

成田市開発行為等の 手続等に関する手引き



令和 8 年 4 月
成 田 市

大 目 次

第1編 都市計画法（本編） 2
第2編 都市計画法（様式集編） 239
第3編 旧宅地造成等規制法（本編） 284
第4編 旧宅地造成等規制法（様式集編） 325

第1編 目次

第1 開発行為の許可（変更許可・届出）	- 4 -
1. 開発行為（法第4条第12項）	- 4 -
(1) 区画の変更	- 4 -
(2) 形の変更	- 4 -
(3) 質の変更	- 4 -
2. 開発区域（法第4条第13項）	- 5 -
(1) 開発区域の対象	- 5 -
(2) 一体性の判断基準	- 6 -
3. 開発行為の許可（法第29条）	- 7 -
4. 開発行為の適用除外の主なもの（法第29条第1項各号）	- 8 -
5. 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用	- 20 -
6. 変更の許可等	- 22 -
7. 軽微な変更	- 23 -
第2 開発許可申請（法第30条）	- 24 -
(1) 開発許可申請	- 24 -
(2) 開発行為許可申請書	- 25 -
(3) 開発行為変更許可申請	- 26 -
(4) 開発行為変更届出	- 26 -
第3 設計者の資格（法第31条）	- 33 -
第4 公共施設の管理者の同意等（法第32条）	- 37 -
第5 開発行為に関する予備的調査	- 39 -
第6 開発許可の技術基準（法第33条）	- 40 -
1. 開発許可の基準（概要）	- 43 -
2. 開発許可の基準	- 45 -
(1) 用途地域等との適合性	- 45 -
(2) - 1. 道路	- 46 -
(2) - 2. 道路（技術的細目）	- 53 -
(3) 公園，緑地又は広場	- 58 -
(4) 消防水利	- 60 -
(5) 排水施設	- 61 -
(6) 給水施設	- 68 -
(7) 地区計画等との適合性	- 68 -
(8) 公共，公益的施設	- 69 -
(9) 造成工事	- 71 -
(10) 危険区域の除外に関する基準	- 78 -
(11) 樹木の保存，表土の保全	- 79 -
(12) 緩衝緑地	- 81 -
(13) 申請者の資力信用	- 82 -
(14) 工事施行者の工事完成能力	- 82 -
(15) 関係権利者の同意	- 84 -
(16) 条例で技術的細目において定められた制限を強化し，又は緩和する場合の基準	- 85 -

(17) 敷地面積の最低限度	- 86 -
第7 市街化調整区域の許可基準	- 87 -
1. 市街化調整区域の許可基準(概要)	- 88 -
2. 市街化調整区域の許可基準	- 89 -
(1) 日常生活店舗・公益的施設	- 89 -
(2) 鉱物資源, 観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	- 93 -
(3) 特別の条件を必要とする建築物等	- 94 -
(4) 農林漁業用処理貯蔵等施設	- 94 -
(5) 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤施設である建築物	- 95 -
(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化に寄与する事業のための建築物等	- 95 -
(7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設	- 96 -
(8) - 1 危険物の貯蔵又は処理のための建築物等	- 97 -
(8) - 2 市街化調整区域内の災害危険区域等から移転する建築物等	- 99 -
(9) 市街化区域内において建築することが困難又は不適當な建築物等	- 100 -
(10) 地区計画に適合する施設	- 102 -
(11) 市街化区域と日常生活圏を構成していると認められる地域における建築物等	- 103 -
(12) 条例で定める区域, 目的又は用途に適合する建築物等	- 108 -
(13) 既存権利を有する者が行う建築物等	- 115 -
(14) 開発審査会の議を経た開発行為	- 116 -
第8 許可又は不許可の通知(法第35条)	- 208 -
第9 工事完了の検査(法第36条)	- 209 -
第10 完了公告前の建築制限等(法第37条)	- 213 -
第11 開発行為の廃止(法第38条)	- 215 -
第12 開発行為等により設置された公共施設の管理(法第39条)	- 216 -
第13 土地の帰属(法第40条)	- 217 -
第14 開発許可を受けた土地における建築等の制限(法第42条)	- 220 -
第15 市街化調整区域内の建築制限(法第43条)	- 223 -
第16 許可の承継(法第44条・第45条)	- 228 -
第17 開発登録簿(法第46条・第47条)	- 230 -
第18 他法令との関係	- 232 -
1. 建築基準法との関係	- 232 -
2. 宅地造成及び特定盛土等規制法との関係	- 234 -
(1) みなし許可工事	- 234 -
(2) 中間検査	- 235 -
(3) 定期報告	- 236 -
第19 標準処理期間	- 238 -

第1 開発行為の許可（変更許可・届出）

1. 開発行為

法第4条第12項（定義）

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

土地の区画変更のなかには、文理上は土地の取引のみを目的とした権利区画の変更も含まれるが、本法においては趣旨上権利区画の変更は規制の対象とせず、土地の区画の変更とは建築物を建築するため、又は特定工作物を建設するための敷地の区画の変更を行うことをいい、土地の形質の変更とは土地について切土、盛土等の物理的な行為を加えて土地の性状、形質を変更することをいう。いわゆる宅地造成はこれに該当する。

土地の区画及び形質の変更とは土地の区画の変更と土地の形質の変更を同時に行うことをいう。

建築物の建築または特定工作物の建設行為自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は開発行為に該当しない。

土地の区画形質の変更として扱われる行為は次の（1）～（3）のいずれかに該当する場合をいうが、「開発行為」に該当するかは総合的に判断するものとする。

（1）区画の変更

土地の「区画の変更」とは、道路等の公共施設の新設又は改廃を伴う敷地の変更をいい、土地の権利に関する分筆や合筆等の権利区画の変更は区画の変更に含まれない。

（2）形の変更

土地の「形の変更」とは、次のア～エのいずれかに該当する土地の切土及び盛土を行う行為をいう。

ア 高さが1メートルを超える盛土

イ 高さが2メートルを超える切土

ウ 高さが2メートルを超える一体の切土及び盛土

エ 高さが30センチメートル以上の切土又は盛土で、次に掲げる区域ごとにそれぞれに規定する面積以上のもの

・市街化区域：500平方メートル

・市街化調整区域：面積に関係なく対象となる

・非線引き区域：1,000平方メートル

（3）質の変更

土地の「質の変更」とは、（2）エに掲げる区域ごとにそれぞれに定める面積以上の宅地以外の土地を宅地に変更することをいう。

※宅地とは … 次のいずれかに該当する土地をいう。

① 現に建築確認を受け、建築された建築物の敷地として利用されている土地又は建築物の敷地として利用されていた土地（建築基準法施行前の建築物及び建築確認による証明が困難な建築物の敷地は、課税上の地目等を考慮して判断）

