

第 1 開発許可制度の概要

第 1 節 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まった我が国経済の発展、産業構造の変化に伴って、都市部へ人口が集中した結果、既成市街地の周辺部において、農地、山林が蚕食的に宅地化され無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなりました。

このような弊害を除去し、文化的・機能的な都市環境を確保するためには、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る必要があります。そこで、市街化を促進すべき区域と抑制すべき区域を区分する線引き制度と、それを担保するとともに良質な宅地水準を確保することを目的として開発許可制度が生まれました。

現在の都市においては、モータリゼーションの進展等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く、広く拡散してきています。これらの都市機能の集積を前提とし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ことが懸念されています。

制度の創設当初においては、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なスプロールを念頭に置いた本制度でしたが、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、開発許可制度を適切に運用していくことが重要となっています。

(超高齢社会とは、65 歳以上人口の割合が 21%超であることをいいます。)

第 2 節 制度のあらまし

1 開発行為の許可（法第 29 条許可）

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内において開発行為（法又は法令により許可不要なもの及び協議が必要なものを除く。）を行おうとする者は、あらかじめ、知事（高知市は中核市であるため高知市長、南国市は事務処理市であるため南国市長）の許可が必要です。

2 建築許可（法第 43 条許可）

開発行為を伴わない建築物の建築等の行為は、開発行為の許可を得る必要はありませんが、市街化調整区域内においては、開発行為が伴わない建築物の建築等（法又は法令により許可不要なものを除く。）を行おうとする者は、知事（高知市の場合は高知市長、南国市の場合は南国市長）の許可が必要です。

第3節 用語の定義

1 都市計画区域（法第5条）

市又は町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他について現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で県が指定するものをいいます。

2 区域区分を定めた都市計画区域（線引都市計画区域）（法第7条第1項）

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めた都市計画区域をいいます。

3 市街化区域（法第7条第2項）

都市計画区域内で、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

4 市街化調整区域（法第7条第3項）

都市計画区域内で、市街化を抑制すべき区域をいいます。

5 区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めない都市計画区域をいいます。

6 準都市計画区域（法第5条の2）

令和7年3月末現在、本県での指定はありません。

表－1 高知県の都市計画区域

		都市計画区域名	市 町 名
都 市 計 画 区 域	線引都市計画区域	高知広域	高知市、南国市、香美市、いの町
	非線引都市計画区域	室 戸	室戸市
		安 芸	安芸市
		土 佐	土佐市
		須 崎	須崎市
		宿 毛	宿毛市
		土佐清水	土佐清水市
		中 村	四万十市
		香 南	香南市
		東 洋	東洋町
		本 山	本山町・土佐町
		中土佐	中土佐町
		佐 川	佐川町
		越 知	越知町
		窪 川	四万十町
幡 東	黒潮町		

7 開発行為（法第4条第12項）

都市計画法において、「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います。

(1) 「建築物」（建築基準法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物などをいい、建築設備を含むものをいいます。

(2) 「建築」（建築基準法第2条第13号）

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。

(3) 「特定工作物」（法第4条第11項）

次の第一種特定工作物及び第二種特定工作物のことをいいます。

ア **第一種特定工作物**：周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（政令第1条第1項）

(ア) 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（コンクリート又はアスファルト・コンクリートの粉砕施設を含む。）

(イ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

イ **第二種特定工作物**：大規模な工作物で政令で定めるもの（政令第1条第2項）

(ア) ゴルフコース（1ヘクタール未満のミニゴルフコースを除く。）

(イ) 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他）

(ウ) 1ヘクタール以上の墓園

(4) 「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」

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ことです。

土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成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。

一方、販売広告文に「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称するもので「建築不可」の記載がある土地であっても、区画割、区画道路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等から客観的に判断して、建築物の建築等を目的とするものと認められるものは、開発行為に該当します。

(5) 「土地の区画形質の変更」(細則第3条)

次のいずれかに該当する場合をいいます。

ア 区画の変更

公共施設の整備を伴う分割、統合又はそのいずれもがある土地の区画の変更(細則第3条第1項)

- (ア) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、開発行為に該当しません。
- (イ) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、従来の敷地の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、建築行為と不可分一体のものと認められるので、開発行為には該当しません。

イ 形の変更

50cm以上の切土、盛土又はそのいずれも(以下「盛土等」という)による地盤高の変更(細則第3条第2項)

ただし、地盤高の変更が50cm以上、1m以内であって、かつ、次の(ア)～(ウ)に該当する場合は除きます。

- (ア) 開発面積が200㎡以内、かつ、50cm以上の盛土等を行う面積が10㎡以内の場合
- (イ) 開発面積が200㎡を超え1,000㎡以内であって、かつ、50cm以上の盛土等を行う面積が敷地面積の5%以内の場合
- (ウ) 開発面積が1,000㎡を超えて、かつ、50cm以上の盛土等を行う面積が50㎡以内の場合

また、すでに建築物又は特定工作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での建築物の建築、又は特定工作物の建設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、開発行為には該当しません。

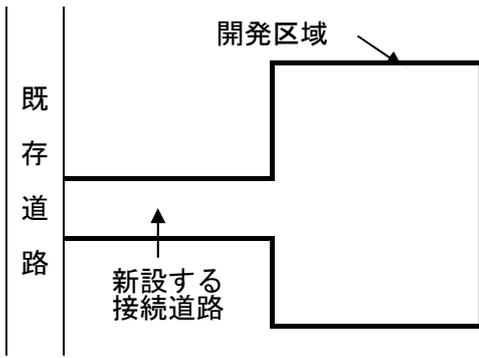
ウ 質の変更

次のいずれかに該当する場合(細則第3条第3、4号)

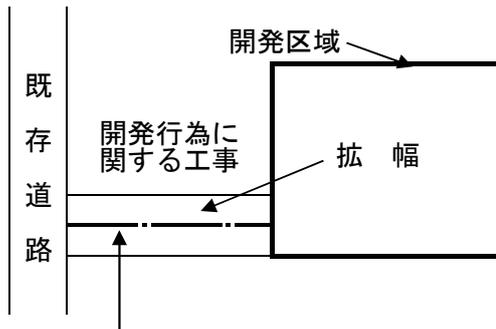
- (ア) 地目が宅地又は雑種地として登記されていない土地の区域を宅地とする場合
- (イ) 地目が宅地又は雑種地として登記されている土地の区域であるにもかかわらず、地方税法による固定資産の評価において現況の地目が宅地として評価されていない土地の区域を宅地とする場合

8 開発区域(法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいいます。

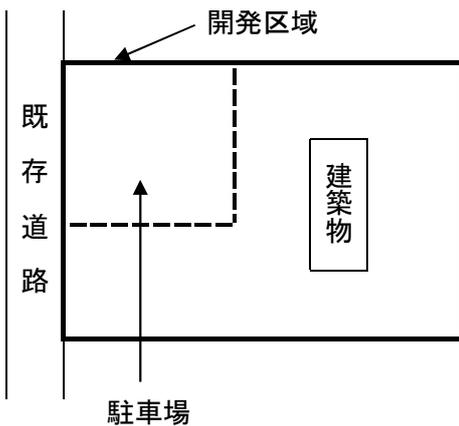


(1) 既存道路に接続させるための接続道路の新設が必要な場合は、接続道路も開発区域となります。



(2) 建築基準法第 42 条に該当する既存の道路を拡張して開発面積に必要な道路幅員を確保する場合には、その拡張工事は「開発行為に関する工事」となり、開発区域には含みません。

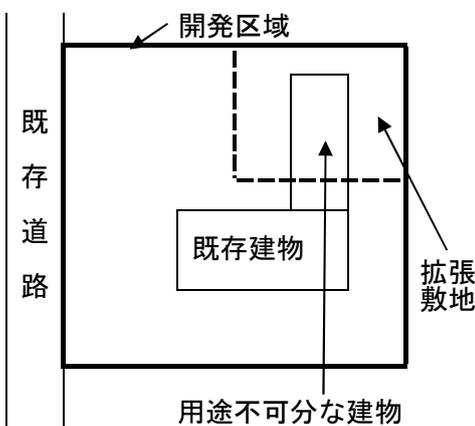
既存道路（建築基準法第 42 条に該当しているが、開発区域の面積に応じた幅員が不足）



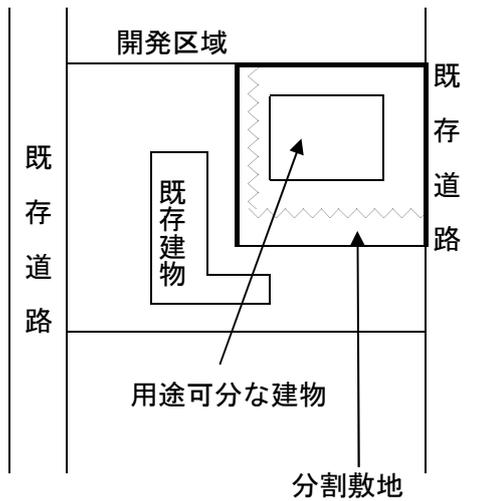
(3) 建築物の建築等を行わない区域であっても、物理的・客観的に見て建築物の敷地と一体に利用されるものと認められる土地は、開発区域に含まれます。

なお、許可を受けた後に、開発区域を無許可で敷地拡張した場合は、都市計画法違反となります。

また、市街化調整区域内においては、建築行為を伴わずに敷地を拡張することは認められません。



(4) 既存建築物について、用途不可分の建築物を増築するのに伴って敷地を拡張する場合は、既存建築物の敷地と拡張する敷地を併せた全体を開発区域とします。



(5) 敷地の一部を分割して用途可分の建築物を建築する場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。

※敷地の一体利用を制限する必要があると判断される場合(許可要件が違う場合など)には、フェンス等の設置が必要となります。

9 公共施設 (法第4条第14項、政令第1条の2)

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います。

第2 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為

1 面積要件（法第29条第1項第1号、第2項本文、政令第19条、第22条の2）

下表のそれぞれの区域ごとに定めた規模以上の開発行為（法令により許可不要及び協議が必要とされるものを除く。）を行おうとする者は、あらかじめ、知事の許可を受けなければなりません。

表-2 面積要件

区 域 の 区 分			規 模
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	開発区域の面積が1,000㎡
		市街化調整区域	面積の制限はなく全て対象
	非線引都市計画区域及び準都市計画区域		開発区域の面積が3,000㎡
都市計画区域外	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域		開発区域の面積が10,000㎡

2 開発区域が2以上の区域にわたる場合の面積要件（法第29条第3項、政令第22条の3）

(1) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)又は都市計画区域外の区域(C)のうち2以上の区域にわたる場合においては、次に掲げる要件のいずれかに該当する開発行為について法第29条第1項の許可が必要です。

ア 当該開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上

$$A + B + C \geq 1 \text{ ha}$$

イ 市街化区域又は非線引都市計画区域の2以上の区域における開発区域の面積の合計が、3,000㎡以上

$$A + B \geq 3,000 \text{ m}^2$$

ウ 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡以上

$$A \geq 1,000 \text{ m}^2$$

エ 非線引都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡以上

$$B \geq 3,000 \text{ m}^2$$

(2) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)と都市計画区域外の区域(C)とにわたる場合においては、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について法第29条第2項の許可が必要です。

$$(A \text{ 又は } B) + C \geq 1 \text{ ha}$$

(3) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)と市街化調整区域(D)とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可を要

します。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域（C）とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となりますが、都市計画区域外にかかる部分については、開発区域が1 ha 以上である場合に許可の対象となります。

（A又はB）+D・・・開発区域全体の許可（法第29条第1項）が必要

C+D<1 ha　・・・市街化調整区域の許可（法第29条第1項）が必要

C+D≥1 ha　・・・開発区域全体の許可（法第29条第1項及び第2項）が必要

3 法第29条の許可を受けなければならない一体的な開発行為（条例第3条、細則第4条、第5条）

それぞれの開発面積が面積要件未満であっても、次のいずれかに該当する場合は、一体開発として全体の許可が必要です。

（1） 相互に隣接する土地で行われる開発行為が、次のいずれにも該当する場合

ア それぞれの開発区域の土地の所有者又は開発行為をしようとする者が、同一、二親等内の血族又は夫婦であるとき。

イ 開発行為に着手する日が、隣接する土地の開発行為の完了した日から1年以上経過していることを証明できないとき。

（2） 相互に隣接する土地で行われる開発行為のうち、道路、公園その他公共施設の設置を伴うものが、次のいずれにも該当する場合

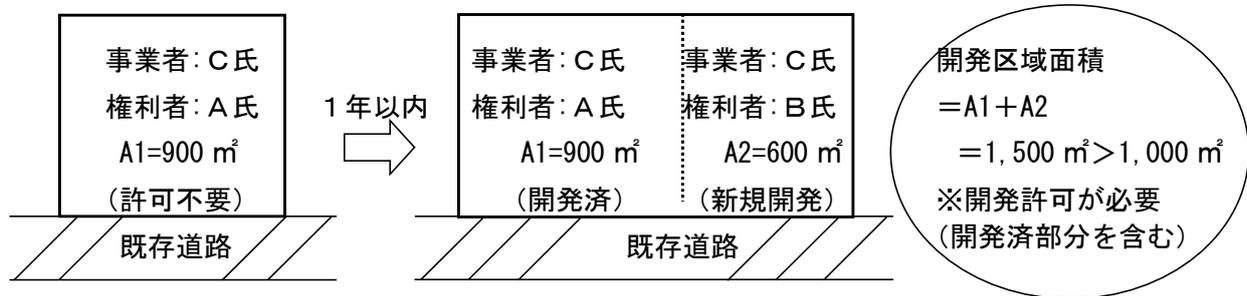
ア 公共施設の設置が、機能的に一体のものと認められるとき。

イ 開発行為に着手する日が、隣接する土地の開発行為の完了した日から5年以上経過していることを規則で定める方法により証明できないとき。

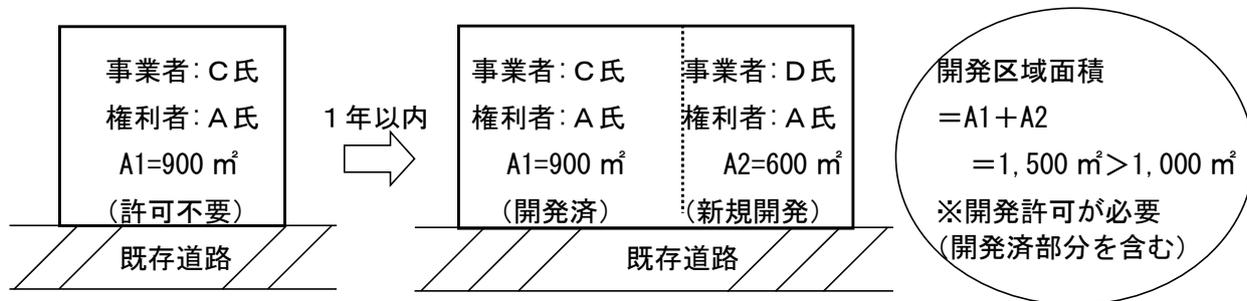
また、上記に該当しない場合であっても「宅地造成及び特定盛土等規制法」の規定により、「事業者の同一性」、「物理的一体性」、「機能的一体性」、「時期的近接性」の観点から総合的に一体性を有すると認められる盛土等の工事は、一体開発として全体の許可が必要となる場合があります。

○ 一体開発となる場合の参考例

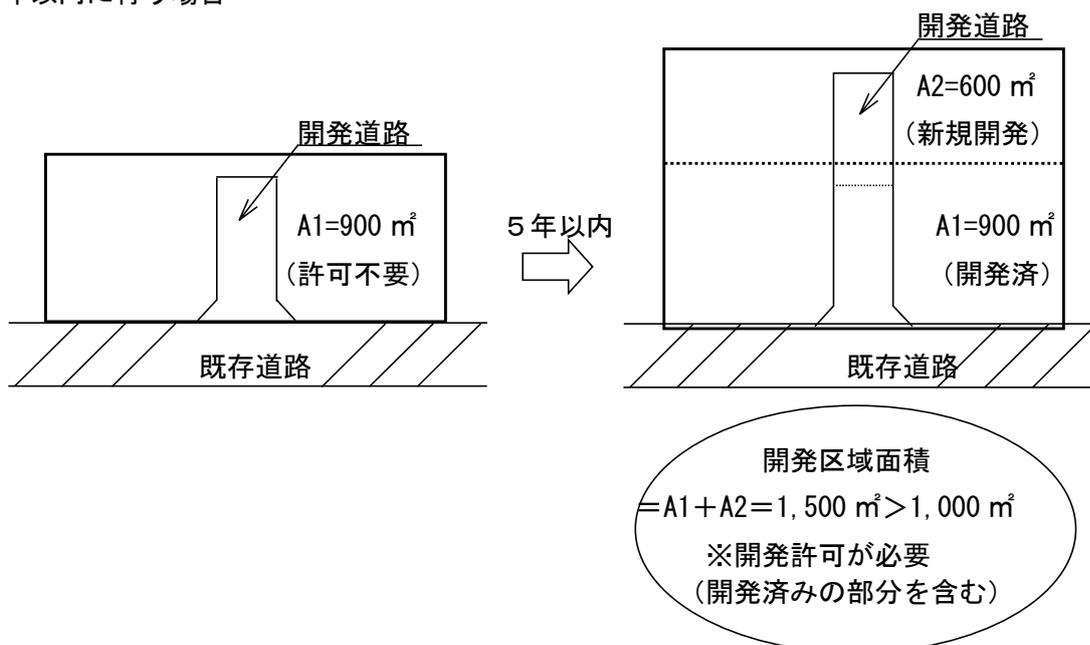
(例-1) 市街化区域で、同一事業者(申請者)が隣接地を1年以内に開発する場合



(例-2) 市街化区域で、隣接する同一権利者の土地を1年以内に開発する場合



(例-3) 市街化区域で、公共施設の設置が機能的に一体と認められる隣接する土地の開発を5年以内に行う場合



第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項、第2項）

1 小規模な開発行為（法第29条第1項第1号、第2項本文、政令第19条、第22条の2）

第1節に定めた面積要件未満の開発行為の場合は許可不要です。

2 農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅の建築目的で行う開発行為（法第29条第1項第2号、第2項第1号）

市街化区域以外の区域において、農林漁業者が、農林漁業を営むために農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅を建築することを目的とした開発行為は許可不要です。

なお、農林漁業を営むために必要な建築物であるので、その立地場所は、当該農林漁業者が事業を営んでいる場所と隣接・近接していることを要します。隣接・近接とは、客観的に隣接・近接していると判断できる場合を除き、原則として同じ大字にあることをいいます。

(1) 農業者とは、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいいます。

ア 各市町の農業委員会が発行する農業経営証明書において、耕作面積が1,000㎡(10アール)以上で、年間60日以上従農していることが確認できること。

イ 年間15万円以上の農業収入のあることが各市町の税務担当課が発行する所得証明書又は所得税確定申告書(申告期間内に提出されていることがわかること。)の写しで確認できること。

(2) 農林漁業用建築物に該当するのは、次に掲げるものとする。(政令第20条)

