲げるもののほか、建築物の改築で床面積の合計が 10 m²以内のもの

建築物の改築に係る床面積の合計が 10 m²以内であるものは、建築基準法による建築主事の確認の手續も要しないほど小規模な行為であることから、適用除外とされているものです。

(6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活に必要な物品の販売等を行う店舗等で建築物の面積及び開発区域の面積が一定規模以内のもの

これらのものは、法第 34 条第 1 号に規定する市街化調整区域内において行う開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされているものですが、次の要件をすべて満たす必要があります。

- ① 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、事業場等の新築が目的であること
- ② 当該建築物の延べ面積（同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合は、その延べ面積の合計）が 50 m²以内のものであること
- ③ 当該建築物のうち、①に掲げる業務の用に供する延べ面積が全体の延べ面積の 50%以上のものであること
- ④ 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①に掲げる業務を営むこと
- ⑤ 開発区域の規模が 100 m²以内のものであること

このうち、立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られます。また、業種については、「日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるため、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は該当しないこととなり、適用除外にはなりません。

8 国の機関等が行う開発行為（法第 34 条の 2）

国の機関等が行う開発行為のうち、法第 29 条第 1 項各号の規定により適用除外とされているもの以外の建築物に係る開発行為については、当該開発区域を管轄する開発許可権者の許可を受ける必要があります。しかしながら、その際、国の機関等と開発許可権者との関係を、もっぱら許可を受ける者と許可を行う者という関係としてとらえることは必ずしも適当ではないと考えられることから、開発許可と同等のものとして、双方が協議のうえ合意することにより、開発許可があったものとみなす特例制度が設けられたものです。これにより、国の機関等と開発許可権者との協議が成立することをもって開発許可自体は必要なくなります。

が、この場合であっても、法に基づく許可基準への適合性が求められるほか、工事完了の検査、工事完了公告があるまでの建築制限等の規定は適用されることとなります。

また、一部の独立行政法人等の団体については、当該団体に係る法令により、国等の行政機関とみなして法の規定を準用することとされているため、当該団体が行う開発行為は、国の機関等が行うものとして、開発許可権者との協議が成立することをもって開発許可があったものとみなされることとなります。なお、当該団体が国の機関等として準用される規定は表－４のとおりです。

表－４ 各種団体に対する準用規定

団体名 法の準用規定		独立行政 法人都市 再生機構	独立行政 法人鉄道 建設・運輸 施設整備 支援機構	独立行政 法人空港 周辺整備 機構	日本下水 道事業団	地方住宅 供給公社	土地開発 公社
		国	国	国	県	市又は県	県、中核 市又は市 町村
34条の2 1項	協議の成立をもって開発許可とみなす	○	○	○	○	○	○
42条 2項	予定建築物の建築等の制限の特例協議	○	○	○			
43条 3項	市街化調整区域内の建築制限の特例	○	○	○	○	○	
52条の2 2項	市街地開発事業区域内の建築制限の特例	○	○	○			
53条 2項	都市計画施設等区域内の建築制限の特例	○	○	○			
57条の3 1項	施行予定者のある都市計画施設内建築	○	○	○			
58条の2 1項3号	都市計画区域内の建築等の制限の特例	○	○	○	○	○	○
59条 1項	都市計画事業 施行者：市町村					○	
59条 2項	都市計画事業 施行者：都道府県					○	
59条	都市計画事業	○	○				

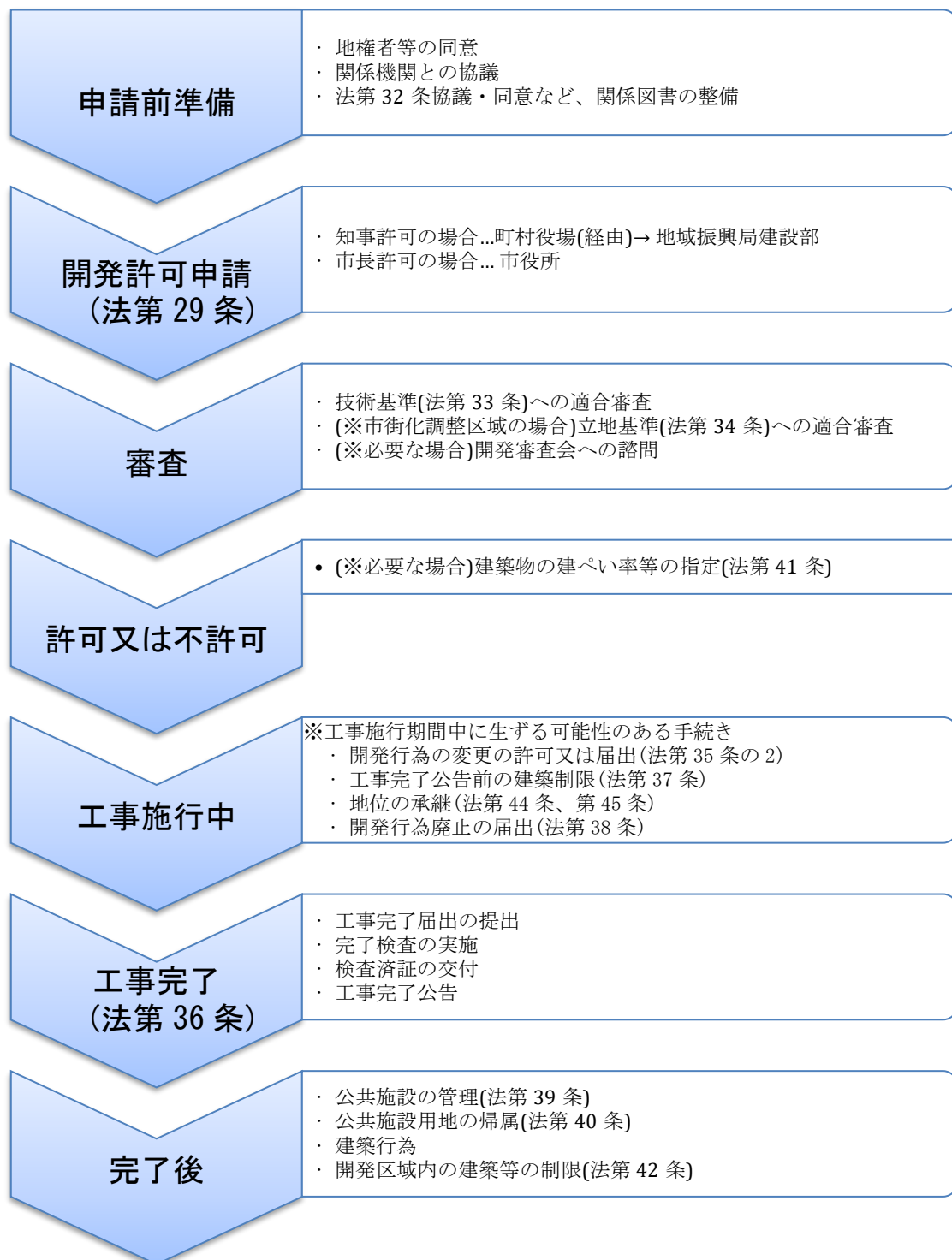
団体名 法の準用規定		独立行政 法人都市 再生機構	独立行政 法人鉄道 建設・運輸 施設整備 支援機構	独立行政 法人空港 周辺整備 機構	日本下水 道事業団	地方住宅 供給公社	土地開発 公社
		みなす 団体 国	国	国	国	市又は県	県、中核 市又は市 町村
3 項	施行者：国の機関						
59 条 4 項	都市計画事業 国の機関等以外の 者	○	○			○	
63 条 1 項	都市計画事業の変 更認可	○	○			○	
65 条 3 項	都市計画事業認可 地内の建築等の制 限	○	○	○			
80 条 1 項	報告、勧告、援助 等	○	○			○	

Ⅲ 開発許可申請手続き

1 開発行為に係る手続きの概要

開発行為は、許可申請をする前の時点における関係者との協議や他法令に基づく手続きが必要となるほか、開発許可後における手続きや規制も様々なものがあります。それら手続き等の一連の流れは、概ね図－10 のとおりです。

図－10 手続き等の流れ



2 開発許可申請図書一覧

開発許可を受けようとする者は、必要な図書を添付して、開発許可権者に申請書を提出する必要があります。添付する図書は、法及び令のほか、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）、開発行為等の規制に関する規則（昭和46年秋田県規則第12号。以下「規則」という。）及び開発行為等の許可等の手続きに関する要綱（平成19年11月30日付け都-1374建設交通部長通知。以下「要綱」という。）により定められていますが、その概要は表-5及び表-6のとおりです。

表-5 提出書類一覧

添付 順序	書 類 の 名 称	様 式	自 己 居 住 用	自 己 業 務 用	非 自 己 用	留 意 事 項
1	開発許可申請書	省令様式第2	○	○	○	開発面積が1ha以上の場合は省令様式第2の2
2	設計説明書	要綱様式第2号		○	○	
3	資金計画書	省令様式第3		※	○	
4	公共施設管理者の同意書	規則様式第1号	○	○	○	知事、市町村長等
5	公共施設管理予定者との協議経過書	規則様式第2号	○	○	○	市町村長 開発面積が一定規模以上の場合は義務教育施設の設置者等
6	関係権利者の同意書	規則様式第6号	○	○	○	押印者の印鑑証明書を添付
7	排水の同意書		○	○	○	
8	消防機関との協議経過書	要綱様式第6号		○	○	
9	水道事業者との協議経過書	要綱様式第7号		○	○	専用水道（共同井等）又は各井による給水を受ける場合は保健所又は一般社団法人予防衛生協会の水質検査合格証
10	開発区域外の工事施行許可書等		○	○	○	道路に関する工事、占用 河川区域内の土地の占用、工作物の新築 下水道の施設に関する工事等
11	開発区域内の土地登記簿謄本		○	○	○	
12	設計者の資格に関する書類 ・最終学校卒業証明書 ・実務経歴証明書 ・主な設計経歴書		※	※	※	
13	申請者の資力信用に関する書類 ・法人登記簿謄本 ・事業経歴書 ・納税証明書（過去2年分）			※	○	等級格付表登録者は不要 申請者が個人の場合は、法人登記簿謄本に替えて住民票の写し
14	工事施行者の能力に関する書類 ・法人登記簿謄本 ・事業経歴書 ・建設業の許可証明書			※	○	等級格付表登録者は不要 工事施行者が個人の場合は、法人登記簿謄本に替えて住民票の写し

注 表-5中※印は、開発面積が1ha以上の場合に提出を要するものです。

表－6 添付図面一覧

順	図面の名称	明示すべき事項	留 意 事 項	縮尺
1	開発区域位置図	開発区域の位置、主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川その他目標となる地物、方位		1／ 50,000 以上
2	開発区域区域図	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、土地の地番及び形状、方位	開発区域は朱線で枠取りすること。	1／ 2,500 以上
3	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（道路、水路等）並びに公益的施設（官公署、文教施設等）の位置及び形状、道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員、2 mごとの等高線、方位	開発区域は朱線で枠取りし、道路及び水路等の公共施設は着色すること。 開発面積が1 ha 以上の場合は、樹木又は樹木の集団及び表土の状況も明示すること。	1／ 2,500 以上
4	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及び面積、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、形状、名称及び面積、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、公園、緑地等の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置、開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員、排水施設の位置、形状及び水の流れの方向、都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称、消防水利の位置及び形状、法面（がけを含む）の位置及び形状、方位	開発区域は朱線で枠取りすること。 予定建築物等の用途は、各敷地ごとに住宅、店舗、共同住宅、工場と専用併用別に具体的に記入すること。 この図面は、開発登録簿の図面として一般の閲覧に供されるので明確に表示すること。	1／ 1,000 以上
5	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、がけの位置及び形状、擁壁の位置、種類、形状及び高さ、道路の位置、形状、中心線、幅員、勾配及び交差点の計画高、予定建築物等の敷地の形状及び計画高、方位	開発区域は朱線で枠取りすること。 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。	1／ 1,000 以上
6	造成計画断面図	開発区域の境界、切土又は盛土をする前後の地盤面、計画地盤高	開発区域は朱線で明示すること。 高低差の著しい箇所について作成すること。	1／ 1,000 以上
7	排水施設計画平面図	開発区域の境界、排水区域の区域界、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、吐口の位置並びに放流先河川又は水路の名称、位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状及び計画高、法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状	開発区域は朱線で枠取りすること。 水の流れの方向は↑で表示し、開発区域全体にわたって詳細に記入すること。	1／ 500 以上
8	給水施設計画平面図	開発区域の境界、給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法、消	開発区域は朱線で枠取りすること。	1／ 500