② 旧住宅地造成事業に関する法律に基づき建築物の敷地として造成事業が完了された土地

③ 法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了された土地

④ 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号、第9号の規定に該当する開発行為

の区域内の土地で、建築敷地として完了された土地

- ⑤ 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業の認可を受けた土地で仮換地指定後(原則として使用収益開始後)の土地
- ⑥ 租税特別措置法に基づくいわゆる優良宅地認定を受けた土地
- ⑦ 地方公共団体等が過去に行った開発行為の区域内の土地で、建築物の敷地として完了した土地

また、発電設備(電気事業法に基づく発電事業を除く。)に係る開発行為についての取扱いは、次のとおりとする。

- ・太陽光発電設備及びその付属施設が建築基準法第2条第1項に定める建築物でない場合は開発許可を要しない。
- ・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行為でないため、それ自体としては開発許可を要しない。

2. 開発区域

法第4条第13項(定義)

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいう。

なお、複数の開発区域及び造成工事(土地において行う切土又は盛土のことをいう。)の区域について、一連性があるものとみなされる場合には、当該開発区域及び造成工事の区域についても一体のものとみなす。

(1) 開発区域の対象

次のア～キに掲げる土地が、それぞれ一連する場合は、開発区域の対象となる。

- ア 建築物の敷地又は特定工作物の敷地
- イ 駐車場その他前号の敷地と一体的に利用される土地
- ウ 当該開発行為により新設される公共施設又は公益的施設の用に供される土地
- エ 当該開発行為により既存の道路を拡幅する場合の拡幅される土地
- オ 造成工事を行う土地(造成協力地(造成工事の計画に伴い、造成工事を行う必要が生じた土地又は造成工事を行うことが望ましい土地で、かつ、開発区域内の当該造成協力地の土地所有者と当該開発区域内の造成協力地以外の土地所有者が異なっている土地をいう。)を含む)
- カ 当該開発行為に関連して行われる道路及び水路等の付け替え、廃止及び払い下げが行われる土地
- キ 給排水施設及びその設置に伴う工事のために必要な土地(道路法及び下水道法等の許可又は承認等を受けて行われる工事の部分を除く)

(2) 一体性の判断基準

二以上の隣接若しくは近接した一連の区域又は全部若しくは一部が重複する区域でそれぞれ行われる事業等であっても、次のア～ウのいずれかに該当する場合は、一体的な開発行為として取扱う。なお、本基準により判断することが困難な場合、あるいは本基準の適用が適切でない場合は、個別に判断するものとする。

本基準の対象となるそれぞれの開発行為とは、1. (1)～(3)に定義する基準以下(規制規模以下)の区画形質の変更(建築物の建築に伴う開発行為や、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定に係る開発行為など)を含むものとする。

ア 開発行為に一体性があるものとして次のいずれかに該当する場合

- ① 一の開発関係者が、一団の土地を一括して開発行為を行う場合
- ② 同一の開発関係者が関与する二以上の開発行為のうち、先行する一方の開発行為が完了する前又は近接した時期に引続きもう一方の開発行為が行われる場合
- ③ 盛土規制法第12条第1項の許可を受けたものの同法第17条第2項の検査済証が交付されていない造成工事若しくは旧宅造法第8条第1項の許可を受けたものの同法第13条第2項に規定する検査済証が交付されていない造成工事の区域又は当該検査済証の交付後1年以内の造成工事の区域で、開発関係者の如何を問わず建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合

イ 公共施設に一体性がある場合

一の開発関係者が、一団の土地において道路、排水施設等の公共施設を接続又は供用する等一連のものと認められる二以上の開発行為を、重複する時期又は近接した時期に行う場合

ウ 土地利用に一体性がある場合

一の開発関係者が、土地の利用が一体不可分で一連のものと認められる二以上の開発行為を、重複する時期又は近接した時期に行う場合

※開発関係者とは … 開発行為の事業者若しくは工事の施工者又は開発区域内の土地の所有者若しくは土地の権利(貸借権、地上権等)設定者をいう。

※近接した時期とは … 次のいずれかに該当する時期をいう

- ① 先行する開発行為が法第29条第1項の規定による許可を受けたものである場合は、当該開発行為の法第36条第3項による工事完了公告日から1年以内
- ② ①以外の場合で、建築基準法第6条第4項の規定による確認済証の交付を受けた建築等に係る開発行為にあつては、開発区域内における最終棟における同法第6条第4項による確認済証の交付日から6ヶ月を経過した日又は開発区域内における最終棟における同法第7条第5項の規定による検査済証の交付の日のいずれか早い日から1年以内
- ③ 建築基準法第42条第1項第5号の規定による位置指定道路の築造を伴う開発行為にあつては、開発区域内における最終棟における同法第7条第5項の規定による検査済証の交付日又は建築基準法施行規則第10条による道路の位置の指定の日から6ヶ月を経過した日のいずれか早い日から1年以内

なお、新たに行う開発行為の開発区域内の建築敷地が、先行する開発行為の開発区域内の建築敷地と不可分である場合は、当該建築敷地は時期に依らず一体的な開発区域として扱う。

3. 開発行為の許可

法第29条

(開発行為の許可)

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

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

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

- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

成田市は全域が都市計画区域（成田都市計画区域、下総大栄都市計画区域）で構成されている。また法第33条第6項に規定する事務処理市町村であるため、開発行為に着手する前に市長の許可を受けなければならない。

4. 開発行為の適用除外の主なもの（法第29条第1項第1号から第11号）

政令第19条

（許可を要しない開発行為の規模）

第19条 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。）の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。）は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上1,000平方メートル未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000平方メートル	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300平方メートル以上3,000平方メートル未満

2 都の区域（特別区の存する区域に限る。）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「1,000平方メートル」とあるのは、「500平方メートル」とする。

- 一 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二～三 略

政令第20条

（法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物）

第20条 法第29条第1項第2号及び第2項第1号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が90平方メートル以内の建築物

政令第21条

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

第21条 法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道（同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）

- 第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
 - 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
 - 四 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法(大正10年法律第76号)による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
 - 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
 - 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
 - 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
 - 八 海岸法(昭和31年法律第101号)第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
 - 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものに供する建築物
 - 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
 - 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
 - 十二 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
 - 十三 放送法(昭和25年法律第132号)第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
 - 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項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
 - 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
 - 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
 - 十七 図書館法(昭和25年法律第118号)第2条第1項に規定する図書館の用に供

- する施設である建築物又は博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和24年法律第207号）第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国，都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和44年法律第64号）第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地，埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和28年法律第114号）第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和23年法律第140号）第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）による公衆便所，し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国，都道府県等（法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。），市町村（指定都市等及び事務処理市町村を除き，特別区を含む。以下この号において同じ。）又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所，試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校，同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業，小規模保育事業，事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業，社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物
- ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院，同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物
- ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの
- ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）
- 二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法（平成11年法律第176号）第16条第1項第1号に掲げる業務の

用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法（平成16年法律第155号）第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法（平成14年法律第161号）第18条第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法（平成14年法律第145号）第15条第1号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律（昭和55年法律第71号）第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