ア 畜舎、温室、育種苗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

イ 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

ウ 家畜診療の用に供する建築物

エ 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

オ その他、農林漁業の用に供する建築面積が90㎡以内の建築物

(3) 農林漁業者用住宅については、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいいます。

ア 一つの農林漁業世帯について1戸の自己用住宅に限り認められます。ただし、貸家、二世帯住宅、長屋住宅、共同住宅等は認められません。

イ 農林漁業者本人及び世帯構成員が他に自己用住宅を所有している場合は認められません。

3 公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号、第 2 項第 2 号、政令第 21 条、条例第 4 条）

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は許可不要とされています。

しかし、高知県では、そのような場合でも、条例により協議を行うよう義務付けています。詳細については第 4 節を参照してください。

4 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号、第 2 項第 2 号）

ただし、都市計画事業の施行区域であっても、事業の完了後に、土地の所有者等が都市計画事業とは別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要することとなります。

5 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 5 号）

ただし、市街化調整区域で施行さ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、事業の施行について開発許可の立地基準に準じて規制を受けることとなります。（土地区画整理法第 9 条第 2 項、第 21 条第 2 項）

また、土地区画整理事業の施行区域であっても、事業の完了後に、土地の所有者等が土地区画整理事業とは別個に開発行為を行う場合には、開発許可を要することとなります。

6 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 6 号）

7 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 7 号）

8 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 8 号）

9 告示がない公有水面埋立地において行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号、第 2 項第 2 号）

10 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号、第 2 項第 2 号）

11 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（法第 29 条第 1 項第 11 号、第 2 項第 2 号、政令第 22 条）

（1） 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（政令第 22 条第 1 号）

ア 仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用された後に除却されることが明らかな建築物であり、建築基準法第 85 条の仮設建築物等が認められます。

具体例としては、工事現場の事務所、本店舗の改装工事等に伴う仮店舗、短期間のイベントに伴う仮設店舗等が掲げられます。

イ 住宅展示場が仮設建築物に該当するためには、次に掲げる要件に適合し、知事の事前審査を受けなければなりません。（条例第 15 条）

（ア） 展示期間が 5 年以内（延長、更新は認められない。）であること。

- (イ) 展示期間中に人が居住しないこと。
 - (ウ) 展示期間終了後、速やかに除却できること。
 - (エ) 当該住宅展示場を分譲可能な状態に造成しないこと。
 - (オ) 汚水・生活雑排水の処理並びに水道施設のための配管を接続しないこと。
 - (カ) 住宅を10戸以上集めて展示し、その付近に十分な来客用駐車場を確保すること。
 - (キ) 2車線以上の歩道付き道路に接しており、土地利用計画上支障がないことが市町村の発行する書類で確認できること。
 - (ク) 住宅展示場内の管理棟は延べ面積が50㎡以内であって、便所は仮設のものであること。
- (2) 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（政令第22条第2号）
- (3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築・増設に係る延べ面積又は築造面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第3号）
- (4) 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合法的な建築物（「確認済建築物」又は「線引き前建築物」）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（政令第22条第4号）
- 改築とは、従前の建築物の敷地内において従前の建築物とほぼ同一の規模（合法的な建築物の延べ面積の1.5倍を超えない改築）、階数（増減が1階以内）で、従前の建築物に対して用途の変更がないこととされています。
- (5) 政令第22条第4号に掲げるもののほか、建築物の改築で、当該改築に係る延べ面積が10㎡以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第22条第5号）
- (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のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が50㎡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%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、その敷地の規模が100㎡以内であるもの。（政令第22条第6号）
- 対象業種等については、別表（手-35～手-41頁）を参照してください。

第3節 国又は都道府県等が行う開発許可の特例（法第34条の2）

国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされるものです。

協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第33条及び第34条の基準に鑑みて行う必要があります。

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（工事完了の検査等）が適用されます。

1 国又は都道府県等

- (1) 国
- (2) 都道府県、指定都市、中核市、事務処理市町村
- (3) (2) がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合又は港務局

2 国又は都道府県等とみなされる者

- (1) 独立行政法人空港周辺整備機構
- (2) 独立行政法人鉄道・運輸施設整備支援機構
- (3) 独立行政法人都市再生機構
- (4) 地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）
- (5) 土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）
- (6) 日本下水道事業団

第4節 公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為の条例協議（法第29条第1項第3号、第2項第2号、政令第21条、条例第4条）

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館などの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は、法第29条第1項第3号に該当するものとして、許可不要とされています。

しかし、高知県では、そのような場合でも、宅地の安全性等に一定の水準を保たせる必要があることから、条例第4条に基づく協議を義務付け、技術基準を満たしているかどうかを審査しています。

なお、公益上必要な建築物のうち政令で定める建築物は、次に掲げるものです。

表-3 法第29条第1項第3号、政令第21条で定める公益上必要な建築物

法令	公益上必要な建築物	具 体 例	根 拠 法 令
政令第21条第1号	道路法の道路の施設 道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所等 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
同第2号	河川法の河川管理施設	河川管理事務所、 河川管理施設 （ダム、せき、水門等）	河川法
同第3号	都市公園法の公園施設	休養施設（休憩所等）、遊戯施設（ぶらんこ等）、運動施設（野球場・陸上競技場等）、教養施設（動物園・野外劇場等）、便益施設（売店・便所等）、管理施設（管理事務所等）	都市公園法
同第4号	鉄道事業法の 鉄道事業 又は索道事業の施設 軌道法の軌道又は 同法 が準用される 無軌条電車の施設	駅舎、鉄道線路 、停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
同第5号	石油パイプライン事業法の事業用施設	導管、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法
同第6号	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業の施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所、営業所、荷扱所、積卸施設、運転手の休憩・睡眠施設	道路運送法
	貨物自動車運送事業法の特別積合せ貨物運送の施設		貨物自動車運送事業法
	自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設		一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設
同第7号	港湾法の港湾施設、漁港及び漁場の整備等に関する法律の漁港施設	臨港交通施設（駐車場等）、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設（手荷物取扱所・待合所等）、保管施設（倉庫・危険物置場等）、船舶役務用施設、船舶修理施設、船舶保管施設、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設（休憩所等）、港湾厚生施設（休泊所・診療所等）、港湾管理施設（港湾管理事務所等）、移動式施設等	港湾法 漁港及び漁場の整備等に関する法律
同第8号	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は海水による浸食を防止するための施設（堤防・突堤等）	海岸法
同第9号	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、組立整備工場、燃料貯蔵施設	航空法
同第10号	気象、海象、地象、洪水その他これらに類する現象の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	
同第11号	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務施設	郵便の業務の用に供する施設 × 郵便の業務以外の用に供する施設 （銀行窓口業務及び保険窓口業務）、住宅併用の郵便局	日本郵便株式会社法

法令	公益上必要な建築物	具 体 例	根 拠 法 令
同第12号	電気通信事業法の認定 電気通信事業施設	第一種電気通信事業（電気通信回線設備）のための送信所、受信所、伝送路設備、交換設備、附属設備	電気通信事業法
同第13号	放送法の 基幹放送用の 放送設備	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
同第14号	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般電気事業、卸電気事業、特定電気事業のための発電所、変電所、送電所、配電所、その他の工作物 ×企業独自のもの	電気事業法
		一般ガス事業、簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧機、導管、受電設備、その他の工作物	ガス事業法
同第15号	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	水道事業、水道用水供給事業のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設	水道法
	工業用水道事業法の工業用水道施設	工業用水道事業のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設	工業用水道事業法
	下水道法の公共下水道、流域下水道、都市下水道の施設	公共下水道、流域下水道、都市下水路のための排水施設、終末処理場等	下水道法
同第16号	水害予防施設	水防用倉庫	
同第17号	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社 又は一般社団法人若しくは一般財団法人 が設置する図書館	図書館法
	博物館法の博物館	地方公共団体 又は地方独立行政法人 が設置する博物館	博物館法
同第18号	社会教育法 の公民館	公民館（市町村が設置するもの） ×地区・町内会が設置する 自治 公民館	社会教育法
同第19号	職業能力開発促進法の公共職業 能力開発 施設、職業能力開発総合大学校	国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 公共職業能力開発施設 、 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 職業能力開発総合大学校 ×事業所内職業訓練施設（共同職業訓練施設）	職業能力開発促進法
同第20号	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場（位置については建築基準法第51条の制限あり） ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律
同第21号	と畜場法のと畜場化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱所	と殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
同第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設 ×民間団体が設置する一般廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	浄化槽法の浄化槽	浄化槽	浄化槽法
同第23号	卸売市場法の市場	中央卸売市場、地方卸売市場、 地方公共団体 が設置する市場	卸売市場法
同第24号	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、 医療 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
同第25号	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

法令	公益上必要な建築物	具 体 例	根 拠 法 令
同第26号	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の施設	庁舎（主として当該開発区域周辺の住民が利用するためのもの）、宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのもの）、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同調理場、消防水利施設、消防署、消防屯所、農林漁業集落排水事業の用に供する施設 × 学校、専修学校、各種学校 × 家庭的保育事業、小規模保育事業又は事業所内保育事業の用に供する施設 × 社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設 × 病院、診療所、助産所 × 国が設置する庁舎 × 都道府県庁、都道府県の支庁又は地方事務所 × 市役所、町村役場 × 警視庁、道府県警察本部の本庁 × 宿舍（職務上常駐を必要とする職員のためのものを除く。） × 公営住宅、競輪場	地方自治法 学校給食法 消防法 浄化槽法
同第27号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	量子科学技術研究施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
同第28号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	日本原子力研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
同第29号	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、河口堰又は湖沼水位調節施設等水資源の開発又は利用のための施設	独立行政法人水資源機構法
同第30号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星等の開発に必要な施設 人工衛星等の打上げ、追跡及び運用に必要な施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
同第31号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

第3 開発行為の許可基準

開発行為の許可基準は、「技術基準」と「市街化調整区域における立地基準」の二つで構成されています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図る区域ですから、「技術基準」のみを満足すれば足りませんが、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、スプロール対策上支障がないものか、支障があってもこれを容認すべき特別の必要性があるものでなければ許可はできません。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、「技術基準」に加えて「市街化調整区域における立地基準」の二つに適合しなければならないことになります。

第1節 技術基準（法第33条第1項～第5項）

良好な市街地の形成を図るため、宅地に**一定**の水準を確保することをねらいとしています。詳細については、「高知県開発許可技術基準」を参照してください。

第2節 市街化調整区域の許可基準(立地基準)（法第34条）

市街化調整区域における開発行為は、法第33条（技術基準）のほかに、法第34条各号のいずれか（立地基準）に適合するものでなければ許可できません。

市街化調整区域と市街化調整区域以外の区域にまたがる開発行為は、一体の開発行為ですから一個のものとして取り扱うこととなります。

また、市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域の外側にまたがる開発行為に係る許可は、法第29条第1項及び法第29条第2項の2つの許可が必要となります。

1 公益上必要な建築物等（法第34条第1号、政令第29条の5）

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の**利用に供する政令で定める**公益上必要な建築物は、許可できることとされています。これについて、条例第8条第1項では、以下の許可要件を定めています。

(1) 許可対象施設（条例第8条第1項第1号）

政令第21条第26号イからハに掲げる学校、社会福祉施設、医療施設のうち、「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が利用する」という趣旨を踏まえて、知事が別に定める**ものであること**。

知事が別に定めるものについては表-4を参照してください。

(2) 立地場所（条例第8条第1項第2号）

建築物は、既存の集落※内又は既存の集落に連たん（車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く建築物の敷地が相互に最短距離 60m未満で連続している状態をいう。）している場所であって、主として許可を受けようとする区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が利用するのに適した場所に位置するものであること。ただし、知事が別に定めるものは例外とします。

知事が別に定めるものについては表－4を参照してください。

※「既存の集落」については、県都市計画課又は市町担当課で確認することができます。

(3) その他

当該施設の事業内容、当該施設・事業に関する許認可の基準、施設利用人員や定数等の点から見て、敷地面積や建築物の構造、延べ面積等が過大なもの、あるいは「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が利用する」施設と認められないものは許可できません。

表－４ 条例第8条第1項及び同項第1号で知事が別に定めるもの

	法律	施設(法第34条第1号該当となる根拠法)	既存の集落内又は連たん
学 校	学校教育法	幼稚園(市町立のもの)(学校教育法第1条)	－
		小学校(市町立のもの)(学校教育法第1条)	－
		中学校(市町立のもの)(学校教育法第1条)	－
社会福祉施設	社会福祉法 第2条第3項第2号 (児童福祉法)	保育所(児童福祉法第39条)	○
		放課後児童健全育成事業を行う施設(放課後児童クラブ)(同法第6条の3第2項、第34条の8)	○(学校の敷地内に建築の場合は除く)
		小型児童館(同法第40条)	○
		児童センター(同法第40条)	○
		児童遊園(同法第40条)	○
	社会福祉法 第2条第2項第3号 (老人福祉法)	養護老人ホームのうち地域密着型のサービスを行う施設(老人福祉法第20条の4)	○
		特別養護老人ホームのうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第20条の5)	○
		軽費老人ホームのうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第20条の6)	○
	社会福祉法 第2条第3項第4号 (老人福祉法)	老人居宅介護等事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(訪問ヘルパーステーション)(老人福祉法第5条の2第2項)	○
		老人デイサービス事業のうち地域密着型のサービスをおこなうを行う施設(デイサービスセンター)(同法第5条の2第3項)	○
		小規模多機能型居宅介護事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第5条の2第5項)	○
		認知症対応型老人共同生活援助事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(グループホーム)(同法第5条の2第6項)	○
	社会福祉法 第2条第3項第11号	隣保館	○
	医療施設	医療法	診療所(医療法第1条の5第2項)
助産所(医療法第2条第1項)			○

※ 条例第8条第1項第1号に定める建築物の用途は、上記に掲げる単独の用途で建築されるものとする。

ただし、同じ法律の範囲内で複合する施設を建築する場合はこの限りでない。

※ 学校については、当該通学区域があり適切な位置が選ばれることと、利用者を考慮して集落をまたがる位置に設置する場合があることを勘案し、条例第8条第1項第2号で定められている「既存の集落内又は既存の集落に連たんしている場所」であることを要しないものと判断することができる。

※ 放課後児童健全育成事業を行う施設を学校の敷地内に建築する場合は、既存の集落内又は連たんした位置になくてもよい。

※ 連たんとは 高知県都市計画法施行条例第2条に定義

第2条 この条例において「連たんしている」とは、建築物(車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。)の敷地が相互に最短距離 60メートル未満で連続している状態をいう。

※ 「地域密着型のサービス」とは、市町指定事業のことをいう。

2 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等（法第34条第1号）

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日常生活のため必要な物品の販売、加工又は修理その他の業務を営む店舗や事務所等も許可できることとされています。これについて、条例第8条第2項では、以下の許可要件を定めています。

(1) 許可対象者は、次のいずれかに該当する者です。（条例第8条第2項第1号）

- ア 当該開発区域又はその周辺の市街化調整区域に居住している者又はかつて居住していた者。
- イ 従来から同種の業を営んでいる者。

(2) 許可対象業種（条例第8条第2項第2号）

「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日常生活のため必要な物品の販売、加工又は修理その他の業務を営む店舗」である趣旨を踏まえて、知事が別に定めるもの。

知事が別に定めるものについては次のいずれかに該当するものとします。

- ア 別表（手-35～手-41頁）に掲げる用に供するもの
- イ 日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」以外の業務の用に供するもの（主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要と認められるものに限る。）

(3) 立地場所

- ア 建築物は、既存の集落[※]内又は既存の集落に連たんしている場所であって、主として許可を受けようとする区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が利用するのに適した場所に位置するものであること。（条例第8条第2項第4号）
- イ 自動車修理工場にあつては、前記ア又は幅員6.5m以上の国道若しくは県道に接している場所に位置するものであり、かつ、主として許可を受けようとする区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が利用するのに適した場所に位置するものであること。（条例第8条第2項第7号）

※「既存の集落」については、県都市計画課又は市町担当課で確認することができます。

(4) 建築物の規模等

- ア 建築物の敷地面積は1,000㎡以内、延べ面積は300㎡以内であること。（条例第8条第2項第3号）

なお、建築物の敷地面積が100㎡以内、延べ面積が50㎡以内の場合は、政令第22条第6号に該当するものとして、許可が不要となる場合があります。詳細は第2第2節11

(6)（手-12頁）及び別表（手-35～手-41頁）を参照してください。

- イ 建築物に住居部分が含まれるときは、業務部分の延べ面積が建築物全体の延べ面積の50%以上であること。また、住宅部分と業務部分が併用できないようにすること。（条例第8条第2項第5号）

(5) その他

建築物に住居部分が含まれる建築物である場合においては、建築主及び同居の家族の全員が他に自己用住宅（店舗併用住宅等を含む）を所有していないことが確認できなければなりません。（条例第8条第2項第6号）

3 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等（法第34条第2号）

ここでいう「資源」とは、開発許可申請時に当該市街化調整区域内に現存するものに限定されます。また、資源の有効な利用という観点から、資源の産地から距離が離れている場所での立地は認められません。

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの（日本標準産業分類C一鉱業に属する事業）及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物等が該当します。

（鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は該当しません）

なお、この場合の開発行為は、当該鉱物資源の存する土地の属する市町村の区域内で行われるものに限られます。（条例第9条第1号）

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物等

当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当します。

なお、この場合の「観光資源」とは、文化財保護法第2条第1項第1号の有形文化財若しくは温泉法第2条第1項の温泉又は市町村の作成する計画において定められたものをいいます。（条例第9条第2号）

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物等

その他の資源については、水が含まれます。したがって、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は該当します。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しません。（条例第9条第3号）

4 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等（法第34条第3号）

5 農林漁業用施設で農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等（法第34条第4号）

市街化調整区域内においても農林水産物の処理加工等については、産地においてすみやかに行う等の必要があると認められる場合にのみ許可できます。

(具体例)

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等

なお、建築面積が 90 ㎡以内の場合は、政令第 20 条第 5 号に該当するものとして、許可が不要となる場合があります。詳細は第 2 第 2 節 2 (2) (10 頁) を参照してください。

6 「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」に係る所有権移転等促進計画に定める利用目的に適合する建築物等 (法第 34 条第 5 号)

7 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等 (法第 34 条第 6 号)

市街化調整区域で行うことがやむを得ないと認められる場合にのみ許可できます。

8 既存工場と密接な関連を有する建築物等 (法第 34 条第 7 号)

既存の工場における事業と「密接な関係」を有する事業の用に供する建築物等で、これらの「事業活動の効率化」を図るため市街化調整区域において建築等をする必要があるものについては、特別の必要があるものとして許可し得ることとされています。

「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目して判断し、少なくとも以下に掲げるものに該当する必要があります。

(1) 自己の生産物の 50%以上を原料又は部品として既存工場に納入する事業所

(2) 既存工場から自己の事業の原料又は商品の 50%以上を購入する事業所

「事業活動の効率化」の判断に際しては、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も許可の対象とします。

量的拡大のみが図られる場合については、地域の実情を勘案した上で市街化調整区域で行うことがやむを得ないと認められる場合にのみ許可できます。

質的改善のみ : ○

質的改善+量的拡大 : ○

量的拡大のみ : △

9 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等 (法第 34 条第 8 号)

火薬類取締法に基づく火薬庫である建築物等は、市街化調整区域内で許可し得るものとされています。

10 市街化調整区域内のうち災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等（法第 34 条第 8 の 2 号）

災害リスクの高い区域にある建築物等のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等（以下「従前建築物等」という。）が従前と同一の用途で市街化調整区域の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等（以下「代替建築物等」という。）に係る開発行為を許可し得ることとされています。

