

都市計画法

# 開発許可制度の手引き

(事務編)

令和5年9月改訂版

出雲市 都市建設部 都市計画課

# 目 次

## 第1節 総 説

1. 開発許可制度の意義 . . . . . 1
2. 開発許可制度の概要 . . . . . 1
3. 出雲市における開発許可制度の施行 . . . . . 3

## 第2節 用 語 の 定 義

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

## 第3節 開発行為の制限

1. 開 発 許 可 . . . . . 16
2. 開発許可申請の手続 . . . . . 22
3. 開発行為の変更許可申請の手続 . . . . . 24
4. 許可又は不許可 . . . . . 30
5. 工事着手届と中間検査 . . . . . 31
6. 工事完了検査と完了公告 . . . . . 31
7. 開発行為の廃止 . . . . . 32

## 第4節 開発許可の基準

1. 開発許可の基準 . . . . . 33
2. 開発許可の技術基準 . . . . . 33

## 第5節 建築等の制限

1. 工事完了公告前の建築制限等 . . . . . 37
2. 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限 . . . . . 37
3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限 . . . . . 38

## 第6節 開発行為における公共施設の取扱い

1. 公共施設の管理者の同意等 . . . . . 39

2.	公共施設の管理	40
3.	公共施設敷地の帰属	41

## 第7節 その他

1.	許可に基づく地位の承継	43
2.	開発登録簿	43
3.	開発許可後の進行管理等	44
4.	違反行為に対する監督処分	45
5.	罰 則	46
6.	申請手数料	46
7.	書類の提出	46

[凡 例]

この手引きに使用した法令名の略語は、次のとおりである。

法：都市計画法（昭和43年法律第100号）

政 令：都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）

省 令：都市計画法施行規則（昭和44年建設省令49号）

市規則：出雲市都市計画法の施行に関する規則（平成22年出雲市規則第15号）

## 改訂経過

平成22年4月	制 定
平成23年4月	改 訂
平成24年4月	改 訂
平成26年4月	改 訂
平成27年4月	改 訂
平成29年4月	改 訂
令和 2年4月	改 訂
令和 3年1月	改 訂
令和 4年4月	改 訂
令和 5年9月	改 訂

# 第1節 総 説

## 1. 開発許可制度の意義

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

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

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

## 2. 開発許可制度の概要

### (1) 開発行為の制限

#### ① 開発行為の許可（法第29条）

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

なお、その他の開発行為で、国、県、全部委任を受けた委任市が行うものなどは、市長との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

#### ② 開発許可申請の手続（法第30条）

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

#### ③ 開発許可の基準

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

※本市においては、区域区分が定められていないため、後者の基準は該当しない。

#### ア 開発許可の技術基準（法第33条）

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

④ 着手届と工程報告（市規則第7条、第9条）

開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事に着手しようとするときに、工事着手届に工程表を添付し、速やかに市長に届け出なければならない。また、工事が市規則第9条に規定する工程に達する日の3日前までに、その旨を市長に報告しなければならない。（自己用は除く。）

⑤ 中間検査（市規則第9条）

市長は、必要があると認めたときは、中間検査を行うことができる。

⑥ 開発行為の変更許可（法第35条の2）

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

⑦ 工事完了検査と完了公告（法第36条）

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

(2) 建築等の制限

① 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

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

② 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第41条）

都市計画区域内では、市長は、開発許可に際し建ぺい率、建物の高さ、壁面の位置等建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができ、これらの制限が定められた土地では、市長の許可を受けない限り、これらの制限に反する建築物を建築してはならない。

③ 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

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

(3) 開発行為における公共施設の取扱い

① 公共施設の管理者の同意等（法第32条）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、開発行為等によって設置される公共施設を管理することとなる者などと協議しなければならない。

② 公共施設の管理及びその敷地の帰属

ア 公共施設の管理（法第39条）

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

#### イ 公共施設敷地の帰属（法第 40 条）

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

#### (4) その他

##### ① 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

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

##### ② 開発審査会（法第 78 条）

審査請求の審査などを行わせるため、学識経験者等から構成される開発審査会が島根県に設置されている。

#### (5) 開発許可制度の流れ概要図

(1)から(3)までの流れの概要を示すと、図 1.1 と図 1.2 のとおりとなる。

### 3. 出雲市における開発許可制度の施行

#### (1) 都市計画区域等の決定状況

本市では、31,435ha を都市計画区域に指定しており、**非線引きの都市計画**である。

表 1.1 都市計画区域等の決定状況

令和 5 年 9 月 1 日現在

市町名	行政区域 面積 (ha)	都市計画 区域面積 (ha)	決定年月日	
			当初	最終変更
出雲市	62,432	31,435	S9.4.2	H20.4.1

#### (2) 事務の処理について

本市における開発許可等の事務処理については、平成 22 年 4 月より島根県知事から出雲市長に権限が移譲されている。

図 1.1 開発許可制度の流れの概要図 (都市計画区域内 3,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満)

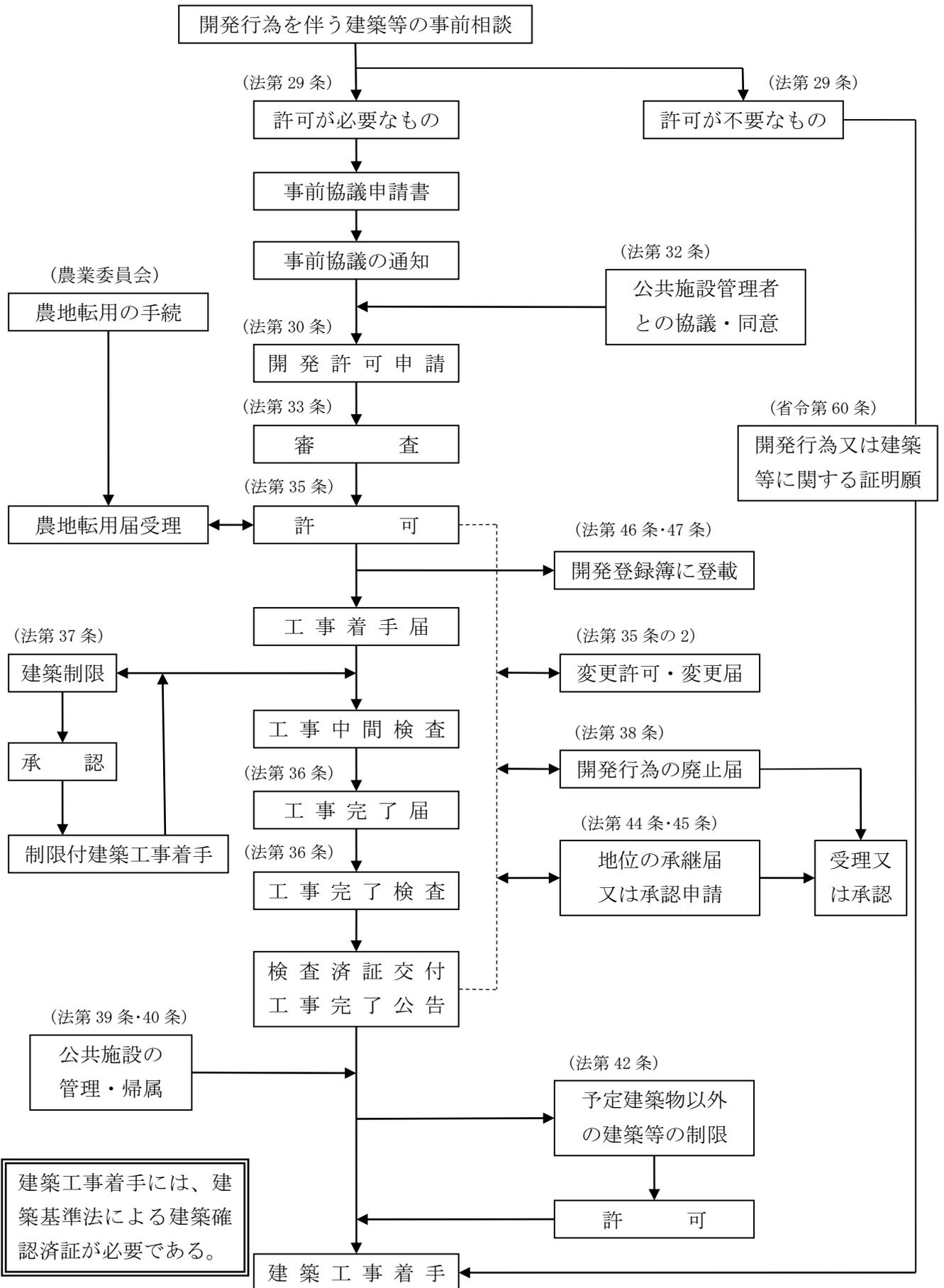
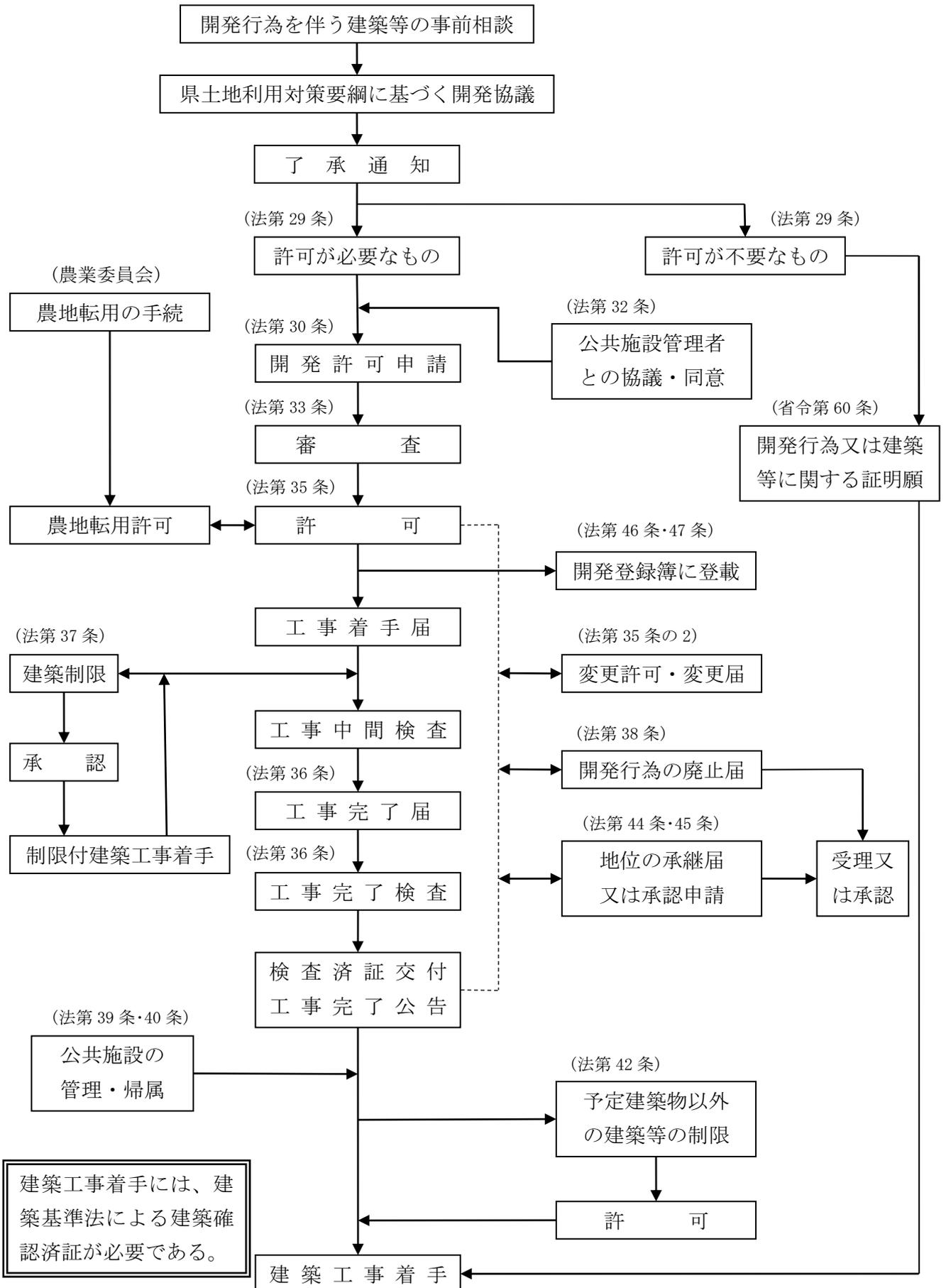