政令第22条

（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

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

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

省令第17条の2

（令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎）

第17条の2 令第21条第26号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

- 一 国が設置する庁舎であって、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの
- 二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎
- 三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町

村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

省令第17条の3

(令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍)

第17条の3 令第21条第26号ホの国土交通省令で定める宿舍は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

次のものは開発行為の許可が不要となる。

(1) 市街化区域内で開発区域が500㎡未満、又は非線引き都市計画区域内で開発区域が1,000㎡未満の開発行為(法第29条第1項第1号、政令第19条)

成田市は、成田都市計画区域、下総大栄都市計画区域の2つの都市計画区域から構成され、成田都市計画区域は「近郊整備地帯」の区域内であるため、線引きされており、許可を要する開発行為の開発区域の面積規模は、500平方メートル以上である。

下総大栄都市計画区域は、非線引き都市計画区域であり、条例第7条の規定により、許可を要する開発行為の開発区域の面積規模は、1,000平方メートル以上である。

(2) 農林漁業用施設等のための開発行為(法第29条第1項第2号)

市街化区域以外における農林漁業の業務用建築物又は農林漁業従事者の居住用建築物の建築のために行う開発行為は適用除外となる。

本号にいう農林漁業の範囲は、日本標準産業分類による「大分類A 農業、林業」及び「大分類B 漁業」の範囲を基準とする。

ア 農林漁業用施設(政令第20条)

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(政令第20条第1号)

畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類する施設

例) 農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等

② 農業、林業、又は漁業の生産資源の貯蔵又は保管の用に供する建築物(政令第20条第2号)

堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する施設

例) 物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等

③ 家畜診療用建築物(政令第20条第3号)

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用建築物又は索道用建築物(政令第20条第4号)

⑤ ア～エまでに掲げるもののほか農林漁業用の建築物で建築面積90平方メートル以内のもの(政令第20条第5号)

イ 農林漁業従事者の居住用建築物

「農林漁業を営む者」とは前述の農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事するもので、次の①～⑥のとおり取り扱うものとする。ただし、農業を営む者にあつては原則として⑦又は⑧のいずれかにも該当しなければならない。

なお、土地収用法、特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律に規定する建築物の移転の場合

には、移転補償対象の土地が確認できるもの（収用証明書、移転証明書、資金証明書等の写し）及び誓約書（印鑑証明書を添付）により、⑥及び⑦の要件を満たすことを確認するものとする。

- ① 被傭者を含むものとする。
- ② 兼業者を含むものとする。
- ③ 臨時的と認められる者は含まないものとする。（臨時的従業者とは従事する日数が年間60日未満のものをいう。）
- ④ 市街化調整区域内で建築する場合は当該市街化調整区域において、非線引き都市計画区域内で建築する場合は当該非線引き都市計画区域内において、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。
- ⑤ 世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事する者であれば足りるものとする。
- ⑥ 居住用建築物として認められるのは、1世帯1軒に限るものとする。
- ⑦ 10アール以上の農地について耕作の業務を営む者であること。
- ⑧ 農業生産法人の構成員で次のいずれかに該当する者であること。
 - (ア) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者
 - (イ) その法人が10アール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及び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もの

(3) 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（法第29条第1項第3号，政令第21条）

以下に具体例を記す。

×印は該当しない例

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	1	道路法の道路 道路運送法の一般 自動車道若しくは 専用自動車道の施 設	道路管理者の設ける駐車場，料金徴収所 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
	2	河川法の河川施設	河川管理事務所，ダム，水門，せき	河川法
	3	都市公園法の公園 施設	休憩所，キャンプ場，野球場，運動場，プー ル，植物園，音楽堂，売店，飲食店，管理事務 所	都市公園法
	4	鉄道事業法の索道 及び軌道法の軌道 又は無軌条電車の 事業施設	鉄道事業，索道事業で一般の需要に応ずるもの の用に供する建築物 軌道又は無軌条電車の用に供する建築物 （駅舎，検査場，停車場，信号所，車庫，発電 所，変電所，詰所，連輜等の修理場など）	鉄道事業法・軌道 法
	5	石油パイプライン 事業法の事業用施 設	石油輸送施設，タンク，圧送機	石油パイプライン 事業法
	6	道路運送法の一般 乗合旅客自動車運 送事業若しくは貨 物自動車運送事業 用施設又は自動車 ターミナル法の一般 自動車ターミナ ル施設	車庫，整備工場，バス停留所，貨物積下し場， 倉庫，待合所 特別積合せ貨物運送事業用施設 営業所，荷扱所，積卸施設，自動車車庫及び休 憩，仮眠施設 一般自動車ターミナル，管理事務所 ×貸切バスは別（定期路線バスのみ）	道路運送法 貨物自動車運送事 業法 自動車ターミナル 法

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	7	港湾法の港湾施設 漁港法の漁港施設	荷さばき施設, 旅客施設 (乗降場, 待合所, 手荷物取扱所), 保管施設 (倉庫, 危険物置場, 貯油施設) 厚生施設 (船のり, 労務者の休泊所, 診療所) 廃油施設, 港湾浄化施設, 管理施設, 漁船修理施設, 漁船・漁具保全施設	港湾法 漁港法
	8	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は侵食防止施設 (堤防, 突堤) 管理施設	海岸法
	9	航空法の公共用飛行場の機能施設, 飛行場利用者の利便施設, 公共用航空保安施設	ターミナル (乗降場, 送迎デッキ待合所, 切符売場, 食堂), 格納庫, 航空保安施設, 修理工場, 管理事務所	航空法
	10	気象, 海象, 地象, 洪水の観測又は通報施設	気象台, 天文台, 測候所, 地震観測所, 予報, 警報施設	気象業務法
	11	日本郵便株式会社が設置する業務用施設	日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法 (平成17年法律第100号) 第4条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法
	12	認定電気通信事業施設	電話局, 電気通信施設, 修理施設, 研究施設	電気通信事業法
	13	放送法の放送事業 放送設備建築物	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業 (小売電気事業及び特定卸供給事業を除く) の電気工作物を設置する施設又はガス事業法のガス事業のガス工作物を設置する施設	発電, 送電若しくは送配電事業のための変電, 送電, 配電所 一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備, ガスホルダー, ガス精製, 排送, 圧送, 整圧設備 × 小売電気事業及び特定卸供給事業を行う営業所 × 事務所, サービスステーション	電気事業法 ガス事業法