（１） 対象となる開発不適区域

- ア 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
- イ 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- ウ 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
- エ 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
- オ 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

（２） 代替建築物等

代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次のアからウまでのいずれにも適合する必要があります。

- ア 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- イ 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ウ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築

（３） 従前建築物等

従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要があります。

また、申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合は、当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出が必要となります。

11 沿道サービス施設等及び火薬類の製造所である建築物等（法第 34 条第 9 号）

その用途からして特別の立地がなしえなければ機能を果たすことのできない建築物等について、市街化調整区域における建築が認められます。

具体的には道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所や、火薬類取締法に基づく火薬類の製造所である建築物等が該当します。

その内、高知県では道路管理施設、休憩所又は給油所である建築物等について、条例で許可できる要件を、次のとおり規定しています。

(1) 道路管理施設（条例第 10 条第 1 号）

市道又は町道の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

(2) 休憩所（条例第 10 条第 2 号）

通行する自動車の運転者の休憩のために設置する施設（宿泊施設を除く）であり、いわゆるドライブインで、次の基準のいずれにも該当するものであること。

ア 幅員 6.5m 以上の道路に接していること。

イ 敷地の面積は 1,000 m² 以上（周辺の土地利用等によりやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。）であること。

ウ 駐車台数は 10 台以上であること。

エ 収容人員がおおむね 50 人以上で、運転者のための便所を備えたものであること。

(3) 給油所等（条例第 10 条第 3 号）

ガソリンスタンド又はこれに類似する自動車用の液化石油ガススタンド若しくは圧縮水素スタンドであって、幅員が 6.5m 以上の道路に接していること。

12 地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等（法第 34 条第 10 号）

都市計画法に規定する地区整備計画又は集落地域整備法に規定する集落地区整備計画の定められている区域内において、当該計画の内容に正確に一致している場合の開発行為は、許可できます。ただし、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですので、市街化調整区域の地区計画の運用にあたっては、線引き制度の趣旨も踏まえて検討することが必要です。

このため、高知県では「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」を定め、線引き制度の形骸化を招くおそれがないよう、適切な運用を図っています。

「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」の詳細については、高知県土木部都市計画課のHPで確認してください。

13 条例で指定する土地の区域内で行う開発行為（法第34条第11号）

条例で指定する土地の区域内において、条例で定める環境の保全上支障があると認められる用途に該当しない開発行為は、許可できることとされています。

(1) 条例で指定する土地の区域（条例第11条）

条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であって、(2)に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ア 市街化区域と市街化調整区域とを区分する境界から500m以内の区域

イ 市街化区域から50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている区域

ウ 大規模指定集落[※]及びその縁辺部（手-42頁参照）と認められる区域を除く区域

エ 不動産登記法第2条第18号に規定する地目が、引き続き宅地若しくは雑種地として平成13年5月18日前から登記されている区域

※「大規模指定集落」については、県都市計画課又は市町担当課で確認することができます。

(2) 条例で指定する区域に含まない土地の区域（政令第29条の9、条例第11条）

ア 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

(ア) 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

(イ) 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域

(ウ) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(エ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

(オ) 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

(カ) 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

イ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

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

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域

オ 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

(3) 環境の保全上支障がないと認められる用途（条例第12条）

次に掲げる基準に適合する居住の用のみに供する建築物（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等）及び居住の用に供する部分と業務の用に供する部分を併せ持つ建築物。

ア 建築物の地盤面からの高さが10m以内であること。

イ 建築物の建ぺい率が60%以内、かつ、容積率が200%以内であること。

ウ 居住の用に供する部分が延べ面積の2分の1を超えるものであること。

エ 業務の用に供する部分を、建築基準法別表第2（に）項第2号、第3号若しくは第4号、（ほ）項第2号若しくは第3号、（へ）項第3号又は（り）項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

14 条例で**区域**、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの（法第34条第12号、政令29条の10、条例第13条）

法第34条第12号は、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの」は許可できる旨を規定しています。

これを受けて高知県は、条例第13条各号において以下の（1）から（8）のとおり区域、目的又は予定建築物の用途を限り定め、細則第17条各号で詳細な許可基準を規定しています。

なお、条例で指定する土地の「区域」については、次のアからオに掲げる全ての区域を含まないことが法令上明確化されていますが、（1）から（6）については、「条例で目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの」とし、「区域」の定めはないと取り扱っています。

ただし、災害の防止その他の事情を考慮して、次のアからウに掲げる区域について、開発区域に含めないこととしています。（条例第13条第1号本文）

また、開発区域に大規模指定集落*を含む（7）及び（8）については、「条例で区域、目的、予定建築物の用途を限り定めたもの」となりますので、法令で規定する次のアからオに掲げる全ての区域について、開発区域に含めることはできません。（条例第13条第2号本文）

- ア 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- (ア) 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
 - (イ) 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域
 - (ウ) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
 - (エ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
 - (オ) 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
 - (カ) 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
- イ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- ウ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき土地の区域
- エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- オ 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- ※「大規模指定集落」については、県都市計画課又は市町担当課で確認することができます。

(1) 【分家住宅】（条例第13条第1号ア、細則第17条第1号）

市街化調整区域内に居住している世帯から当該世帯を構成している者又は当該世帯を構成していた者が、当該市街化調整区域に婚姻等により別世帯を構成する場合において、自己の居住の用にのみ供する建築物を建築するための開発行為（条例第13条第1号ア）であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。（細則第17条第1号）

ア 市街化調整区域に居住している世帯が居住している建築物が線引き前建築物又は確認済建築物であること。

イ 別世帯を構成しようとする者に、婚姻、家族構成の変化、被災、借家からの立ち退き等、自己の居住の用にのみ供する建築物を建築する必要性があること。

ウ 別世帯を構成しようとする者が、開発行為の許可申請をするときに、市街化調整区域に居住している世帯の構成員であること又は許可申請時以前に引き続き2年以上当該世帯の構成員であったこと。

エ 別世帯を構成しようとする者及びその者と同居を予定する者が、他に自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用に供する部分を併せ持つ建築物を所有していないこと。

オ 開発行為を行おうとする土地がアに掲げる建築物の敷地から最短距離で 600m未滿にあり、かつ、次のいずれかに該当する土地であること。

(ア) 別世帯を構成しようとする者の直系尊属が線引き前から継続して所有している土地

(イ) 別世帯を構成しようとする者の直系尊属が線引き前から継続して所有してきた土地であって、別世帯を構成しようとする者又はその者の二親等内の血族の者が相続した土地

(ウ) 別世帯を構成しようとする者の三親等内の血族が別世帯を構成しようとする者の直系尊属から線引き前に相続し継続して所有している土地

(エ) 農業振興地域の整備に関する法律又は土地改良法による換地処分又は交換分合により取得された土地であって、当該換地処分又は交換分合の対象となった従前の土地が (ア)、(イ) 又は (ウ) に該当していた土地

(オ) 収用対象事業の実施に伴い、(ア)、(イ) 又は (ウ) に該当していた土地が起業地として収用され、その代替地として取得した土地（起業者による起業地の収用の日から 1 年以内に取得した代替地であることが確認できない場合を除く。）

カ 条例第 13 条第 1 号アに規定する開発行為を行おうとする土地が建築基準法第 42 条第 1 項に規定する道路に 2 m 以上接していない場合にあつては、隣接の土地を幅員 3.5m 未滿、かつ、延長 35m 未滿で分筆して新たに同号アの建築物の敷地の一部とすることができること。

キ 条例第 13 条第 1 号アに規定する開発行為を行おうとする土地（カで新たに敷地の一部とした土地を含む。）の面積が 500 m² 以内であること。

(2) 【線引き前からの宅地】(条例第13条第1号イ、細則第17条第2号)

区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更によりその区域が市街化調整区域とされた日前から引き続き宅地として利用されていたことが確認できる土地に自己の居住の用のみに供する建築物、自己の業務の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物を建築するための開発行為(条例第13条第1号イ)であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。(細則第17条第2号)

ア 線引き前から継続して宅地であったことが次のいずれかにより確認できる土地であること。

(ア) 土地の登記事項証明書

(イ) 高知県が昭和44年5月に撮影した航空写真又はこれに基づき作成された図面

(ウ) 当該土地に存する建築物又は存していた建築物に係る固定資産課税台帳

(エ) 市町村長が発行する証明書

イ 自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物にあっては、建築物を建築する者及びその者と同居を予定する者が、自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物を所有していないこと。

ウ 自己の業務の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物にあっては、建築基準法別表第2(に)項第2号、第3号若しくは第4号、(ほ)項第2号若しくは第3号、(へ)項第3号又は(り)項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

エ 条例第13条第1号イに規定する開発行為を行おうとする建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

(3) 【収用代替】(条例第13条第1号ウ、細則第17条第3号)

土地収用法第3条に規定する事業の実施に伴い、建築物を移転するための開発行為(条例第13条第1号ウ)であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。(細則第17条第3号)

ア 起業地を収用された後の残地においては、従前の建築物に代わる建築物の建築ができないこと。

イ 従前の建築物が確認済建築物又は線引き前建築物であること。

ウ 起業地が、高知広域都市計画区域内の土地にあり、建築物を移転しようとする者が市街化区域内にこれに代わる土地を有しておらず、かつ、当該市街化区域内に代替地を取得することが著しく困難と認められること。

エ 従前の建築物が自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物である場合には、代替建築物を建築しようとする者及びその者と同居を予定する者が、従前の建築物以外に自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物を所有していないこと。

オ 代替建築物を建築する土地が収用対象事業の実施に伴う代替地として取得した土地であることが、起業者が発行する書類(建築物を移転しようとする者、起業者及び代替地の売主との間に締結された土地売買契約書及び物件移転契約書等)により証明できること。

カ 開発行為の許可申請書が、起業地の収用に係る契約を建築物を移転しようとする者と起業者との間で締結した日から1年以内に代替地の存する市町に受理されたものであること。

キ 代替建築物の用途が、従前の建築物と同一であること。

ク 代替建築物の階数が、従前の建築物の階数と変更がないか、又は従前の建築物の階数に1を加えた階数若しくは1を減じた階数であること。

ケ 従前の建築物が市街化区域に存している場合にあつては、その用途が建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅及び事業の用に供するために賃貸する建築物でないこと。

コ 代替建築物の敷地面積が500㎡以内で、かつ、当該建築物の延べ面積が従前の1.5倍以内であること。

サ 自己の業務の用に供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物にあつては、代替建築物を建築基準法別表第2(ニ)項第2号、第3号若しくは第4号、(ホ)項第2号若しくは第3号、(ヘ)項第3号又は(リ)項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

(4) 【用途の変更を伴わない建築物の建築】(条例第13条第1号エ、細則第17条第4号)

用途の変更を伴わない建築物を増築し、又は改築するための開発行為(条例第13条第1号エ)であって、次に掲げるア又はイのいずれかに該当すること。(細則第17条第4号)

ア 自己の居住の用のみに供する建築物の建替えのための新築、増築又は改築(以下「新築等」という。)にあつては、次のいずれにも該当すること。

- (ア) 確認済建築物又は線引き前建築物の用途の変更を伴わない新築等であること。
- (イ) 新築等を行う建築物の階数が、従前の建築物の階数と変更がないか、又は従前の建築物の階数に1を加える階数若しくは1を減ずる階数であること。
- (ウ) 新築等を行う建築物の延べ面積が従前の建築物の1.5倍を超える場合にあっては、新築等を行う建築物の敷地面積が従前の建築物の敷地面積より増加しないこと。ただし、(エ)に該当するときを除く。
- (エ) 新築等を行う建築物の敷地面積が、従前の建築物の敷地面積より増加する場合にあつては、敷地面積の合計が500㎡以内であること。

イ 自己の居住の用のみに供する建築物以外の建築物の新築等にあつては、次のいずれにも該当すること。

- (ア) アの(ア)及び(イ)の要件
- (イ) 新築等を行う建築物の延べ面積が従前の建築物の1.5倍を超える場合にあっては、新築等を行う建築物の敷地面積が500㎡以内であること。
- (ウ) 新築等を行う建築物の敷地面積が従前の建築物の敷地面積より増加しないこと。

用途	敷地増	建築物の延べ面積	敷地面積	適 応
		従来との比		
自己の居住の用のみ	無	1.5倍以内	—	許可不要(建築確認の合議を要す。)
		1.5倍超	—	細則第17条第4号による許可
	有	1.5倍以内	500㎡以内	細則第17条第4号による許可
		1.5倍超	500㎡以内	細則第17条第4号による許可
上記以外	無	1.5倍以内	—	許可不要(建築確認の合議を要す。)
		1.5倍超	500㎡以内	細則第17条第4号による許可
			500㎡超	高知県開発審査会提案基準第8号
	有	本要件では許可できない。		

(5) 【地区集会所等】(条例第13条第1号オ、細則第17条第5号)

法第29条第1項第3号に規定する建築物に準ず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公益上必要な建築物を建築するための開発行為(条例第13条第1号オ)であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。(細則第17条第5号)

- ア 建築物が地区集会所、公民館その他これらに類するものであること。
- イ 建築物が町内会、自治会等の自治組織において運営され、適切な管理がなされるものであること。
- ウ 公益上必要と認められる目的以外の建築物と併用されるものでないこと。
- エ 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

(6) 【災害危険区域からの移転】(条例第13条第1号カ、細則第13条第6号)

建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物を移転するための開発行為(条例第13条第1号カ)であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。(細則第17条第6号)

- ア 前記(3)ウ及びエの要件
- イ 従前の建築物の移転が、次のいずれかに該当するものであること。ただし、当該建築物が市街化調整区域内に存する場合には、(エ)に該当するときに限る。
 - (ア) 地方公共団体が実施する崖地近接等危険住宅移転事業による移転
 - (イ) 地すべり等防止法第24条第1項及び第2項の規定により作成され、又は変更された関連事業計画に基づく移転
 - (ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
 - (エ) 建築基準法第10条第1項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
- ウ 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。
- エ 建築物の用途が、建築基準法別表第2(に)項第2号、第3号若しくは第4号、(ほ)項第2号若しくは第3号、(へ)項第3号又は(り)項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途でないこと。

(7) 【大規模指定集落の自己用住宅】(条例第13条第2号ア、細則第17条第7号)

大規模指定集落に自己の居住の用のみに供する建築物を建築するための開発行為(条例第13条第2号ア)であって、次に掲げるア又はイのいずれかに該当すること。(細則第17条第7号)

ア 建築物を建築しようとする者が当該大規模指定集落に生計の本拠を有している者又はかつて有していた者である場合にあつては、次のいずれにも該当すること。

(ア) 建築物を建築しようとする者が、当該大規模指定集落に通算して20年以上住所を有している者であること。

(イ) 建築物を建築しようとする者及びその者と同居を予定する者が、他に自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用に供する部分を併せ持つ建築物を所有していないこと。

(ウ) 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

イ 当該大規模指定集落に線引き前(収用対象事業の実施による移転で当該大規模指定集落に住所を有することとなった場合にはその時点)から継続して住所を有する世帯の一部の者の二親等内の血族の者が、従前の世帯から分かれて新たな世帯を構成するために必要な建築物を建築しようとする場合にあつては、次のいずれにも該当すること。

(ア) 建築物を建築しようとする者が、当該大規模指定集落又はその集落と同一の大字において従前の世帯と申請時以前に引き続き2年以上同居していた者であること。

(イ) 条例第13条第2号アに規定する開発行為を行おうとする土地が、当該大規模指定集落内の従前から住所を有している建築物の敷地から最短距離で600m未満にあること。

(ウ) アの(イ)及び(ウ)の要件

(8) 【大規模指定集落の自己の業務用建築物】(条例第13条第2号イ、細則第17条第8号)

大規模指定集落に自己の業務の用のみに供する建築物を建築するための開発行為(条例第13条第2号イ)であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。(細則第17条第8号)

ア 建築物を建築しようとする者が、当該大規模指定集落又はその集落と同一の大字に生計の本拠を有する者又は有していた者であること。

イ 建築物を建築しようとする者の事業又は法人にあつては主にその者の親族等で営まれる事業の用に供されるものであり、かつ、自己の生計を維持するためのものであること。

- ウ 建築物の用途が、工場、事務所又は店舗であつて、かつ、建築基準法別表第2(に)項第2号、第3号若しくは第4号、(ほ)項第2号若しくは第3号、(へ)項第3号又は(り)項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。
- エ 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

15 既存権利を有していた旨を都道府県知事に届け出た者が、その行使として行う開発行為(法第34条第13号)

16 高知県開発審査会の議を経たもの(法第34条第14号)

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為であつて、次に掲げる高知県開発審査会提案基準に適合するとして、審査会の承認を受けたうえで許可するもの。

高知県開発審査会の詳細については、「第6 開発審査会(手-81~手-83頁)」を参照してください。

また、高知県開発審査会提案基準は高知県土木部都市計画課のHPで公表しておりますので、最新の情報を確認してください。

別表 法第34条第1号及び令第22条第6号に規定する店舗等の対象業種一覧表

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種	
I 卸 売 業 、 小 売 業	56 各種商品 小売業	561 百貨店	5611 百貨店	百貨店；デパートメントストア (従業者が常時50人以上のもの)	×	×	
			562 総合スーパーマ ーケット	5621 総合スーパーマ ーケット	総合スーパーマーケット (従業者が常時50人以上のもの)	×	×
			563 コンビニエンス ストア	5631 コンビニエンス ストア	コンビニエンスストア	○	○
			564 ドラッグストア	5641 ドラッグストア	ドラッグストア	○	○
			565 ホームセンター	5651 ホームセンター	ホームセンター	○	○
			566 均一価格店	5661 均一価格店	均一価格店	○	○
			569 その他の各種商 品小売業	5699 その他の各種商 品小売業	百貨店；デパートメントストア；ミニスーパー（衣、 食、住にわたって小売りするもの）；よろず屋（衣、 食、住にわたって小売りするもの） (従業者が常時50人未満のもの)	○	○
	57 織物・衣 服・身の回り 品小売業	571 呉服・服地・寝具 小売業	5711 呉服・服地小売業	呉服店；和服、反物、帯、小ぎれ、裏地、らしや小売 業	○	○	
			5712 寝具小売業	ふとん、毛布、ふとん地、敷布、蚊帳、ふとん綿、丹 前、ナイトガウン、まくら、マットレス、パジャマ小 売業	○	○	
		572 男子服小売業	5721 男子服小売業	洋服店；注文服店（材料店持ちのもの）、テーラーシ ョップ；学生服、オーバーコート、レインコート、ジ ャンパー、作業服、ズボン小売業	○	○	
			573 婦人・子供服小 売業	5731 婦人服小売業	婦人服仕立業（材料店持ちのもの）；婦人用事務服、 レインコート、毛皮コート小売業；洋裁店；プティ ック（婦人服）	○	○
		5732 子供服小売業		子供服仕立業（材料店持ちのもの）；ベビー服小売業	○	○	
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	ゴム靴、合成皮革靴、プラスチック成形靴、布製靴、 地下足袋、靴付属品、注文靴、靴ひも、靴墨小売業	○	○	
			5742 履物小売業（靴を除 く）	げた屋；草履、スリッパ、サンダル小売業	○	○	
		579 その他の織物・衣 服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	トランク、ハンドバッグ小売業	○	○	
			5792 下着類小売業	補整着、Tシャツ小売業	○	○	
			5793 洋品雑貨・小間物小 売業	洋品店；装身具（貴金属製を除く）・化粧道具、シャ ツ、ワイシャツ、帽子、ネクタイ、ハンカチーフ、ふ ろしき、手ぬぐい、タオル、足袋、靴下、扇子・うち わ、紋章、ベルト、バックル、裁縫用品小売業	○	○	
			5799 他に分類されない 織物・衣服・身の回り品小 売業	洋傘、和傘、ステッキ、白衣、水着（競泳用を除く） 小売業	○	○	
		58 飲食品 小売業	581 各種食料品小売 業	5811 食料品小売業	食料品スーパーマーケット（主として生鮮食料品（青 果、鮮魚、精肉）を対象に、その加工設備を有する場 合も含め、セルフサービス方式により小売するもの）	○	○
				5819 その他の各種食料 品小売業	各種食料品店；食料雑貨店	○	○
	582 野菜・果実小売 業		5821 野菜小売業	八百屋	○	○	
			5822 果実小売業	果物屋	○	○	
	583 食肉小売業		5831 食肉小売業（卵、鳥 肉を除く）	肉屋；獣肉、塩蔵肉、冷凍肉、肉製品、魚肉ハム・ソ ーセージ小売業	○	○	
			5832 卵・鳥肉小売業		○	○	
	584 鮮魚小売業		5841 鮮魚小売業	魚屋；貝類、かき、川魚、冷凍魚・海藻（生のもの） 小売業	○	○	
	585 酒小売業		5851 酒小売業	酒屋	○	○	
	586 菓子・パン小売業		5861 菓子小売業（製造小 売）	洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、せんべい、あめ、 ケーキ、まんじゅう、もち、アイスクリーム・アイス キャンデー、ドーナツ小売業（製造小売）；焼いも 屋；甘ぐり小売業	○	○	
5862 菓子小売業（製造小 売でないもの）			洋菓子、和菓子、干菓子、だ菓子、せんべい、あめ、 ケーキ、まんじゅう、もち、アイスクリーム・アイス キャンデー、ドーナツ小売業（製造小売でないもの）	○	○		