図 1.2 開発許可制度の流れの概要図 (10,000 m<sup>2</sup>以上)



## 第2節 用語の定義

### 1. 建築物（法第4条第10項）

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

- (1) 屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）
- (2) (1)に附属する門若しくはへい
- (3) 観覧のための工作物（野球スタンド、競馬場等）
- (4) 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設

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

### 2. 建築（法第4条第10項）

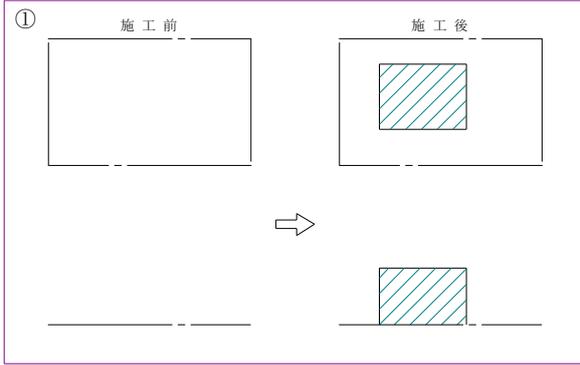
建築基準法第2条第13号に規定する建築をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。

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

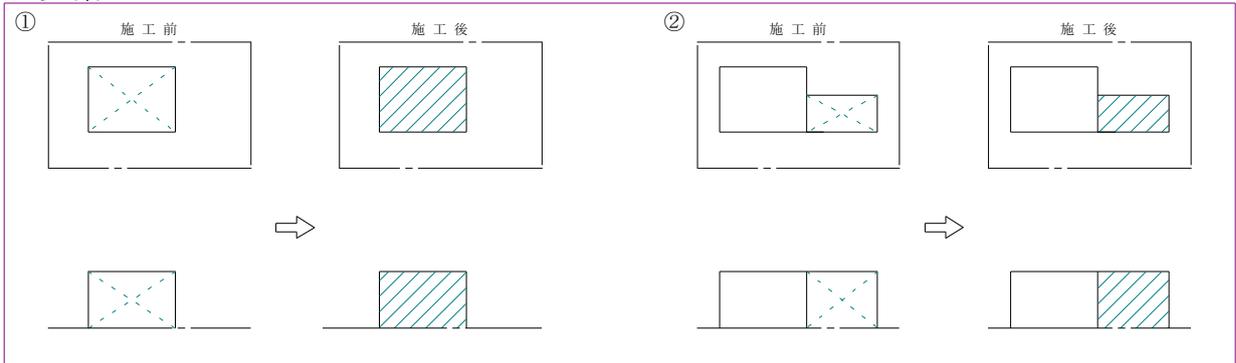
(注) 敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

## 新築

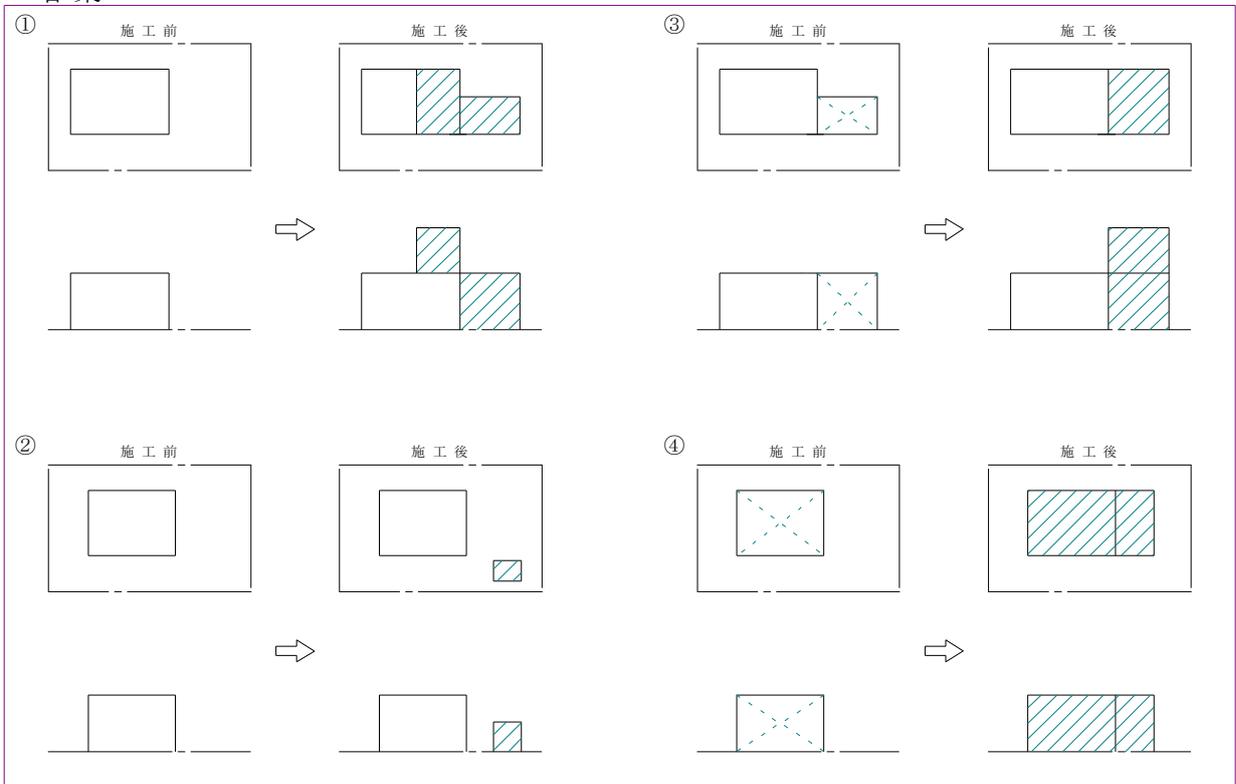
既存部分を示す
  除去部分を示す
  施工部分を示す



## 改築



## 増築



### 3. 特定工作物（法第4条第11項）

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

#### (1) 第一種特定工作物

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

表 2.1 第一種特定工作物

種 類	建築基準法別表第2該当項及び条文
コンクリートプラント	(ぬ)項第3号13の2 レディミクストコンクリートの製造又はセメントの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。
アスファルトプラント	(る)項第1号21 アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造
クラッシャープラント	(ぬ)項第3号13 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
危険物貯蔵処理施設	建築基準法施行令第116条第1項表の危険物 表2.2 参照