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	15	水道法の水道事業若しくは水道用水供給事業の水道施設建築物・工業用水道事業法の工業用水道施設建築物又は下水道法施設建築物	一般需要者に対する供給，水道事業者への用水供給のための取水，貯水，導水，浄水，送水，配水施設でその者が管理する施設 ×事務所終末処理場，ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館 博物館法の博物館	地方公共団体，日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館 地方公共団体，民間法人，宗教法人，日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	図書館法 博物館法
	18	社会教育法に規定する公民館	公民館 ×自治会設置の準公民館（法第34条第14号提案基準5）	社会教育法
	19	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設，職業能力開発大学校	国，地方公共団体が設置する専修職業訓練校，高等職業訓練校，職業訓練短期大学校，技能開発センター，職業訓練大学校，身体障害者職業訓練校 ×事業内職業訓練校（共同職業訓練所）	職業能力開発促進法
	20	墓地埋葬等に関する法律の火葬場	（位置について建築基準法第51条の制限あり）	墓地，埋葬等に関する法律
	21	と畜場法のと畜場，化製場等に関する法律の化製場，死亡獣畜取扱場	屠殺解体施設 死亡獣畜取扱場，化製場 ×魚貝類及び鳥類の処理場	と畜場法・化製場等に関する法律
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設，浄化槽法の浄化槽	市町村が設置する公衆便所，一般廃棄物処理施設（屎尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
23	卸売市場法の卸売市場施設	中央卸売市場，中央卸売市場以外の卸売市場で規模が330㎡以上の青果物卸売市場，200㎡以上の水産物卸売市場，150㎡以上の肉類卸売市場，地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	

法令	号	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
政 令 第 21 条	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎，避難小屋，休憩所，案内所，公衆便所，救急施設，博物館，水族館，動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
	26	国，都道府県等，市町村又は一部事務組合若しくは広域連合の施設	研究所，試験場，その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 × 学校教育法施設 × 児童福祉法施設，社会福祉法施設，更生保護事業法施設 × 医療法施設 × 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺地域居住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 × 宿舎（職務上常駐を必要とする職員施設その他国土交通省令で定めるものを除く）	地方自治法
	27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務用施設	量子科学技術研究開発機構の研究施設等	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
	28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務用施設	日本原子力研究開発機構の研究施設等	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
	29	独立行政法人水資源機構の事業施設	ダム，水位調節施設等水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設，ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法，石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

(4) 都市計画事業（法第29条第1項第4号）

都市計画施設の整備，市街地開発事業の施行が該当する。

(5) 土地区画整理事業（法第29条第1項第5号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については，土地区画整理法の認可を受けることによって，都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われるから本法制限から除外されている。

(6) 市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）

(7) 住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）

(8) 防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）

(9) 公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号）

(10) 非常災害の応急措置（法第29条第1項第10号）

非常災害のために必要な応急措置として行う開発行為は適用除外とする。

(11) 管理行為，軽易な行為等（法第29条第1項第11号，政令第22条）

1) 政令第22条第1号 仮設建築物の建築のための開発行為

- ・ 建築基準法第85条第2項及び第6項の仮設建築物
- ・ 「千葉県廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱」第2条に定める最終処分場における管理事務所

2) 政令第22条第2号 附属建築物の建築のための開発行為

附属建築物とは，車庫，物置等で既存の主たる建築物の補助的な機能を有するもので，主たる建築物と用途上不可分の建築物をいう。

3) 政令第22条第3号 10平方メートル以内の増築等のための開発行為

既存建築物等と用途上不可分な建築物の増築等に伴う開発行為に限る。なお，10平方メートル以内の増築（防火地域内及び準防火地域内は除く。）については，建築基準法第6条第2項の規定により建築確認を要しない。

4) 政令第22条第4号 用途変更を伴わない建築物の改築（法第29条第1項第2号及び第3号以外のもの）のための開発行為

5) 政令第22条第5号 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内のもの開発行為

6) 政令第22条第6号 日用品販売等の小規模店舗等のための開発行為本号に規定する開発行為

法第34条第1号に規定する開発行為のうち，さらに開発行為の主体，立地，業種及び規模を限定したものである。

ア 開発行為の主体は，当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住しているものが自営するものに限られる。「居住している」とは，そこに生活の根拠をもっていることが必要である。単に住民登録しているだけでは該当しない。また自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗は該当しない。

イ 前記主体の制限から，立地については既存集落の区域（旧法第34条第10号イの開発行為に係る区域を除く）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るものとする。

ウ 業種については「日常生活に必要な物品の販売，加工，修理等」の業務に限られ法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」の規定がない。従って身のまわり品小売業，食料品小売業などは該当するが，理容業，美容業等「物品」に係らないサービス業は該当しない。

エ 建築物の床面積の合計は50平方メートル（同一敷地内に2以上の建築物を新築するとき，その合計）で，かつ，延床面積の合計の50パーセント以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は本号が市街化調整区域内居住者の利便のための業務を許容するものであって，業務以外の部分（例えば居住部分）を許容するための規定ではない。

オ 開発区域面積が100平方メートル以内であること。

5. 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用

政令第22条の3

(開発区域が二以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- 一 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
- 二 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち二以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- 三 市街化区域における開発区域の面積が、1,000平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
- 四 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
- 五 準都市計画区域における開発区域の面積が、3,000平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

- (1) 本市の都市計画区域及び許可を要する開発行為の開発区域の面積規模（規制規模）は、4. (1)のとおりである。
- (2) 本市において次のア～オに該当する開発区域面積の場合は、開発区域全体で開発許可を要することとなる。
 - ア 市街化区域と非線引き都市計画区域で次のいずれかに該当する場合
 - ① 開発区域全体で1,000㎡以上（第1項第2号）
 - ② 市街化区域の開発区域で500㎡以上（第1項第3号）
 - イ 非線引き都市計画区域と都市計画区域外で次のいずれかに該当する場合
 - ① 開発区域全体で10,000㎡以上（第2項）
 - ② 非線引き都市計画区域の開発区域で1,000㎡以上（第1項第4号）
 - ウ 市街化区域と市街化区域（隣接市町）
開発区域全体で500㎡以上（第1項第2号）
 - エー1 非線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域（規制規模が同一の場合）
開発区域全体で1,000㎡以上（第1項第2号）
 - エー2 非線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域（規制規模が異なる場合）で次のいずれかに該当する場合
 - ① 開発区域全体で3,000㎡以上（第1項第2号）

② 本市の開発区域で1,000㎡以上（第1項第3号）

オ 市街化調整区域と市街化調整区域（隣接市町）、市街化区域、又は非線引き都市計画区域の場合

政令第22条の3で規定がないので、開発区域の面積に関わらず全ての場合が該当し、法第34条の立地基準の規定を満たす必要がある。

(3) 開発区域が本市と隣接市町にまたがる開発行為に係る開発許可権限は、当該開発区域の属する行政区域を所管する各々の開発許可権者にある。この場合、開発許可申請は各開発許可権者にあてて、同一申請書にて行う必要がある。

6. 変更の許可等

法第35条の2

(変更の許可等)

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

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

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

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

5 第1項又は第3項の場合における次条、第37条、第39条、第40条、第42条から第45条まで及び第47条第2項の規定の適用については、第1項の規定による許可又は第3項の規定による届出に係る変更後の内容を開発許可の内容とみなす。