順	図面の名称	明示すべき事項	留 意 事 項	縮尺
	(自己居住用の場合は不要)	火栓の位置、予定建築物等の敷地の形状	排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。	以上
9	がけの断面図	がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ）、切土又は盛土をする前の地盤面、小段の位置及び幅、石張、張芝、モルタル吹付け等のがけ面の保護の方法	切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること。 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。	1/50 以上
10	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、基礎ぐいの位置、材料及び寸法、鉄筋の位置及び径、水抜穴の位置		1/50 以上
11	求積図	開発区域の境界、開発区域内全体の求積表、開発区域内の宅地及び公共施設の求積表	開発区域は朱線で枠取りすること。	1/1,000 以上
12	公図	開発区域の境界	開発区域は朱線で枠取りすること。	

3 開発許可申請図書作成上の留意事項

開発許可申請に係る提出書類及び添付図面を作成する際には、表－5及び表－6に記載されている留意事項のほか、次の点に注意してください。

(1) 工区の設定

開発区域の面積が相当規模の開発行為を行う場合、開発区域を工区に分けて開発許可申請を行うことができます。

この場合において、開発許可申請に係る図書は、開発区域全体と工区ごとの内容が明確になるように作成する必要があります。また、工事完了の届出は工区ごとに行う必要があります、工事完了の検査及び工事完了公告も工区ごとに行われることになるほか、開発区域内における工事完了公告前の建築制限は、工区ごとにその適用が解除されることになります。

(2) 自己居住用、自己業務用及び非自己用の定義

予定建築物等に係る自己居住用、自己業務用及び非自己用の区分は、許可基準の適用条項、工事完了公告前の建築等の承認審査、開発行為の許可手数料等に関係することになりますが、その取り扱いは概ね次のとおりです。

① 「自己居住用」とは

自己の居住の用に供する住宅のことであり、開発行為を行う主体が自らの生活の本拠として使用するものをいいます。この場合、開発行為を行う主体は自然人に限られます。

なお、自己居住用に該当しない例は次のとおりです。

ア 会社が従業員宿舎のために建設する寮、社宅

イ 組合が組合員に譲渡するための住宅

ウ 別荘（生活の本拠とは考えられないため、原則として該当しません。）

エ 賃貸借住宅

② 「自己業務用」とは

自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物のことであり、当該建築物又は特定工作物において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものをいいます。なお、自己の業務に係る営業活動が行われているものであっても、開発行為を行う主体が自ら使用しないものは該当しません。

自己業務用に該当するか否かの具体例は次のとおりです。

ア 自己業務用に該当する例

ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅等居住の用に供するものを除く。）、ゴルフ場、レクリエーション施設等

イ 自己業務用に該当しない例

分譲住宅、賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、貸倉庫等

③ 「非自己用」とは

自己の居住の用に供する住宅及び自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物以外のものをいいます。

④ ひとつの開発区域で自己居住用、自己業務用、非自己用の部分が混在する場合の取扱い

自己用の部分と非自己用の部分が不可分の場合は、非自己用の部分が著しく小さい場合を除き、非自己用の取り扱いになります。また、自己居住用の部分と自己業務用の部分が不可分の場合は、自己業務用の部分が著しく小さい場合を除き、自己業務用の取り扱いとなります。

(3) 開発基本構想図等の添付

開発区域を含む当該開発行為地の周辺区域について、市町村等公的機関が市街地整備基本計画等の土地利用又は土地開発の基本構想を策定している場合は、その構想図を添付してください。

4 公共施設の管理者の同意（法第 32 条第 1 項）

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りません。

(1) 用語の定義

① 「公共施設」とは

法及び令において、「道路、公園」（法第4条第14項）及び「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」（令第1条の2）をいうと定められています。

② 「開発行為に関係がある公共施設」とは

既存の公共施設であって、次に掲げるものをいいます。

ア 開発区域内にある既存の公共施設

イ 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

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

(2) 公共施設である水路が農業用水路である場合の取扱いについて

開発区域内の用排水路の付け替え、拡張、護岸の整備又は開発区域内の排水の放流先である開発区域外の用排水路については、管理者である市町村又は土地改良区との協議が必要となります。

この場合において、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路の管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路の管理者の同意と併せて、揚水機場又はため池の管理者の同意が必要となります。

なお、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合等がある場合は、必ずしも同意は必要ありませんが、開発許可申請手続きとは別に十分に協議するよう指導することが望ましいとされています。

(3) いわゆる法定外公共物の取扱いについて

「公共施設」には、いわゆる法定外公共物も含まれます。

法定外公共物の管理は、基本的には当該法定外公共物の存する市町村が行っているため、当該市町村長の同意が必要となります。法定外公共物の管理は各市町村の公共用地部局が行っていることが多いため、必要に応じて各市町村の担当窓口へ相談してください。

なお、開発区域内に存する法定外公共物がすでに機能しておらず、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されない場合は、開発許可申請とは別に、当該法定外公共物の「用途廃止」の手続きが必要になることがあります。当該手続きの要否等についても、当該法定外公共物の管理者へ相談してください。

5 公共施設の管理予定者との協議（法第32条第2項）

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等と協議しなければなりません。

当該開発行為により設置される公共施設は、他の法令により管理者が別に定められている場合を除き、原則として当該公共施設の存する市町村長が管理予定者となります。

なお、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為の場合は、次の者と別途協議をする必要があります。

- ① 当該開発区域内に居住することとなる者に関する義務教育施設の設置義務者
- ② 当該開発区域を給水区域に含む水道事業者
- ③ 当該開発区域を供給区域に含む一般電気事業者及び一般ガス事業者（開発区域の面積が 40ha 以上の場合に限る。）
- ④ 当該開発行為に関する鉄道事業者及び軌道経営者（開発区域の面積が 40ha 以上の場合に限る。）

これは、大規模な開発行為に伴い、各事業者の施設の整備計画に影響を及ぼす可能性があるため、開発行為が行われる際に、開発行為を行おうとする者と各事業者との間であらかじめ協議を行わせることにより、各事業者が開発行為の施行に合わせて適時適切に施設の整備を行うことができるようにするという趣旨から定められているものであり、開発行為を行おうとする者に特別な負担を強いるものではありません。

6 関係権利者の同意書（省令第 17 条第 1 項第 3 号）

開発許可を受けようとする者は、当該開発行為をしようとする土地等の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物等について、当該開発行為の施行等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得たうえで、当該同意を得たことを証する書面を提出しなければなりません。この場合において、「妨げとなる権利を有する者」とは、概ね次に掲げる者をいいます。

① 土地について

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、土地が保全処分の対象となっている場合はその保全処分をした者

② 建築物又は工作物について

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者、土地改良施設がある場合はその管理者

なお、法令上は、関係権利者の全員の同意ではなく相当数の同意が要件となっていますが、秋田県では、原則として関係権利者全員の同意を開発許可の要件としています。知事以外の開発許可権者によっては、「相当数」の基準値を設けている場合がありますので、必要に応じて当該開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

7 その他必要な協議、同意等

(1) 給水施設

秋田県では、予定建築物等が自己業務用又は非自己用の場合は、開発行為を行おうとする者以外の第三者の安全上及び衛生上の観点から、給水施設に関する同意等を開発許可の要件としています。

水道事業者から給水を受ける場合は、水道事業者との協議経過書を提出してください。

共同井等の専用水道等から給水を受ける場合は、開発区域の存する地域を管轄する保健所又は一般社団法人予防衛生協会の水質検査合格証を提出してください。また、開発行為に伴い給水施設を共同井等で設置する場合であって、計画人口が100人を超える等一定の条件を満たす場合は、水道法第32条の確認を受ける必要がありますので、その協議の経過を示す書面を開発許可申請書に添付してください。なお、計画人口が100人に満たない場合で共同井等で対処する場合又は各戸井で対処する場合にあっても水質等の検査を受ける必要があります。

(2) 大規模開発に係る公安委員会との調整

開発区域の面積が5ha以上の開発行為及び予定建築物等の用途が大規模店舗、配送センター、レジャー施設等大量の道路交通の発生又は集中が予想されると開発許可権者が認めるものである場合は、開発許可権者は、開発行為を行おうとする者に対して、あらかじめ秋田県公安委員会と十分な連絡調整を行うよう求めることが望ましいとされています。

8 設計者の資格（法第31条）

開発許可を受けようとする場合において、開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事に係る設計図書は、次の資格を有する者が作成したものでなければなりません。

表ー7 設計者に必要な資格

区分	修 学 先 等	土木、建築、都市計画又は造園に関する修学期間	宅地開発に関する技術の実務経験年数
1ha 以上 20ha 未満	イ 大学、旧大学令の大学	卒業	2年以上
	ロ 短期大学	修学年限3年卒業	3年以上
	ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒業	4年以上
	ニ 高校、中学校、旧中等学校令の中学	卒業	7年以上
	ホ 技術士法（建設部門、上下水道部門、衛生工学部門）の合格者		2年以上
	ヘ 建築士法による一級建築士の資格を有する者		2年以上
	ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験を有する者で、登録講習機関が行う講習を修了した者		
	チ 大学院、専攻科、旧大学令の研究科等	1年以上在学	1年以上
20ha 以上	イからチまでのいずれかに該当する者		20ha以上開発行為の設計の従事経験者

9 開発許可申請等手数料

開発行為の許可を受けようとする者等は、次のとおり、必要な金額相当の手数料を秋田県証紙により納付しなければなりません。また、手数料を徴収した後においては、開発許可申請等に対する処分の如何を問わず、当該手数料を還付することはできません。

なお、知事以外の開発許可権者における手数料の取扱いについては、開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ確認してください。

表－８ 申請等手数料

項 目	手数料（円）	項 目	手数料（円）
開発行為許可申請手数料		開発行為変更許可申請手数料	変更許可申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した額。ただし、その額が 870,000 を超えるときは、870,000。
イ 自己居住用		イ 設計の変更 (ロのみに該当する場合を除く。)	開発区域の面積に応じ新規許可申請手数料に 10 分の 1 を乗じて得た額。
0.1 ha 未満	8,600	ロ 新たな土地の開発区域への編入	新たに編入される開発区域の面積に応じ新規許可申請手数料と同額。
0.1 ～ 0.3 "	22,000	ハ その他の変更	10,000
0.3 ～ 0.6 "	43,000	市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料	46,000
0.6 ～ 1 "	86,000	予定建築物以外の建築等許可申請手数料	26,000
1 ～ 3 "	130,000	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料	
3 ～ 6 "	170,000	0.1 ha 未満	6,900
6 ～ 10 "	220,000	0.1 ～ 0.3 "	18,000
10 ha 以上	300,000	0.3 ～ 0.6 "	39,000
ロ 自己業務用		0.6 ～ 1 "	69,000
0.1 ha 未満	13,000	1 ha 以上	97,000
0.1 ～ 0.3 "	30,000	開発登録簿の写しの交付申請手数料	1 枚 470
0.3 ～ 0.6 "	65,000		
0.6 ～ 1 "	120,000		
1 ～ 3 "	200,000		
3 ～ 6 "	270,000		
6 ～ 10 "	340,000		
10 ha 以上	480,000		
ハ イ及びロ以外のもの			
0.1 ha 未満	86,000		
0.1 ～ 0.3 "	130,000		
0.3 ～ 0.6 "	190,000		
0.6 ～ 1 "	260,000		
1 ～ 3 "	390,000		
3 ～ 6 "	510,000		
6 ～ 10 "	660,000		
10 ha 以上	870,000		
開発許可を受けた地位の継承の承認申請手数料			
イ 自己居住用	1,700		
ロ 自己業務用			
1ha 未満	1,700		
1ha 以上	2,700		
ハ イ及びロ以外のもの	17,000		

10 建築物の建ぺい率等の指定（法第 41 条）

開発許可権者は、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、開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定め、開発許可の条件とすることができます。この場合、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはなりません。

なお、制限の内容は、開発行為が行われる区域について、当該開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等を考慮したうえで必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に準ずるものを定めることが望ましいとされています。

IV 開発許可の基準（法第 33 条）

開発許可権者は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が一定の基準に適合しており、かつ、その申請の手続が法又は法に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければなりません。その基準の概要は次のとおりです。

1 予定建築物等の用途（法第 33 条第 1 項第 1 号）

開発許可申請に係る開発区域内の土地について、用途地域や港湾法による分区等が定められている場合は、当該用途地域等における用途の制限に適合している必要があります。また、用途地域等が定められていない場合であっても、建築基準法の規定による用途の制限を受けることとなります。

2 道路（法第 33 条第 1 項第 2 号）

開発行為に係る道路は、主として自己居住用の建築物の建築の目的で行う開発行為を除き、開発区域の規模、予定建築物等の用途等を勘案して、通行の安全上等からみて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必要がありますが、その概要は次のとおりです。