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
I 卸 売 業 、 小 売 業	58 飲食料品 小売業	586 菓子・パン小売業	5863 パン小売業（製造小売）		○	○
			5864 パン小売業（製造小売でないもの）		○	○
		589 その他の飲食料 品小売業	5891 牛乳小売業	牛乳スタンド	○	○
			5892 飲料小売業（別掲を除く）	清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウォーター、乳酸菌飲料、茶類飲料小売業	○	○
			5893 茶類小売業	こぶ茶、コーヒー、ココア、豆茶、麦茶、紅茶小売業	○	○
			5894 料理品小売業	惣菜屋；折詰、揚物、調理パン（サンドイッチ、ハンバーガーなど他から仕入れたもの又は作り置きのもの）、おにぎり、すし（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）、煮豆、ピザ（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）小売業；駅弁売店；ハンバーガー店（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；持ち帰り弁当店（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）	○	○
			5895 米穀類小売業	米麦、雑穀、豆類小売業	○	○
			5896 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	こんにやく、納豆、つくだ煮、漬物、たい味そ、ちくわ、おでん材料小売業	○	○
			5897 乾物小売業	乾物屋；干魚、干びょう、麩、乾燥野菜、乾燥果実、高野豆腐、干しのり、くん製品、海藻（乾燥したもの）小売業	○	○
		5899 他に分類されない 飲食料品小売業	氷、乾めん類、インスタントラーメン、缶詰、乳製品（ヨーグルト、バター、チーズなど）、調味料（塩、味そ、しょう油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味とうがらしなど）小売業	○	○	
	59 機械器具 小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	乗用車（新車）小売業	×	×
			5912 中古自動車小売業		×	×
			5913 自動車部分品・付属品小売業	自動車タイヤ、カーアクセサリー、カーエアコン、カーステレオ小売業	×	×
			5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	スクーター、原動機付自転車、二輪自動車部分品・付属品小売業	○	×
		592 自転車小売業	5921 自転車小売業	自転車店；リヤカー、自転車・同部分品・付属品、自転車タイヤ・チューブ、中古自転車小売業	○	○
		593 機械器具小売業（ 自動車、自転車を除く）	5931 電気機械器具小売業（中古品を除く）	テレビジョン受信機、電気洗濯機、電気ストーブ、電気アイロン、電気冷蔵庫、電気掃除機、電球、電気音響機械器具（オーディオ機器、ヘッドホン、イヤホンなど）扇風機、電気医療機械器具、電気井戸ポンプ、シーディープレーヤ、ディービィディーレコーダ、ビデオカメラ、録音・録画ディスクメディア（CD、DVD、ブルーレイディスク、SDカードなどで記録されていないもの）、電話機、携帯電話機、電気毛布、ホットカーペット・デジタルカメラ小売業	○	×
			5932 電気事務機械器具小売業（中古品を除く）	パーソナルコンピュータ（デスクトップ型、ノート型、タブレット型）、データ保存用CD・DVD（記録されていないもの）、パソコンソフト（ゲーム用ソフトを除く）小売業	○	×
			5933 中古電気製品小売業	中古テレビジョン受信機、中古電気冷蔵庫、中古電気洗濯機、中古パーソナルコンピュータ（デスクトップ型、ノート型、タブレット型）小売業	○	×
			5939 その他の機械器具小売業	ガス器具、ミシン・編機・同部分品、石油ストーブ、度量衡器、金庫、浄水器小売業	○	×
		60 その他の 小売業	601 家具・建具・畳小 売業	6011 家具小売業	いす、机、テーブル、ベッド、つい立、びょうぶ、浴槽、額縁、本箱、鏡台、じゅうたん、カーテン小売業	×
	6012 建具小売業			木製建具、金属製建具小売業；建具屋	×	×
	6013 畳小売業			畳店；ござ、花むしろ小売業	×	×
	6014 宗教用具小売業			仏具、神具小売業	×	×
602 じゅう器小売業	6021 金物小売業		金物店；刃物、そり刃、くぎ、ほうろう鉄器、鉄器、アルミニウム製品、錠前、魔法瓶小売業	○	○	

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
I 卸 売 業 、 小 売 業	60 その他の 小売業	602 じゅう器小売業	6022 荒物小売業	荒物屋；日用雑貨（荒物を主とするもの）、ほうき、ざる、はし、ふるい、たわし、竹かご、バスケット、竹細工、わら製品、縄、しゅろ細工、ろうそく、マッチ、行李、ポリバケツ、ガムテープ・荷造ひも、農業用ビニールシート小売業	○	○
			6023 陶磁器・ガラス器小売業	瀬戸物、焼物、土器、食器（陶磁器製、ガラス製のもの）、花器（陶磁器製、ガラス製のもの）小売業	○	○
			6029 他に分類されないじゅう器小売業	漆器、茶道具、花器（陶磁器製、ガラス製のものを除く）、プラスチック製食器、華道具、貴金属製食器小売業	×	×
		603 医薬品・化粧品小売業	6031 医薬品小売業（薬局を除く）	薬店；漢方薬、生薬小売業；薬種商販売業	○	○
			6032 薬局	ファーマシー	○	○
			6033 化粧品小売業	化粧品店；香水、香油、おしろい、整髪料、石けん（化粧、洗顔、薬用のもの）、歯磨、シャンプー、白髪染小売業	○	○
		604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	すき・くわ・かま、鳥獣害防除器具、畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、ハンドトラクタ、コンバイン小売業	○	×
			6042 苗・種子小売業	種苗・苗木小売業	○	×
			6043 肥料・飼料小売業	肥料（化学肥料、有機質肥料、複合肥料など）、農薬、園芸用土小売業	○	×
	605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	給油所；液化石油ガス（LPG）スタンド	○	×	
		6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	灯油、プロパンガス、非石油系燃料（まき、練炭、豆炭、石炭など）小売業；電気自動車向け充電スタンド；水素燃料電池自動車向け水素ステーション	○	○	
	606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）	書店；洋書取次店；楽譜小売業	○	×	
		6062 古本小売業	古本屋；古書籍；古雑誌小売業	○	×	
		6063 新聞小売業	新聞販売店；新聞取次店	○	×	
		6064 紙・文房具小売業	洋紙、板紙、和紙、ふすま紙、障子紙、帳簿類、ノート、万年筆、鉛筆、ペン、インキ、すずり、筆、朱肉、製図用具、そろばん、手工材料、絵画用品（水彩絵具、毛筆、パレット、画架など）小売業	○	○	
	607 スポーツ用品・が ん具・娯楽用品・楽器 小売業	6071 スポーツ用品小売業	運動具・ゴルフ用品、釣具、狩猟用具、スポーツ用靴（スキー靴、スケート靴、登山靴、スパイクシューズなど）、運動衣（野球用ユニホーム、剣道着、柔道着など）ジェットスキー、サーフボード、登山用品（登山ザック、登山用テントなど）、競泳用水着小売業	○	×	
		6072 がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋；人形、模型がん具、教育がん具、羽子板、娯楽用品（囲碁、将棋、マージャン、トランプ、花札、かるたなど）、テレビゲーム機、ゲーム用ソフト小売業	○	×	
		6073 楽器小売業	洋楽器、ピアノ、和楽器、三味線、音楽ソフト（DVD、ブルーレイディスクなどの物理的媒体に記録済のもの）音楽ビデオを含む）小売業	○	×	
	608 写真機・時計・眼鏡・小売業	6081 写真機・写真材料小売業	撮影機、映写機、写真感光材料、写真フィルム、写真機用レンズ小売業	○	×	
		6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋；コンタクトレンズ、双眼鏡、望遠鏡小売業	○	○	
	609 他に分類されない小売業	6091 たばこ・喫煙具専門小売業		○	○	
		6092 花・植木小売業	花屋；切花、盆栽小売業；フローリスト	○	×	
		6093 建築材料小売業	木材、セメント、板ガラス、ブロック、プラスチック建材小売業	×	×	
		6094 ジュエリー製品小売業	宝石、金製品、銀製品、白金製品、装身具（貴金属製のもの）小売業	×	×	
		6095 ペット・ペット用品小売業	ペットショップ；愛がん用動物、観賞用魚、ペットフード小売業	×	×	
		6096 骨とう品小売業		×	×	

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
I 卸 売 業 、 小 売 業	60 その他の 小売業	609 他に分類されな い小売業	6097 中古品小売業（骨と う品を除く）	中古衣服、古道具、中古家具、古建具、古楽器、古写 真機、古運動具、中古靴、古レコード、中古CD、中 古ゲーム用ソフト小売業；リサイクルショップ（中古 電気製品小売業、古本屋を除く）	○	×
			6099 他に分類されない その他の小売業	美術品（骨とう品を除く）、名刺、印章、印判、帆布 、造花、標本、旗ざお、物干しざお、碑石、墓石、荷 車（中古品を含む）、古切手、郵趣品（記念切手類・ 同収集品）、古銭、教育用磁気テープ、合成洗剤、石 けん（化粧・洗顔・薬用以外のもの）、映像ソフト（ DVD、ブルーレイディスクなどの物理的媒体に記録 済のもので音楽用以外のもの）、絵画、金・銀・白金 地金小売業；石工業（個人の注文によって彫刻、仕上 げを行い販売するもの）；小売代理商；小売仲立業	×	×
J 金 融 業 、 保 険 業	62 銀行業	622 銀行（中央銀行を 除く）	—	都市銀行；地方銀行；第二地方銀行協会加盟の地方銀 行；インターネット專業銀行；ゆうちょ銀行等	○	×
	63 共同組織 金融業	631 中小企業等金融 業	—	信用金庫；信用協同組合；商工組合中央金庫；労働金 庫等	○	×
		632 農林水産金融業	—	農林中央金庫；信用農業協同組合連合会；信用漁業協 同組合連合会；信用水産加工業協同組合連合会；農業 協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）；漁業 協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）；水産 加工業協同組合等（金融上の便益のみを提供するもの ）	○	×
	64 貸金業・ クレジットカ ード業等非預 金信用機関	641 貸金業	—	消費者向け無担保貸金業者；消費者向け有担保貸金業 者；事業者向け貸金業者；手形割引業者	×	×
		642 質屋	—		×	×
643 クレジットカ ード業・割賦金融業		—	クレジットカード会社；信販会社（クレジットカード 業のもの）；各種チケット団体（クレジットカード業 のもの）；割賦金融業	×	×	
649 その他の非預金 信用機関	—	中小企業基盤整備機構；福祉医療機構；住宅金融支援 機構；郵便貯金簡易生命保険管理・郵便局ネットワ ーク支援機構；住宅金融業者；住宅無尽会社；ファクタ リング業者（売掛債権買取業のもの）；特定目的会社	×	×		
L 学 術 研 究 、 専 門 ・ 技 術 サ ー ビ ス 業	74 技術サー ビス業（他に 分類されない もの）	741 獣医業	7411 獣医業	家畜診療所；動物病院；ペットクリニック	×	×
		746 写真業	7461 写真業（商業写真業 を除く）	写真撮影業；写真館；街頭写真業	○	×
			7462 商業写真業	宣伝写真業；出版写真業；広告写真業；芸術写真業	×	×
M 宿 泊 業 、 飲 食 サ ー ビ ス 業	76 飲食店	761 食堂、レストラン （専門料理店を除く）	7611 食堂、レストラン（ 専門料理店を除く）	大衆食堂；お好み食堂；定食屋；めし屋；ファミリー レストラン（和洋中各種の料理を提供するもの）	○	×
			762 専門料理店	7621 日本料理店	てんぷら料理店；うなぎ料理店；川魚料理店；精進料 理店；鳥料理店；釜めし屋；お茶漬屋；にぎりめし屋 ；とんかつ料理店；かに料理店；牛丼店；ちゃんこ鍋 店；しゃぶしゃぶ店；すき焼き店；懐石料理店；割 ぼう料理店；焼鳥屋；おでん屋；もつ焼屋；ジンギスカ ン料理店	○
		7622 料亭	待合	×	×	
		7623 中華料理店	上海料理店；北京料理店；広東料理店；四川料理店； 台湾料理店；餃子店；ちゃんぽん店	○	×	
		7624 ラーメン店	中華そば店	○	×	
		7625 焼肉店		○	×	
		7629 その他の専門料理 店	フランス料理店；イタリア料理店；スパゲティ店；朝 鮮料理店；印度料理店；カレー料理店；エスニック料 理店；無国籍料理店	○	×	
		763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	きしめん店；ほうとう店	○	×
		764 すし店	7641 すし店		○	×
		765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール	大衆酒場；居酒屋；ダイニングバー、；オーセンティ ックバー	×	×
766 バー、キャバレー 、ナイトクラブ	7661 バー、キャバレー、 ナイトクラブ	バー；スナックバー；キャバレー；ナイトクラブ	×	×		

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種	
M 宿泊業、 飲食サ ービス業	76 飲食店	767 喫茶店	7671 喫茶店	フルーツパーラー；音楽喫茶；珈琲店；カフェ	○	×	
			7691 ハンバーガー店		○	×	
		769 その他飲食店	7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店	もんじゃ焼店	○	×	
			7699 他に分類されない飲食店	大福屋；今川焼屋；ところ天屋；氷水屋；甘酒屋；汁粉屋；甘味処；アイスクリーム店；サンドイッチ専門店；フライドチキン店；ドーナツ店；ドライブイン（飲食店であって主たる食料品が不明なもの）	○	×	
	77 持ち帰り・配達飲食サービス業	771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	持ち帰りすし店；持ち帰り弁当屋；クレープ屋；移動販売（調理を行うもの）	○	×	
		772 配達飲食サービス業	7721 配達飲食サービス業	宅配ピザ屋；仕出し料理・弁当屋；デリバリー専門店；ケータリングサービス店；配食サービス業	×	×	
773 施設級職業		7731 施設給食業	給食センター；病院給食業；機内食提供サービス業	×	×		
N 生活関連サービス業、 娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	洗濯業；クリーニング業；ランドリー業；クリーニング工場	○	×	
			7812 洗濯物取次業	クリーニング取次所	○	×	
			7813 リネンサプライ業	貸おむつ業；貸おしぼり業；貸ぞうきん業；貸モップ業	×	×	
		782 理容業	7821 理容業	理髪店；パーラー；床屋	○	×	
		783 美容業	7831 美容業	美容院；ビューティサロン	○	×	
		784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	銭湯業	○	×	
		785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業	温泉浴場業；蒸しぶる業；砂湯業；サウナぶる業；スパ業；鉱泉浴場業；健康ランド；スーパー銭湯	×	×	
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	7891 洗張・染物業	張物業；湯のし業；染抜業；京染屋；丸染屋；染直し業；色揚業；染物取次業	×	×
				7892 エステティック業	エステティックサロン；美顔術業；美容脱毛業；ボディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソセラピー（皮膚を美化して体型を整えるもの）	×	×
			7893 リラクゼーション業（手技を用いるもので医業類似行為を除く）	ボディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソセラピー（心身の緊張を弛緩させるのみのもの）	×	×	
	7894 ネイルサービス業		ネイルサロン；マニキュア業；ペディキュア業	×	×		
	7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業		コインシャワー業；寝具消毒；乾燥業；ソーブランド業；ゲルマニウム温浴業	×	×		
	79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	更生仕立直し業；和・洋服裁縫業（材料個人持ちのもの）；かけはぎ業	○	○	
			794 物品預り業	7941 物品預り業	手荷物預り業；自転車預り業；コインロッカー業	×	×
				796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業	斎場；葬儀会館	×
		799 他に分類されない生活関連サービス業	7962 結婚式場業	7962 結婚式場業		×	×
				7963 冠婚葬祭互助会		×	×
			7991 食品賃加工業	7991 食品賃加工業	小麦粉賃加工業；菓子賃加工業；精米賃加工業	○	○
				7992 結婚相談業・結婚式場紹介業	結婚相談所（営利的なもの）；結婚紹介業	×	×
7993 写真プリント、現像・焼付業	7993 写真プリント、現像・焼付業		○	×			
7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	易断所；観相業；観光案内業（日本語による観光ガイド）；靴磨き業；ペット美容室；犬猫霊園管理事務所；運転代行業；古綿打直し業；綿打直し仲介業；チケット類売買業；宝くじ売りさばき業；ハウスクリーニング業（個人宅）	×	×			
O 教育、 学習支 援業	82 その他の教育・学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	学習塾（各種学校でないもの）、進学塾（各種学校でないもの）、予備校（各種学校でないもの）	○	×	
		824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業	ピアノ教授所；バイオリン教授所；エレクトーン教授所；ギター教授所；三味線教授所；琴教授所；尺八教授所；声楽教授所；歌謡教室；カラオケ教室；長唄指南書	○	×	