政令第31条

(開発行為の変更について協議すべき事項等)

第31条 第23条各号に掲げる者との協議に係る開発行為に関する事項で法第35条の2第4項の政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

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

2 第23条の規定は、開発区域の区域又は規模の変更に伴い、開発区域の面積が20ヘクタール（同条第3号又は第4号に掲げる者との協議にあつては、40ヘクタール）以上となる場合について準用する。

省令第28条の2、第28条の3

(変更の許可の申請書の記載事項)

第28条の2 法第35条の2第2項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 変更に係る事項
- 二 変更の理由

三 開発許可の許可番号

(変更の許可の申請書の添付図書)

第28条の3 法第35条の2第2項の申請書には、法第30条第2項に規定する図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添付しなければならない。この場合においては、第17条第2項から第4項までの規定を準用する。

開発行為の内容の変更の許可については、当該変更を行う前に市長の許可を受けなければならない。(法第79条による許可条件の変更を含む)

変更事項は次に掲げるものとする。(法第30条第1項)

- (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(以下「予定建築物等」という。)の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者をいう。)
- (5) その他国土交通省令(省令第15条第2号から第4号)で定める事項
 - ア 自己居住用、自己業務用、非自己用の別(第2号)
 - イ 市街化調整区域内での開発行為にあつては、当該開発行為が該当する都市計画法第34条の号及びその理由(第3号)
 - ウ 資金計画(第4号)
- (6) 開発行為変更許可申請
申請書類は、第2 1. (3) 開発行為変更許可申請による。

7. 軽微な変更

省令第28条の4

(軽微な変更)

第28条の4 法第35条の2第1項ただし書の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - イ 予定建築物等の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴うもの
 - ロ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000平方メートル以上となるもの
- 二 工事施行者の変更。ただし、主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要するものを除く。)又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為(当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの及び開発区域の面積が1ヘクタール以上のものを除く。)以外の開発行為にあつては、工事施行者の氏名若しくは名称又は住所の変更に限る。
- 三 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

法第35条の2ただし書に規定する開発行為の内容の軽微な変更については、遅滞なく市長に届出なければならない。申請書類は、第2 1. (4) 開発行為変更許可申請による。

第2 開発許可申請

法第30条

(許可申請の手続)

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

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

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

(1) 開発許可申請（法第30条、省令第15条～第17条、細則第5条～第7条、第20条、第21条）

開発許可（開発行為の許可）を受けようとする者は、法、省令及び細則に定めるところにより市長に申請書を提出しなければならない。申請の際には、次のア～エについて留意すること。

ア 工区

相当規模の開発行為を行う等必要な場合は、開発区域の中に「工区」を設定することができる。この場合は、工事完了の検査及び公告は工区単位に取扱うことになる。

イ 予定建築物

許可申請にあつては、必ず開発区域内に予定される建築物の用途ならびに敷地の形状を確定しなければならない。

ウ 用途

建築基準法では、建築物の用途は適用する制限規定の趣旨によって、それぞれ用途を分類している。

開発許可制度でも一般には、建築物の利用の態様によって用途を区分するが、都市計画法による市街化区域と市街化調整区域の趣旨から、その用途を判断する必要がある。

エ 工事施行者

工事施行者については、決定したうえで、許可申請することとされているが、事実上申請前に決定することが困難な場合があるので、審査途中での確定も例外的に認める。

(2) 開発行為許可申請書

開発許可申請書は、次表〔開発行為許可申請書の作成要領〕により作成しなければならない。その際、必要な添付書類等については次の点を留意すること。

ア 申請書正本（１部）及び申請書副本（１部）は、「開発行為許可申請書（省令別記様式第二）」により作成することとする。

イ 申請書に添付する書類及び図面は、原則として、正副本とも同一とするが、次に掲げる書類については、正本のみ原本とし副本については、コピー等でもよい。

- ① 資金計画書の添付書類のうち、自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類（細則第２条第５項第２号）
- ② 開発区域に含まれる土地の登記事項証明書（細則第２条第１項第２号）
- ③ 申請者の資力及び信用に関する書類のうち、事業経歴書以外のもの（細則第２条第２項第１号及び第２号）
 - ・住民票の写し（法人の登記事項証明書）
 - ・資産調書（法人の前年度の財務諸表）
 - ・納税証明書（所得税又は法人税）
- ④ 開発行為施行同意書（細則第２条第７項）
- ⑤ 開発区域内の同意をした者の印鑑証明書（開発行為施行同意書に添付するもの。）

ウ 資金計画書（省令別記様式第三）

資金計画書は、「主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（盛土規制法の許可を要するものを除く。）」及び「住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（盛土規制法の許可を要するもの及び開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。）」については添付を要しない。

エ 設計説明書（細則第２条第４項別記第１号様式）

設計説明書は、「主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」であれば添付は要さないこととされている。（省令第１５条本文カッコ書、同第１６条第２項カッコ書）が、これに該当する事案であっても、公共施設の新設、拡幅、付け替え等を伴う場合にあっては、設計説明書を添付する。

オ 設計図（省令第１６条第４項）

設計図は、省令第１６条第６項により設計図を作成した者がその氏名を記載することが定められている。

カ 設計者の資格申告書（細則第２条第８項別記第３号様式）

設計者の資格申告書は、「開発区域の面積が１ヘクタール未満の開発行為」にあつては添付を要しない（省令第１８条）が、実務上、設計図の補正等について直接、設計者と接衝することとなるので、１ヘクタール未満の開発行為についても極力、添付すること。その場合、所定の資格報告書に記載するのみで足り、それぞれの申告事項を証する書類の添付を要しない。

キ 千葉県開発審査会提案資料

市街化調整区域内における開発行為であつて、法第３４条第１４号の基準によるものである場合は、千葉県開発審査会に諮問する際に使用する資料を添付する。

(3) 開発行為変更許可申請

(法第35条の2第2項, 省令第28条の2・第28条の3, 細則第5条) …第2

6. 参照

- 1) 申請書正本(1部)及び申請書副本(1部)は, 「開発行為変更許可申請書(細則第5条別記第7号様式)」により作成することとする。(申請書には, 開発許可の許可番号を記載し, 当初の開発行為許可通知書の写しを添付する。)
- 2) 申請書に添付する書類及び図面は, 下記のとおりである。
 - ア 変更前及び変更後の内容を記載した書面(細則第5条第2項第1号)
 - イ 開発区域区域図(細則第5条第2項第2号)
 - ウ 細則第2条第1項に規定する図書のうち, 開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものについて変更後の内容を明示したもの(細則第5条第2項第3号)
 - エ 開発行為の変更が設計の変更に係る場合にあつては, 設計変更説明図(細則第5条第2項第4号)
 - オ その他市長が必要と認める図書(細則第5条第2項第5号)