#### (2) 第二種特定工作物

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

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

表 2.2 危険物（建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表）

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

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

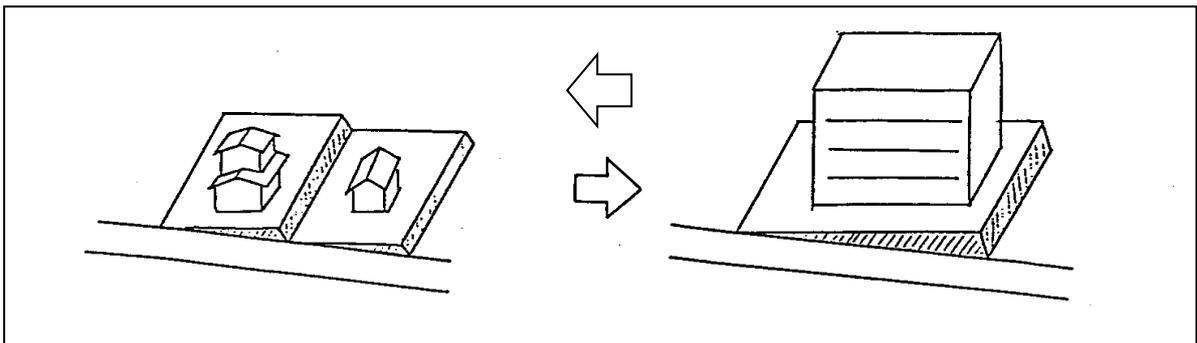
#### 4. 開発行為（法第4条第12項）

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

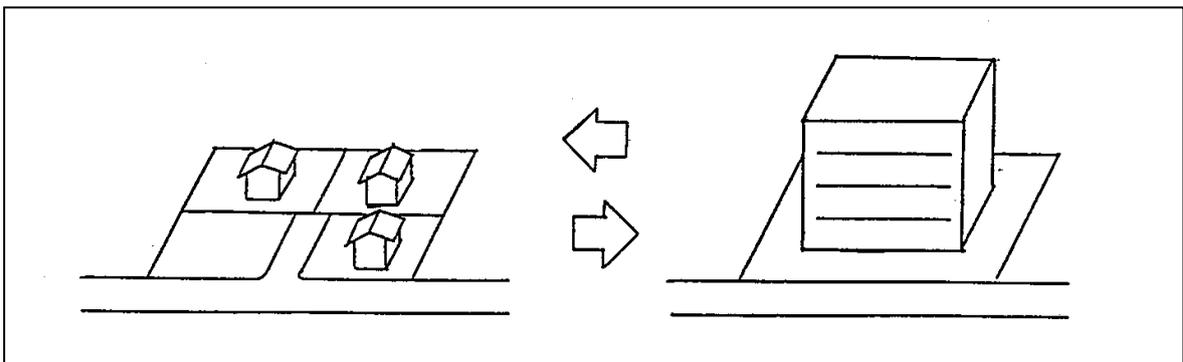
切土、盛土等により宅地を造成する行為又は道路、公園等の公共施設の新設、改廃により従前の土地利用状況を変えつつ宅地化を図る行為は、区画の変更又は形質の変更として全て開発行為に該当する。

##### (1) 開発行為に該当する場合の例

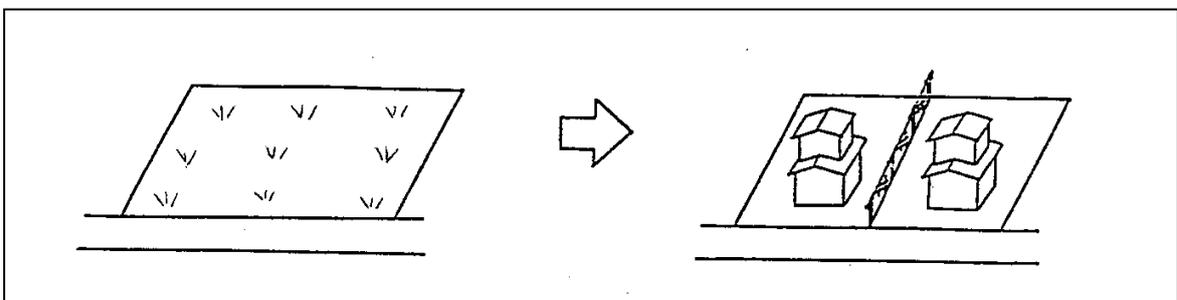
○切土、盛土がある場合



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



○農地を転用する場合

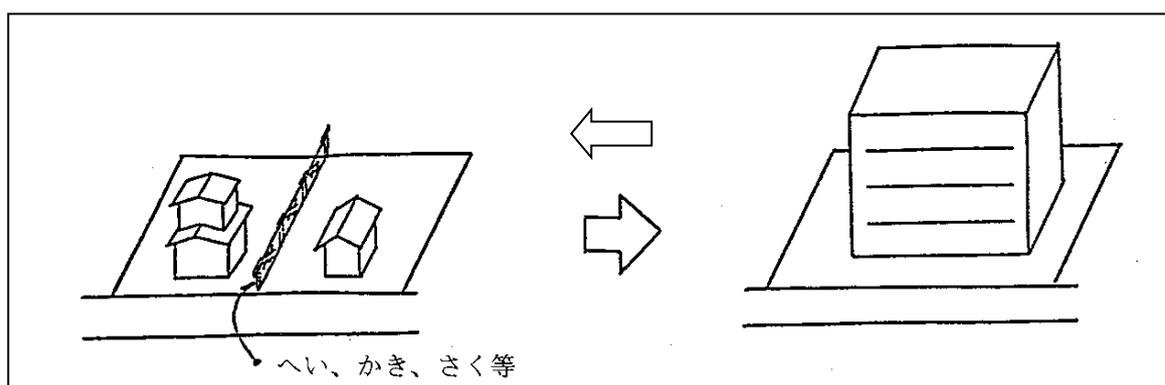


- ① 「形の変更」とは、50cm 以上の切土、盛土等によって土地の物理的形状を変更することをいう。ただし、建築行為又は建設行為と密接不可分と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、形質の変更には該当しない。
- ② 「区画の変更」とは、土地利用形態としての区画、すなわち独立した物件としてその境界を明認しうるものの変更をいう。単なる土地の分合筆のみを目的とした、いわゆる権利区画の変更は、区画の変更には該当しない。
- ③ 「質の変更」とは、農地等宅地以外の土地を宅地に変更することなど土地の有する性質を変更することをいう。
- ④ 「主として……」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設にあるという意味である。したがって、土地の利用目的、物理的形状等から見て一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物等に関するものでないと認められる土地の区画形質の変更は、開発行為でない。
- ⑤ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場や自動車教習場などに関する土地の区画形質の変更は、建築物部分が通常不可分であり、面積的にも相当のウェイトを占めるのが通常であるところから、開発行為に該当するとして扱う。
- ⑥ 「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的に見て「建築目的」と客観的に判断される場合には、たとえ宣伝文書中に、「建築不可」の文言があっても開発行為に該当する。

## (2) 開発行為に該当しない場合の例

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

### ① 単なる形式的な区画の統合・分割の場合



- ② 1ha 未満の運動・レジャー施設の建設や有料駐車場造成の場合は、これらと同時にクラブハウスや管理室などの建築が行われれば、建築が主たる目的とはいえ、むしろ附属設備と考えられるので開発行為にはならない。
- ③ 「特定工作物の建設」とは、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設を指すが、第一種特定工作物のうち移動式のもの（敷地に定着しないもの）の設置については、「特定工作物の建設」に該当しない。

## 5. 開発区域（法第4条第13項）

開発行為を行う土地の区域をいう。

### (1) 開発区域の判断基準

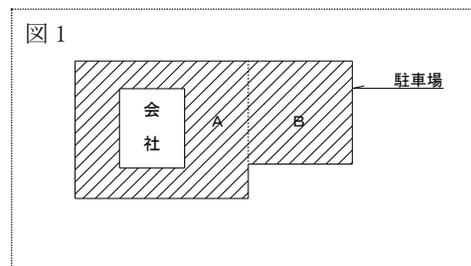
一団の土地で開発行為を行う場合は開発区域に含めるものとし、以下のように取り扱う。