(1) 開発区域内の道路の全般的基準（令第 25 条第 1 号）

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が必要です。

(2) 道路の幅員及び配置（令第 25 条第 2 号、省令第 20 条、省令第 20 条の 2）

予定建築物等の用途、敷地の規模等に応じて、6 m 以上 12 m 以下で表－9 に掲げる幅員以上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が必要です。

ただし、小区間で通行上支障がない場合や、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の場合は、道路の幅員の下限を 4 m まで緩和することができますが、これらの場合には「小幅員区画道路計画基準（案）」に適合するものであることが必要です。

表－9 予定建築物等の用途及び敷地の規模別の道路幅員

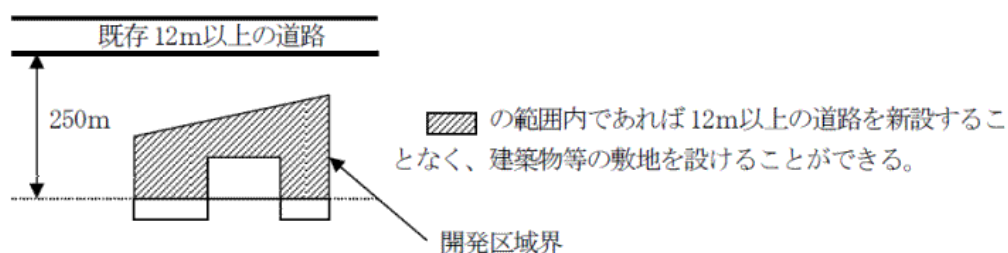
予 定 建 築 物 等		道 路 幅 員
用 途	敷地の規模	
住宅又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物	1,000 m ² 未満	6 m（多雪地域で積雪時における交通確保のため必要があると認められる場合は、8 m）
上記以外のもの		9 m

(3) 市街化調整区域における大規模な開発区域内の道路（令第 25 条第 3 号）

主として第二種特定工作物の建設の目的で行う開発行為を除き、市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為の場合には、予定建築物等の敷地から 250m 以内の距離に幅員 12m 以上の道路が設けられていることが必要です。

なお、図－11 のように、開発区域外に既にそれに適合する道路があれば、開発行為において新たに幅員 12m 以上の道路を設ける必要はありません。

図－11 幅員 12m 以上の既存道路と開発区域境の位置関係図



(4) 開発区域外の接続道路の最小幅員（令第 25 条第 4 号）

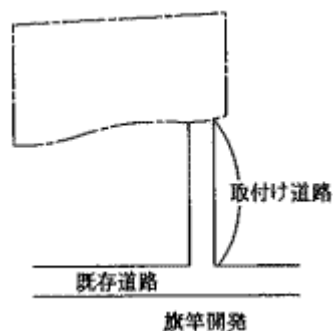
開発区域内の主要な道路は、予定建築物等の用途に応じて、表－10 に掲げる幅員以上の開発区域外の道路に接続していることが必要です。

この場合において、「開発区域外の道路」とは、開発区域外の既存の道路を指しているものであり、図－12 のようないわゆる「旗竿開発」の場合に新たに設けられる取付け道路を指しているものではありません。

表－10 予定建築物等の用途別の開発区域外接続道路幅員

予定建築物等の用途	区域外接続道路の幅員
主として住宅の建築の用に供するもの	6.5 m
上記以外のもの	9.0 m

図－12 旗竿開発図



(5) 歩車道の分離（令第 25 条第 5 号）

開発区域内の幅員 9 m 以上の道路は、歩車道が分離されていることが必要です。

これは、車道の幅員が 6 m 以上確保され、少なくとも当該道路の片側に幅員 2 m の歩道が設置され、さらに当該道路の両側に 0.5m の路肩があることを想定して、幅員 9 m 以上の道路については歩車道を分離する義務を課したものです。

(6) その他道路に関する技術的細目（省令第24条）

(1)から(5)までに掲げるもののほか、道路に関する技術基準は次のようなものがあります。

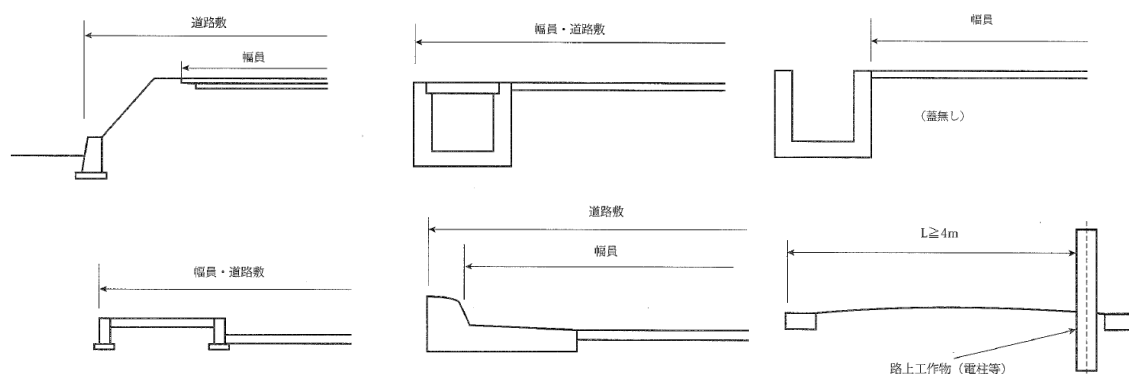
- ① 原則として舗装し、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。ただし、公共施設の管理予定者との協議において、舗装の必要がないことについて同意を得られた場合は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とすること。
- ② 雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。
- ③ 縦断勾配は9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。
- ④ 階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路であつて、かつ、通行の安全上支障がないと認められるものは除く。
- ⑤ 袋路状でないこと。ただし、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除く。
- ⑥ 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曲がり角は、適当な長さでいわゆる「隅切り」を行うこと。なお、隅切り長は、表－11を基準とすること。
- ⑦ 歩道は、縁石線又はさく等の工作物を設置するか、これと同等の効果がある措置を講じることによって車道から分離されていること。
- ⑧ 道路幅員の取り方は図－13のとおりとすること。

表－11 隅切り長

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

注 上段：交差角 90°前後、中段：60°以下、下段：120°以上

図－13 道路幅員の取り方



3 公園、緑地、広場その他の公共の用に供する空地（法第 33 条第 1 項第 2 号）

開発行為に係る公園等は、主として自己居住用の建築物の建築の目的で行う開発行為を除き、開発区域の規模、予定建築物等の用途を勘案して、環境の保全上等からみて支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、公園等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必要がありますが、その概要は次のとおりです。

(1) 開発区域の面積が 0.3ha 以上 5 ha 未満の開発行為の場合（令第 25 条第 6 号）

開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 %以上の公園、緑地又は広場が設けられていることが必要です。

ただし、当該開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合などには、新たに公園等を設ける必要がないこともあります。この場合において、「開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する」とは、面積的にも誘致距離の点からも開発区域内の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の公園等が存在する場合等をいいます。

(2) 開発区域の面積が 5 ha 以上の開発行為の場合（令第 25 条第 7 号、省令第 21 条）

開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3 %以上であり、かつ、開発区域の面積に応じ、表－12 に掲げるとおり公園が設けられていることが必要です。なお、予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園に限らず緑地又は広場等防災上必要な公共的空地のいずれかが設けられていれば差し支えないものとされています。

表－12 公園の設置基準

開発区域の面積（A）	1 箇所あたりの面積	規模及び箇所数
$5\text{ha} \leq A < 20\text{ha}$	300 m^2	1,000 m^2 以上の公園が 1 箇所以上
$20\text{ha} \leq A$	300 m^2	1,000 m^2 以上の公園が 2 箇所以上

(3) その他公園等に関する技術的細目（省令第 25 条）

(1) 及び(2)に掲げるもののほか、公園に関する技術基準は次のようなものがあります。

- ① 面積が 1,000 m²以上の公園にあつては、2 以上の出入口が配置されていること。この場合において、出入口は 1 辺に 2 箇所設けるのではなく、最低 2 辺に出入口を 1 箇所以上ずつ設けること。したがって、最低 2 辺は道路等出入口を設けることが可能なものに接続している必要がある。
- ② 自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいを設置するなど、利用者の安全の確保を図るための措置が講じられていること。
- ③ 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。
- ④ 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。

(4) 貯水施設（令第 25 条第 8 号）

「公共の用に供する空地」には、消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防用の貯水施設が含まれます。また、貯水施設は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合している必要があります。

4 排水路その他の排水施設（法第 33 条第 1 項第 3 号）

開発行為に係る排水施設等は、当該地域における降水量等を勘案して、下水を有効に排出するとともに、その排出によっ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、かつ、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必要がありますが、その概要は次のとおりです。

(1) 排水施設の管渠の勾配及び断面積（令第 26 条第 1 号、省令第 22 条）

開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、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。具体的には、5 年に 1 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及び生活又は事業に起因し、又は付随する排水量等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ものでなければなりません。

① 計画雨水量の算定

計画雨水量の計算式には合理式と経験式がありますが、宅地開発の場合は一般的に合理式が用いられています。なお、合理式の算定式は次のとおりです。

$$Q = C \times I \times A / 360$$

$$I = a / (t + b) \quad (\text{タルボット式})$$

Q : 計画雨水流出量 (m³/秒)

C : 流出係数 (表-13、表-14 参照)

I : 降雨強度 (mm/時) (公共下水道の算定式を用いる場合は表-15 参照)

A : 排水面積 (ha)

t : 洪水到達時間 (t = t₁ + t₂) (分)

t₁ : 流入時間 t₂ : 流下時間

a、b : 定数

排水面積Aは、排水施設が流域単位で計画されるものであるため、地形の状況等により開発区域外の土地の部分を含めて検討される必要があります。

流出係数Cは、厳密には排水区域を地形、地質、土地利用状況により細分化したブロックごとに算出すべきものですが、大規模な開発以外は、道路用地、建築物等の敷地、公園・緑地等各々の基礎的な流出係数値から、土地利用の面積率による加重平均で総合流出係数を算出してもよいこととされています。

降雨強度 I は、洪水到達時間が短い管路等の流下施設の計画に適したタルボット式を用いてください。公共下水道の雨水排除計画が定められている市町村においては、確率年が5～10年（大部分が7年）であり、開発行為の基準とする5年確率と大きな違いがなく、計算の簡便化を図るため、公共下水道の算定式を用いてもよいこととされています。ただし、雨水排除計画の定められていない市町村にあっては、特定係数法を用いて算出することとなります。この方法は、降雨資料のうち60分雨量と10分雨量のみを用いて算定されますが、その算定式は次のとおりです。

$$I_n = R_n \times \beta_n = R_n \times \frac{a'}{t + b}$$

I_n : n年確率の降雨強度 (mm/時)

R_n : n年確率60分雨量強度 (mm/時)

β_n : n年確率特性係数

t : 降雨継続時間 (分)

a'、b : 定数

$$a' = b + 10$$

$$b = (60 - 10\beta_n^{10}) / (\beta_n^{10} - 1)$$

$$\beta_n^{10} = 10 \text{ 分間 } n \text{ 年確率特性係数}$$

R_nとβ_n¹⁰は、全国約150地点の観測地より分布図として整備されています。（「道路土工要綱（公益社団法人日本道路協会）」）

洪水到達時間 t は、排水区域の最遠点から排水施設に達するまでの流入時間 t₁ と水路を流れて計画地点に達するまでの流下時間 t₂ の和として求められます。

流入時間 t₁ は、人口密度に応じて5～10分が慣用されていますが、これによりがたい場合は、比較的倫理的な算定式として Kerby（カーベイ）の式を用います。

$$t_1 = \left(\frac{2}{3} \times 3.28 \ell \times \frac{n}{\sqrt{S}} \right)^{0.467}$$

ℓ : 斜面距離 (m)

S : 斜面勾配

3.28 : フィートをメートルに換算するための係数

n : 粗度係数に類似の遅滞係数 (表-17 参照)

流下時間 t_2 は、管渠延長を Maning (マニング) 式による平均流速で除して求められます。

$$t_2 = \frac{L}{60 \times V}$$

L : 管渠延長 (m)

V : Maning (マニング) 式による平均流速 (m/秒)

$$V = \frac{R^{2/3} \times I^{1/2}}{n}$$

n : 粗度係数 (秒/m^{1/3}) (表-16 参照)

R : 径深 (m) $R = A$ (流水の断面積) / (流水の潤辺)