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
O 教育、 学習支 援業	82 その他の 教育・学習支 援業	824 教養・技能教授業	8242 書道教授業	書道教室	○	×
			8243 生花・華道教授業	華道教室	○	×
			8244 そろばん教授業	そろばん塾（各種学校でないもの）	○	×
			8245 外国語会話教授業	英会話教室（各種学校でないもの）；外国語会話教室（各種学校でないもの）	○	×
			8246 スポーツ・健康教授業	スイミングスクール；ヨガ教室；気功術教授所；テニス教室；バレーボール教室；エアロビクス教室；リズム教室；体操教室；ゴルフスクール；柔道場（教授しているもの）；剣道場（教授しているもの）；サーフィン教室；ダイビングスクール	×	×
	8249 その他の教養・技能教授業	囲碁教室；編物教室；着物着付教室；料理教室；美術教室；工芸教室（彫金、陶芸など）；教養講座；日本舞踊・ダンス教室；フラワーデザイン教室；カルチャー教室（総合的なもの）；パソコン・スマートフォン教室	○	×		
P 医療、 福祉	83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所		○	×
			8352 療術業	太陽光線療法業；温泉療法業；催眠療法業；視力回復センター；カイロプラティック療法業；ボディケア・ハンドケア・フットケア・ヘッドセラピー・タラソセラピー（医薬類似行為のもの）；リフレクソロジー	×	×
Q 複合サ ービス 事業	87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）	農業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×
			8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）	漁業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×
			8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）	水産加工業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×
			8714 森林組合（他に分類されないもの）	森林組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×
		872 事業協同組合（他に分類されないもの）	8721 事業協同組合（他に分類されないもの）	織物協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）；ニット工業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）；青果物商業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×
R サービ ス業（ 他に分 類され ないもの）	89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車修理業；オートバイ整備修理業	○	×
			8919 その他の自動車整備業	自動車車体修理業；自動車車体整備業；自動車再塗装業；自動車溶接業（自動車修理のためのもの）；自動車電装品整備業；自動車蓄電池修理業；自動車タイヤ修理業；自動車タイヤ整備業；自動車ブレーキ修理業；自動車部品整備業；自動車エンジン修理業；自動車再生業；自動車エンジン再生業；自動車工場（自動車・自動車エンジンの再生を主とするもの）；自動車清掃業；自動車洗車業	×	×
	90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）	機械、内燃機関、ミシン、光学機械、映写機、ガーデントラクタ修理業；航空機、フォークリフト、ボイラー、圧力容器整備業	×	×
				農業用トラクタ修理業	○	×
			9012 建設・鉱山機械整備業	建設用トラクタ、掘削機械、建設用クレーン、整地機械、基礎工事用機械整備業	×	×
		902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	ラジオ、テレビ、電気冷蔵庫、変圧器修理業	○	○
		903 表具業	9031 表具業	表装業；経師業；びょうぶ張業；ふすま張業；障子張業	×	×
909 その他の修理業	9091 家具修理業	いす修理業	×	×		
	9092 時計修理業	電気時計修理業	○	○		
	9093 履物修理業	靴、革靴、ゴム靴、ズック靴、げた修理業	○	○		

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
R サービス業 (他に分類されないもの)	90 機械等修理業 (別掲を除く)	909 その他の修理業	9094 かじ業	手工鍛造業；農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	○	○
			9099 他に分類されない その他の修理業	金物、自転車修理業 楽器、三味線、くら・馬具、かばん・袋物、洋傘、装身具、たる・おけ、ゴム製品（自動車タイヤ、ゴム靴の修理を除く）、メタリコン、眼鏡、計量器、自転車タイヤ修理業；ピアノ、オルガン調律・修正業；三味線・太鼓張替業；のこぎり目立業；研ぎ屋；はさみ・包丁研ぎ業；畳裏返し業	○	×
					×	×

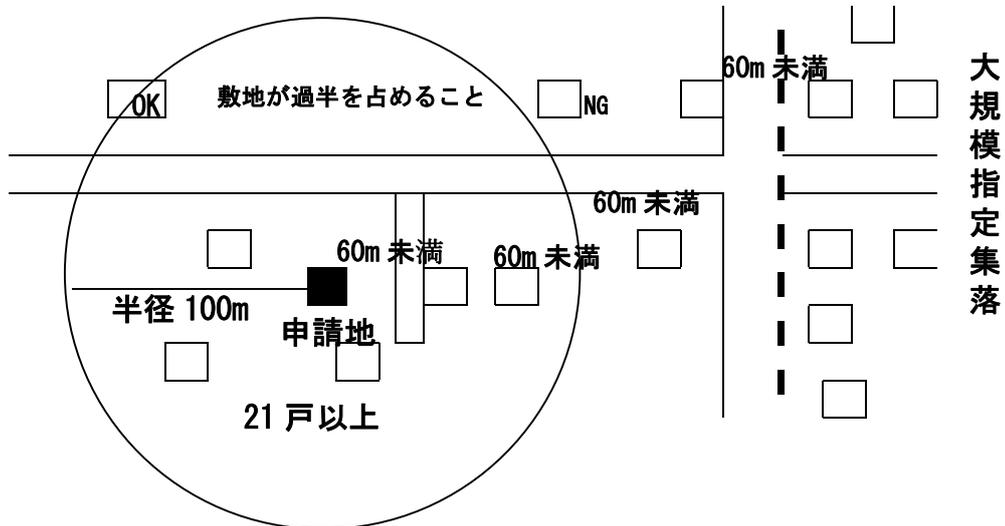
※ 分類については、令和6年4月改訂「日本標準産業分類」（総務省）による。

(参考資料 I)

大規模指定集落の取扱基準

昭和 61 年 8 月 2 日付け建設省通達（経民発第 33 号）にいう大規模指定集落は次のとおりとする。

- 1 大規模指定集落とは区域の地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活の一体性その他からみた社会的条件に照らして、市街化区域と独立して一体的な日常生活圏を構成している土地の区域として知事が指定した土地の区域をいう。
- 2 大規模指定集落区域外（縁辺部）の申請地の取扱いは、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 建築物を建築しようとする土地の区域が大規模指定集落と同一の大字であり、当該区域内の建築物から連たん要件（敷地面積 60m）を満たしていること。
 - (2) 建築物を建築しようとする土地の区域を中心とする半径 100m の円内に 21 戸以上の建築物の密度が存していること。なお、戸数の算定において敷地面積の過半を占めること。



- 3 大規模指定集落における許可基準については「手-33 頁、手-34 頁」に定める。

大規模指定集落

市名	集落名	該当大字名
香美市	神母ノ木	神母ノ木

(参考資料Ⅱ)

二世帯以上が自己の居住の用のみに供する建築物の取扱基準

1 趣旨

二世帯以上が自己の居住の用のみに供する建築物(以下「二世帯仕様住宅」という。)の取扱いについて、次のとおり定めます。

従前は、二世帯仕様住宅については、条例(平成12年条例第27号)第7条第1項で定める「自己の居住の用のみに供する建築物(以下「自己用住宅」という。)」としては、取り扱っていませんでした。これは、市街化調整区域では基本的に認められていない賃貸住宅に転用されるおそれがあるためです。

しかし、高齢化社会に対応する必要があること、また、それぞれの世帯で別々に建築するよりも土地の有効利用上、合理性があることから、次のとおり取り扱うこととします。

2 概要

次に掲げる(1)から(4)までのいずれにも該当するものは、自己用住宅とみなすこととします。

- (1) 居住する二世帯以上の世帯が、親族関係にあることを確認することができ、かつ、連名で申請を行うこと。
- (2) 建築物が、内部で仕切られていないこと。
- (3) 玄関が一つであること。
- (4) 次のいずれかの許可要件を満たすこと。

ア 法(昭和43年法律第100号)第34条第11号に定める市街化区域からの連たん

イ 細則(平成16年規則第40号)第17条第2号に定める線引き前からの宅地

ウ 細則第17条第3号に定める土地収用法の事業による移転

エ 細則第17条第4号に定める用途の変更を伴わない新築又は増改築

オ 細則第17条第7号に定める大規模指定集落

カ 法第34条第14号に基づく高知県開発審査会提案基準のうち次のいずれかの要件を満たすもの。

- (ア) 第5号 収用対象事業のため、代替建築物を建築する場合
- (イ) 第7号 線引き決定前から宅地であった土地に建築物を建築する場合
- (ウ) 第8号 既存の建築物を増改築する場合
- (エ) 第12号 既存建築物の用途変更をする場合

3 施行期日

平成21年7月2日

第4 開発許可の手続き

第1節 申請手続き

1 許可権者（法第29条、法第34条の2、法第43条）

都市計画法の開発等の許可権者は都道府県知事ですが、中核市（高知市）及び事務処理市町村（南国市）の区域内にあつてはそれぞれの市長となっています。

また、県は事務の円滑な執行を図るため、高知県事務処理規則により、一部の事務については、開発区域と開発面積を定めて各県土木事務所で処理することができることとしています。（次表を参照）

開	発	区	域	許可権者（決裁権者）
線引都市計画区域	香美市及びいの町	開発面積5ha以上		知事（土木部長）
		開発面積5ha未満		知事（都市計画課長）
非線引都市計画区域 又は準都市計画区域	開発面積5ha以上			知事（土木部長）
	開発面積3,000㎡以上～5ha未満			知事（土木事務所長）
上記以外の区域	開発面積5ha以上			知事（土木部長）
	開発面積1ha以上～5ha未満			知事（土木事務所長）

（参考）都市計画法の開発許可における所管部署一覧

所管部署	開発面積	市町村
都市計画課	5ha 以上	全ての県内市町村（高知市及び南国市を除く。）
	5ha 未満	香美市及びいの町（都市計画区域内に限る。）
安芸土木事務所	5ha 未満	室戸市、安芸市、東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、馬路村、芸西村
中央東土木事務所	5ha 未満	香南市、香美市（都市計画区域外に限る。）、本山町、大豊町、土佐町、大川村
中央西土木事務所	5ha 未満	土佐市、いの町（都市計画区域外に限る。）、仁淀川町、日高村、佐川町、越知町
須崎土木事務所	5ha 未満	須崎市、中土佐町、津野町、梶原町、四万十町
幡多土木事務所	5ha 未満	宿毛市、土佐清水市、四万十市、大月町、三原村、黒潮町

※ 高知市は高知市都市計画課、南国市は南国市都市整備課までお問い合わせください。
（令和7年3月末現在）

※ 「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「盛土規制法」という。）に関することは、開発面積に関わらず全ての県内市町村（高知市を除く）において、高知県土木部都市計画課が所管部署となります。

2 手数料 (条例第 17 条～第 22 条)

開発行為等の許可申請等には、次の手数料を県証紙により納付しなければなりません。

(1) 開発行為許可申請手数料及び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 (条例第 17 条、第 21 条)

申請事項 開発区域の面積	開発行為許可申請 (法第29条)			市街化調整区域内 の土地における 建築等許可申請 (法第43条)
	自己居住用	自己業務用	その他 (非自己用)	
～ 0.1ha未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円	6,900 円
0.1ha以上～ 0.3ha未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円	18,000 円
0.3ha以上～ 0.6ha未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円	39,000 円
0.6ha以上～ 1.0ha未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円	69,000 円
1.0ha以上～ 3.0ha未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円	97,000 円
3.0ha以上～ 6.0ha未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円	
6.0ha以上～10.0ha未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円	
10.0ha以上～	300,000 円	480,000 円	870,000 円	

※1 自己居住用とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいいます。会社の寮、社宅、別荘、賃貸住宅等は該当しません。

※2 自己業務用とは、開発行為を施行する主体が、当該建築物内等において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。分譲住宅、賃貸住宅、宅地分譲、貸事務所、貸店舗、貸倉庫、貸車庫等は該当しません。

※3 非自己用とは、自己用以外のものをいいます。

開発区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

(2) 開発行為変更許可申請手数料 (条例第 18 条)

開発行為の変更の許可を受けようとする者は、変更許可申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した額の手数料を納付しなければなりません。

ただし、その額が 87 万円を超えるときは、その手数料の額は 87 万円とします。

ア 設計の変更 (次のイのみに該当する場合を除く)

開発区域の面積 (次のイに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積) に応じ (1) に掲げる額に 10 分の 1 を乗じて得た額

イ 新たな土地の編入

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 (1) に掲げる額

ウ その他 (工事施行者、予定建築物の用途の変更) 10,000 円

(3) その他の申請手数料 (条例第 19 条、第 20 条、第 22 条)

申 請 事 項		申 請 手 数 料	
開発許可を受けた地位の承継の承認申請	法第45条	自己居住用	1,700 円
		自己業務用	
		非自己用	2,700 円
市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請	法第41条第2項 ただし書		17,000 円
予定建築物等以外の建築等許可申請	法第42条第1項 ただし書		46,000 円
			26,000 円

3 申請書等の経由（細則第22条）

開発関係の書類は、当該事務に係る施行区域を管轄する市町村長を経由して提出することとなっています。この場合において、当該施行区域が2以上の市町村にわたるときは、それぞれの市町村を経由しなければなりません。

また、高知広域都市計画区域以外の区域に関するものについては、当該申請書及び届出書を受け付けた市町村長は、当該事務に係る施行区域を所管する土木事務所長に送付しなければなりません。

*参考：開発許可申請事務の流れ

- (1) 線引都市計画区域（香美市、いの町）
申請者 → 市町 → 都市計画課
- (2) 非線引都市計画区域（3,000㎡以上 50,000㎡未満）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所
- (3) 非線引都市計画区域（50,000㎡以上）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所 → 都市計画課
- (4) 都市計画区域外（10,000㎡以上 50,000㎡未満）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所
- (5) 都市計画区域外（50,000㎡以上）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所 → 都市計画課

4 申請書等の提出部数（細則第 21 条）

申請書等の提出部数は、下記のとおりです。この場合において、当該申請に係る施行区域が2以上の市町村にわたるときは、副本の部数は、当該市町村の数から1を減じた数を増やさなければなりません。

申請書等の種別	区域・規模		提出部数	
			正本	副本
開発許可申請（法第29条） 開発協議申請（法第34条の2） 変更許可申請（法第35条の2第1項） 公告前の建築承認申請（法第37条第1号） 調整区域内の特例許可申請（法第41条第2項ただし書） 予定建築物以外の建築申請（法第42条第1項ただし書） 建築許可申請（法第43条第1項） 建築協議申請（法第43条第3項） 地位の承継承認申請（法第45条） 開発協議（条例第4条）	高知広域都市計画区域		1部	2部
	上記以外の区域	開発面積が5ha未満のもの	1部	2部
		開発面積が5ha以上のもの	1部	3部
既存の権利の届出（法第34条第13号） 変更届出（法第35条の2第3項） 工事完了届出（法第36条第1項） 工事の廃止届出（法第38条） 地位の承継届出（法第44条）			1部	—

5 標準処理期間（行政手続法第6条、高知県行政手続条例第6条）

標準処理期間とは、行政運営の適正化の観点から、申請の迅速な処理の確保を図るため、行政庁において、申請が法令に定められた提出先機関の事務所に到達してから当該申請に対する処分を行うまでに要する期間の目安として定められるもので、行政手続法第6条においてこれを定めるよう努力義務が定められています。もっとも、標準処理期間を経過しても申請に対する処分がなされないからと言って、直ちに不作為の違法に該当するわけではありません。

また、標準処理期間は、申請後に申請者側から申請内容の変更等がない場合の通常要すべき期間ですので、行政庁の責に帰すことのできない事情により変動する期間を含まないものとされています。

なお、本県においては次のとおり定めています。

標準処理期間一覧表

申請事項	条項	標準 処理期間	うち	
			経由機関	協議機関
開発行為の許可	法第29条第1項、第2項	30	10	10
開発行為の協議	法第34条の2	30	10	10
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	30	10	—
開発行為の完了公告前の建築等の承認	法第37条第1号	30	10	—
建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定	法第41条第2項	30	10	—
開発許可を受けた土地における建築等の制限	法第42条第1項	30	10	—
建築許可	法第43条第1項	30	10	10
建築協議	法第43条第3項	30	10	10
地位承継の承認	法第45条	30	10	—

6 許可及び不許可

(1) 許可又は不許可の通知（法第 35 条、細則第 23 条）

開発許可等の申請があったときには、遅滞なく、文書をもって当該申請者に許可又は不許可の処分を通知しなければならないとされています。

(2) 条件（法第 79 条、第 41 条）

この法律の規定による許可、認可又は承認には、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するために必要な条件を附することができることになっています。

また、用途の定めのない区域における開発許可の場合、建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限についても定めることができることとなっています。

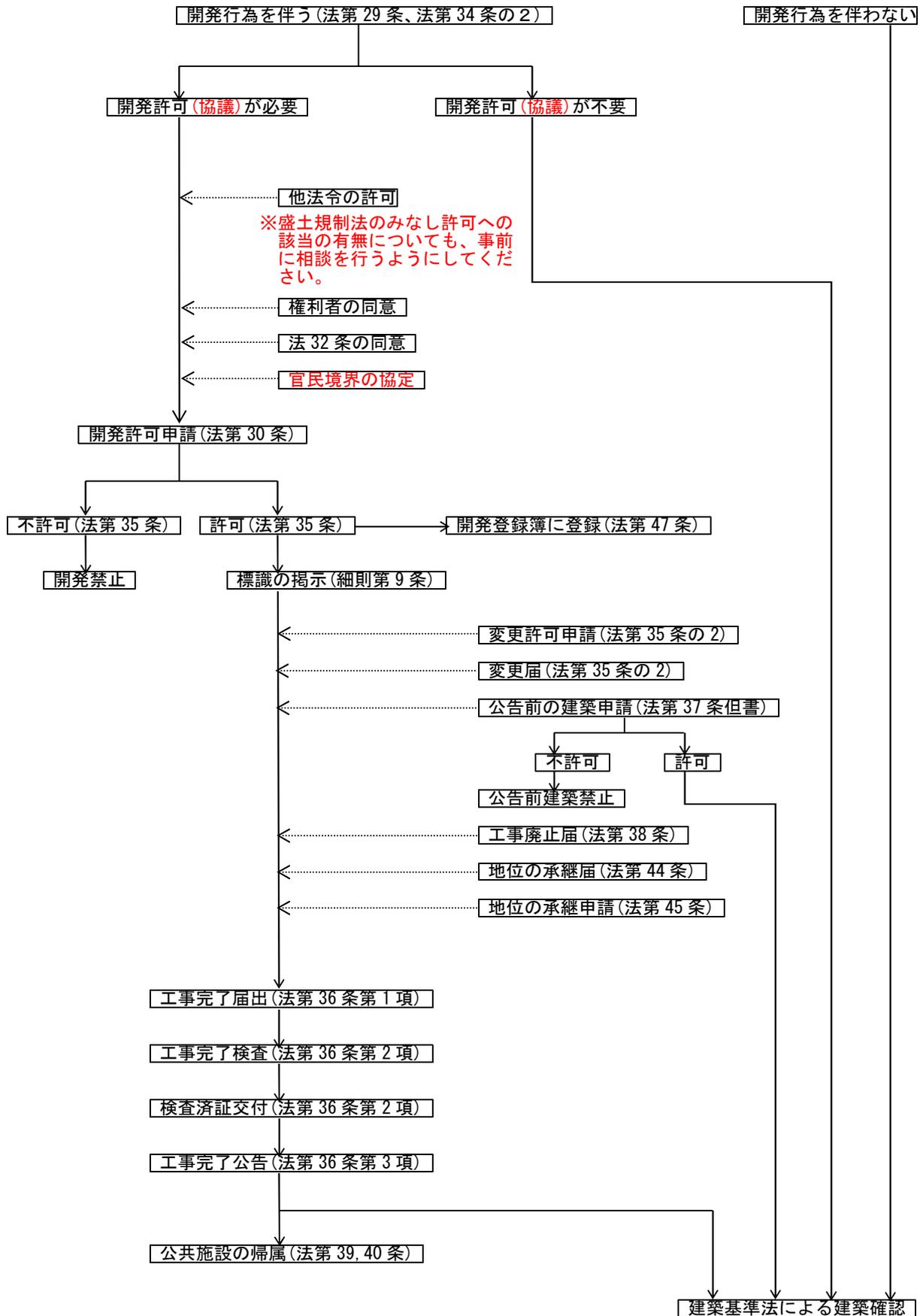
(3) 不服申立て（法第 50 条、第 51 条）

法（第 29 条第 1 項若しくは第 2 項、第 35 条の 2 第 1 項、第 41 条第 2 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書若しくは第 43 条第 1 項）の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分（第 81 条第 1 項）に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