#### ① 建築物の敷地と一体的に利用する場合

建築物の建築等を行わない土地でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地で、申請者、施行業者又は土地所有者のいずれかが同一かつ、完了公告後（イの場合は工事完了後）3年以内に開発行為が行われる場合は、開発区域に含める。

（図1）

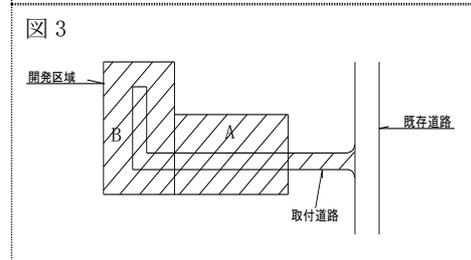
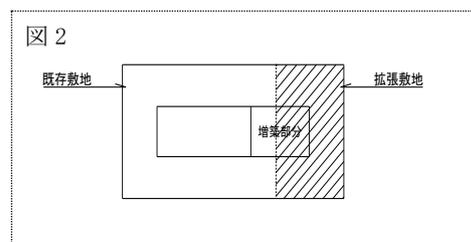
- ア A・B間に道路等があっても一体的に利用すると判断されれば、一体的な開発とみなす。
- イ Aが許可を受けていない場合は、A・B全体を開発区域として申請する。
- ウ Aが許可を受けている場合は、A・B全体を一体的な開発として審査するが、開発区域としてはBのみで申請する。



既存建築物の増築に伴い敷地を拡張する場合は拡張敷地を、既存建築物を除却し拡張敷地を含み新築する場合は敷地全体を申請敷地とする。（図2）

#### ② 公共施設が一体として利用される場合

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



#### ③ 開発区域が2以上の区域にわたる場合

- ア 開発区域が都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合で、これらの区域にわたる部分の開発区域の面積がその区域の規制対象規模以上であれば、開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第4号）。
- イ 開発区域が都市計画区域と都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が1ha以上であれば開発区域全体が許可を要する（政令第22条の3第1項第1号及び第2項）。この場合、都市計画区域にわたる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域外にわたる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行う。（別々に申請→別々に許可）
- ウ 開発区域が2以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なる場合は、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査を行うこととなるので、許可申請はそれぞれの開発許可権者に行う。この場合、それぞれの開発許可権者は十分に連携をとって審査を行うとともに、許可あるいは不許可を行う場合には同時に行う。

(2) 開発行為の一体性の判断基準

開発事業者等が開発許可の対象となる規模を下回るように、意図的に開発地を分割したり、未利用地や農地を設けたり（残したり）することは開発許可制度の趣旨にそぐわないため、以下に該当する場合は一体の開発行為として取り扱う。

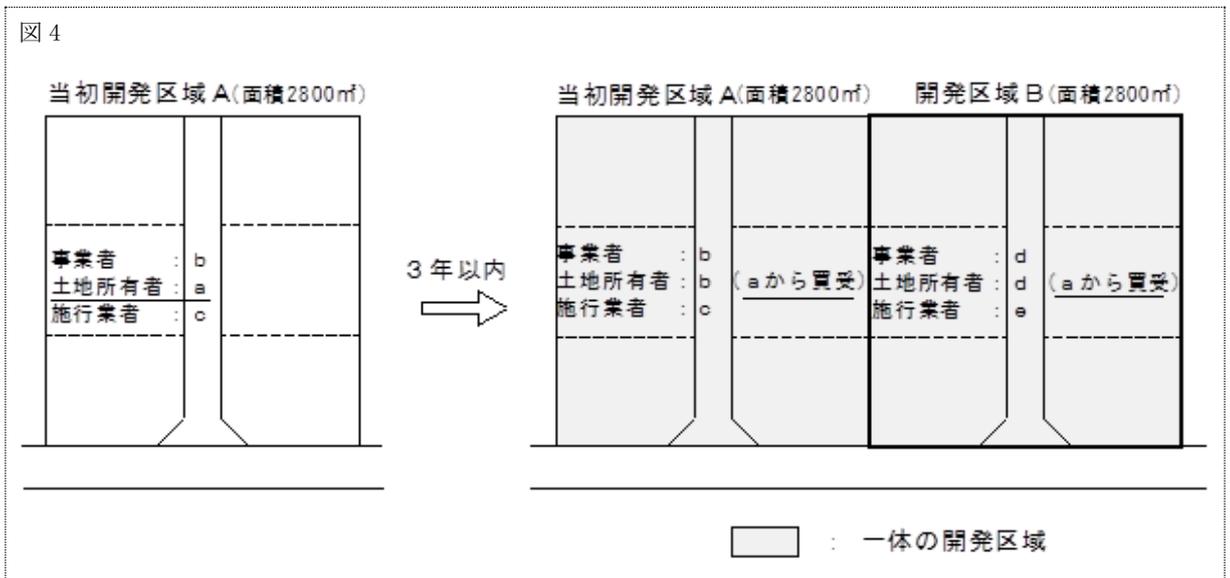
① 開発行為主体の同一性について

ア 申請者及び土地所有者について

- ・隣り合う開発行為の主体が法人である場合は、役員等が重複又は親族である場合や、グループ企業又は関連会社である場合は、同一であると判断する。
- ・開発主体が個人である場合は、親族については同一であると判断する。
- ・個人による開発行為と法人による開発行為が隣り合う場合には、法人の役員等に隣接の開発行為の事業者である個人やその親族が含まれていれば同一として判断する。

イ 所有権移転について

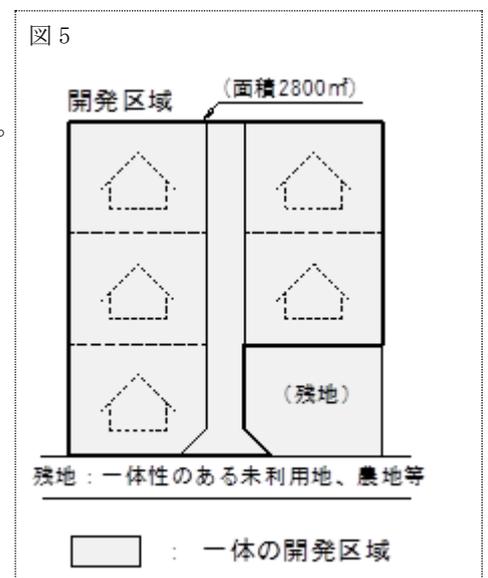
第三者に所有権移転がなされた場合も、3年前までの所有者に遡って同一であれば、所有者が同一とみなす。(図4)



② 物理的位置関係による一体性について

本来一体とすべき開発区域の一部について、意図的に未利用地を設けたり、農地を残したりしていると見なされる場合は、一体性があるものと判断し、これらの用地も開発区域に含める。

(図5)



## 6. 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

(1) 「道路」とは、道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所をいう。（道路交通法第2条第1項第1号）

建築基準法第42条第1項第5号で規定する位置指定道路は、一般交通の用に供するその他の場所とみなす。

(2) 「下水道」とは、下水道法第2条第2号に規定する下水道を指す。ただし、同法第10条第1項に規定する排水施設は含まない。

(3) 「河川」とは、河川法に規定する河川に限らず、普通河川等その他の河川を含む。

## 7. 用途の変更

開発許可制度では、建築物の使用目的を変更する行為を用途の変更という。

表2.3の区分口欄の相互の変更を、用途の変更として扱う。

なお、特定工作物については、その態様から用途の変更はないものである。

## 8. 公益的施設

公共施設を除く市民生活の福祉及び利便のために必要な施設（水道施設、清掃施設、その他居住者の共同福祉又は利便に供するために必要なもの）をいう。

表 2.3 建築物の用途分類

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

## 第3節 開発行為の制限

### 1. 開発許可（法第29条）

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

①都市計画区域 …… 開発区域の面積が3,000 m<sup>2</sup>以上

根拠条項 …… 法第29条第1項

②都市計画区域外 …… 開発区域の面積が1ha(10,000 m<sup>2</sup>)以上

根拠条項 …… 法第29条第2項

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

#### (1) 開発許可と他の法令との調整

- ① 開発許可を要する開発行為が、農地法により転用が制限される土地について行われる場合には、開発許可と転用許可とはそれぞれの許可権者において事前に調整を図り、原則として同時に行う。また、森林法により林地開発の規制を受けることとなる場合も、事前に調整を図った上、原則として同時に許可を行う。
- ② 建築基準法による確認を受けようとする者は、その計画が本条の規定に適合していることを証する書面を、確認申請書に添付しなければならない。(建築基準法施行規則第1条の3第11項、同第3条第5項、省令第60条)(市規則様式第21号)