I : 勾配

計算にあたっては「道路土工要綱 (公益社団法人日本道路協会)」、「下水道施設計画・設計指針と解説-前編- (公益社団法人日本下水道協会)」等を参照してください。

表-13 流出係数 1

工種別（地表面の種類）			流出係数（C）	工種別（地表面の種類）	流出係数（C）
路面	舗装		0.70 ～ 0.95	屋根	0.75 ～ 0.95
	砂利道		0.30 ～ 0.70	間地	0.20 ～ 0.40
路肩、のり面等	細粒土		0.40 ～ 0.65	芝、樹木の多い公園	0.10 ～ 0.25
	粗粒土		0.10 ～ 0.30	勾配の緩い山地	0.20 ～ 0.40
	硬岩		0.70 ～ 0.85	勾配の急な山地	0.40 ～ 0.60
	軟岩		0.50 ～ 0.75	田	0.70 ～ 0.80
砂質土の芝生	勾配 0～2％	0.05 ～ 0.10	水面	0.70 ～ 0.80	
	〃 2～7％	0.10 ～ 0.15		畑	0.10 ～ 0.30
	〃 7％以上	0.15 ～ 0.20			
粘性土の芝生	勾配 0～2％	0.13 ～ 0.17			
	〃 2～7％	0.18 ～ 0.22			
	〃 7％以上	0.25 ～ 0.35			

表-14 流出係数 2

用途地域別	流出係数 (C)
敷地内に間地が非常に少ない商業地域や庭が若干ある住宅地域	0.80

用 途 地 域 別	流出係数 (C)
浸透面の野外作業場などの間地を若干持つ工場地域や庭が若干ある住宅地域	0.65
住宅公団団地などの中層住宅団地や一戸建て住宅の多い地域	0.50
庭園を多く持つ高級住宅地域や畑地などが比較的残る郊外地域	0.35

表－15 市町村の降雨強度式（公共下水道の雨水排除計画を定めている旧市町村別）

都 市 名	秋 田 市 (旧秋田市 内)	潟 上 市 (旧昭和町) (旧飯田川 町)	鹿 角 市	大 館 市 (旧大館市 内)	北秋田市 (旧鷹巣町)	能 代 市 (旧能代市 内)		
降 雨 強 度 式	$\frac{3,990}{t+32}$	$\frac{4,538}{t+28}$	$\frac{4,444}{t+41}$	$\frac{3,080}{t+17}$	$\frac{3,237}{t+18}$	$\frac{3,157}{t+17}$	$\frac{3,000}{t+20}$	$\frac{3,483}{t+21}$
確 率 年	5	7	7	7	7	7	5	7
流入時間	10	10	10	10	10	10	7	10

都 市 名	男 鹿 市	由 利 本 荘 市		大 仙 市	仙 北 市	横 手 市			
	(旧男鹿市内)	(旧本荘市)	(旧岩城町)	(旧大曲市)	(旧田沢湖町)	(旧横手市)	(旧十文字町)	(旧増田町)	(旧平鹿町)
降 雨 強 度 式	$\frac{2,700}{t+28}$	$\frac{3,525}{t+15}$	$\frac{4,046}{t+27}$	$\frac{4,653}{t+32}$	$\frac{3,302}{t+19}$	$\frac{3,040}{t+16}$	$\frac{2,734}{t+17}$	$\frac{3,288}{t+20}$	$\frac{2,734}{t+17}$
確 率 年	5	7	7	7	7	7	7	7	7
流入時間	7	10	10	7	10	10	10	5	10

都 市 名	湯 沢 市 (旧湯沢市 内)	小 坂 町	五 城 目 町	八 郎 潟 町
降 雨 強 度 式	$\frac{3,230}{t+16}$	$\frac{3,258}{t+24}$	$\frac{4,830}{t+45}$	$\frac{4,802}{t+39}$
確 率 年	7	7	7	7
流入時間	10	10	10	5

表－16 マニング式の粗度係数

管 種	粗度係数 (n)	管 種	粗度係数 (n)
陶管	0.013	現場打ち鉄筋コンクリート管渠	0.013
鉄筋コンクリート管渠などの 工場製品	0.013	硬質塩化ビニール管	0.010
		強化プラスチック複合管	0.010

(マニング式、クッター式共通)

表－17 遅滞係数

地 覆 状 態	遅滞係数 (n)	地 覆 状 態	遅滞係数 (n)
不浸透面	0.02	森林地 (落葉林)	0.60
よく締まった裸地 (滑らか)	0.10	森林地	

裸地（普通の粗さ）	0.20	（落葉林、深い落葉等堆積地）	0.80
粗草地及び耕地	0.20	森林地（針葉樹林）	0.80
牧草地又は普通の草地	0.40	密草地	0.80

② 計画汚水量の算定

開発行為により汚水排除のため下水道を整備する場合で、地方公共団体管理による公共下水道として帰属させる場合は、当該地方公共団体と十分な協議を行うこととなります。

計画汚水量の基本的な算定方法は、生活又は事業に起因する廃水量すなわち計画一日最大生活汚水量に工場等からの汚水量及び浸入が予想される地下水量を加え、時間最大汚水量として求めます。なお、計画汚水量の算定式は表－18のとおりです。

表－18 汚水量区分別計画汚水量算定式

生活汚水量	一般家庭から排出される汚水量で、 $\text{生活汚水量} = 1 \text{人} 1 \text{日生活汚水量} \times \text{計画常住人口}$ 給水が全て水道により行われている区域では、 $1 \text{人} 1 \text{日最大生活汚水量} = \text{計画} 1 \text{人} 1 \text{日最大給水量}$ $1 \text{人} 1 \text{日平均生活汚水量} = 1 \text{人} 1 \text{日最大生活汚水量} \times (0.7 \sim 0.8)$ 中規模以上の都市では、 $1 \text{人} 1 \text{時間最大生活汚水量} = 1 \text{人} 1 \text{日最大生活汚水量} \times (1.3 \sim 1.8) \div 24$ 小規模市町村、観光地では、 $1 \text{人} 1 \text{時間最大生活汚水量} = 1 \text{人} 1 \text{日最大生活汚水量} \times (1.5 \sim 2.0) \div 24$ 水道がない地域、井戸水等の自家水源と水道を併用している地域では、使用水量の実態を調査するか、近隣地域の例を参考として推定します。
営業汚水量	営業汚水量は、土地利用の実態及び将来の想定に基づいて推定します。 水道の給水計画で、業務・営業水量が明確でない場合は、 $\text{営業汚水量} = \text{生活汚水量} \times \text{用途地域別営業用水率} (0.2 \sim 0.8)$ 日平均、日最大及び時間最大の比は、生活汚水量と同じ比率を用います。
工場汚水量	工場汚水量は実測することが望ましいですが、困難な場合は、業種別の出荷額あたりあるいは敷地面積あたりの排水量原単位に基づき推定します。 日平均、日最大及び時間最大の比は、独自の推定論拠がない場合は、1 : 1 : 2を用います。
観光汚水量	汚水量は、日帰り客と宿泊客に分けて推定します。 $\text{観光汚水量} = \text{客別汚水量原単位} \times \text{客数}$ 日平均、日最大及び時間最大の比は生活汚水量の比を準用してください。
地下水	$\text{地下水量} = 1 \text{人} 1 \text{日最大汚水量} (\text{生活汚水量} + \text{営業汚水量}) \times (0.1 \sim 0.2)$
その他	温泉排水、畜産排水等を必要に応じ考慮してください。

③ その他

次の事項については、下水道法等関係法令の規定に適合しなければならないのはもちろんですが、管理帰属を受ける地方公共団体と十分協議のうえ検討してください。

- ア 計画汚濁負荷量及び計画流入水質
- イ 処理目標水質
- ウ 管路計画
- エ ポンプ場計画
- オ 処理場計画
- カ 処理水の再利用
- キ 高度処理
- ク 汚泥処理・利用計画

④ 排水施設の断面決定

ア 雨水排水

排水断面流下量 $Q_1 \geq$ 計画雨水量 Q

$$Q_1 = A \times V \quad V = \frac{R^{2/3} \times I^{1/2}}{n}$$

Q : 流量 (m³/秒)

A : 流水の断面積 (m²)

V : 平均流速 (m/秒)

イ 下水（污水）排水

排水断面流下量 $Q_2 \geq$ 計画時間最大汚水量 Q

$$Q_2 = A \times V \quad V = \frac{R^{2/3} \times I^{1/2}}{n}$$

(2) 排水施設の接続（令第 26 条第 2 号）

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力等を勘案して、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、下水道等の排水施設又は河川等の公共の水域に接続していることが必要です。

なお、放流先の排水能力が集中豪雨等の一時的な集中排水時にのみ不十分となる場合であって、他に接続しうる十分な排水能力を有する放流先が存在しない場合には、雨水に限り、一時的に貯留できる遊水池等を設けることができます。ただし、この場合において、遊水池等は災害の防止上危険のない構造のものであることが必要であり、かつ、できる限り市町村等公共の管理とすることが望ましいとされています。

(3) 排水施設の構造（令第 26 条第 3 号）

雨水以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるような構造であることが必要です。

この場合において、「雨水」には、処理された汚水その他の汚水で雨水と同程度以上に清浄であるものも含まれるため、処理された汚水や工場排水等で衛生上問題のないものについては、暗渠による排水の義務は課せられていませんが、家庭雑排水は雨水と同程度以上に清浄であるとは認められていません。

(4) その他排水施設等に関する技術的細目（省令第 26 条）

(1) から (3) までに掲げるもののほか、排水施設等に関する技術基準は次のようなものがあります。

- ① 堅固で耐久力を有する構造であること。
- ② 陶器、コンクリート、れんが等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じられていること。ただし、崖崩れ等の防止上支障がない場合には、専ら雨水等地表水を排除すべき排水施設は、多孔管等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。
- ③ 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。
- ④ 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水等を支障なく流下させることができるものであること。この場合において、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っては、その内径又は内法幅が 20cm 以上のものであること。
- ⑤ 専ら下水を排除すべき排水施設であって暗渠である構造の部分のうち、管渠の始まる箇所、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、その他適当な場所等には、ます又はマンホールが設けられていること。
- ⑥ ます又はマンホールには、ふたが設けられていること。この場合において、汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたであること。
- ⑦ ます又はマンホールの底には、専ら雨水等地表水を排除するべきますにあっては深さが 15cm 以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じた相当の幅のインバートが設けられていること。

(5) 具体的な基準値

① 雨水排水基準

- ア 排水路勾配は、原則として、下流へ行くに従い緩勾配になるよう計画し、流速は、排水路の摩耗や土砂堆積が生じないように配慮し、0.8～3.0m／秒とします。なお、理想的な流速は、1.0～1.8m／秒程度とされています。
- イ 流下断面の決定にあたっては、土砂の堆積等を考慮して 20%程度の余裕をみてください。
- ウ 開渠の最小内幅は、宅地内排水、法面排水を除き、維持管理を考慮し 30×30cm とします。
- エ 最小管径は、250mm とします。
- オ U型側溝には、主として歩道に用いる 1 種と、主として車道に用いる 2 種がありますので、使い分けに留意してください。
- カ U型側溝には、事故防止や歩道などの有効利用を考え、ふたを取り付けることが望まれます。
- キ 雨水樹は、公道と民有地の境界付近で公道内に設置することを原則とします。雨水樹の形状及び構造は円形及び角形のコンクリート又は鉄筋コンクリート製とし、内径又は内径のりを 30～50cm、深さを 80～100cm 程度とします。

ク 雨水樹からの取付け管は、陶管、鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管又はこれと同等以上の強度及び耐久性のあるものを使用し、勾配を 10%以上、最小管径を 150mm 以上とします。また、本管への取付けは 60°又は 90°支管を用い、本管の中心線から上方に取り付けるものとします。

ケ 吐き口の位置及び構造は、放流する河川、港湾、海岸等の管理者と事前に十分に協議のうえ決定してください。

② 汚水排水基準

ア 汚水管は、原則として円形管とし、下水道用鉄筋コンクリート管、硬質塩化ビニル管、陶管等を用い土圧等に対して十分耐えられるものとしてください。

イ 汚水管の管径は、計画時間最大汚水量に対して口径に応じた余裕を見込み算定します。この場合、余裕率は、小口径管（200～600mm）で 100%、中口径管（700～1,500mm）で 50～100%、大口径管（1,650～3,000mm）で 25～50%とします。

ウ 流速は、沈殿物が堆積しないように配慮し、0.6～3.0m/秒とします。ただし、理想的な流速は、雨水管渠同様、1.0～1.8m/秒程度とされています。

エ 最小管径は、200mm とします。

オ 汚水樹は、公道と民有地の境界付近とし、民有地内に設置することを原則としてください。汚水樹の形状及び構造は、円形及び角形のコンクリート製又は鉄筋コンクリート製とし、内径又は内径を 30～70cm、深さを 70～100cm とします。