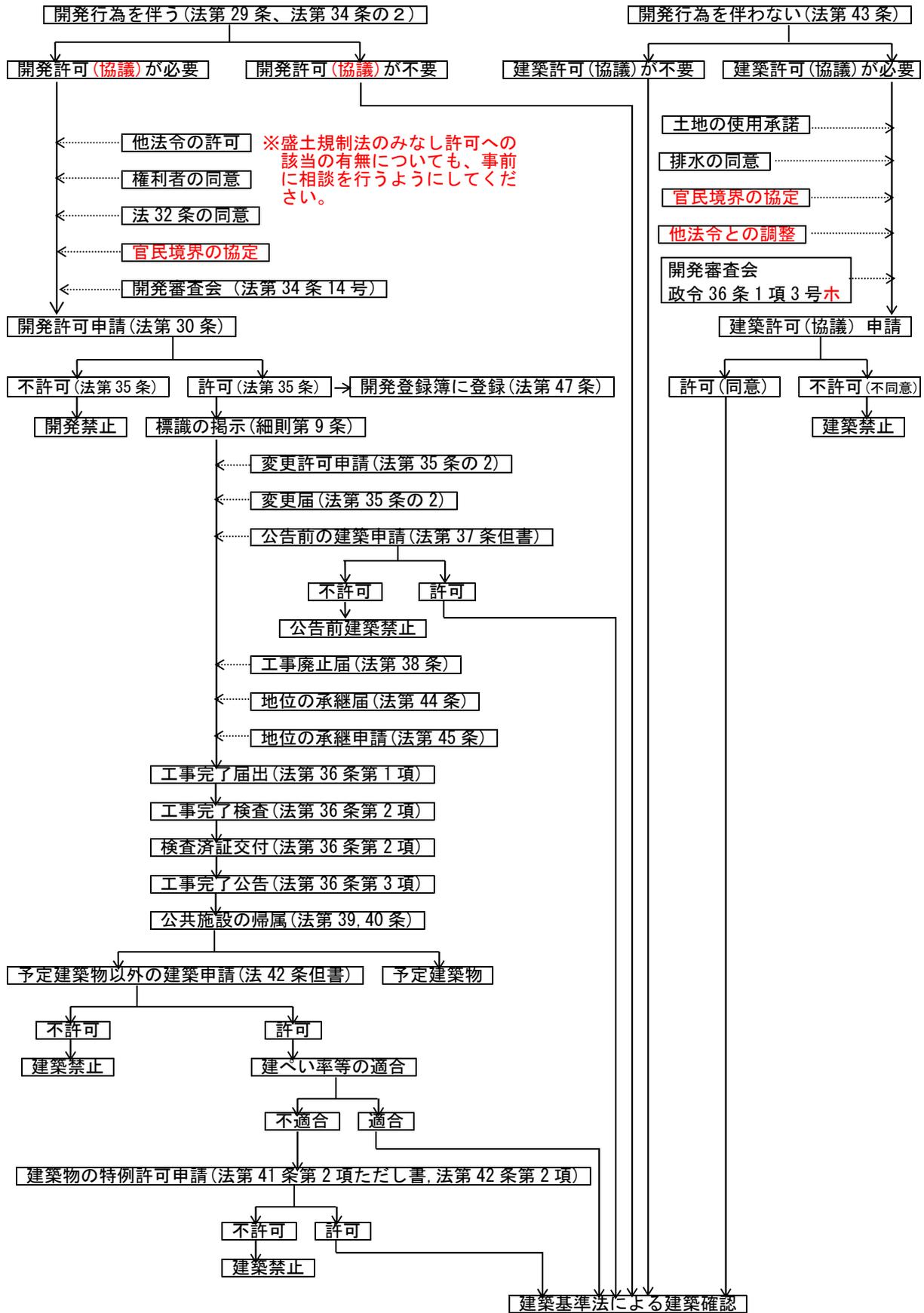
また、その不服の理由が 鉱業、採石業又は砂利採取業との調整に関するものであるときは、行政不服審査法に基づく審査請求はできず、公害等調整委員会に裁定の申請をすることができることとされています。

第2節 開発行為のフローチャート

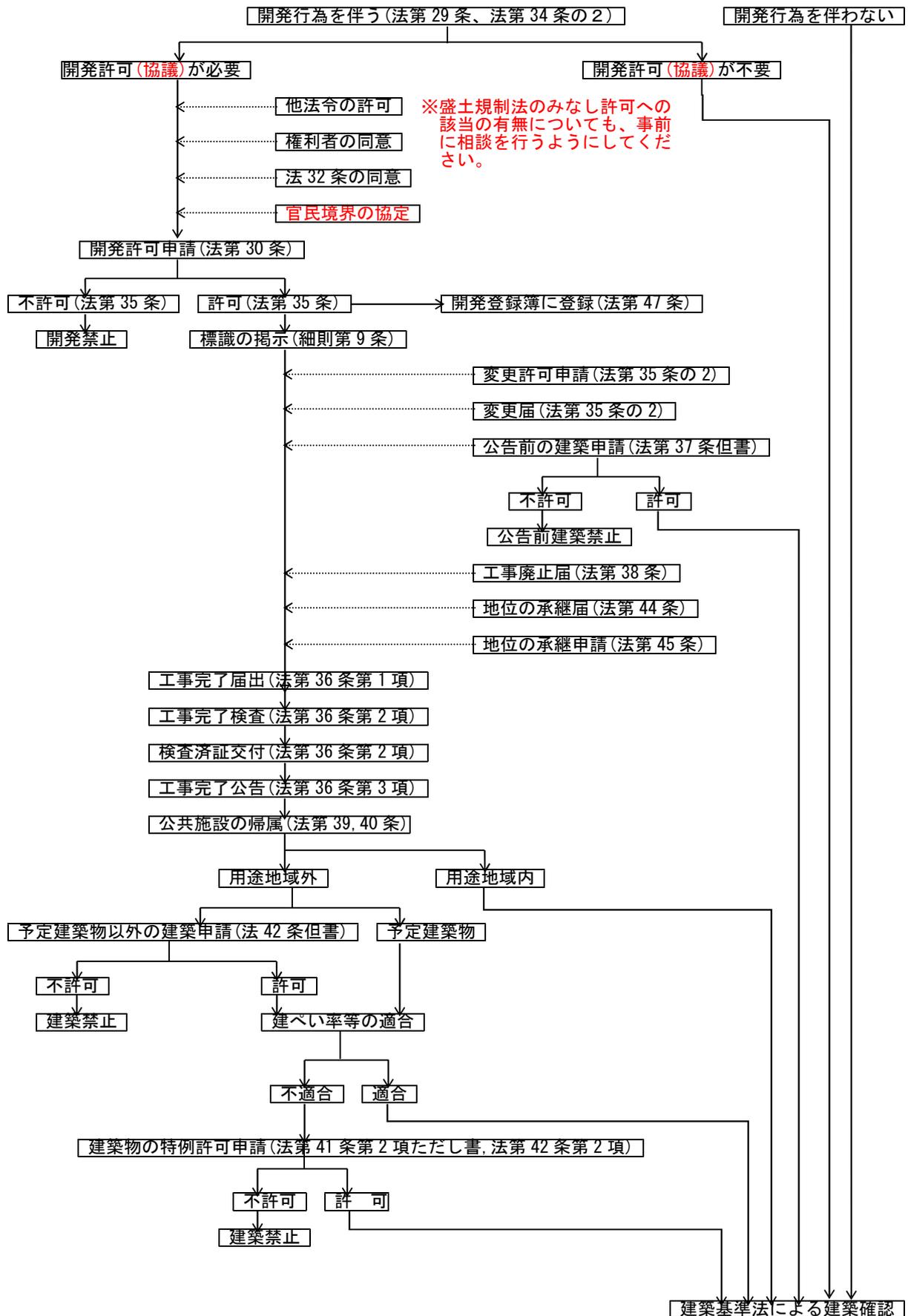
1 市街化区域（条例第4条に基く開発協議は除く）



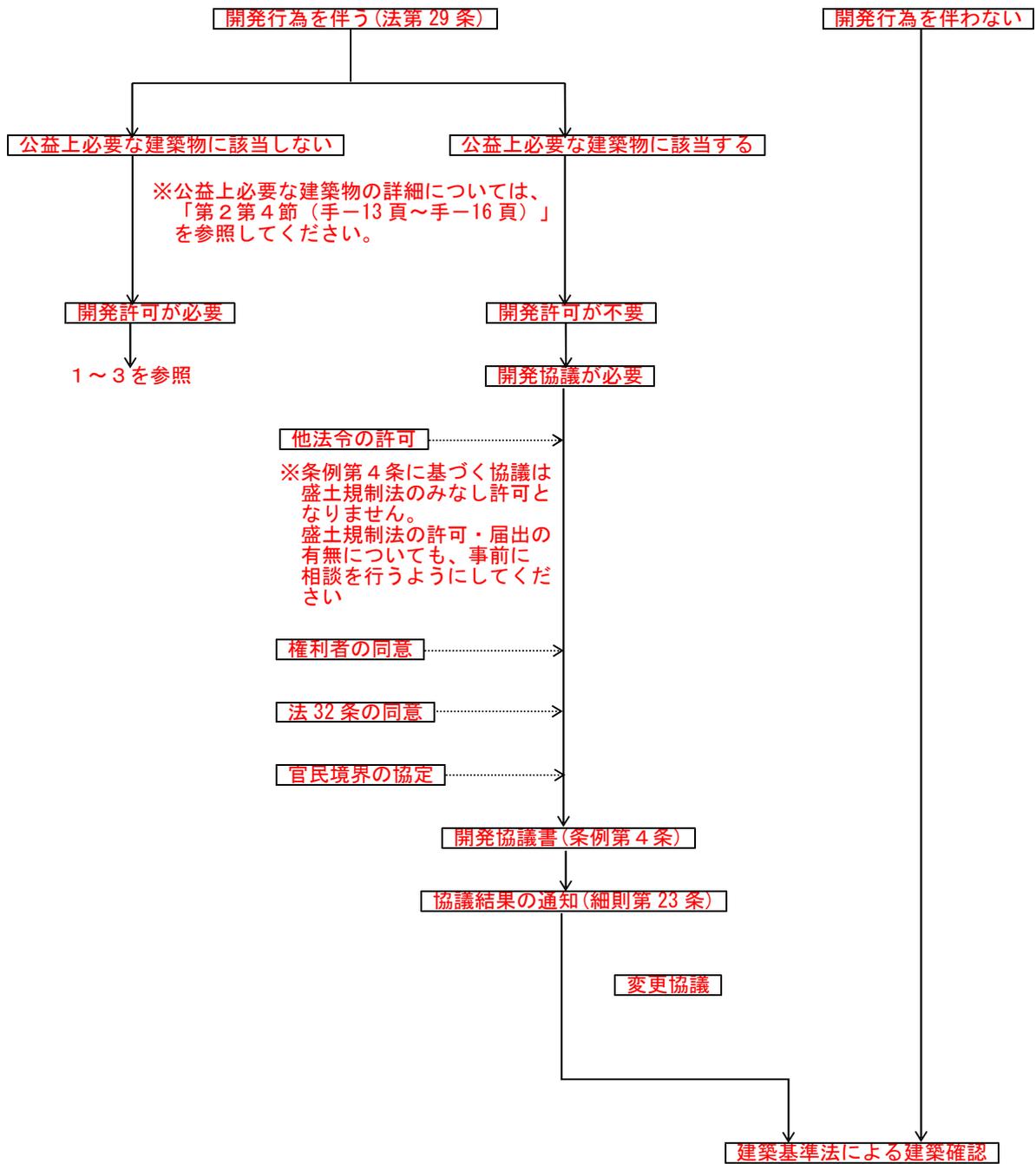
2 市街化調整区域（条例第4条に基く開発協議は除く）



3 非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域
(条例第4条に基く開発協議は除く)



4 条例第4条に基づく開発協議（全ての区域）



第3節 許可申請までの手続き

1 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場合は、次に掲げる権利者の相当数の同意が必要となります。

- (1) 当該開発行為をしようとする区域内の土地の権利者
- (2) 当該開発行為をしようとする区域内にある建築物、その他の工作物の権利者
- (3) 当該開発行為に関する行為をしようとする区域内の土地の権利者
- (4) 当該開発行為に関する行為をしようとする区域内にある建築物、その他の工作物の権利者

ア 「権利者」の範囲

(ア) 土地

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、（根）抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

(イ) 工作物

所有権、賃借権、質権、（根）抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

イ 「相当数の同意」の要件

権利者の3分の2以上の同意があり、同意した者のうち所有権及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることが要件とされていますが、許可後における紛争等を未然に防止するため、許可申請時までに「権利者」すべての同意が得られるようにしてください。

2 公共施設の管理者の同意等

(1) 公共施設管理者の同意（法第32条第1項）

開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、変更を伴うときはそれを適正に行うため、あらかじめ、公共施設を管理する者と協議を行い、同意を得なければなりません。

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらためてその用地の所有者の同意までは要しません。

「開発行為に係る公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

農業用の公共施設である水路と一体して影響を受けることとなると認められる揚水機場等に水路の管理者と異なる管理する者があるときは、水路管理者の同意とあわせて、揚水機場等の管理者の同意も必要です。ただし、河川・農業用水路等の管理権限を有しない水利組合等の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合において開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行うこととし、同意は必要ありません。即ち、一次放流先において影響を受ける範囲の公共施設の管理者の同意があればよいということになります。

(2) 公共施設管理予定者等との協議（法第32条第2項、第3項）

開発許可を申請しようとする者は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理を適切に行う必要から、あらかじめ、公共施設の管理者となるべき者と設計、土地の帰属、費用の負担等について協議しなければなりません。

また、開発区域の面積が20ha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、次に掲げる者と協議しなければなりません。（政令第23条）

ア 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

イ 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

ウ 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11号の3に規定する配電事業者（開発面積が40ha未満は除く。）

エ 当該開発区域を供給区域に含むガス事業法第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者（開発面積が40ha未満は除く。）

オ 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（開発面積が40ha未満は除く。）

カ 当該開発行為に関係がある軌道法による軌道経営者（開発面積が40ha未満は除く。）

3 他法令との調整

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかには他法令（主なものについては参考資料参照）の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめそれぞれの法律等と調整を行い、原則として、それぞれの法律等の許可を受けた後に都市計画法の開発許可を申請することとなります。

ただし、「農地法に基づく農地転用許可」、「森林法に基づく林地開発許可」、「土砂災害防止法に基づく特定開発許可」については、同時許可としています。

また、盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項の許可を要する規模の開発行為を行う場合、都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる工事については盛土規制法の許可を受けたものとみなされます。（みなし許可）

みなし許可が適用される場合、許可後の手続き及び規制については、都市計画法の規定のみならず、盛土規制法の規定も適用されることとなります。許可後の手続き及び規制について主なものは以下のとおりです。

(1) 盛土規制法に基づく手続き

盛土規制法の規定により、中間検査や定期報告、完了後の保全義務等の対象となります。

(2) 都市計画法第 33 条第 1 項第 7 号への基準への適合

都市計画法の規定により、盛土規制法第 13 条に規定する技術的基準（擁壁等への必要な措置、設計者の資格要件）への適合が必要となります。

(3) 都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号の適用拡大

都市計画法の規定により、自己居住用又は 1 ha 未満の自己業務用であっても申請者の資力・信用及び工事施行者の能力の基準への適合が必要となります。

(4) 是正措置及び罰則の適用

都市計画法の是正措置と罰則のほか、盛土規制法の是正措置と罰則も適用されます。

(参考資料)

開発規制に関する主な法令一覧

法律名	規制の対象となる内容	許可権者 (申請種別)	担当課室
国土利用計画法	・土地に関する権利の移転等をしようとするとき (規制区域内の場合) ・土地に関する権利の移転等をしようとするとき (規制区域以外の場合)	知事(許可) 知事(届出)	用地対策課
建築基準法	・建築物を建築しようとするとき ・道路内で建築しようとするとき等	建築主事(確認) 知事(許可)	建築指導課
農業振興地域の整備に関する法律	・農用地区域内において開発行為をしようとするとき	知事(許可)	農業基盤課
農地法	・農地を農地以外のものに転用しようとするとき(4ha超) ・農地を農地以外のものに転用しようとするとき(4ha以下)	農林水産大臣(許可) 知事(許可)	農業基盤
森林法	・地域森林計画対象民有林内において1ha以上の開発行為をしようとするとき(保安林、保安施設地区内、海岸保全区域を除く) ・保安林を解除しようとするとき ・保安林、保安施設地区内において行為をしようとするとき	知事(許可) 農林水産大臣又は知事(解除) 知事(許可)	治山林道課
自然公園法	・国立公園内の特別地域、特別保護地区又は海中公園地区内において行為をしようとするとき ・国定公園内の特別地域、特別保護地区又は海中公園地区内において行為をしようとするとき ・国立公園の普通地域内において行為をしようとするとき ・国定公園の普通地域内において行為をしようとするとき	環境大臣(許可) 知事(許可) 環境大臣(届出) 知事(届出)	自然共生課
自然環境保全部	・自然環境保全地域内の特別地区、野生動植物保護地区内及び海中特別地区内において行為をしようとするとき ・自然環境保全地域内の普通地区内において行為をしようとするとき	環境大臣(許可) 環境大臣(届出)	自然共生課
鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	・鳥獣保護区内の特別保護地区内において行為をしようとするとき	環境大臣(許可) 知事(許可)	鳥獣対策課
庁内照会予定			
文化財保護法	・周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為をしようとするとき(発掘に着手する60日前) ・史跡名勝天然記念物に関し、その現状を変更し又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき	文化庁長官(届出) 文化庁長官(許可)	文化財課
工場立地法	・敷地面積が9,000㎡又は建築面積3,000㎡以上の工場又は事業場の新設、増設をしようとするとき	市町村	企業誘致課
砂利採取法	・砂利の採取をしようとするとき(河川法によるものを除く)	知事(認可)	用地対策課
採石法	・岩石の採取をしようとするとき	知事(認可)	工業振興課
鉱業法	・試掘権者が施行案を定め、事業に着手しようとするとき ・探掘権者が施行案を定め、事業に着手しようとするとき	経済産業局長(届出) 経済産業局長(認可)	工業振興課
港湾法	・港湾区域内又は港湾隣接地域において行為をしようとするとき ・臨港地区内において行為をしようとするとき(工事開始60日前)	港湾管理者の長(許可) 港湾管理者の長(届出)	港湾・海岸課
公有水面埋立法	・公有水面について埋立をしようとするとき ・公告後10年以内に用途変更をしようとするとき	知事(免許) 知事(許可)	港湾・海岸課 河川課 用地対策課 漁港漁場課
海岸法	・海岸保全区域内において行為をしようとするとき	海岸管理者	港湾・海岸課 河川課 漁港漁場課 農業基盤課
道路法	・道路管理者以外が工事をしようとするとき ・道路敷内において工作物等を設け、継続して道路を使用するとき ・道路予定区域内の土地において行為をしようとするとき	道路管理者(承認) 道路管理者(許可) 道路管理者(許可)	道路課