#### (2) 開発行為の変更許可（法第35条の2）

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

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

#### (3) 許可不要の開発行為

表3.1と表3.2に掲げる開発行為については、許可を受けることを要しない。

表 3.1 許可不要の開発行為

区域 根拠	都市計画区域 (3,000 m <sup>2</sup> 以上)	都市計画区域外 (10,000 m <sup>2</sup> 以上)
法第 29 条第 1 項第 2 号・ 第 2 項第 1 号 (政令第 20 条)	農林漁業用建築物又は農林漁業を営む者の住宅のための開発行為 (備考 1 参照)	
法第 29 条 第 1 項第 3 号・ 第 2 項第 2 号 (政令第 21 条)	公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (表 3.2 参照)	
法第 29 条 第 1 項第 4 号・ 第 2 項第 2 号	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 5、6、7、8 号	土地区画整理事業、市街地再開発事業又は住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為	—
法第 29 条第 1 項第 9 号・ 第 2 項第 2 号	公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、また同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為	
法第 29 条第 1 項第 10 号・ 第 2 項第 2 号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為	
法第 29 条第 1 項第 11 号・ 第 2 項第 2 号 (政令第 22 条)	通常の管理行為、軽易な行為その他の行為として次の目的で行う開発行為 ①仮設建築物の建築、土木事業等に一時的に使用する第一種特定工作物の建設 注)仮設建築物とは一時的な使用の後に除却されることが明らかなもの ②車庫、物置等の附属建築物の建築 注)附属建築物とは主たる建築物に附属して建築される建築物で、それ自体独立の機能は果たさず、主たる建築物の機能の中に含まれるもの ③建築物の増築又は特定工作物の増設で、その部分の床面積の合計又は築造面積が 10 m <sup>2</sup> 以内であるもの ④建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築をするもの ⑤建築物の改築でその床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> 以内であるもの	

(備考1)

・ 農林漁業用建築物

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

- ① 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整貯蔵施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設など農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- ② 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養植用飼料等保管施設、漁船用補給施設など農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- ③ 家畜診療の用に供する建築物
- ④ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- ⑤ ①から④までのほか、建築面積が90㎡以内の建築物

・ 農林漁業を営む者の住宅

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

- ① 農業を営む者とは、次のいずれかに該当する者とする。
  - ア 10a以上の農地について耕作の業務を営む者
  - イ 農業生産法人の構成員で、年間60日以上農作業に従事している者
  - ウ 農業生産法人の構成員で、その法人に10a以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者なお、次の点に留意する。
  - 農業を営む者の耕作面積の確認は、市町の農業委員会が発行する農業従事者証明による。
  - 住宅建築後に10a未満となり農業を営む者の基準にあてはまらなくなる場合は、農業を営む者として扱わない。
  - 現に住宅を有しているにもかかわらず、別にもう1軒建築する場合は、建築の必要性、現住宅の利用・用途を明確にさせる必要がある。
- ② 漁業、林業を営む者とは、協同組合等が発行する、業務を営む者である旨の証明書を受けられる者とする。
  - 年間従事日数、取引高（額）等明示された証明書による。

表 3.2 法第 29 条第 1 項第 3 号で定める公益上必要な建築物

根拠		建 築 物	具 体 例
法令	号		
法 第 29 条	3	駅舎その他の鉄道の施設 鉄道事業法による鉄道施設	停車場、車庫、車両検査修繕施設
		図書館	図書館
		公民館	社会教育法による公民館
		変電所	
政 令 第 21 条	1	道路法2①の道路又は道路運送法2⑧に規定する一般自動車若しくは専用自動車道（同法第3一に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法2②の一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。）を構成する建築物	
	2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物	
	3	都市公園法2②の公園施設である建築物	休憩所、売店、管理事務所、簡易宿泊所、公衆便所
	4	鉄道事業法2①の鉄道事業若しくは2⑤の索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物	停留場
		軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物	停留場、車庫、車両検査修繕施設
	5	石油パイプライン事業法5②二の事業用施設である建築物	
	6	道路運送法3一イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法2②に規定する一般貨物自動車運送事業（同条⑥に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物	自動車車庫、停留所、荷扱所
		自動車ターミナル法2⑤の一般自動車ターミナルを構成する建築物	
	7	港湾法2⑤の港湾施設である建築物	荷さばき施設、旅客施設、管理施設、厚生施設
		漁港漁場整備法3の漁港施設である建築物	漁船漁具保全施設、漁獲物の処理貯蔵加工施設、管理施設、厚生施設
	8	海岸法2①の海岸保全施設である建築物	
	9	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物でその飛行場の機能確保のために必要なもの若しくは利用者の利便確保のために必要なもの	ターミナル
		航空法2⑤の航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物	
根 拠		建 築 物	具 体 例

法令	号			
政 令 第 21 条	10	気象、海象、地象又は洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物	気象台、天文台、測候所	
	11	日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法4①一に掲げる業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社（「郵便の業務」の用に供する建築物に係る開発行為、建築行為に限る）	
	12	電気通信事業法120①の認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物		
	13	放送法2二に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物	放送局	
	14	電気事業法2①十六の電気事業の用に供する同項十八の電気工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業及び卸電気事業の用に供する発電所、変電所、送電所、配電所	
		ガス事業法2③に規定するガス工作物（同条②に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物	製造所 注)大口ガス事業については許可要。	
	15	水道法3②の水道事業若しくは同条④の水道用水供給事業の用に供する同条⑧の水道施設である建築物	浄水施設、送水配水施設	
		工業用水道事業法2⑥の工業用水道施設である建築物		
		下水道法2三から五の公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	処理施設、ポンプ施設	
	16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物		
	17	図書館法2①の図書館の用に供する施設である建築物	公立図書館、私立図書館	
		博物館法2①の博物館の用に供する施設である建築物	公立博物館、私立博物館	
	18	社会教育法20の公民館の用に供する施設である建築物	公民館	
	19	国、都道府県及び市町村並びに（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法15の7③の公共職業能力開発施設	職業訓練校、技術開発センター	
		国及び（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法27①の職業能力開発総合大学校である建築物		
	20	墓地、埋葬等に関する法律2⑦の火葬場である建築物		
	21	と畜場法3②のと畜場である建築物		
		化製場等に関する法律1②の化製場若しくは同条③の死亡獣畜取扱場である建築物		
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物	一般廃棄物処理施設	
		浄化槽法2一の浄化槽である建築物		
	根拠	建 築 物		具 体 例

法令	号		
	23	卸売市場法4⑥に規定する中央卸売市場若しくは同法13⑥に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物	
	24	自然公園法2六の公園事業又は同条四の都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	休憩所、展望施設、公衆便所、宿舎、避難小屋
	25	住宅地区改良法2①の住宅地区改良事業により建築される建築物	
	26	<p>国、都道府県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの</p> <p>イ 学校教育法1に規定する学校、同法124に規定する専修学校、同法134①に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法1の5①に規定する病院、同条②に規定する診療所、同法2①に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p> <p>ニ 多数の者の利用する庁舎（主として開発区域周辺地域に居住する者の利用に供するものを除く）で国土交通省令で定めるもの</p> <p>ホ 宿舎（職務上、常駐を必要とする職員のためのもの、その他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く）</p>	<p>体育館、研修センター等の不特定多数の地元住民の一般的利用に供する建築物で、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営するものは許可不要であるが、公営住宅は許可が必要。</p>
	27	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16一に掲げる業務の用に供する施設である建築物	
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法17①一から三の業務の用に供する施設である建築物	
	29	(独)水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法2②の水資源開発施設である建築物	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法18①一から四までに掲げる業務の用に供する施設である建築物	
	31	<p>国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法15一の業務の用に供する施設である建築物</p> <p>非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律11三の業務の用に供する施設である建築物</p>	

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

#### (4) 開発許可の特例

以下の者が行う開発行為も許可の対象となるが、市長との協議が成立することをもって、許可があったものとみなすことができる。(法第34条の2)

国 県 出雲市  
独立行政法人都市再生機構 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構  
独立行政法人空港周辺整備機構 日本下水道事業団  
島根県住宅供給公社 島根県土地開発公社 出雲市土地開発公社

また、協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定(工事完了検査等)が適用される。

## 2. 開発許可申請の手続

### (1) 事前協議(出雲市開発行為に関する指導要綱第6条、同第7条)

開発行為をしようとする者は、あらかじめ開発行為事前協議申請書により、市長と協議するものとする。

① 開発行為事前協議申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

ア 開発区域及びその現況を明らかにした縮尺2,500分の1以上の区域図

イ 縮尺1,000分の1以上の土地利用計画図(明示すべき事項は開発許可申請書添付の図面と同一)

ウ 開発区域及びその周辺地域の土地の公図

エ その他市長が必要と認める図書

注) 1ha以上の開発行為の場合は、島根県土地利用対策要綱(昭和60年県告示第330号)に基づき、県知事と協議(以下「開発協議」という。)しなければならない。

② 事前協議申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、指導事項を定め開発行為事前協議通知書により通知する。

注) 公共施設の管理予定課及び公益的施設の関係課については、必要があれば協議を行い指導事項について通知すること。

また、他法令との関係について、必要があれば協議及び通知する。

【例】文化財課、農業委員会事務局、環境政策課

③ 開発行為をしようとする者は、上記通知書の指導事項に基づいて法第32条に規定する公共施設管理者及び管理予定者と協議するものとする。

### (2) 開発行為許可申請書の提出(法第30条)

開発行為をしようとする者は、開発行為許可申請書に必要図書を添付して、市長に提出しなければならない。(表3.5、表3.6)