(4) 開発行為変更届出

(法第35条の2第3項, 省令第28条の4, 細則第6条) …第2 6・7. 参照
法第35条の2第3項に規定する軽微な変更をしたときは, 遅滞なく届出すること。

- 1) 届出書正本(1部)及び届出書副本(1部)は, 「開発行為変更届出書(細則第6条別記第10号様式)」により作成することとする。
- 2) 届出書に添付する書類及び図面は, 上記(3). 2)と同様である。(細則第6条第2項)

〔開発行為許可申請書の作成要領〕

その一（書類）

書類名	様式	内 容	摘 要
1-1. 許可申請書	省令別記様式第二	申請書正本 1部 申請書副本 1部	開発区域の名称欄内に開発区域に含まれるすべての土地の所在及び地番を記入しきれない場合は、別紙に記載のうえ添付する。 (省令第16条第1項)
1-2. 変更許可申請書	細則別記第7号様式	同上	(省令第28条の2細則第5条第1項)
1-3. 変更届出書	細則別記第10号様式	同上	(省令第28条の2準用, 細則第6条第1項)
2. 手数料	納入済通知書 (申請書添付用)	手数料に相当する金額を成田市指定金融機関又は成田市収納代理金融機関に納入し、領収日付印が押印された納入済通知書(申請書添付用)を、許可申請書又は変更許可申請書(正本)裏面に貼付する。	(成田市手数料条例第2条別表第15)
3 ・ 設計 説明 書	(その一) 設計の概要	細則別記第1号様式その一	1. 設計の方針 2. 土地の現況 3. 土地利用計画 4. 公共施設整備計画 5. 公益施設の面積等を記載する。
	(その二) 公共施設の 管理者等に 関する事項	細則別記第1号様式その二	1. 公共施設の種類別ごとに番号を付し、公共施設の次に公益施設を記載する。 2. 摘要欄には新設、付け替え、拡幅の別を記載する。
4. 資金計画書	省令別記様式第三	1. 収支計画 2. 年度別資金計画により記載する。	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己の業務用は不要(盛土規制法の許可を要するものは必要) (省令第15条第4号・第16条第5項) (細則第2条5項)
5. 資金計画書の 添付書類	様式自由	1. 工事施行者が発行する工事費の内訳明細書 2. 自己資金又は借入金の調達が可能であることを証する書類(預貯金残高証明書・融資証明書等)	

書類名	様式	内容	摘要
6. 開発行為施行同意書	細則別記第2号様式	開発区域内の土地又は工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者等権利を有する者の実印同意書に当該同意をした者の印鑑証明書（印鑑証明書は各1部を申請書正本に添付するのみでよい）を添付すること。	隣接地の所有権の同意には、必要と認める以外は印鑑証明は不要。また、同意権者の同意を得られない場合、別に疎明書を添付し、その旨摘要欄に明示 （省令第17条第1項第3号 細則第2条第7項）
7. 公共施設管理者同意書	様式自由	1. 開発行為に関係がある公共施設の管理者（道路、水路等で財産権を有する者）の同意 2. その他直接利害関係を有する者（水利組合等）の同意	1. 土木工事許可又は占使用許可等が必要な場合は当該許可書の写しを申請書に添付する。 2. 同意書は同意内容を具体的に明示すること。 （法第30条第2項）
8. 公共施設管理者協議書	様式自由	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との協議の経過を示す書類又は図書	1. 公益施設についても併せて協議されていること。 2. 協議事項は具体的（面積等）に表示すること。 （法第30条第2項）
9. 申請者の資力及び信用に関する書類	法人の場合	1. 法人の登記事項証明書 2. 前年度の財務諸表 3. 法人税の納税証明書 4. 事業経歴書	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己業務用（これらのうち、盛土規制法の許可を要するものは除く。）は、1. のみで足りる。 （細則第2条第1項第4号・第2条第2項）
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 資産に関する調書 3. 所得税に関する納税証明書 4. 事業経歴書	

書類名	様式	内 容	摘 要
10. 工事施行者の能力に関する書類	法人の場合	1. 法人の登記事項証明書 2. 工事経歴書 3. 建設業者の許可を受けていることを証する書類	自己の住宅又は1ヘクタール未満の自己業務用（これらのうち、盛土規制法の許可を要するものは除く。） の場合は、3. は不要 （細則第2条第1項第5号・第2条第3項）
	個人の場合	1. 住民票の写し 2. 工事経歴書 3. 建設業者の許可を受けていることを証する書類	
11. 設計者の資格を証する書類 （開発行為に関する工事設計者の資格申告書）	細則別記 第3号様式	1. 1ヘクタール以上の開発行為の設計者が資格を有する者であることを証する書類 2. 資格、免許等の申告事項を証する書類（卒業証明書、合格書の写し等）を添付すること。 ※設計者の資格については、 法第31条（省令第18条・第19条）…第3参照	1ヘクタール未満の事業についても添付させることとするが、この場合は申告事項を証する書面の添付は不要 （省令第17条第1項第4号、細則第2条第8項）
12. 給水に関する書類	様式自由	1. 市営水道の場合には「開発行為及び開発行為に準ずる事業における水道利用計画承認書」（受付印のあるもの）、 県営水道の場合には「上水道の給水検討について」の回答の写し 2. 専用水道、小規模水道については、施設の確認書の写し 3. 千葉県環境保全条例の規制対象となる井戸は許可書等の写し	自己の住宅用は添付不要 （省令第16条第4項準用）
13. 土地の登記事項証明書		開発区域に含まれる土地及び当該開発行為の区域外工事に関する土地の登記事項証明書	（細則第2条第1項第2号）
14. その他市長が必要と認める図書		・道路の境界が確定できる図書 ・盛土規制法事前相談カード ・みなし許可概要書（盛土規制法みなし許可に該当する場合のみ） ・法第34条に適合することを証する図書（市街化調整区域内の場合のみ）	（細則第5条第2項5号）

その二（図 面）

（注）設計図には、設計者の氏名を記載しなければならない。（省令第16条第6号）

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	摘 要
1. 開発区域位置図	開発区域の位置	1/50,000以上 (1/25,000)	(省令第17条第2項)
2. 開発区域区域図	開発区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界, 市町村界, 字界, 都市計画区域界ならびに土地の地番及び形状	1/2,500	成田市地形図によること。 (細則第2条第6項)
3. 公図写し	開発区域内の地番を表示し, 区域の境界を明示しているもの (不動産登記法第14条の地図の写し)	1/500以上 (1/600)	開発区域内の土地又は工作物の各権利を有する者, 隣接地の権利を有する者を記入すること。 (細則第2条第1項第1号)
4. 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等	1/2,500以上	(省令第16条第4項)
5. 求積図		1/500以上	周長を記入すること。 (細則第2条第1項第3号)
6. 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, 予定建築物の敷地の形状, 敷地に係る予定建築物等の用途, 公益的施設の位置等	1/1,000以上	利用種別ごとに色分けをすること。 ※街区設定(計画宅地面積)計画図 (省令第16条第4項)
7. 造成計画平面図	開発区域の境界, 切土又は盛土をする土地の部分, がけ(地表面が水平面に対し30度を越える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいう)又は擁壁の位置並びに道路の位置, 形状, 幅員及び勾配, 宅地の地盤高, 面積	1/1,000以上	1. 盛土, 切土を色分けすること。 2. 30cm以上の盛土又は切土の区域及び面積が分かるようにすること。 ※宅地高計画平面図, 道路計画平面図 (省令第16条第4項)
8. 造成計画断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面(色分けすること。)	1/1,000以上	1. 断面箇所は造成平面図に記入すること。 2. 30cm以上の盛土又は切土の区域が分かるようにすること。 ※宅地横断面図, 道路縦断面図 (省令第16条第4項)
9. 道路縦横断面図	各路線ごとの断面を示すもの, また, 横断面については各幅員ごとの標準断面を示したもの。	任 意	