法律名	規制の対象となる内容	許可権者 (申請種別)	担当課室
河川法	<ul style="list-style-type: none"> 河川区域内の土地において工作物の新築等をしようとするとき 河川における竹木の流送等をしようとするとき 河川保全区域又は河川予定地において行為をしようとするとき 河川区域内における土石等の採取をしようとするとき 	河川管理者 (許可) 河川管理者 (許可) 河川管理者 (許可) 河川管理者 (許可)	河川課
砂防法	<ul style="list-style-type: none"> 砂防指定地内において行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課
地すべり等防止法	<ul style="list-style-type: none"> 地すべり防止区域内において行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課 治山林道課 農業基盤課
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域内において行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課
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	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域内で特定開発行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 庁内照会予定 </div>			
国有財産法	<ul style="list-style-type: none"> 道路法の適用を受けない道路や河川法の適用を受けない河川等の用途廃止、寄付、譲与等の行為をしようとするとき 	財務大臣	用地対策課
大気汚染防止法	<ul style="list-style-type: none"> ばい煙発生施設を設置しようとするとき 一般粉じん発生施設を設置しようとするとき 特定粉じん発生施設を設置しようとするとき 	知事(届出) 知事(届出) 知事(届出)	環境対策課
水質汚濁防止法	<ul style="list-style-type: none"> 特定施設を設置しようとするとき 	知事(届出)	環境対策課
土壤汚染対策法	<ul style="list-style-type: none"> 面積が3,000㎡以上の埋め立てをしようとするとき 	知事(届出)	環境対策課
騒音規制法	<ul style="list-style-type: none"> 指定地域内において特定施設を設置しようとするとき 指定地域内において特定建設作業を伴う建設工事を施工しようとするとき 	市町村長(届出) 市町村長(届出)	環境対策課
振動規制法	<ul style="list-style-type: none"> 指定地域内において特定施設を設置しようとするとき(設置開始30日前) 指定地域内において特定建設作業を伴う建設工事を施工しようとするとき(作業開始7日前) 	市町村長(届出) 市町村長(届出)	環境対策課
悪臭防止法	<ul style="list-style-type: none"> 規定基準の遵守義務 	知事(定めなし)	環境対策課
県公害防止条例	<ul style="list-style-type: none"> ばい煙特定施設、粉じん特定施設、汚水特定施設、騒音特定施設、特定建設作業悪臭特定施設を設置しようとするとき 	知事(届出)	環境対策課
高知県四万十川の保全及び流域の振興に関する基本条例	<ul style="list-style-type: none"> 四万十川流域で開発行為をしようとするとき 	知事(許可)	自然共生課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 一般廃棄物処理施設(し尿処理施設・ごみ処理施設・最終処分場)を設置しようとするとき 産業廃棄物処理施設(廃プラスチック類処理施設・最終処分場等)を設置しようとするとき 	知事(届出) 知事(届出)	環境対策課
県立自然公園条例	<ul style="list-style-type: none"> 県立自然公園の特別地域内において行為をしようとするとき 県立自然公園の普通地域内において行為をしようとするとき 	知事(許可) 知事(届出)	自然共生課
自然環境保全条例	<ul style="list-style-type: none"> 高知県自然環境保全地域内の特別地区において行為をしようとするとき 高知県自然環境保全地域内の普通地区において行為をしようとするとき 	知事(許可) 知事(届出)	自然共生課
屋外広告物法	<ul style="list-style-type: none"> 条例で定める地域又は場所において広告物の表示及び広告物を掲出する物件の設置を行おうとするとき 	知事(許可)	都市計画課
風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 条例で定める地域において風俗営業を営もうとするとき 条例で定める地域において店舗型風俗特殊営業を営もうとするとき 酒類提供飲食店を深夜において営もうとするとき 	公安委員会 (許可) 公安委員会 (届出) 公安委員会 (届出)	警察本部 生活安全企画課
墓地、埋葬等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 墓地、納骨堂又は火葬場の経営等をしようとするとき 	知事(許可)	業務衛生課

第4節 開発行為の申請の手続き（法第30条）

都市計画法の開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、許可を得る必要があります。

1 開発行為許可申請書等（法第30条第1項、法第34条の2、条例第4条）

法第29条第1項又は第2項の許可を受けようとする者は、省令で定めるところにより、必要事項を記載した申請書を提出しなければならず、国又は都道府県等が許可を要する規模の開発行為を行う場合は、協議のための申請書を提出する必要があります。

また、法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為を行うおとする者は、あらかじめ、必要な図書を添付し、条例第4条に基づく協議を行う必要があります。

2 申請書に添付する図書（法第30条第2項、省令第15条、第16条、第17条、細則第6条、第15条）

申請書に添付する図書・図面（原則として申請の日前3月以内に作成されたもの）は、次のとおりです。

[図書] ○：提出必要 ー：提出不要 △：開発面積1ha以上の場合提出必要
 ※：盛土規制法のみなし許可となる場合必要
 *：5m超の擁壁を設置する場合又は1,500㎡超の土地に排水施設を設置する場合必要（宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域以外の区域では不要）

書類名	様式名	法第29条関係			法第34条の2	条例第4条	
		一般	自己用		開発許可の特例協議	条例協議	
			業務	居住		国又は県	左記以外
開発行為許可申請書	様式第2、第2の2	○	○	○	ー	ー	ー
開発行為協議申請書		ー	ー	ー	○	ー	ー
開発行為協議書	様式第16号	ー	ー	ー	ー	○	○
資金計画書	様式第3	○	△※	△※	○	ー	ー
設計説明書	第1号様式	○	○	ー	○	○	○
権利者一覧表	第2号様式	○	○	○	○	ー	○
土地の登記事項証明書		○	○	○	○	○	○
公図の写し		○	○	○	○	○	○
施行同意書	第3号様式	○	○	○	○	ー	ー
設計者の資格	第4号様式	△*	△*	△*	△*	ー	ー
申請者の資力・信用	第5号様式	○	△※	※	ー	ー	ー
工事施行者の能力	第5号様式	○	△※	※	ー	ー	ー
誓約書	第5号の2様式	○	△※	※	ー	ー	ー

○：提出必要　－：提出不要　△：開発面積1ha以上の場合提出必要
 ※：盛土規制法のみなし許可となる場合必要
 *：5m超の擁壁を設置する場合又は1,500㎡超の土地に排水施設を設置する場合必要（宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域以外の区域では不要）

書類名	様式名	法第29条関係			法第34条の2	条例第4条	
		一般	自己用		開発許可の特例協議	条例協議	
			業務	居住		国又は県	左記以外
公共施設の管理者の同意書 (協議書)		○	○	○	○	－	○
排水に関する同意書		○	○	○	○	○	○
水道の同意		○	○	－	○	－	－
第29条第1項第3号該当書類		－	－	－	－	○	○
消防の同意		○	○	－	○	－	－
官民境界協定書の写し		○	○	○	○	－	○
他法令の占使用許可		○	○	○	○	○	○
水質検査		○	○	－	○	－	－
構造計算書、安定計算書		○	○	○	○	○	○
水理計算書		○	○	○	○	○	○
地質資料		○	○	○	○	○	○
現況写真		○	○	○	○	○	○
工程の概要		※	※	※	※	－	－
盛土規制法の技術的基準を確認するための書類		○	○	○	○	－	－
委任状		○	○	○	○	○	○

注1 市街化調整区域内における開発行為については、法第34条（立地基準）に適合することを証明する資料が必要です。

2 大規模開発及び知事が必要があると認めた場合は、この他に必要な図書等の提出を求めることがあります。

3 設計書類の大きさは、原則としてA4サイズにまとめてください。

[図 面]

○：提出必要 ー：提出不要

図 面 名 称	規 格 等	法第29条関係			法第34条の2	条例第4条	
		一般	自己用		開発許可の特例協議	条例協議	
			業務	居住		国又は県	左記以外
位置図	1/50000以上	○	○	○	○	○	○
現況図	1/2500以上	○	○	○	○	○	○
土地利用計画図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
造成計画平面図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
造成計画断面図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
排水施設計画平面図	1/500以上	○	○	○	○	○	○
給水施設計画平面図	1/500以上	○	○	ー	○	ー	ー
がけの断面図	1/50以上	○	○	○	○	○	○
擁壁の断面図（構造図）	1/50以上	○	○	○	○	○	○
公共施設の新旧対照図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
求積図	1/500以上	○	○	○	○	○	○
都市施設線引図		○	○	○	○	○	○
道路断面図（構造図）		○	○	ー	○	ー	ー
道路縦断面図		○	○	ー	○	ー	ー
排水施設構造図		○	○	○	○	○	○
排水施設縦断面図		○	○	○	○	○	○
防火用水槽図		○	○	ー	○	ー	ー
防災施設図		○	○	ー	○	ー	ー
公園計画図		○	○	ー	○	ー	ー

注 1 市街化調整区域内における開発行為については、法第34条（立地基準）に適合することを確認する為、建物の平面図、断面図（立面図）等の提出が必要です。

2 大規模開発及び知事が必要があると認めた場合は、この他に必要な図面等の提出を求めることがあります。

3 位置図、土地利用計画図については、登録簿添付用として余分に1部提出してください。

4 設計図面の大きさは、原則としてA1にまとめてください。

5 設計図面には、設計者の氏名及び図面番号を記入してください。

6 設計図面は、A4の大きさにびょうぶ折りしたものを、図面名称一覧表を添付した図面袋に入れて提出してください。

[開発許可申請書等作成要領]

その1 (書類)

番号	書類名	様式	記載要領	添付書類・その他
1	開発行為許可申請書 開発行為協議申請書 開発行為協議書	様式第2 様式第2の2 第16号様式	<p>(1) 様式は、都市計画区域又は準都市計画区域内での開発行為の場合は様式第2、それ以外の区域での開発行為の場合、様式第2の2を使用すること</p> <p>(2) 申請年月日は、必ず記入すること</p> <p>(3) 手数料証紙の枚数が多い場合は、別台紙に貼付すること</p> <p>(4) 連絡先電話欄を作成し、申請事務(含む設計)の実作業者の氏名・電話番号を記入すること</p> <p>(5) 開発区域に含まれる地域の名称は、字・地番まで記入し、地番が多い場合には、「〇〇番地〇他〇〇筆」と記入し、地番一覧表を別に添付すること</p> <p>(6) 開発区域の面積は、単位㎡で小数第2位まで記入し、求積図面積・設計説明書記入面積と整合を図ること また、開発行為に関する工事区域の面積は、開発区域の面積には含めないこと</p> <p>(7) 予定建築物等の用途は、詳しく記入すること。特に、宅地分譲の場合は、分譲後の建築物の用途を記入すること</p> <p>(8) 工事施行者は、できるだけ申請時に施行者を決定しておくこと。(盛土規制法のみなし許可が適用されるもの、自己業務用建築物で開発面積が1ha以上のもの又は非自己用建築物の場合は、申請時に決定しておく必要があります。)</p> <p>(9) 工事着手予定年月日は、開発許可の日とする</p> <p>(10) 工事完了予定年月日は、許可日より〇〇日又は〇ヶ月等で記入すること</p> <p>(11) 自己居住用、自己業務用、その他の別は、「第1節 申請手続き 2 手数料」を参照し、協議して記入すること</p> <p>(12) 法第34条該当号及び理由は、申請に係る開発行為が市街化調整区域において行われる場合に記載すること</p> <p>(13) その他必要な事項には、その他の法令による許可、認可等を要する場合に、その手続きの状況を記載すること</p>	申請人が法人の場合は、法人の登記事項証明書 手数料添付台紙 地番一覧表
2	資金計画書	様式第3	<p>(1) 借入金がある場合は、借入先の融資証明書を添付すること</p> <p>(2) 自己資金による計画の場合は、資産証明書を添付すること</p> <p>(3) 収入計と支出計、及び収支計画と年度別資金計画書の合計とは合致していること</p>	融資証明書 資産証明書
3	設計説明書	第1号様式	<p>(1) 開発工事と開発に関する工事及び工区割をした場合は全区と各工区毎に作成すること</p> <p>(2) 開発面積と土地の現況及び土地利用計画の合計面積は、丈量面積と整合を図ること</p> <p>(3) 搬入・捨土のある場合は、土取場・捨土先までの経路等の問題点(交通量、道路幅員、通学等の時間帯、病院・保育所・老人ホーム等の沿道の施設、騒音、防塵等)を検討すること</p> <p>(4) 公共施設の整備計画は、土地利用計画の公共施設用地及び法第32条の同意内容と合致していること</p>	搬入・捨土計画書 (土工量が5,000㎡以上の場合に必要)

その1 (書類)

番号	書類名	様式	記載要領	添付書類・その他
3	設計説明書	第1号様式	(5) 公共施設の整備計画でその他の欄には、調整池・床版橋等を記入すること (6) 浄化施設は、公共施設の整備計画の下水施設欄に記入すること)
4	権利者一覧表 土地の登記事項証明書 公図の写し	第2号様式	(1) 開発行為と開発行為に関する工事及び物件の種類毎に別葉で作成すること (2) 同一の物件に権利者が2人以上いるときは、その旨を摘要欄に記入すること (3) 同意を得ているときは、同意の有無欄に○印を記入すること (4) 記入内容は、土地の登記事項証明書の内容と合致させること 権利者の住所が土地の登記事項証明書と異なる場合は、2段書とし、住民票等の説明資料を添付すること	固定資産課税台帳 住民票等
5	施行同意書	第3号様式	(1) 権利者ごとに作成すること (2) 同意年月日は、必ず記入すること (3) 申請者が権利者である場合については、同意書は不要とする (4) 権利者の氏名は、本人の自署とすること (5) 捺印は同意者本人が行い、併せて印鑑証明書を添付すること	印鑑証明書
6	工事設計者の資格申告書	第4号様式	(1) 学歴については、設計資格に関係のある学歴を記入し、卒業証明書を添付すること (2) 資格については、技術士法・建築士法による資格及び国土交通大臣が指定する講習を記入し、その資格を証明する書類を添付すること (3) 設計経歴については、開発面積が20ha以上の場合は必ず記入すること (4) 省令第19条の該当資格については、「第4節 3 設計者の資格」を参照し記入すること	卒業証明書 資格を証明する書類
7	申請者の資力・信用申告書 誓約書 ----- 工事施行者の能力申告書	第5号様式 第5号の2様式	(1) 法人の場合は、登記事項証明書を添付すること (2) 法令による登録欄は、宅地建物取引業法による免許、建築士法による建築士事務所登録、建設業法による建設業者登録等について記入し、その写しを添付すること (3) 前年度の納税額は、納税証明書を添付し、その金額に合致すること 法人税(所得税)＝国税 事業税＝地方税 (4) 誓約書の役員等名簿には以下の者を記入すること ア 法人にあっては、代表役員等及び一般役員であって経営に事実上参加している者 イ 法人以外の団体にあっては、代表者、理事その他アに掲げる者と同等の責任を有する者 ウ 個人にあっては、その者及びその使用人(支配人、本店長、支店長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、事業所の業務を統括する者(事業所の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者を含む。)をいう。)	法人の登記事項証明書 免許・登録証の写し 納税証明書
8	公共施設管理者の同意書 (協議書)の写し		(1) 開発区域(関する工事を含む)に公共用財産がある場合に、管理者に申請した同意申請書と同意書の写しを添付すること (2) 開発区域(関する工事を含む)の公共施設の管理者、及び公共施設の管理をすることとなる者に申請した協議申請書と協議に関する同意書を添付すること	同意申請書の写し 協議申請書の写し

その1 (書類)

番号	書類名	様式	記載要領	添付書類・その他
9	排水に関する同意書		(1) 排水の同意内容が分かるよう、添付書類の写しを添付すること	添付資料の写し
10	水道の同意		(1) 設計説明書及び図面と整合を図ること	
11	第29条第1項第3号該当書類		(1) 事業許可状、証明書、医師免許証、事業実施採択通知書、事業予算書等の資料の写しを添付すること	
12	消防の同意		(1) 設計説明書と整合を図ること	
13	官民境界協定書の写し		(1) 公共用財産の土地境界確定協議書及び公共施設用地の境界線証明書の写しを添付すること	
14	他法令の占使用許可の写し		(1) 他法令の許可書の写しを添付すること	
15	水質検査		(1) 水道の配水計画の水源が井戸による場合は、保健所の水質検査証を添付すること (2) 水質改善施設を計画する場合は、その構造、能力等が判る資料を添付すること	水質改善施設の資料
16	構造計算書、安定計算書		(1) 擁壁がある場合は、擁壁の構造計算書(安定計算・断面算定)を添付すること (2) 高盛土(H=10m以上)を行う場合は、盛土の安定計算書を添付すること (3) 崖面に擁壁を設置しない場合は、崖面の安定計算書を添付すること	
17	水理計算書		(1) 排水施設、調整池等の水理計算書を添付すること	
18	地質資料		(1) ボーリング調査資料等の地質資料を添付すること	
19	現況写真		(1) 遠方及び近場から撮影したものを添付すること (2) 写真に申請地の区域を朱書きすること (3) 申請地が宅地の場合は、雑草等を取り除いた状態で撮影すること	
20	工程の概要		(1) 盛土規制法のみなし許可が適用される場合、工程の概要が分かる工程表等を添付すること	
21	盛土規制法の技術的基準を確認するための書類		(1) 開発区域が盛土規制法の宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域に該当し、他の添付書類、図面から盛土規制法の技術的基準への適合が確認できない場合、当該基準への適合を確認するための書類を添付すること	
22	委任状		(1) 申請者に代わって許可申請に係る事務処理を行う者がある場合にあっては、その権限を示す委任状を添付すること (2) 委任状には捺印を行い、併せて印鑑証明書を添付すること (3) 代理人の連絡先が分かるよう電話欄を作成し、連絡先を記入すること	印鑑証明書

その2 (図面)

番号	書類名	縮尺	明示する事項 (省令第16条)	明示すべき事項 (手引)
1	位置図	1/50000以上	開発区域の境界	(1) 開発区域の境界 (朱書)
2	現況図	1/2500以上	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	(1) 開発区域及び工区の境界 (朱書)、方位 (2) 取付先道路の位置、名称、幅員 (3) 接続する排水施設の位置、名称、水の流れの方向 (青書) (4) 既設消防施設
3	土地利用計画図	1/1000以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	(1) 開発区域及び工区の境界 (朱書)、方位 (2) 宅地の境界、建築計画が決定している場合はその位置、形状、建築物の延べ面積 (3) 予定建築物の敷地の形状、面積、街区規模、予定建築物の用途 (4) 公共施設 (道路(茶)、排水施設(青)、公園(緑)等) (5) 公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団、緩衝帯の位置
4	造成計画平面図	1/1000以上	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	(1) 縦断線・横断線の位置と符号、方位、 ベンチマーク の位置及び高さ (2) 各 ブロック の計画高、道路の主要点の計画高 (3) がけ、擁壁の位置、種別、寸法並びに構造図及び凡例との照合記号 (4) 道路の位置、形状、幅員、延長、道路中心線、測点番号 (5) 公園その他の公共施設の位置及び形状 (緑書) (6) 排水施設の位置、種別、形状、材料、内法寸法、流れの方向、勾配、延長並びに構造図及び凡例との照合記号 (7) 消防水利の位置及び構造 (8) 切土 (黄) 又は盛土 (茶) をする土地の色分け
5	造成計画断面図	1/1000以上	切土又は盛土をする前後の地盤面	(1) 測点番号、縦断線位置及び記号 (2) 地盤高状況 (細線) 及び土質種別、計画高状況 (太線) (3) 切土 (黄)、盛土 (茶) 別の色分け (4) 土羽勾配、計画構造物、凡例
6	排水施設計画平面図	1/500以上	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	(1) 方位、凡例 (2) 排水施設の位置、種別、材料、形状、内法寸法、流れの方向、勾配、延長 並びに吐口の位置及び放流先の名称 (3) 場内外の集水状況を示す流水の方向 (4) 集水系統 ブロック 別の色分け (淡色) 及び流量計算書との照合記号 (5) 放流先排水路の断面及び寸法
7	給水施設計画平面図	1/500以上	給水施設の位置、形状、内法寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	(1) 方位、伏設図、管径(内法)、取水状況(上水道本管からの接続距離) (2) 消火栓