#### ① 開発行為許可申請書の記載内容

ア 工区の設定

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

イ 予定建築物等の用途

開発行為に当たって予定されている建築物又は特定工作物の用途の記載は、建築物にあつては、表2.3建築物の用途分類で示す区分のハの例による。(P14参照)

ウ 工事完了予定年月日

開発許可後の進行管理上必要であり、記載されていることを確認する。

エ 自己居住用と自己業務用及び非自己用の開発行為の区分

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

これについては、次表の区分を参考にする。

表 3.3 自己用と非自己用の開発行為の区分

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

### ② 設計図の作成

省令第 16 条第 2 項の設計図は、表 3.6 で定めるところにより、表 3.7 の統一凡例を参考に作成する。

### ③ 設計者の資格（法第 31 条）

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

表 3.4 設計者の資格

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

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

### 3. 開発行為の変更許可申請の手続（法第 35 条の 2）

#### (1) 変更許可の対象

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

- ① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- ② 開発区域において予定される建築物又は特定工作物の用途
- ③ 開発行為に関する設計（届け出で足りるものを除く。）
- ④ 工事施行者（届け出で足りるものを除く。）
- ⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- ⑥ 資金計画

#### 変更届け出要件（省令第 28 条の 4）

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

#### (2) 変更許可の手続き

- ① 変更許可申請及び届出をしようとする者は、事前に市長と協議しなければならない。
- ② 変更許可申請書及び届出書は、変更に係る図書を添付し、市長に提出するものとする。

注) 公共施設、公益的施設の変更を伴う場合は、同意又は協議があらためて必要となることに留意すること。

表 3.5 開発行為許可申請書添付図書一覧

名 称	根拠(様式)	開発行為の区分			備 考
		自己居住用	自己業務用	非自己用	
開発行為許可申請書	省令第16条第1項 (省令様式第2)	○	○	○	
開発区域位置図	省令第17条第1項第1号	○	○	○	明示すべき事項は、表3. 6のとおり
開発区域区域図	〃 第2号	○	○	○	〃
関係権利者の同意書	〃 第3号 (市規則様式第4号)	○	○	○	
設計者の資格申告書	〃 第4号 (市規則様式第5号)	○ (1ha以上)	○ (1ha以上)	○ (1ha以上)	
開発区域の土地の 全部事項証明書	市規則第2条第1号	○	○	○	用地関係地番一覧表
法務局備付の地図 (公図など)	〃 第2号	○	○	○	明示すべき事項は、表3. 6のとおり
求 積 図	〃 第3号	○	○	○	〃
現 況 写 真	〃 第4号	○	○	○	
設 計 説 明 書	省令第16条第2、3項 (市規則様式第3号)	×	○	○	
設 計 図	〃 第2、4項	○	○	○	図面の種類、明示すべき事項は、表3. 6のとおり
公共施設管理者の 同 意 書	法第30条第2項 (市規則様式第1号)	○	○	○	
公共施設管理予定者 との協議経過書	法第30条第2項 (市規則様式第2号)	○	○	○	・市町村が開発者でも必要
申請者の資力等に 関する申告書	市規則第2条第5号 (市規則様式第6号)	×	○ (1ha以上)	○	法人の全部事項証明書(個人の場合は住民票)、事業経歴書、納税証明書、財務諸表(過去1年間)等
道路工事施工承認書		△	△	△	該当する場合は添付
土地改良区の同意書		△	△	△	該当する場合は添付
資 金 計 画 書	省令第16条第5項 (省令様式第3)	×	○ (1ha以上)	○	自己資金の場合、残高証明 借入の場合、融資証明
工事施行者の能力に 関する申告書	市規則第2条第6号 (市規則様式第7号)	×	○ (1ha以上)	○	法人の全部事項証明書、事業経歴書、建設業許可証明書、財務諸表(過去1年間)等
その他市長が必要と 認める図書	〃 第7号				

表 3.6 開発行為許可申請書に添付すべき設計図等及びこれに明示すべき事項

設計図等の種類	明 示 す べ き 事 項	左 欄 の 具 体 的 項 目	留 意 事 項
開発区域位置図 1/50,000 以上	・ 開発区域の位置		・ 縮尺は 1/10,000 を標準とすること。
開発区域区域図 1/2,500 以上	・ 開発区域の境界 ・ 土地の地番、形状		・ 開発区域は朱線で枠どりすること。
現 況 図 1/2,500 以上	・ 開発区域の境界 ・ 地 形 ・ 開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 標高差を示す等高線</li> <li>・ 植生区分</li> <li>・ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>・ 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状</li> <li>・ 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 等高線は 2m の標高差を示すものであること。</li> <li>・ 着色し、分かり易く記載すること。</li> <li>・ 凡例 宅地（黄）、道路（茶） 排水施設（青）、公園等（緑） 里道（赤）、水路（空）</li> </ul>
	・ 政令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ・ 政令第 28 条の 2 第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 政令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・ 政令第 28 条の 2 第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては、規模が 1ha 以上の開発行為について記載すること。</li> </ul>
土地利用計画図 1/1,000 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 公共施設の位置及び形状</li> <li>・ 予定建築物等の敷地の形状</li> <li>・ 敷地に係る予定建築物等の用途</li> <li>・ 公益的施設の位置</li> <li>・ 樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>・ 緩衝帯の位置及び形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域の境界</li> <li>・ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置</li> <li>・ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>・ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向</li> <li>・ 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</li> <li>・ 消防水利の位置及び形状</li> <li>・ 遊水池（調整池）の位置及び形状（多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分）</li> <li>・ 河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>・ 予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>・ 敷地に係る予定建築物等の用途</li> <li>・ 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積</li> <li>・ 樹木または樹木の集団の位置</li> <li>・ 緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> <li>・ 法面（がけを含む）の位置及び形状</li> <li>・ 擁壁の位置及び種類</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域外のがけ等が開発区域内の敷地に建築制限を発生させる（県建築基準法施行条例第 4 条）おそれがあるときは、その区域がわかるよう明示すること。</li> <li>・ 用途地域内で開発行為を行う場合には、予定建築物が当該用途地域に適合しているかどうか、あらかじめ建築部局に確認すること。</li> <li>・ 着色し、分かり易く記載すること。</li> <li>・ 凡例 宅地（黄）、道路（茶） 排水施設（青）、公園等（緑） 里道（赤）、水路（空）</li> </ul>

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

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

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

表3.7 申請図書 の 凡例 一 覧表

名 称	記 号	名 称	記 号	名 称	記 号	
開発区域境界線	—○—	雨水管渠	—→	雨水角形人孔		
工区境界	第1工区 第2工区	污水管渠		汚水角形人孔		
街区番号		合流管渠	—→	河 川		
宅地番号		既設管渠		法 面		
公共公益用地		横断暗渠	種 別	間知ブロック積擁壁	 H = 2.5	
造成計画高		暗 渠	○ 内 径	重力式擁壁	 H = 3.0	
敷地面積			马蹄形	巾×高さ	R C 擁壁	 H = 3.0
B			矩 形	巾×高さ	給 水 管	 φ
M			卵 形	呼 び 名	制 水 弁	
位 置			U形側溝及び寸法	U-○○	消 防 水 利 施 設	消火栓 防火水槽は実在 (F)の形にする
高さ		L形側溝及び寸法	L-○○	階 段		
道路番号及び巾員		L形側溝及び寸法	L U-○○	ガ ー ド レ ー ル		
勾配、延長	$i = 3.0\%$ $l = 30.00$	グレーチング側溝	巾×高	ガ ー ド フ ェ ン ス		
変 化 点	—○—	その他の開渠	∟ 巾×高さ	落石防護柵		
管 番 号		柵 類	—	車 止 め	可動式又は固定式	
管 径			雨水円形人孔	○	樹 木	 × × × × ×
勾 配		汚水円形人孔	●	緩 衝 帯		
管 延 長	—	汚水円形人孔	—			
流 水 方 向	—→					

## 4. 許可又は不許可（法第 35 条）

### (1) 許可又は不許可の処分

開発許可の申請があったときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

この処分は文書をもってするものとし、不許可の処分をするときは、その理由を明らかにして通知しなければならない。

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

#### ○ 島根県土地利用調整会議及び出雲市の事前協議制度の活用

規模が 1ha 以上の開発行為をしようとするときは、本法による開発許可の申請その他の法令の手続を行う前に、島根県土地利用対策要綱（昭和 60 年県告示第 330 号）に基づき、知事と協議（以下「開発協議」という。）をしなければならない。

開発協議は、まず出雲市に協議書が提出され、出雲市の意見をとりまとめて県に送付し、そして開発協議に対する回答は、関係行政分野の担当部局で構成される県土地利用調整会議の議を経て、開発協議を行った者に通知される仕組みになっている。この通知を受けてから関係個別法令の手続に入るので、開発許可に当たっては、事前協議の場として県土地利用調整会議を活用し、事務処理の迅速化を図る。