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	摘 要
10. 排水施設計画平面図	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称（区域外排水も含めその接続状況を明示すること。）	1/500以上	排水計画の算定資料を提出すること。（雨、汚水の流量計算書等） ※排水流末系統図、排水関係縦断図 （省令第16条第4項）
11. 排水関係縦断図	各排水系統ごとの縦断を示すもので、マンホールの位置、勾配、計画高、土かぶり高等を表示したもの	1/500以上	
12. 給水施設計画平面図	給水施設の位置、形状、内のり寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	1/500以上	1. 排水施設計画平面図にまとめて図示してもよい。 2. 自己の住宅用は不要 ※給水配管平面図、給水施設平面図、消防水利平面図 （省令第16条第4項）
13. 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並びにがけ面の保護の方法	1/50以上	1. 切土をした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1メートルを超えるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2メートルを超えるがけについて作成すること。 2. 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。 （省令第16条第4項）

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺	摘 要
14. 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, 裏込コンクリートの寸法, 透水層の位置及び寸法, 擁壁を設置する前後の地盤面, 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置, 材料及び寸法	1/50以上	※擁壁構造図 (省令第16条第4項)
15. 消防水利平面図	消防水利の種類別(貯水槽, 消火栓), 位置を表示したもの	1/1,000以上	自己の住宅用は不要
16. 各種構造図	貯水槽, 排水施設, 給水施設, 道路等の各構造を図示したもので, 寸法, 材料等を記入すること。	1/50以上	
17. その他市長が必要と認める図面	・緑化計画図・緑地求積図 ・建築物の平面図・立面図・求積図(建築物の計画がある場合のみ)		

その三(その他の図書)

(開発行為の変更許可申請, 開発行為の変更の届出の場合)

図書の種類	内 容	縮 尺	摘 要
変更前及び変更後の内容を記載した書面			(細則第5条第2項第1号・第6条第2項)
開発区域区域図	その二 2. と同じ (変更後の区域を反映する。)	1/2,500以上	(細則第5条第2項第2号・第6条第2項)
細則第2条第1項に規定する図書	開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものについて変更後の内容を明示したもの		(細則第5条第2項3号・第6条第2項)
設計変更説明図			開発行為の変更が設計の変更に係る場合 (細則第5条第2項4号・第6条第2項)
その他市長が必要と認める図書(細則第5条第2項5号・第6条第2項)			

第3 設計者の資格

法第31条

(設計者の資格)

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

省令第18条

(資格を有する者の設計によらなければならない工事)

第18条 法第31条の国土交通省令で定める工事は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の開発行為に関する工事とする。

省令第19条

(設計者の資格)

第19条 法第31条の国土交通省令で定める資格は、次に掲げるものとする。

- 一 開発区域の面積が1ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為に関する工事にあつては、次のいずれかに該当する者であること。
 - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による大学（短期大学を除く。）又は旧大学令（大正7年勅令第388号）による大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有する者
 - ロ 学校教育法による短期大学（同法による専門職大学の前期課程を含む。ハにおいて同じ。）において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行なうものを除く。）を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者
 - ハ ロに該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治36年勅令第61号）による専門学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後（同法による専門職大学の前期課程にあつては、修了した後）、宅地開発に関する技術に関して4年以上の実務の経験を有する者
- 二 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和18年勅令第36号）による中等学校において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務の経験を有する者
- ホ 技術士法（昭和58年法律第25号）による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ヘ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士の資格を有する者で、宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務の経験を有するもの
- ト 宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者で、次条から第19条の4までの規定により国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）がこの省令の定めるところにより行う講習（以下「講習」という。）を修了した者

チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者

ニ 開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為に関する工事にあつては、前号のいずれかに該当する者で、開発区域の面積が 20 ヘクタール以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めたものであること。

本条の規定による省令第19条で定める設計者の資格は以下のとおりである。

法 律 名	都市計画法第31条		参考) 盛土規制法第13条第2項
資 格	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事 (省令第19条第1号)	開発区域の面積が20ha以上のもの (省令第19条第2号)	高さが5メートルを超える擁壁の設置, 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地の排水施設の設置(盛土規制法第13条第2項, 盛土規制法政令第21条)
	(")	(")	(盛土規制法政令第22条)
イ 大学(短期大学を除く)で右の課程を修めて卒業後, 右の技術に関して, 2年以上の実務の経験を有するもの	土木, 建築, 都市計画, 造園に関する課程 宅地開発に関する技術	左記のいずれかに該当する者で, 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他 <u>国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認め</u> たもの(※)	土木, 建築に関する課程 土木, 建築に関する技術
ロ 短期大学(専門職大学の前期課程を含む)において右の修業年限3年の課程(夜間部は除く)を修めて卒業後(専門職大学の前期課程にあつては修了後), 右の技術に関して, 3年以上の実務の経験を有する者	同 上		同 上
ハ 上記の者を除き, 短期大学(専門職大学の前期課程を含む), 高等専門学校, 旧専門学校において, 右の課程を修めて卒業後(専門職大学の前期課程にあつては修了後), 右の技術に関して, 4年以上の実務の経験を有する者	同 上		同 上
ニ 高等学校, 旧中等学校において, 右の課程を修めて卒業後, 右の技術に関して7年以上の実務の経験を有する者	同 上	※現在, 特段の定めはない	同 上
ホ 技術士法による第二次試験のうち右の部門に合格した者で, 右の技術に関して, 右の年数以上の実務の経験を有する者	建設, 上下水道, 衛生工学の部門(昭和45年1月12日建設省告示第39号) 宅地開発に関する技術2年以上		(盛土規制法省令第35条第2号) 技術部門を建設部門とするもの 経験年数なし