カ 汚水樹からの取付け管は、雨水樹の場合と同様ですが、最上流部にあたる取付け管は、本管に対し直線方向からマンホールに接続するか、インバートの形状を工夫して汚水の逆流防止を図るものとしてください。

③ 雨水・汚水共通排水基準

ア 管渠を公共施設用地内に敷設する場合は、その埋設位置、深さ、構造等について当該施設管理者と協議しなければなりません。

イ 管渠には、管渠の種類及び土質に応じて適切な基礎工を施さなければなりません。

表－19 管の種類と基礎

管 種		地 盤	硬質土及び普通土	軟 弱 土	極 軟 弱 土
剛性管	鉄筋コンクリート管	砂 基 礎	砂 基 礎	は し ご 胴 木 基 礎	
	レジンコンクリート管	砕 石 基 礎	砕 石 基 礎	鳥 居 基 礎	
		コンクリート基礎	は し ご 胴 木 基 礎 コンクリート基礎	鉄筋コンクリート基礎	
可とう	硬質塩化ビニル管	砂 基 礎	砂 基 礎	ベツトシート基礎	
	ポリエチレン管		ベツトシート基礎	ソイルセメント基礎	
	強化プラスチック複合管	砂 基 礎 砕 石 基 礎	ソイルセメント基礎	は し ご 胴 木 基 礎 布 基 礎	

		硬質土及び普通土	軟弱土	極軟弱土
性 管	ダグ 管	砂 基 礎	砂 基 礎	砂 基 礎
	鋼 管			はしご 木 基 礎 布 基 礎

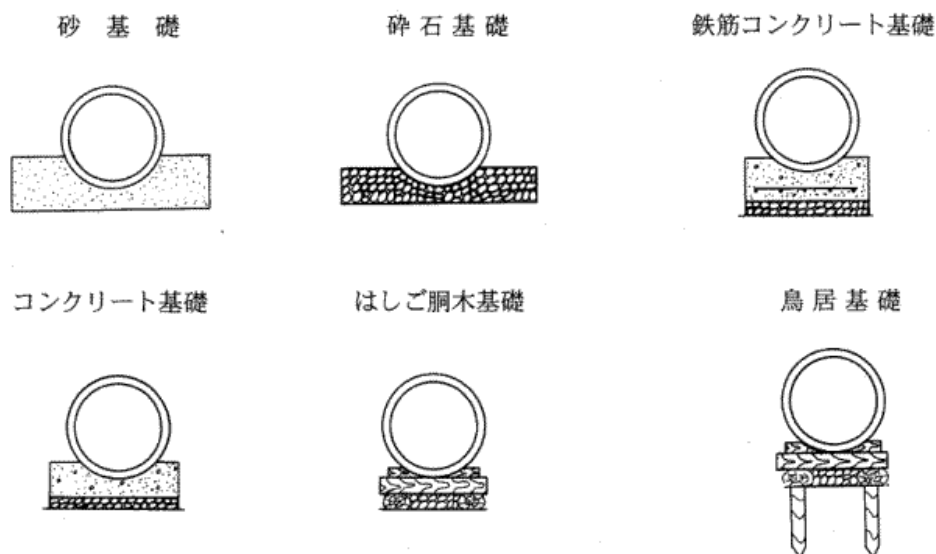
注1 岩盤に敷設する場合は、応力を均等に分布できる構造となる基礎としなければなりません。

注2 地盤の区分を例示すると、表-20のとおりです。

表-20 地盤の区分例

地 盤	代 表 的 な 土 質
硬 質 土	硬質粘土、れき混り土及びれき混り砂
普 通 土	砂、ローム及び砂質粘土
軟 弱 土	シルト及び有機質土
極 軟 弱 土	非常に緩い、シルト及び有機質土

図-14 剛性管渠の基礎工の種類



ウ 管渠の接合は次のとおりとします。

管渠の方向、勾配、管渠径の変化する箇所又は管渠の合流箇所にはマンホールを設け、原則として水面接合又は管頂接合とします。

地表勾配が急な場合には、管渠径の有無にかかわらず、原則として地表勾配に応じ、段差接合又は階段接合とします。段差接合では、1箇所あたりの段差は1.5m以内とし、段差が0.6m以上の場合は、合流管及び污水管については副管を使用することを原則とします。また、階段接合の1段あたりの高さは0.3m以内とします。

エ 管渠の継手は、水密性及び耐久性のあるものとしてください。軟弱地盤等において、管渠とマンホール等の剛性の高い構造物とを接合する場合は、必要に応じて可とう性の継手を用いてください。

オ マンホールの間隔は、管径別のマンホール最大間隔が定められているので留意してください。

表－21 マンホールの管径別最大間隔

管 渠 径	600mm 以下	1, 000mm 以下	1, 500mm 以下	1, 650mm 以上
最 大 間 隔	75m	100m	150m	200m

カ マンホールは、現在では施工の容易さ及び工期の短縮を図るため、組立マンホールが一般的ですが、埋設物の関係、管渠の構造等によって特殊な用途又は形状を必要とする場合は、特殊マンホールを用いてください。

表－22 組立マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
円形 0 号マンホール CM0	内径 75cm 円形	小規模な排水又は起点 他の埋設物の制約等から 1 号マンホールが設置できない場合
円形 1 号マンホール CM1	内径 90cm 円形	管の起点及び内径 500mm 以下の管の中間点並びに内径 400mm までの管の会合点
円形 2 号マンホール CM2	内径 120cm 円形	内径 800mm 以下の管の中間点及び内径 500mm 以下の管の会合点
円形 3 号マンホール CM3	内径 150cm 円形	内径 1, 100mm 以下の管の中間点及び内径 700mm 以下の管の会合点
円形 4 号マンホール CM4	内径 180cm 円形	内径 1, 200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
円形 5 号マンホール CM5	内径 220cm 円形	内径 1, 500mm 以下の管の中間点及び内径 1, 100mm 以下の管の会合点

注 用途欄の内径は、推進工法用鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定しています。

表－23 レジンコンクリート製マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
円形 75 (0 号) マンホール RMH75	内径 75cm 円形	小規模な排水又は起点 他の埋設物の制約等から 1 号マンホールが設置できない場合
円形 90 (1 号) マンホール RMH90	内径 90cm 円形	管の起点及び内径 500mm 以下の管の中間点並びに内径 350mm までの管の会合点
円形 120 (2 号) マンホール RMH120	内径 120cm 円形	内径 800mm 以下の管の中間点及び内径 500mm 以下の管の会合点
円形 150 (3 号) マンホール	内径 150cm 円形	内径 1, 000mm 以下の管の中間点及び内径 700mm

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
RMH 1 5 0		以下の管の会合点
円形 180 (4号) マンホール RMH 1 8 0	内径 180cm 円形	内径 1,100mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
楕円形 60×90 RMH 6 0 9 0	楕円 60× 90cm	内径 300mm 以下の管の中間点及び会合点

注 1 円形レジンマンホールの用途欄の内径は、推進工法用鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定しています。

注 2 楕円形レジンマンホールの用途欄の内径は、鉄筋コンクリート管（外圧管）を接続した場合を設定しています。

表－24 円形（現場打ち）マンホールの形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
1 号 マ ン ホ ール	内径 90cm 円形	管の起点及び 600mm 以下の管の中間点並びに内径 450mm までの管の会合点 く形渠、馬てい形渠など及びシールド工法等による管渠の中間点
2 号 マ ン ホ ール	内径 120cm 円形	内径 900mm 以下の管の中間点及び内径 600mm 以下の管の会合点 く形渠、馬てい形渠など及びシールド工法等による管渠の中間点
3 号 マ ン ホ ール	内径 150cm 円形	内径 1,200mm 以下の管の中間点及び内径 800mm 以下の管の会合点
4 号 マ ン ホ ール	内径 180cm 円形	内径 1,500mm 以下の管の中間点及び内径 900mm 以下の管の会合点

注 用途欄の内径は、鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定しています。

表－25 特殊マンホール（く形）の形状別用途

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
特 1 号 マ ン ホ ール	内のり 60× 90cm 角形	土被りが特に少ない場合、他の埋設物等の制約等で円形マンホールが設置できない場合
特 2 号 マ ン ホ ール	内のり 120×120cm 角形	内径 1,000mm 以下の管の中間点又は最大内径 1,000mm（流入角度 90° ）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
特 3 号 マ ン ホ ール	内のり 150×120cm 角形	内径 1,200mm 以下の管の中間点又は最大内径 1,000mm（流入角度 90° ）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
特 4 号 マ ン ホ ール	内のり 180×120cm 角形	内径 1,500mm 以下の管の中間点又は最大内径 1,000mm（流入角度 90° ）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
		内径 1,800mm 以下の管の中間点又は最大内径

呼 び 方	形 状 寸 法	用 途
5 号 マ ン ホ ー ル	内のり 210×120cm 角形	1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
6 号 マ ン ホ ー ル	内のり 260×120cm 角形	内径 1,800mm 以下の管の中間点又は最大内径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
7 号 マ ン ホ ー ル	内のり 300×120cm 角形	内径 2,400mm 以下の管の中間点又は最大内径 1,000mm（流入角度 90°）の会合点 現場状況に応じて円形又はく形を選択する
現 場 打 ち 管 渠 用 マ ン ホ ー ル	内のり D 1×D 2 角形	く形渠、馬てい形渠など及びシールド工法 等による管渠の中間点 ただし、D は管渠の内幅 管渠の段差が 0.6m 以上となる場合

注 1 用途欄の内径は、鉄筋コンクリート管を接続に使用した場合を設定しています。

注 2 用途欄の内径は、ハンチなどの大きさによって異なります。

注 3 会合点では、最大内径未満の管についてはマンホールの内のり寸法の範囲内であれば、流入角度を 90°以上にも設定することができます。

キ マンホールのふたは、鋳鉄製を標準とします。

ク マンホールの足掛け金物は、鋳鉄製（樹脂被覆）を標準とし、幅 30cm、設置間隔 30cm とします。

ケ マンホールの上下流管の段差が 60cm 以上の場合は、本管の径に応じた副管を原則としてマンホールの外側に設置してください。

表-26 副管径の基準

本管径 (mm)	200	250	300	350	400	450	500	600	700 以上
副管径 (mm)	150	200	200	200	200	250	250	300	別途

5 水道その他の給水施設（法第 33 条第 1 項第 4 号）

開発行為に係る給水施設等は、主として自己居住用の建築物の建築の目的で行う開発行為を除き、開発区域の規模、予定建築物等の用途等を勘案して、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、かつ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必要があります。

この場合において、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ときは、当該開発行為を行おうとする者と当該水道事業者との協議が整うことをもって、当該開発許可の基準に適合しているものとして取り扱って差し支えないこととされています。

6 地区計画等（法第 33 条第 1 項第 5 号）

開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められている必要があります。

この場合において、「即して定められている」とは、開発行為の設計等が当該地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致していないものの地区計画等の目的が達成されるよう定められている場合を含みます。

7 公共施設、公益的施設（法第 33 条第 1 項第 6 号、令第 27 条）

開発行為に係る公共施設、公益的施設は、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用途の配分が定められている必要があります。

そのため、開発行為を行おうとする者が自ら整備する義務が課されている公共施設以外の公共施設や公益的施設については、それぞれの施設の管理予定者と協議をしたうえで、必要な施設が適切に配分されるように用地を確保することとなります。

この場合において、主として住宅の建築の用に供する目的で行う 20ha 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、購買施設等の公益的施設が、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りません。

ただし、当該開発区域外にある既存の公共施設等との誘致距離及び当該施設の規模を勘案して、当該施設を利用することが可能である場合は、新たに公共施設等を設ける必要がないこともあります。

8 宅地の安全性（法第 33 条第 1 項第 7 号）

地盤の沈下等による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良等安全上必要な措置が講じられるように設計が定められている必要がありますが、その概要は次のとおりです。

(1) 地盤の沈下等（令第 28 条第 1 号）

開発区域内の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、水抜き等の措置が講じられていることが必要です。

具体的な軟弱地盤対策は、「盛土等防災マニュアル」に準拠することとしています。同マニュアルによれば、軟弱地盤の判定の目安は地表面下 10m までの地盤に次のような土層の存在が認められる場合とされています。

- ① 有機質土・高有機質土
 - ② 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の加重で自沈するもの、又はオランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が4kgf/cm²以下のもの
 - ③ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数（N_{sw}）が50以下のもの、又はオランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数（qc）が40kgf/cm²以下のもの
- なお、軟弱地盤の判定にあたって土質試験結果が得られている場合には、そのデータも参考にしてください。