なお、1ha 未満の開発行為についても、事前協議制度の活用等により、事務処理の迅速化を図ること。

### (2) 許可の条件（法第 79 条）

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

- ① 工事着手届と工程表を提出すること。
- ② 許可の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更許可を受けること。
- ③ 開発行為により災害の発生が予想される場合は、市長の指示に従い、必要な防災措置を講ずること。
- ④ この許可に基づく工事を完了したときは、その旨を届け出て工事完了の検査を受けること。  
また、工事完了の公告があるまでは、建築物の建築をしてはならない。
- ⑤ 公共施設敷地の帰属手続に係る嘱託登記に必要な書類は、工事完了検査の前日までに、当該公共施設の管理予定者へ提出すること。
- ⑥ 開発行為を廃止したときは、遅滞なく、その旨を届け出ること。更に必要に応じて、開発行為を廃止した場合の事後措置や開発行為の着手の時期、完了の時期などを条件に附する。

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

### (3) 許可標識の掲示（市規則第 8 条）

開発許可を受けた者は、その工事の期間中工事現場の見やすい場所に、市規則様式第 14 号の開発許可標識を掲示しなければならない。

## 5. 工事着手届と中間検査

### (1) 工事着手届の提出

開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手しようとするときは、工事着手届（市規則様式第 12 号）に工程表（市規則様式第 13 号）を添付し、速やかに市長に届け出なければならない。

### (2) 工程報告並びに中間検査

開発許可を受けた者（自己の居住用、自己の業務用は除く）は、工事が次に掲げる工程に達する日の 3 日前までに、その旨を市長に報告しなければならない。

- ① 高さ 2 メートル以上の練積み造の擁壁を設置する場合において、床掘を完了するとき
- ② 鉄筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において配筋を完了するとき
- ③ 無筋コンクリート造の擁壁を設置する場合において、型わくを完了するとき
- ④ 排水施設のうち、地下に埋設する集水管、暗渠等の配置を完了し、土砂の埋め戻し直前になるとき
- ⑤ 道路施設のうち、路盤工を完了するとき
- ⑥ その他工事完了後外部から確認できなくなる箇所が施工段階になるとき
- ⑦ その他市長が必要と認めたとき

公共施設管理予定者等との協議により、必要と認められるときは中間検査を行うことができる。この場合、開発許可時に申請者に対し通知するものとする。

## 6. 工事完了検査と完了公告（法第 36 条）

### (1) 工事完了届の提出

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

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

### (2) 工事完了の検査

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

- ① 開発許可の内容には、許可に附された条件も含む。
- ② 検査は、給水施設、消防施設を除く公共施設も含み行う。なお、給水施設、消防施設については別途検査を受けること。
- ③ 検査は、出来形の寸法検査を主体に行い、場合によっては工事写真、品質検査により判断する。

- ④ 検査は、工事の施行全般に対して効率的かつ確実におこない、その実施にあたっては、特に次の各事項に留意することが大切である。
- ア 工事の施工者に、工事内容、出来形等について裏付けとなる関係図書を整備させること。
  - イ 検査にあたっては、工事の責任者等工事内容の説明できる者に立会を求めること。
  - ウ 検査の結果、不適当な箇所がある場合には、すみやかに必要な対策を講じさせ、再度検査をおこなうこと。
- ⑤ 検査は都市計画課長が行い、担当職員がこれを補佐する。また、公共施設の帰属等との関係があるので、管理予定担当課職員の立会を求める。

### (3) 工事完了の公告

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

- ① 公告の方法は、市役所前の掲示板に掲示することによって行う。
- ② 掲示期間は2週間とする。
- ③ 法第39条（公共施設の管理）や法第40条（公共施設敷地の帰属）等の法律効果は、工事完了の公告があってはじめて発生する。

## 7. 開発行為の廃止（法第38条、市規則第13条）

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

開発行為の廃止は、許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。

## 第4節 開発許可の基準

### 1. 開発許可の基準

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

※本市においては、区域区分が定められていないため、後者の基準は該当しない。

#### (1) 都市計画区域内、都市計画区域外での開発行為

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

### 2. 開発許可の技術基準（法第33条）

良好な市街地の形成を図るため、公共施設の配置等についての基準を定めている。

#### (1) 技術基準の適用関係

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

(表4.1)

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

#### (2) 技術基準の概要

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

なお、法律、政令及び省令による基準の概要は、表4.2のとおりである。

表 4.1 開発許可の技術基準の適用関係

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

(注) 1. 許可基準の適用のあるものを○で示す。

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

表 4.2 開発許可の技術基準の概要（法律、政令及び省令）

法第 33 条 第 1 項該当号	基 準	適用規模	留 意 事 項
用途地域等への 適合 (第 1 号関係)	①用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、 特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法 第 39 条第 1 項の分区が定められている場合 は、当該用途の制限に適合。  ②用途地域等が定められていない場合、建築基 準法第 48 条第 14 項及び第 68 条の 3 第 7 項 の用途の制限に適合。	全 部	・予定建築物等が建築基準法による用 途規制を受けるものであるときは、 その用途がこれに適合していなけ ればならない。
公共空地の 確保等 (第 2 号関係)	①開発区域及びその周辺の状況等を勘案して、 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上 又は事業活動の効率上支障がない規模、構 造、能力、適正配置。  ②都市計画に適合。	全 部	・都市計画の適合とは、開発行為の設 計が、都市計画の実現を妨げるもの でないことはもちろん、できる限り 都市計画の内容を実現すべきこと を要求している趣旨である。 ・自己用住宅は除く。
道 路	・別途技術編による。		
公 園 緑 地 広 場	・別途技術編による。		
消防施設	・別途技術編による。		
排 水 施 設 (第 3 号関係)	・別途技術編による。		
給 水 施 設 (第 4 号関係)	・別途技術編による。		
地 区 計 画 等 (第 5 号関係)	・地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風 致維持向上地区計画、沿道地区計画又は集落 地区計画の内容に即していること。	全 部	
公 益 的 施 設 (第 6 号関係)	・別途技術編による。		
防災・安全措置 (第 7 号関係)	・別途技術編による。		

法第 33 条 第 1 項該当号	基 準	適用規模	留 意 事 項
災害危険区域等 の除外 (第 8 号関係)	原則として、次の危険区域を含めないこと。 (i) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域 (ii) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域 (iii) 土砂災害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 (iv) 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域 (v) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域	全 部	・主たる目的が、自己用住宅の建築物の場合を除く。
樹木の保存、 表土の保全 (第 9 号関係)	・別途技術編による。		
緩 衝 帯 (第 10 号関係)	・別途技術編による。		
輸 送 施 設 (第 11 号関係)	・道路、鉄道等による輸送の便等から支障がないこと。	40ha 以上	
申請者の資力・ 信用 (第 12 号関係)	・申請者の資力及び信用があること。	全 部	
工事施工者の 能力 (第 13 号関係)	・工事施工者に完成能力があること。	全 部	
関係権利者の 同意 (第 14 号関係)	・開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地等について、当該開発行為の施行の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。	全 部	・妨げとなる権利を有する者とは、土地、工作物、建築物の所有者はもちろん、土地については、所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者をいう。  ・原則として、全員の同意を得ること ・隣接土地の所有者及び地域住民についても、開発行為の施行に伴うトラブル防止のため、承諾を得ることが望ましい。

## 第 5 節 建築等の制限

### 1. 工事完了公告前の建築制限等（法第 37 条）

開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了の公告があるまでは、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ① 開発行為の施行のために工事用の仮設建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。
- ② 市長が支障がないと認めたとき。
- ③ 法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

#### (1) 建築着工承認（市規則第 12 条）

- ① 上記②の承認を受けようとする者は、市規則様式第 15 号の建築着工承認申請書に次の図書を添付して、市長に提出しなければならない。

ア 建築物を建築しようとする土地の現況図、付近見取図

イ 建築物配置図、建築物平面図

ウ 開発区域の工事の状況及び建築工事との関係を示す図書

エ 現況写真

オ その他市長が必要と認める図書

- ② 市長が、支障がないと判断して認めるときとは、次のような場合をいう。

ア 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合

イ 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

ウ 自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築であつて、建築工事と宅地造成工事を切り離して行うことが工事の施工上不適当な場合等

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

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

### 2. 開発許可に際して定められる建ぺい率等の制限（法第 41 条）

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

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

#### (1) 制限の趣旨

用途地域の定められていない区域においては、建築物の敷地、構造及び設備に関する一般的な制限を課すことは、原則として不可能である。このため、都市計画の適正な実現が阻害されることが予測される場合には、用途地域設定に伴う制限に代えて、直接これらの制限を行いうることとしたものである。

### 3. 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第 42 条）

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

#### (1) 制限される行為

- ① 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築又は新設。
- ② 建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすること。

（注） 増改築の取扱いは、第 2 節の 2（P6）による。

#### (2) 制限を受けない場合

- ① 用途地域、特別用途地域、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第 39 条第 1 項の分区が定められている場合。
- ② ただし書きの許可を受けたとき。

#### (3) ただし書きによる許可の申請（市規則第 15 条）

- ① ただし書の許可の申請は、市規則様式第 17 号の予定建築物等以外の建築物等の新築・用途変更許可申請書を提出して行う。
- ② 許可申請には、土地利用計画図、建築物平面図、その他市長が必要と認める図書を添付しなければならない。