法 律 名	都市計画法第31条		参考) 盛土規制法第 1 3 条 第 2 項
資 格 資格を有する設計	開発区域の面積が1ha以上20ha未満の開発行為に関する工事 (省令第19条第1号)	開発区域の面積が20ha以上のもの (省令第19条第2号)	高さが5メートルを超える擁壁の設置, 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地の排水施設の設置(盛土規制法第13条第2項, 盛土規制法政令第21条)
	(")	(")	(盛土規制法政令第22条)
へ 建築士法による一級建築士の資格を有するもので, 右の技術に関して, 右の年数以上の実務の経験を有する者	宅地開発に関する技術2年以上	左記のいずれかに該当する者で, 開発区域の面積が	(盛土規制法省令第35条第2号) 経験年数なし
ト 右の技術に関して, 右の年数上の実務経験を有する者, 国土交通大臣が指定する講を修了した者	宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む10年以上の実務経験	20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者その他	(盛土規制法省令第35条第1号) 土木, 建築に関する技術10年以上
チ 上記に掲げたもののほか, <u>国土交通大臣が右に掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者</u> (※)		<u>国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたもの</u> (※)	
※昭和45年1月12日建設省告示第38号 大学(短期大学は除く)の大学院又は専攻科, 旧大学の研究科に1年以上在学して, 右に関する事項を専攻した後, 右の技術に関して, 1年以上の実務の経験を有する者	土木, 建築, 都市計画, 造園に関する事項 宅地開発に関する技術	※現在, 特段の定めはない。	(盛土規制法省令第35条第2号) 土木, 建築に関する課程 土木, 建築に関する技術

第4 公共施設の管理者の同意等

法第32条

(公共施設の管理者の同意等)

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

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

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

政令第23条

(開発行為を行うについて協議すべき者)

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

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

1. 公共施設の管理者の同意

開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係のある公共施設(既存の公共施設)の管理者と協議し、その同意を得なければならない。それは既存の公共施設の機能を損なわず、かつ変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

(1) 関係がある公共施設とは

- ・ 開発区域内にあるもの
- ・ 開発区域外に存する公共施設で開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けることとなるもの

(2) 公共施設の管理者とは

公共施設の種別	公共施設の管理者
開発区域内の法定外道路・水路	市町の法定外公共物管理者
開発区域内外の国道、県道、市町道	国、県、市又は町それぞれの道路管理者
開発区域内の排水の放流先の河川、用排水路	それぞれの管理者及び水利権者(河川管理者、市町、水利組合、土地改良区等)
開発区域内の用排水路 (付け替、拡幅、護岸工事等)	それぞれの用排水の管理者(市町、水利組合、土地改良区等)
農業用水路(当該水路と一体となって影響を受ける揚水機場又はため池を含む)	水路、揚水機場又はため池のそれぞれの管理者

※なお、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、管理者の同意と併せて用地の所有者の同意も必要である。ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていると考えられる場合は、当然土地所有者の同意を必要とせず、また法

第40条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場合は同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りる。

2. 協議

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

また、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発許可を申請しようとする者は、上述の公共施設を管理することとなる者と協議するとともに、義務教育施設の設置義務者等（政令第23条）の公益施設の管理者とも事前に協議しなければならない。

(1) 協議の相手方

新たに設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則としてその公共施設の存する市町である。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき（例えば県道となる道路について道路法の規定によって県が管理者となることが定められているとき）は、その管理者と協議することになる。また、これ以外に管理者を定めることができる（例えば宅地造成地内の道路で事業主が管理するとき）が、この場合も原則的に管理者としての市町との協議をすること。

政令第23条は大規模開発について協議すべき特例として義務教育施設の設置義務者などを規定している。

(2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連のある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次のとおりである。

- ① 市町（他の法律に基づく公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、法第40条第3項の規定に関する費用負担などについて行う。
- ② 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料費用負担などについて行う。
- ③ 義務教育施設の設置義務者、一般送配電事業者、一般ガス導管事業者、鉄道事業者、軌道経営者との協議の規定を設けられた趣旨は、大規模な開発行為の施行が、これらの施設について新たな投資を必要とするなど施設の整備計画に影響をおよぼすこととなるので、これらの開発行為の施行に際してあらかじめ、開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行い、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切にこれらの施設の整備を行い得るようにする趣旨である。
- ④ 協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点から、その調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は、法第33条（開発許可の基準）ならびにこれに基づく政令省令に明確に規定されている。従って、協議の規定は開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではない。なお、開発行為によって設置された公共施設は原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から市町が管理し、その土地は市町に帰属することとなるが（法第39条、第40条参照）、この帰属については不動産登記法による登記が必要である。

第5 開発行為に関する予備的調査

開発行為をしようとする者は先行して、開発区域内又はその周辺の基礎的資料として、次の各項に掲げる事項のうち必要なものについて、予備的調査を行うよう努めること。

1. 基礎的な調査事項

- (1) 地質、地盤調査及び土質調査
- (2) 土地の性質（現況及び地目の宅地、農地、森林等）の調査
- (3) 崖面の保護等の防災施設の調査
- (4) 埋蔵文化財及び保護文化財等の調査
- (5) 風向、日照条件等の自然的条件及び植生調査

2. 都市計画等に関する事項

- (1) 区域区分（市街化区域、市街化調整区域及び非線引き都市計画区域の別）並びに用途地域、高度地区、高度利用地区、生産緑地地区、航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区等の地域地区
- (2) 都市計画道路、都市計画公園及び下水道等都市計画施設
- (3) 宅地造成及び特定盛土等規制法の宅地造成等工事規制区域及び同法の規定の適用を受ける事項（みなし許可、中間検査、定期報告）
- (4) 建築基準法関係
- (5) 成田都市計画区域マスタープラン、成田市都市計画マスタープラン、地区計画、建築協定及び景観計画等地域のまちづくりに関するルール

3. 道路に関する事項

- (1) 現道（国道、県道及び市道等）について、その位置及び利用状況等
- (2) 道路の境界明示、道路用地並びに施設の交換、廃止及び帰属等に関する管理者との調整
- (3) 隣接地所有者及び既設道路利用者の意見等に関する聴取
- (4) 進入道路が接続する道路の規模、構造及び能力の調査並びに管理者との調整

4. 公園等その他公共の用に供する空地に関する事項

- (1) 公園等の種別（街区公園、近隣公園及び地区公園等の利用区分による種別）、配置、規模及び整備状況
- (2) 公園等の利用状況及び利用距離の把握

5. 排水施設に関する事項

- (1) 河川、水路、下水道、農業用水路及びその他排水施設について、その位置及び利用状況等
- (2) 河川、水路、その他排水施設用地の境界明示、これら施設の用地並びに施設の交換、廃止及び帰属等
- (3) 流入位置及び直下流における水質調査
- (4) 既存排水施設等の規模、構造及び能力の調査並びに当該施設の管理者との打合せ

6. 給水施設に関する事項

給水施設の位置、形状、寸法及び利用状況等

7. 公益的施設に関する事項

教育施設、医療機関及び官公庁サービス機関の設置状況、電気、都市ガス及び塵芥焼却場などの整備状況及び供給処理余力並びにバス及び鉄道等の輸送機関の状況