(2) 崖の上端に続く地盤面の処理（令第28条第2号）

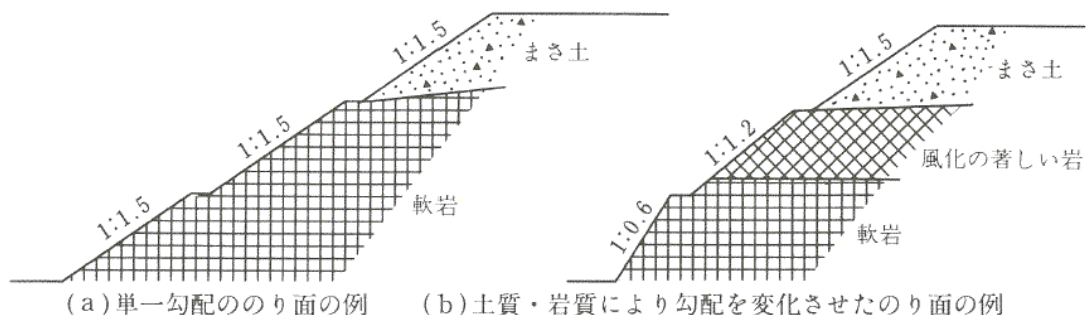
開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水等の地表水が流れるように勾配が附されていることが必要です。

これは、雨水等の地表水が崖面を表流して侵食することや、崖地盤へ浸透することを防止するためのものであるため、物理的に崖の反対方向に勾配をとることが不可能な場合であっても、崖の上端で地表水を一箇所に集め、堅溝を設けて地表水を崖下へ流下させる等地表水による崖面の侵食や崖地盤への浸透を防止する措置を講じることが必要です。

(3) 切土をする場合（令第28条第3号）

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、地滑り抑止ぐいやグラウンドアンカー等の設置、土の置換え等の措置が講じられていることが必要です。

図-15 切土のり面の形状例



(4) 盛土をする場合（令第28条第4号）

盛土に雨水等の地表水又は地下水の浸透による緩み、滑り等が生じないように、おおむね30cm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、これをローラー等の建設機械を用いて締め固めることが必要です。さらに、必要に応じて、地滑り抑止ぐい等の設置等の措置が講じられていることが必要です。

なお、盛土をする際の具体的な留意事項は、著しく傾斜している土地において盛土をする場合を含めて概ね次のとおりです。

- ① 盛土の施工に先立ち、原地盤の草木の腐食による盛土のゆるみや有害な沈下が生じないように、樹木の抜開、除根及び除草を行うこと。
- ② 盛土と原地盤との間に浸透水や湧水が生じる場合は、必要に応じて排水層や地下排水溝を設け、それらを適切に処理すること。
- ③ 土の敷均しは盛土を均一に締め固めるためにもっとも重要な作業であり、一層あたりのまき出し厚さは、30～50cm を標準とすること。
- ④ 盛土の高さが5mを超えるときは、高さ5m程度ごとに幅1～2mの小段を設けること。この場合において、小段には2～5%程度の排水勾配をつけて施工し、必要に応じて排水溝を設置するなどのり面の保護に配慮すること。
- ⑤ 原地盤の勾配が15°（約1：4）程度以上の場合には、原地盤が岩である場合も含め、高さ50cm、幅1m程度以上の段切りを行い、段切り面には排水のための勾配を設け、地下水排除工を設けること。

(5) 著しく傾斜している土地において盛土をする場合（令第28条第5号）

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、段切り等の措置が講じられていることが必要です。

この場合において、雑草等が茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤の接する面に弱い地層ができることに留意し、雑草等の除去及び埋戻しの壁体を築く等の措置が講じられていることが必要です。

図-16 高盛土における小段の設定例

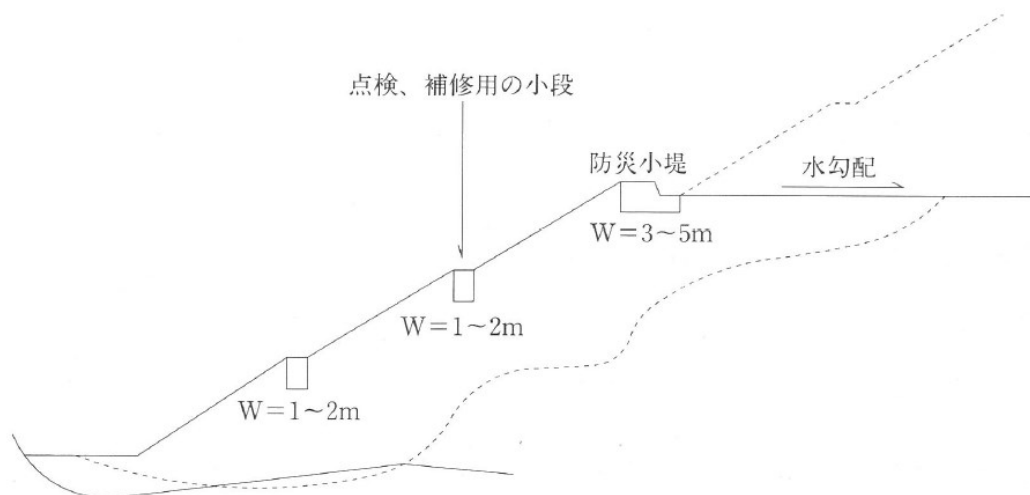
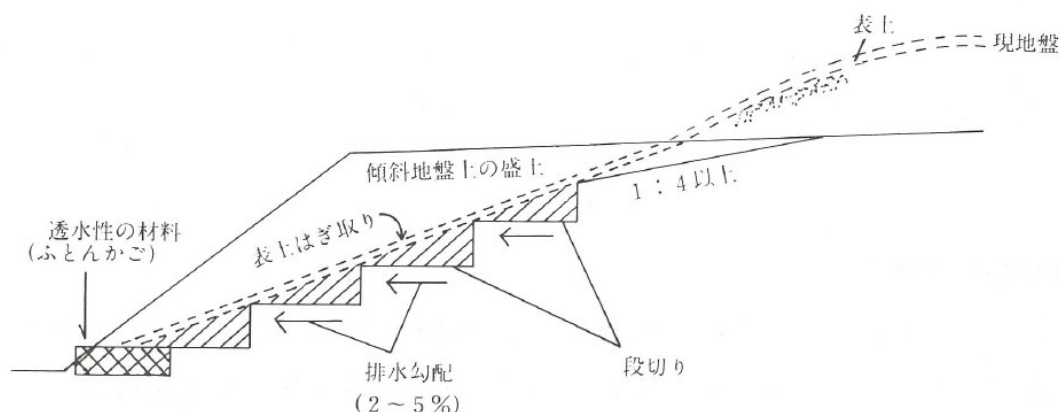


図-17 傾斜地盤上の段切りと排水処理



(6) 崖面の保護（令第28条第6号）

開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、擁壁の設置、芝張り、モルタル吹付け等の措置が講じられていることが必要です。

① 擁壁の設置の基準（省令第23条第1項、同条第2項）

次に掲げるがけのがけ面は擁壁で覆わなければなりません。この場合において、「がけ」とは、地表面が水平面に対し 30° 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。）以外のものをいいます。

ア 切土をした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ

イ 盛土をした土地の部分に生じる高さが1mを超えるがけ

ウ 切土と盛土を同時にした土地の部分に生じる高さが2mを超えるがけ

ただし、切土をした土地の部分に生じることとなるがけのうち、図-19に掲げる場合は、擁壁の設置をする必要がないこととされています。なお、この場合において、小段等によって上下に分離されたがけがある場合には、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し 30° 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こととなります。

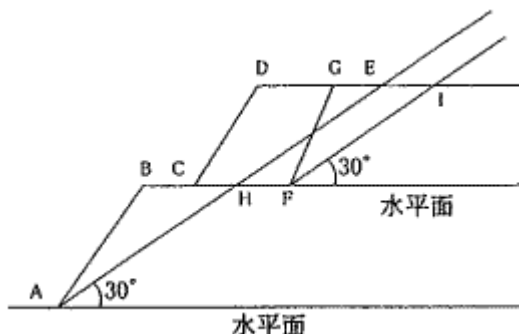
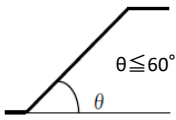
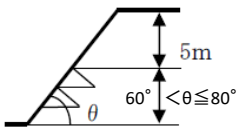
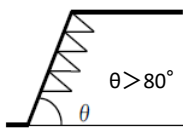
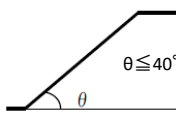
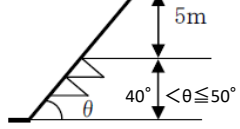
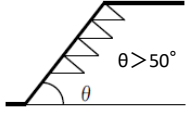
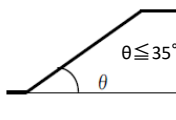
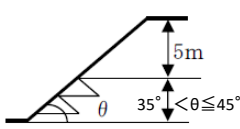
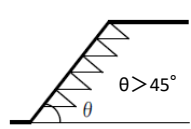


図-18 一体のがけとみなされるがけの例

ABCDEで囲まれる部分は一体的ながけとみなされます。

ABCFG Eで囲まれる部分は一体的ながけとみなされません。（ABCHとFG E Iとは別々のがけとなります。）

図-19 切土の場合で擁壁を要しないがけ又はがけの部分

区 分 土 質	擁 壁 不 要	がけの上端から垂直距離 5 mまで擁壁不要	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° 以下のもの 	がけ面の角度が 60° を超え 80° 以下のもの 	がけ面の角度が 80° を超えるもの 
風化の著しい岩	がけ面の角度が 40° 以下のもの 	がけ面の角度が 40° を超え 50° 以下のもの 	がけ面の角度が 50° を超えるもの 
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° 以下のもの 	がけ面の角度が 35° を超え 45° 以下のもの 	がけ面の角度が 45° を超えるもの 

② 擁壁の設置の適用除外（省令第23条第3項）

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じられた場合には、擁壁の設置義務が適用されないことがあります。

この場合においては、切土であるか盛土であるかを問いませんが、地盤自体が安定していることはもとより、立地条件や周囲の土地利用の状況も勘案したうえで判断されることとなります。

③ 擁壁を設置しない場合のがけ面の保護（省令第23条第4項）

開発行為によって生じるがけのがけ面は、擁壁で覆う場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化等の侵食に対して保護しなければなりません。

この場合において、がけ面の保護工は、のり面の勾配、土質、気象条件、保護工の特性及び維持管理等について総合的に検討したうえで工法を選定することとなりますが、コンクリートブロック張り工やのり枠工等も考えられます。

④ その他擁壁に関する技術的細目（省令第27条）

①から③までに掲げるもののほか、擁壁に関する技術基準は次のようなものがあります。

ア 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、土圧等によって擁壁が破壊されないこと、擁壁が転倒しないこと、擁壁の基礎がすべらないこと及び擁壁が沈下しないことが確かめられるものであること。

イ 空積造等擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものを除き、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等必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。

なお、開発行為によって生じるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが2 mを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第142条の規定により定められたものであることが必要ですが、その概要は次のとおりです。

ア 鉄筋コンクリート造、石造等腐食しない材料を用いた構造とすること。

イ 石造の擁壁にあっては、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。

ウ 擁壁の裏面の排水をよくするため、水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺に砂利等を詰めること。

この場合において、鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造計算については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第9条第2項の規定を準用することとしています。その概要は次のとおりです。

ア 土圧等によって擁壁の各部に生じる応力度が、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。

イ 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 $2/3$ 以下であること。

ウ 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等の $2/3$ 以下であること。

エ 土圧等によって擁壁の地盤に生じる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないこと。

オ 基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生じる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないこと。

⑤ その他擁壁を設置する必要がある場合

高さ3 mを超えるがけの上又は下に建築物を建築する場合であって、当該建築物の位置が、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端からの水平距離ががけの高さの2倍以内にあるときは、秋田県建築基準条例（昭和35年秋田県条例第27号）第4条の規定により、建築物の安全を確保するために必要な擁壁を設けなければなりません。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア がけの土質又は形状により建築物の安全上支障がないとき。
- イ がけの上に建築物を建築する場合であって、建築物の基礎ががけに影響を及ぼさないとき。
- ウ がけの下に建築物を建築する場合であって、建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造その他これと同等の耐力を有する構造とすること又はがけと建築物との間に流土止を設けること等により建築物の安全上支障がないとき。

9 開発不適区域（法第 33 条第 1 項第 8 号、令第 23 条の 2）

主として、自己居住用又は自己業務用の建築物等の建築等の目的で行う開発行為を除き、開発区域内に開発行為を行うのに適当でない区域内の土地が含まれていない必要がありますが、その概要は次のとおりです。