#### (4) ただし書きの許可の基準

次のいずれかに該当する場合を基準として行う。

- ① 法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは同第 3 号の建築物
- ② 建築物の用途と法第 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、許可申請にかか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。

#### (5) 建築基準法との関連（建築基準法施行規則 第 1 条の 3 第 1 項表 2 の 77～82 項）

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

## 第 6 節 開発行為における公共施設の取扱い

### 1. 公共施設の管理者の同意等（法第 32 条）

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得るとともに、開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設を管理することとなる者その他の者と協議しなければならない。

公共施設の管理者又は公共施設を管理することとなる者は、上記の協議を行うものとする。

(注) (i) 「公共施設」とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。(第 2 節の 6、P13 参照)

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

#### (1) 既存の公共施設管理者との協議及び同意

##### ① 協議をし、同意を得なければならない管理者

ア 開発区域内に存する公共施設の管理者

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の管理者

##### ② 留意事項

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

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

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

エ 道路法や河川法等の適用を受けない公共施設（法定外公共用財産：里道、水路等）については、市長の同意を得ること。

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

#### (2) 新設公共施設の管理予定者等との協議

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

表 6.1 協議の相手方

協議事項 (根 拠)	協議すべき相手	適用規模
新設公共施設	市 町 村 (他の法令による管理者)	全 部
義務教育施設 (政令第 23 条第 1 号)	義務教育施設の設置義務者	20 ha 以 上
水 道 (政令第 23 条第 2 号)	水道事業者	全 部
電 気 ・ ガス (政令第 23 条第 3 号)	一般送配電事業者、配電事業者 一般ガス導管事業者	40 ha 以 上
鉄 道 ・ 軌 道 (政令第 23 条第 4 号)	鉄 道 事 業 者 軌 道 経 営 者	40 ha 以 上

- ① 開発行為又は開発行為に関する工事によって設置される公共施設は法第 39 条、法第 40 条の規定により、原則として出雲市が管理し、その敷地は出雲市に帰属する。このため、公共施設的设计、管理、土地の帰属などについて各公共施設管理予定者（各担当課）と協議する。  
なお、道路法や河川法等の規定に基づき、公共施設の管理者が当然に定まる場合は、その管理者と協議することになる。
- ② 政令第 23 条で、大規模な開発行為の場合に協議すべき相手を規定しているが、このうち水道事業者との協議は、法第 33 条第 1 項第 4 号の給水施設の審査との関連で、開発行為の規模に関わらず全て行うものとする。
- ③ 開発行為許可申請書には、本条に規定する協議の経過を示す書面を添付しなければならない。

## 2. 公共施設の管理（法第 39 条）

開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事によって設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に出雲市の管理に属する。

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

### (1) 公共施設の管理権

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

## (2) 別段の定めについて

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

## (3) 設置された公共施設の管理及び帰属

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

## 3. 公共施設敷地の帰属

### (1) 新旧公共施設敷地の相互帰属（法第 40 条第 1 項）

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

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

### (2) 新設公共施設敷地の帰属（法第 40 条第 2 項）

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

### (3) 帰属手続

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

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

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

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

## 第7節 そ の 他

### 1. 許可に基づく地位の承継

#### (1) 一般承継（法第44条）

開発許可又は法第43条第1項の建築等の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた許可に基づく地位を承継する。

- ① 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人又は合併により新たに設立された法人を指す。
- ② 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、例示すれば次のとおりである。
  - ア 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
  - イ 土地所有者等との関係において、工事につき同意を得ているという地位
  - ウ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務
- ③ 地位を承継した者は、市規則様式第18号の地位承継届出書により市長に届け出なければならない。（市規則第16条）

#### (2) 特定承継（法第45条）

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

- ① 承継を受けようとする者は、市規則様式第19号の地位承継承認申請書に次の図書を添付して、市長に提出しなければならない。（市規則第17条）
  - ア 承継の原因を証する書類
    - 土地の全部事項証明書、関係権利者の同意書
  - イ 申請者の資力等に関する申告書
  - ウ その他市長が必要と認める書類

### 2. 開発登録簿（法第46条、第47条）

市長は、開発登録簿を調製し、保管しなければならない。

#### (1) 目的

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

## (2) 開発登録簿の調製

開発登録簿は、調書（市規則様式第 20 号）と土地利用計画図から成る。

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

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

## (3) 開発登録簿の保管・閲覧

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

なお、詳細は「出雲市開発登録簿閲覧規程（平成 22 年出雲市訓令第 1 号）」による。

## 3. 開発許可後の進行管理等

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

- (1) 開発許可した案件について、工事着手届に工程表を添付し提出させ、工事実施状況の把握に努め、必要があれば中間検査を行う。
- (2) 工事完了公告前の建築の防止については、開発許可の現地を巡回し、違反が見受けられる場合には、早急に法第 81 条の規定による監督処分、告発等の手続きをとる。
- (3) 工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意志等について法第 80 条第 1 項に基づき報告を求める。この報告を受けたときは、当事者の工事完了の意志の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導する。

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

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

#### 4. 違反行為に対する監督処分（法第 81 条）

- (1) 市長は、次に掲げる者に対して、都市計画上必要な限度において、違反是正のための措置をとることを命ずることができる。
- ① 本法若しくは本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知って、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
  - ② 本法若しくは本法に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者、若しくは、した者
  - ③ 本法の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反している者
  - ④ 詐欺その他不正な手段により、本法の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- (2) 無許可で行った開発行為や建築等の制限に違反した建築などの行為は、監督処分の対象となる。
- (3) 命じようとする措置の内容は、違反是正の必要度に応じて次の例の中から適切なものを選択する。

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

- (4) 法第 81 条第 1 項の規定による命令をした場合は、同条第 3 項の規定により「都市計画法による命令の公示」の標識を設置し、その旨を公示する。
- (5) 法第 81 条第 1 項の規定による命令に係る土地又は工作物若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、本標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- (6) 事務手続については、「出雲市違反開発行為等監督処分事務処理要領（平成 22 年出雲市告示第 48 号）」による。

## 5. 罰則（法第91条、第92条ほか）

罰則規定をまとめると、次のとおりである。

表 7.1 開発許可制度に関する罰則規定

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

注) 現実の違反行為者のほか、法人等に対しても罰金刑が科される。

## 6. 申請手数料（出雲市手数料条例）

開発行為許可申請その他本法に基づく許可、承認、交付等の申請をするとき、手数料を納付しなければならない。手数料は、市長の発行する納入通知書により納付する。

手数料の額をまとめると、表 7. 2 のとおりである。

## 7. 書類の提出

### (1) 書類の提出（市規則第22条）

法、省令又は市規則の規定により提出する書類は、正本1部、副本1部とする。

表 7.2 開発許可・優良宅地認定関係手数料 (R 元 10.1 改正)

手数料条例第2条 該当項目	手数料の名称	手数料の額 (円)			
		開発区域の面積 (ha)	自己居住用	自己業務用	非自己用
第3項 第1号	都計法第29条第1項 又は第2項の開発行為 許可申請手数料	0.1 未満	9,080	13,600	91,700
		0.1 ~ 0.3	23,600	32,000	141,000
		0.3 ~ 0.6	45,600	68,600	202,000
		0.6 ~ 1.0	91,700	130,000	277,000
		1.0 ~ 3.0	137,000	211,000	416,000
		3.0 ~ 6.0	182,000	286,000	538,000
		6.0 ~ 10.0	234,000	360,000	696,000
		10.0 以上	319,000	508,000	920,000
第3項 第2号	都計法第35条の2第 1項の開発行為変更 許可申請手数料	申請1件につき次のイからハまでの額を合算した額 (その額が 920,000円を超えるときは920,000円)			
		イ	開発行為に関する設計の変更 (ロのみに該当する場合を除く) については、開発区域の面積 (ロに規定する変更を伴う場合 にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う 場合にあつては縮小後の開発区域の面積) に応じ前号に規定す る額に10分の1を乗じて得た額		
		ロ	新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第1項第1 号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入 される開発区域の面積に応じ前各号に規定する額		
		ハ	その他の変更		
第3項 第3号	都計法第41条第2項 ただし書の建築許可 申請手数料				49,100
第3項 第4号	都計法第42条第1項 ただし書の建築許可 申請手数料				28,200
第3項 第5号	都計法第45条の開発 許可を受けた地位の 承継承認申請手数料	自己居住用			1,830
		自己業務用 (1ha 未満)			1,830
		自己業務用 (1ha 以上)			2,710
		非自己用			17,000
第3項 第6号	開発登録簿の写の交 付申請手数料				500
第7項第 7号	租特法の優良宅地造 成認定申請手数料	造成宅地の面積 (ha)			
		0.1 未満			86,000
		0.1 ~ 0.3			141,000
		0.3 ~ 0.6			202,000
		0.6 ~ 1.0			275,000
		1.0 ~ 3.0			415,000
		3.0 ~ 6.0			547,000
		6.0 ~ 10.0			701,000
10.0 以上			925,000		