- ① 建築基準法による災害危険区域
- ② 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）による地すべり防止区域
- ③ 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）による土砂災害特別警戒区域
- ④ 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）による急傾斜地崩壊危険区域

10 樹木の保存、表土の保全等（法第 33 条第 1 項第 9 号、令第 23 条の 3）

開発区域の面積が 1 ha 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、開発区域の周辺の状況、開発区域内の土地の地形等を勘案して、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、表土の保全等の措置が講じられるように設計が定められている必要がありますが、その概要は次のとおりです。

なお、樹木の保存、表土の保全等の措置を講じる必要がある開発区域の面積は、開発許可権者が、条例により 0.3ha 以上 1 ha 未満の範囲内でその規模を別に定めることができることとされています。秋田県では別の定めはしていませんが、知事以外の開発許可権者の取扱いについては、必要に応じて開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

(1) 樹木の保存（令第 28 条の 2 第 1 号、省令第 23 条の 2）

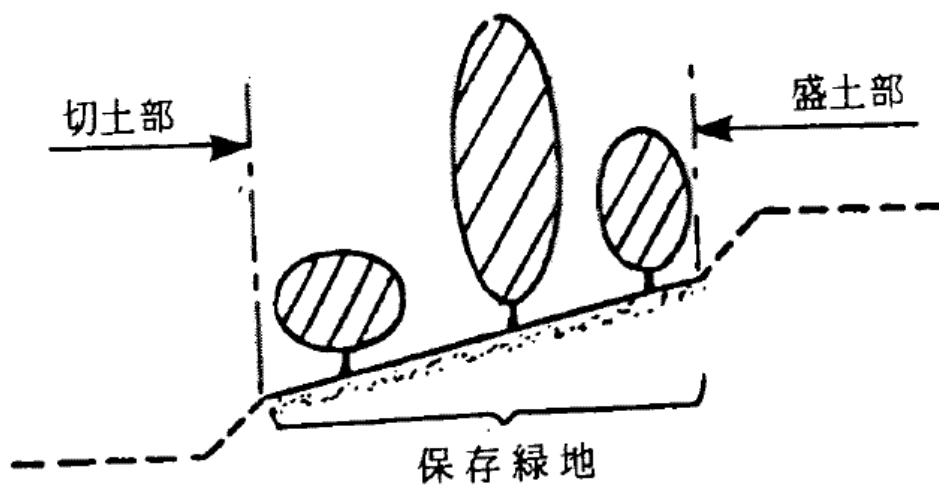
高さが 10m 以上の健全な樹木又は高さが 5 m 以上かつ面積が 300 m² 以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講じられていることが必要です。

ただし、開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合や、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木が存する場合など、開発区域の形状等を勘案して保存の措置を講じる必要がないこともあります。この場合であっても、必要以上の樹木の伐採は避けるべきであるとされています。

なお、樹木の保存の措置の判断基準は、概ね次のとおりです。

- ① 「健全な樹木」は、次の基準により判断します。
 - ア 枯れていないこと。
 - イ 病気（松食い虫、落ち葉病等）がないこと。
 - ウ 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。
- ② 「樹木の集団」とは、一団の樹林地で、樹木が10㎡あたり概ね1本以上の割合で存する場合を目途とします。
- ③ 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことをいい、地区内での移植又は植樹をいうものではありません。この場合において、保存対象樹木又はその集団の存する土地では、少なくとも枝張りの垂直投影面下では切土又は盛土を行わないことが必要とされています。

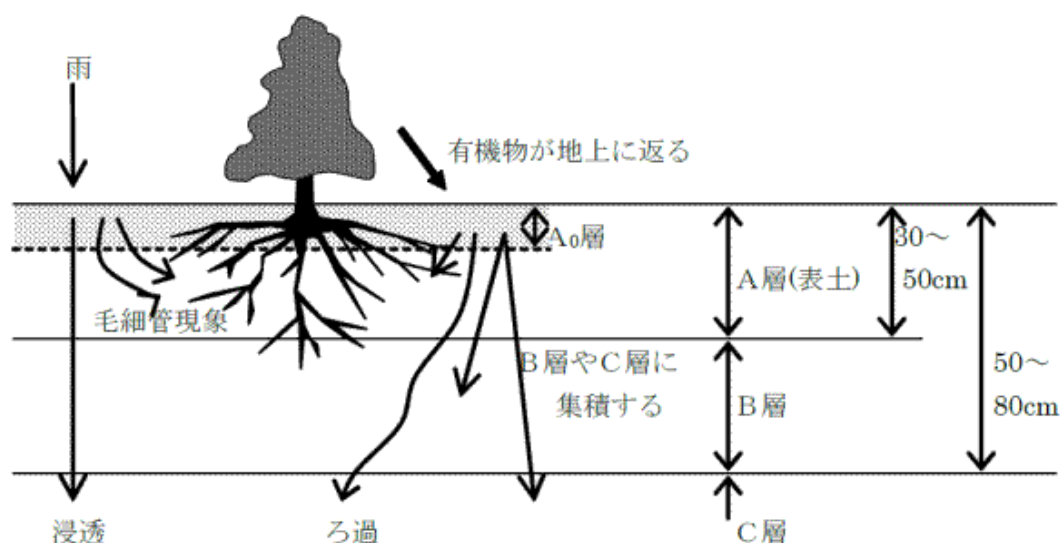
図－20 保存の措置



(2) 表土の保全（令第28条の2第2号）

高さが1m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1,000㎡以上である場合には、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き、当該切土又は盛土を行う部分について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていることが必要です。

図-21 表土断面図



注 A₀層（有機物層）：地表部に堆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層に比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。植物の根はこの部分から養分、水分を吸収し下層土にはほとんど入っていかない。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層の下に続き、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（母材料）：岩石が風化していない最下層の部分である。

11 緑地帯その他の緩衝帯（法第33条第1項第10号、令第23条の4）

開発区域の面積が1ha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、開発区域の周辺の状況、予定建築物等の用途等を勘案して、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必要があります。

(1) 緩衝帯等の配置（令第28条の3、省令第23条の3）

騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある建築物等の建築等の目的で行う開発行為にあつては、開発区域の規模に応じて、表-27に示す幅員以上の緩衝帯等が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。

この場合において、「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」とは、一般的には工場や第一種特定工作物がこれに該当します。

なお、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ことがあります。

表－27 緩衝帯等の幅員の基準

開発区域の面積（A）（ha）	$1 \leq A < 1.5$	$1.5 \leq A < 5$	$5 \leq A < 15$	$15 \leq A < 25$	$25 \leq A$
緩衝帯等の幅員	4 m	5 m	10m	15m	20m

(2) 他の法令との関係

① 工場立地法

予定建築物等の用途が工場である場合には、原則として、工場立地法（昭和34年法律第24号）による緑地又は環境施設は緩衝帯等に含まれます。この場合において、同法に基づく工場立地に関する準則の運用と齟齬を生じないように十分配慮する必要があるため、開発許可の基準は、同準則の基準を上回っているものを求めているものではありません。

なお、同法に係る基準については、工場立地法の届出事務担当窓口へ相談してください。

② 森林法

森林法による開発行為の規制においても緩衝帯等に関する基準が定められており、林地開発許可にあたっての具体例としては、次のようなものがあります。

ア 開発目的別に 20%以上から 60%以上の残置森林等を確保すること。

イ 当該開発区域の周辺部に幅 30m以上の森林帯を残置又は造成すること。

なお、林地開発許可の手続きについては、各地域振興局農林部森づくり推進課又は農林水産部森林環境保全課の林地開発許可事務担当窓口へ相談してください。

12 輸送施設（法第33条第1項第11号、令第24条）

開発区域の面積が40ha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必要があります。

13 申請者の資力及び信用（法第33条第1項第12号、令第24条の2）

主として、自己居住用若しくは自己業務用の建築物等の建築等の目的で行う開発行為のうち開発区域の面積が1ha以上のもの又は非自己用の建築物等の建築等の目的で行う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が必要です。

この場合においては、開発許可申請の際に提出された図書により、申請者の資金調達能力や過去に開発行為を着実に遂行しなかった前歴等の事実関係を基準として判断することとなります。

14 工事施行者の能力（法第 33 条第 1 項第 13 号、令第 24 条の 3）

主として、自己居住用若しくは自己業務用の建築物等の建築等の目的で行う開発行為のうち開発区域の面積が 1 ha 以上のもの又は非自己用の建築物等の建築等の目的で行う開発行為にあっては、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が必要です。

この場合においては、開発許可申請の際に提出された図書により、当該工事の難易を考慮し、工事施行者の過去の工事实績等を基準として判断することとなります。

15 関係権利者の同意（法第 33 条第 1 項第 14 号）

開発行為をしようとする土地等の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物等について、当該開発行為の施行等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必要があります。

この場合において、「妨げとなる権利を有する者」とは、概ね次に掲げる者をいいます。

① 土地について

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、土地が保全処分の対象となっている場合はその保全処分をした者

② 建築物又は工作物について

所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権を有する者、土地改良施設がある場合はその管理者

なお、法令上は、関係権利者の全員の同意ではなく相当数の同意が要件となっていますが、秋田県では、原則として関係権利者全員の同意を開発許可の要件としています。知事以外の開発許可権者によっては、「相当数」の基準値を設けている場合がありますので、必要に応じて当該開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

16 制限の強化又は緩和（法第 33 条第 3 項、令第 29 条の 2）

地方公共団体は、当該地方の自然的条件の特殊性等を勘案したうえで必要があると認められる場合には、政令で定める基準に従い、条例により、法令における技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができることとされています。

秋田県では、当該制限を強化し、又は緩和する規定を定めていませんが、知事以外の開発許可権者における制限の強化又は緩和の状況については、必要に応じて開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

17 最低敷地面積の制限（法第 33 条第 4 項、令第 29 条の 3）

地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成等のため必要と認める場合には、政令で定める基準に従い、条例により、区域、目的、予定建築物等の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができることとされています。

秋田県では、当該最低敷地面積の制限を定めていませんが、知事以外の開発許可権者における制限の状況については、必要に応じて開発区域を管轄する事務処理市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。

18 景観計画による制限（法第 33 条第 5 項、令第 29 条の 4、省令第 27 条の 5）

景観行政団体は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合には、景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例により、開発許可の基準として定めることができることとされています。

秋田県では、当該制限を定めていませんが、景観行政団体である市町村における状況については、必要に応じて開発区域を管轄する市町村の開発許可事務担当窓口又は景観事務担当窓口へ相談してください。

19 公有水面埋立法による埋立地における開発行為（法第 33 条第 7 項）

公有水面埋立法による埋立に関する工事の竣工認可の告示があった埋立地において行う開発行為については、埋立免許の条件において、法の開発許可基準に規定する事項に関する定めがあるときは、その定めをもって開発許可の基準とし、法の開発許可基準は、当該条件に抵触しない限度において適用することとなります。

20 市街地再開発促進区域内等における開発行為（法第 33 条第 8 項）

居住誘導地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、法の開発許可基準に定めるもののほか、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）等別の法律に定める基準が適用されることとなります。

V 開発許可後の手続き等

1 開発許可後の進行管理

秋田県では、開発許可制度の適正な運用を図るため、特に次の点に留意し、開発許可後の進行管理に努めることとしています。

- ① 工事の実施状況の把握
- ② 工事完了公告前の建築の防止 … 現地の巡回の強化
- ③ 建築物の用途の確認 … 特に市街化調整区域
- ④ 工事完了予定年月日に基づく工事施行意思の確認
- ⑤ 廃止の意思があり手続き遅延の場合の許可の取消し
- ⑥ 廃止の意思不明確でも地権者等の権利保護が必要な場合の取消し

2 開発行為の変更の許可又は届出（法第 35 条の 2）

開発許可を受けた者は、工事完了公告がなされる前において許可に係る一定の事項を変更する場合は、開発許可権者による変更許可又は開発許可権者への届出が必要となります。

(1) 変更の許可が必要な場合

開発許可申請書に記載した次に掲げる事項を変更する場合は、開発行為の変更の許可を受けなければなりません。

- ① 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
- ② 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
- ③ 開発行為に関する設計
- ④ 工事施行者
- ⑤ 自己の居住用、自己の業務用又は非自己用の別
- ⑥ 市街化調整区域内において行う開発行為のうち、該当する法第 34 条の号及びその理由
- ⑦ 資金計画（ただし、自己居住用又は開発区域の面積が 1 ha 未満の自己業務用の建築物等の建築等の目的で行う開発行為を除く。）

この場合、開発行為の変更の許可を受けようとする者は、開発行為の許可申請書に添付した図書のうち、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たうえで、次に掲げる事項を記載した申請書を開発許可権者に提出しなければなりません。

- ① 変更に係る事項
- ② 変更の理由
- ③ 開発許可の許可番号

なお、開発行為の変更をする場合であっても、新たに開発許可を得るときと同様に、変更後の内容が法第 33 条（市街化調整区域内における開発行為の場合は

法第 34 条も含む。)に規定する要件に適合するものでなければ許可を得ることはできません。

ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、開発許可の適用除外（許可不要）のものに該当することとなる場合は、変更の許可を受ける必要はありません。

(2) 変更の届出が必要な場合

開発許可申請書に記載した次に掲げる事項を変更する場合は、軽微な変更として、開発行為の変更の届出をしなければなりません。

- ① 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、予定建築物等の敷地の規模の 1/10 以上の増減を伴うもの及び住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるものを除く。）
- ② 工事施行者の変更（ただし、開発区域の面積が 1 ha 以上であって、かつ、自己業務用又は非自己用の建築物等の建築等の目的で行う開発行為にあっては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。）
- ③ 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

(3) 変更の許可又は届出にあたっての留意事項

開発行為の変更により、既存の公共施設又は新たに設置される公共施設に関する事項が変更される場合には、法第 32 条の規定による同意又は協議を改めて得ることが必要です。

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が行われる場合は、開発許可の変更ではなく、新たな開発行為として取扱われます。

3 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事の完了公告がなされるまでの間は、次に掲げる場合を除き、原則として建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはなりません。

- ① 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、又は建設する場合
- ② その他開発許可権者が支障がないと認めた場合
- ③ 当該開発行為の関係権利者が開発に同意していない場合で、当該関係権利者が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場合

(1) 開発許可権者が支障がないと認めた場合

開発許可権者が支障がないと認めるものは、次のいずれかに該当するものでなければなりません。

- ① 官公署、地区センター等公益的施設を先行的に建設する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内に移転し、又は改築する場合
- ③ 自己居住用又は自己業務用の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であり、かつ当該建築物が工事完了公告前に供用開始されるおそれがない場合
- ④ 第二種特定工作物に係る開発行為であって、当該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

したがって、単純に建築物の建築又は特定工作物の建設の工期を短縮する目的や建築物等の供用開始の時期を早期にする目的、工事の手戻りを防ぐ目的等の場合は、開発許可権者が支障がないと認めることはできません。

なお、秋田県においては、擁壁等の宅地防災施設や排水施設、転落防止施設等の工事が建築物の工事の完成前に完了していること等を要件として定めています。

(2) 開発行為に同意していない関係権利者が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場合

開発行為に同意していない関係権利者は、自己が権利を有する土地が開発区域に含まれたことについて賛成の意思を示していないことから、他の者が開発許可を受けたことによって何らかの建築等の制限が課されることは不当であるため、除外規定が設けられているものです。

ただし、当該関係権利者が建築物の建築又は特定工作物の建設を行おうとする場合は、そのための開発許可を別途受ける必要があります。

4 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条）

工事完了公告がなされる前においては、一定の要件のもと、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。なお、「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開発行為に係る権利と義務の総体をいうとされており、民事上の関係について規定しているものではありません。

開発許可権者との関係においては、具体的には次のようなものがあります。

- ① 適法に開発行為を行うことができる権能
- ② 公共施設の管理者との同意等によって定められている公共施設の設置又は変更の権能
- ③ 工事について土地所有者等から同意を得ているという地位
- ④ 工事完了又は工事廃止の届出義務

(1) 一般承継人による承継

「一般承継人」とは、開発許可を受けた者の相続人のほか、吸収合併の場合の合併後に存続する法人又は新設合併の場合の合併により新設された法人をいいます。

一般承継人は、許可に基づく地位を当然に承継するため、仮に開発行為を行う意思がないときは、開発行為に関する工事の廃止の届出をしなければなりません。

(2) 特定承継人による承継

「特定承継人」とは、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をいいます。

特定承継人は、開発許可権者の承認を受けて、許可に基づく地位を承継することができます。この場合において、開発許可権者は、特定承継人が行う承認申請の際に、当初の開発許可どおりに開発行為を行うことができるかどうかを審査するため、資力及び信用に関する書類を添付させ、それにより承認を与えるかどうかを判断することとなります。

5 開発行為の廃止（法第 38 条）

開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を完了せずに廃止したときは、遅滞なくその旨を開発許可権者に届け出なければなりません。この場合において、開発許可権者は、開発登録簿を閉鎖しなければなりません。

また、開発許可権者は、工事完了予定年月日を徒過してなお工事に未着手の場合や、工事には着手しているものの相当期間を経過してもなお工事完了に至らない場合には、開発許可を受けた者から報告を求めるなどして工事の実施状況の把握に努め、工事完了又は廃止の手続きの時期を明らかにするよう指導する必要があります。

なお、開発行為に関する工事を途中で廃止された場合には、周辺の地域への被害や公共施設の機能の阻害等のおそれがあるため、開発許可の際の条件として、万が一開発行為を廃止した場合の事後処理に関しても必要な条件を附することができることとされています。

6 工事完了の届出等（法第 36 条）

(1) 工事完了の届出

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を完了したときは、その旨を開発許可権者に届け出なければなりません。

また、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に、その旨を開発許可権者に届け出ることになります。これは、公共施設に関する工事を全体の工事に先立って完成させ、検査を受けて管理者へ引き継ぐことによって、土地の帰属や費用負担等の手続きの処理を迅速に進めることが合理的だと考えられるためです。

なお、公共施設に関する工事の部分全体を切り離して届け出ることができるのは、公共施設に関する工事が先に完了しているときのみであり、公共施設に関する工事が完了する前に他の工事が完了していたとしても、工事完了の届出はすることができません。

(2) 工事完了の検査

開発許可権者は、工事完了の届出があったときは、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なければなりません。この場合において、「開発許可の内容」には、開発許可の際に附された条件が当然に含まれます。

工事完了の検査は、物理的、技術的に許可の内容を充足しているかどうかの検査であり、権利関係の確認までは含みません。また、検査の結果、当該工事が許可の内容に適合していないときは、開発許可権者は、検査済証の交付や工事完了公告を行うことはできません。

検査の実施にあたっては、開発許可を受けた者及び工事施行者の立ち会いのもとに、開発許可権者が指定した検査員が行います。また、市町村に帰属する公共施設がある場合は、当該市町村の担当職員にも必ず立ち会ってもらう必要がありますが、検査実施日の日程調整は、工事完了の届出後、開発許可を受けた者が行うこととなります。

(3) 検査済証の交付及び工事完了公告

開発許可権者は、工事完了の検査の結果、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、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りません。

また、開発許可権者は、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を公告しなければなりません。なお、当該公告は、次の事項を明示して秋田県公報に掲載して行います。

① 開発行為に関する工事を完了した場合

ア 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

イ 開発許可を受けた者の住所及び氏名

② 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

ア 開発区域又は工区に含まれる地域の名称

イ 公共施設の種類、位置及び区域

ウ 開発許可を受けた者住所及び氏名

なお、当該工事が当該開発許可の内容に適合していないときは、開発許可権者は検査済証の交付と工事完了公告行わないため、工事完了公告前の建築制限等の制限は継続して適用されたままであり、公共施設の管理者への帰属や公共施設の用に供する土地の国等への帰属などの法律効果も生じないこととなります。

7 開発行為により設置された公共施設の管理（法第 39 条）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事（開発区域外の幹線道路との接続工事等）により公共施設が設置されたときは、公共施設は、工事完了公告の日の翌日において、原則として市町村に帰属することとなります。ただし、道路法や河川法など他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は法第 32 条第 2 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者に帰属することとなります。

また、やむを得ない事情により公共施設の全部又は一部の管理を開発許可を受けた者に委ねざるを得ない場合であっても、当該公共施設用地の所有権のみは市町村が帰属を受け、基本的な管理権の所在を明確にすることとされています。この場合においては、当該公共施設用地の所有権の移転登記を行って帰属を受けた後、別途期間を定めて当該公共施設に関する管理委託契約を締結する等の措置を講ずること等により、後日の係争防止に努めることが必要であるとされています。

なお、いずれの場合においても、公共施設を確実かつ円滑に帰属させるため、開発許可を受けた者は、当該公共施設用地を取得しておく等必要な措置を講じなければならない、それら開発許可を受けた者が講じるべき措置を開発許可の際の条件として附しても差し支えないこととされています。

一方で、定期借地権等を活用した開発行為により設置された道路については、次の要件を満たす場合には私道として取り扱うことも考えられます。

- ① 当該道路の規模、形状等からみて通過交通の用に供されず、専ら開発区域内の住民の用に供されるものであること
- ② 廃止された場合にも周辺に影響がないこと
- ③ 市町村が管理しなくとも適切かつ円滑な維持管理がなされることが確実と見込まれ、市町村と協議が整っていること
- ④ 開発許可申請者側から要望があること

8 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合は、当該公共施設の用に供していた土地及び新たな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それぞれ次のように帰属することとなります。

① 従前の公共施設の用に供していた土地

国又は地方公共団体 → 開発許可を受けた者

② 従前の公共施設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

開発許可を受けた者 → 国又は地方公共団体

これは、従前の公共施設が廃止される場合には、その土地は開発許可を受けた者が買収するなどして必要な権原を取得すべきものであるとされている一方で、当該公共施設の代替的な機能を有する公共施設が新たに設置される場合には、当該土地と従前の公共施設の用に供する土地とが当然に交換されるものとして整理することが、事務処理にあたって簡便であると考えられることから定められたものです。なお、これらの土地の帰属についても、当然に不動産登記法（平成16年法律第123号）による登記手続きが必要です。

新たに設置される公共施設の用に供する土地の帰属手続きは、検査済証の交付又は工事完了公告をするにあたって、開発許可を受けた者に登記関係書類を提出させて行います。この場合において、工事完了公告後に公共施設の管理が適正に行われることを担保するため、正当な理由がなく登記関係書類が提出されない場

合には、検査済証の交付又は工事完了公告に係る手続きを一時留保し、帰属手続きの促進を図っても差し支えないこととされています。

9 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

何人も、開発許可を受けた区域内においては、工事完了公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物等の新築、改築、用途の変更等を行うことはできません。

これは、開発許可の申請に際して開発区域内における予定建築物等の用途が明示され、かつ、その他様々な条件が勘案されて公共施設等の形状や規模が決定されているにもかかわらず、予定建築物等以外の建築物等が無制限に建築されることとなれば、開発許可制度の効果が著しく損なわれるため、原則として認めないこととしているものです。

ただし、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、当該用途地域等における用途の規制に適合する建築物等に関し、予定建築物等以外の建築物等の新築、改築、用途の変更等を行うことができます。

10 開発登録簿への登録等（法第 46 条、第 47 条）

(1) 開発登録簿の調製及び登録事項

開発許可権者は、開発許可をしたときは、調書及び土地利用計画図をもって組成する開発登録簿を調製し、開発許可に係る事項を開発登録簿に登録しなければなりません。その内容は主に次のとおりです。

- ① 開発許可の年月日
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 公共施設の種類、位置及び区域
- ④ 建築物の建ぺい率等の指定の内容
- ⑤ 工事完了検査に係る事項
- ⑥ 予定建築物等以外の建築等の許可があった場合
- ⑦ 監督処分があった場合

(2) 開発登録簿の保管

開発許可権者は、開発登録簿を永年保存するとともに、常に公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときはその写しを交付しなければなりません。

これは、開発許可を受けた者以外の第三者が開発区域内の土地取引をする際に、不測の損害を被ることのないようにその保護を図るとともに、開発許可制度の効果を確保するため、建築基準法による建築確認に際して予定建築物等以外の建築物等の建築が認められることのないよう、常時容易に、かつ正確にその内容を知り得るようにする必要があるためです。

なお、開発登録簿の閲覧場所及び閲覧に際しての規則は、開発許可権者ごとに告示することとなっています。

VI 市街化調整区域における開発行為の取扱い

1 市街化調整区域における開発行為に係る取扱いの概要

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められています。そのため、市街化調整区域内では、法第 29 条ただし書の規定により許可を要しないとされている開発行為は行うことができますが、それ以外の実開発行為については、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いて、開発区域の面積の規模を問わず、原則として開発許可をすることはできません。

ただし、法第 33 条に定める開発許可の要件に該当し、かつ、法第 34 条各号のいずれかに該当すると認められる場合に限り、開発許可をすることができます。

なお、秋田県内で市街化調整区域が定められている都市計画区域は秋田都市計画区域のみであり、当該都市計画区域を定めている秋田市と潟上市は、それぞれ各市長が開発許可権者となっていますので、市街化調整区域における開発行為の取扱いについては、各市の開発許可事務担当窓口へ相談してください。