その2 (図面)

番号	書類名	縮尺	明示する事項 (省令第16条)	明示すべき事項 (手引)
8	がけの断面図	1/50以上	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	<p>(1) がけの高さ、勾配、土質及び切土、盛土をする前の地盤面</p> <p>(2) がけ面の保護の方法</p>
9	擁壁の断面図 (構造図)	1/50以上	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杭の位置、材料及び寸法	<p>(1) 練石積擁壁構造について</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 擁壁の法勾配及び高さ イ 石材寸法 ウ 裏込コンクリートの品質、寸法 (天端、地盤面、基礎位置) エ 基礎構造、材料、品質、寸法 オ 透水層の位置及び寸法 カ 擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土の土羽勾配、高さ キ 水抜孔の位置、材料及び内径寸法 <p>(2) 鉄筋コンクリート擁壁構造について</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 擁壁寸法 (正面図、平面図、断面図等の作成) イ 使用コンクリートの品質 ウ 鉄筋寸法及びかぶり寸法 (配筋図) エ 施工目地及び伸縮目地の位置、構造及び寸法 オ 基礎構造の種類及び寸法 カ 透水層の位置、寸法 キ 擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土の土羽勾配、高さ ク 水抜孔の位置、材料及び内径寸法 <p>(3) 無筋コンクリート擁壁及びその他の構造については(1)及び(2)に準ずる</p>

その3 (図面)

番号	書類名	縮尺	明示する事項 (手引)
10	公共施設新旧対照図	1/1000以上	(1) 開発区域の境界、方位 (2) 開発の前後の公共施設の種類毎の位置及び面積計算書、対照番号、色分け ア 既存道路 (黒)、既存水路 (空) イ 廃止道路 (黄)、廃止水路 (黄) ウ 新設道路 (茶)、新設水路 (青)
11	求積図	1/500以上	(1) 実測図による三斜法又は座標計算
12	都市施設線引図	1/500	(1) 市町の都市計画担当課の検印
13	道路断面図 (構造図)	1/20以上	(1) 幅員構成 (2) 舗装厚、横断勾配 (3) 雨水樹及び取付管の形状寸法、道路側溝の位置及び形状寸法、埋設管の位置及び形状寸法
14	道路縦断面図	H=1/100 L=1/500	(1) 測点 (測点距離は標準20m)、単距離、追加距離、地盤高、計画高、勾配、DL線、地番高 (細線)、計画高 (太線) を プロット したもの (2) 切土 (黄)、盛土 (茶) の色分け
15	排水施設構造図	1/50以上	(1) 開渠、暗渠、集水暗渠、落差工、人孔、雨水樹、吐口等の形状寸法
16	排水施設縦断面図	H=1/100 L=1/500	(1) 測点、単距離、追加距離、地盤高、計画高、勾配、人孔の記号種類、位置、管径、土被り、管底高 (2) 地盤高 (細線)、計画高 (太線) を プロット したもの
17	防火用水槽図	1/50	(1) 位置図、構造図 (平面・断面・配筋)
18	防災施設図	1/500	(1) 暗渠配置、仮設工事、沈砂池
19	公園計画図		(1) 平面、施設配置

3 設計者の資格（法第31条、省令第18条、19条）

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事に関する設計図書を作成する設計者は、次のいずれかの資格を有する必要があります。

開発区域の面積	修学先等	土木、建築都市計画、造園修学者	宅地開発に関する技術の実務経験	
1ha～20ha 未満	(1) 大学、旧大学令の大学	卒業	2年以上	
	(2) 短期大学（昼間、3年）	卒業	3年以上	
	(3) 短期大学、高等専門学校、旧専門学校令の専門学校	卒業	4年以上	
	(4) 高等学校、中等教育学校、旧中等学校令の中等学校	卒業	7年以上	
	(5) 技術士法による第二次試験のうち、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門に合格した者			2年以上
	(6) 建築士法による1級建築士の資格者			2年以上
	(7) 右欄に掲げる実務経験のいずれをも有し、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習修了者※	10年以上	7年以上	
	(8) 国土交通大臣が(1)～(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者			
20ha～	(1)～(8)のいずれかに該当する者で20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計の経験者又は国土交通大臣がこれと同等以上と認めた者			

※ 国土交通大臣登録講習

- ・ 宅地造成技術講習（一般財団法人全国建設研修センター）

また、開発区域の面積規模に関わらず、以下のいずれかに該当する場合は、盛土規制法施行令第22条に基づく資格が別途必要となります。（宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域以外の区域では不要）

- (1) 高さが5mを超える擁壁の設置
- (2) 盛土又は切土をする土地の面積が1,500㎡を超える土地における排水施設の設置

第5節 開発許可後の手続き

開発許可を受けた者が、次の2から10の事項を行おうとする場合は、あらかじめ、次の申請等を行い、許可又は承認を得る必要があります。

1 開発許可標識（細則第9条）

開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事現場の見やすい場所に細則で定める標識（第6号様式）を掲示しなければならないとされています。

また、工事完了検査済証の交付を受けた者は、その旨を標識に記載し、6ヶ月間又は知事が指定する期間中これを掲示しなければなりません。

なお、盛土規制法のみなし許可が適用されるものは、開発許可標識と盛土規制法の標識、両方の設置が必要となります。

2 変更許可申請（法第35条の2第1項、第2項、省令第28条の2、第28条の3、細則第11条第1項）

申請内容に次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更許可申請が必要です。

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については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けた場合は、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者（次の3（2）に該当するものを除く。）
- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 法34条の号及びその理由（市街化調整区域内において行われる開発行為の場合）
- (7) 資金計画

工事内容を大きく変更しようとする場合は、許可が必要となりますが、変更許可申請を一括して行いたい場合は、あらかじめ個々の変更についての事前協議を行ってください。

3 変更届出（軽微な変更）（法第35条の2第3項、省令第28条の4、細則第11条第2項）

申請内容に次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更の届出が必要です。

- (1) 設計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。
 - ア 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
 - イ 住宅以外の建築物又は第1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㎡以上となるもの

(2) 工事施行者の変更。ただし、次に掲げるものに限る。

ア 非自己用の開発行為又は次のイに規定する開発行為以外の工事施行者の氏名、名称、住所変更のみの場合（主体が変更される場合には許可が必要）

イ 自己居住用の開発行為又は開発面積が1ha未満の自己業務用の開発行為の工事施行者の主体変更（盛土規制法のみなし許可が適用されるものを除く。）

(3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

4 工事完了届出（法第36条第1項、省令第29条、細則第10条）

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、工事完了届けが必要です。

5 廃止届出（法第38条、省令第32条、細則第12条）

開発行為に関する工事を廃止したときは、廃止届けが必要です。

6 開発許可を受けた地位の承継承認申請（法第45条、細則第14条）

許可を受けた者の「特定承継人」が開発許可に基づく地位の承継をしようとするときは、開発許可を受けた地位の承継承認申請が必要です。

7 許可に基づく地位の承継届出（法第44条、細則第13条の2）

許可を受けた者の「一般承継人」は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継することができ、許可に基づく地位の承継届けが必要です。

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

8 完了公告前の建築物等の建築承認申請（法第37条第1号、細則第14条）

開発許可を受けた開発区域内の土地において、完了公告前に建築物等を建築しようとするときは、完了公告前の建築物等の建築承認申請が必要です。

9 用途地域の定められていない土地の区域内における特例許可申請（法第41条第2項ただし書、細則第14条）

開発許可を受けたときに付された制限（建築物の建ぺい率等の指定）を変更して建築しようとするときは、用途地域の定められていない土地の区域内における特例許可申請が必要です。

10 予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請（法第42条第1項ただし書、細則第13条）

完了公告があった後に当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築（新築、改築又は用途の変更）しようとするときは、予定建築物等の以外の建築等の許可申請が必要です。

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場合は除かれます。

11 盛土規制法のみなし許可の手続きについて

盛土規制法のみなし許可が適用されるものの許可後の手続きについては、盛土規制法の規制も適用されることとなります。

具体的には盛土規制法に基づく中間検査、定期報告、工事完了後の保全義務及び是正措置と罰則の適用などです。

盛土規制法の手続きの詳細については「高知県盛土規制法許可申請等の手引き」を参照してください。

第6節 開発登録簿

1 開発登録簿の目的（法第46条）

開発許可制度では、開発許可権者が開発登録簿を調製し保管することとなっています。

2 登録の内容（法第47条第1項～第4項、省令第35条及び第36条、細則第25条）

開発登録簿は、調書及び図面（位置図、土地利用計画図）から成り、調書には下記の内容が登録されています。

- (1) 開発許可（変更を含む）の年月日、許可番号
- (2) 開発許可を受けた者の住所、氏名
- (3) 地位を承継した者の住所、氏名
- (4) 工事施行者の住所、氏名及び工事予定年月日
- (5) 区域及び区分（市街化区域と市街化調整区域の区分や用途地域等）
- (6) 開発区域に含まれる地域の名称及び面積
- (7) 自己の居住又は業務の用に供するか否かの別
- (8) 予定建築物等の用途
- (9) 法第41条第1項の規定による制限の内容
- (10) 公共施設の整備計画
- (11) 法第33条第1項第8号ただし書に該当するときは、その旨
- (12) 建築物の特例許可申請（法第41条第2項ただし書）の許可内容
- (13) 予定建築物以外の建築申請（法第42条第1項ただし書）の許可内容
- (14) 法第81条第1項の規定による処分の内容
- (15) 工事完了検査及び完了公告の内容
- (16) その他開発許可（変更を含む）の内容

3 開発登録簿等の閲覧（法第47条第5項、6項、省令第38条、条例第23条、細則第26条～第30条）

開発登録簿は、以下のとおり常に公衆の閲覧に供するよう保管し、請求があったときは、その写しを交付することとされています。

- (1) 開発登録簿の閲覧所は、土木部都市計画課及び土木事務所に設置する。
- (2) 閲覧時間は、県の執務時間内とする。
- (3) 登録簿の閲覧ができない日は、県の休日とする。
- (4) 登録簿の整理等の必要から閲覧時間や閲覧日に変更される場合がある。
- (5) 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧名簿（細則第22号様式）に必要事項を記入のうえ、知事の承認を受けること。
- (6) 開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（細則第23号様式）に必要事項を記入し、用紙1枚につき470円の交付手数料を納めなければならない。

第5 市街化調整区域内の建築許可

第1節 規制の目的及び内容（法第43条）

市街化調整区域内においては、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課すこととされています。

このため、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、知事の許可を受けなければ、次に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設することができず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して次に規定する建築物以外の建築物とすることはできません。

1 許可を要しない建築物等（法第43条第1項）

第43条 第1項 該当号	内 容	対応する法第29条第1項 該当号	頁
本 文	農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅	第2号（第2第2節2参照）	手-10
	公益上必要な建築物	第3号（第2第2節3参照）	手-11
第1号	都市計画事業の施行として行うもの	第4号（第2第2節4参照）	手-11
第2号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの	第10号	
第3号	仮設建築物の新築	第11号（第2第2節11参照）	手-11、12
第4号	都市計画事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの	第4号（第2第2節4参照）	手-11
	土地区画整理事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの	第5号（第2第2節5参照）	手-11
	市街地再開発事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの	第6号	
	住宅街区整備事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの	第7号	
	防災街区整備事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの	第8号	
	告示がない公有水面埋立地において行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの	第9号	
	旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地の区域内で行うもの		
第5号	既存の敷地内で行う附属建築物	第11号（第2第2節11参照）	手-11、12
	延べ面積が10㎡以内の改築・用途変更	第11号（第2第2節11参照）	手-11、12
	調整区域内日用品店の新築	第11号（第2第2節11参照）	手-11、12
	一時使用の第一種特定工作物の新設	第11号（第2第2節11参照）	手-11、12

2 国又は都道府県等が行う建築許可の特例（法第 43 条第 3 項）

国又は都道府県等が、市街化調整区域内において、法第 43 条第 1 項各号に該当しない用途の建築物の新築等を行う場合は、高知県知事に対して協議を行い、その協議が成立することをもって法第 43 条第 1 項の許可を受けたものとみなされます。

（1）国又は都道府県等

ア 国

イ 都道府県、指定都市、中核市、事務処理市町村

ウ イがその組織に加わっている一部事務組合、広域連合又は港務局

（2）国又は都道府県等とみなされる者

ア 独立行政法人空港周辺整備機構

イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

ウ 独立行政法人都市再生機構

エ 地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）

オ 土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）

カ 日本下水道事業団

（3）建築協議の基準は、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第 36 条に定められている基準によります。

（4）建築協議の具体的な手続きや必要書類等は法第 43 条第 1 項に基づく許可に準じて取り扱われます。

3 建築確認のみで行うことのできる建築物の建築（細則第18条）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域において、次の（1）から（3）に該当するものは、法第43条の規定による建築の制限を受けず、都市計画法の許可不要として建築可能です。ただし、敷地面積が従前の敷地面積より増加しないものに限りです。

（1） 確認済建築物

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

- ア 新築等を行おうとする者が、確認済建築物を建築した者又はその者の一般承継人であること。
- イ 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の確認済建築物の延べ面積の1.5倍を超えないものであること。
- ウ 新築等を行う建築物の用途が、従前の建築物と同一であること。
- エ 新築等を行う建築物の階数が、従前の建築物の階数と変更がないか、又は従前の建築物の階数に1を加える階数若しくは1を減ずる階数であること。

（2） 線引き前建築物

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

- ア 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の線引き前建築物の延べ面積の1.5倍を超えないものであること。
- イ **（1）のウ及びエの要件**

（3） 確認済建築物及び線引き前建築物がともに存する敷地内で行う新築等

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

- ア 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の確認済建築物及び線引き前建築物の延べ面積の1.5倍を超えないものであること。
- イ **（1）のア、ウ及びエの要件**

第2節 建築許可基準

1 技術基準（法第43条第2項、政令第36条第1項第1号）

建築許可の技術基準は、既に宅地となっている土地における行為であることから、次の基準に適合することを要件としています。（用途変更の場合は、（2）は適用しません。）

なお、（1）及び（2）については、政令第26条（排水施設）、同第28条（宅地の安全性）、同第29条（排水施設、宅地の安全性）の規定が準用されます。

（1）排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともにその排出によって当該敷地及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

ア 当該地域における降水量

イ 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

ウ 敷地周辺の状況及び放流先の状況

エ 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

（2）地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

※ 具体的には「高知県開発許可技術基準」の

6 防災・安全措置

6-1 軟弱地盤対策

6-2 がけ面の保護が適用されます。

なお、既存擁壁の安全上の確認については、国土交通省が公表している「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」等を参考に宅地の安全を確認してください。

2 立地基準（法第43条第2項、政令第36条第1項第3号）

建築許可の立地基準も、市街化調整区域における開発行為の立地基準である法第34条とほぼ同様の基準であるので、詳細については「第3 開発許可の基準 第2節 市街化調整区域の許可基準（立地基準）」及び次の表を参照してください。

政令第36条 第1項第3号 該当号	内 容	対応する 法第34条 該当号	頁
イ	公益上必要な建築物等 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗等	第1号	手-17 ～ 手-21
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	第2号	手-21
	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等	第3号	
	農林漁業用施設で農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等	第4号	手-21、22
	「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」に係る所有権移転等促進計画に定める利用目的に適合する建築物等	第5号	
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第6号	手-22
	既存工場と密接な関連を有する建築物等	第7号	手-22
	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等	第8号	手-22
	市街化調整区域内のうち災害危険区域等に存する建築物等に代わるべき建築物等	第8の2号	手-23
	沿道サービス施設等及び火薬類の製造所である建築物等	第9号	手-24
地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等	第10号	手-24	
ロ	条例で指定する土地の区域内で行う建築物等	第11号	手-25、26
ハ	条例で区域、目的又は用途を限り定めた建築物等	第12号	手-26 ～ 手-34
ニ	既存権利を有していた旨を都道府県知事に届け出た者が、その行使として行う建築物等	第13号	
ホ	やむを得ない建築物等で開発審査会の議を経たもの	第14号	手-34

第3節 建築許可の手続き

1 申請手続き

許可権者、手数料等についての詳細は、「第4 開発行為の手続き 第1節 申請手続き」(手-44、45頁)を参照してください。

2 建築許可のフローチャート

建築許可のフローチャートについては、「第4 開発行為の手続き 第2節 開発行為のフローチャート」(手-52頁)に併記していますので参照してください。

3 建築許可申請までの手続き

(1) 土地の使用承諾(印鑑証明)

- ※ 申請者と土地の登記事項証明書の所有権者が同一人の場合は不要です。
- ※ 抵当権、根抵当権など所有権以外の権利が設定されている場合については、当該権利者の承諾が必要です。

(2) 排水の同意

(3) 官民境界の協定

(4) 他法令との調整

4 建築許可申請(省令第34条、細則第19条)

(1) 許可申請書(別記様式第九)

(2) 許可申請書に添付する図書(申請の内容により必要がない場合は一部省略可能)

- ・ 委任状(申請者に代わって許可申請に係る事務処理を行う者がある場合)
※ 代理人の連絡先が分かるよう電話欄を作成し、連絡先を記入してください。
- ・ 申請地の登記事項証明書及び公図の写し
- ・ 建築に関する理由書(第18号様式)
- ・ 土地使用承諾書(第19号様式)
- ・ 一次放流先の管理者の同意書(排水同意書の写し)
- ・ 戸籍謄本
- ・ 住民票の写し(申請の建築物に居住する予定の者全員分)
- ・ 官民境界協定書の写し
- ・ 申請地の現況写真
- ・ 付近見取図
- ・ 敷地現況図(敷地面積のわかるもの)
- ・ 建物の平面図(1/200以上)
- ・ 建物の断面図(1/200以上)
- ・ 土地名寄帳及び家屋名寄帳

- ・ 別世帯調書（第 20 号様式）
- ・ 法第 34 条各号のいずれかに該当する旨の調書
- ・ 上記のほか、知事が必要があると認めた書類
例）固定資産税課税台帳の写し
無資産証明書（申請の建築物に居住する予定の者のうち、成人の者全員の分）等

第 6 開発審査会

第 1 節 開発審査会の組織及び運営（法第 78 条、政令第 43 条）

法第 50 条第 1 項に規定する審査請求に対する裁決その他、都市計画法によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県（高知県）及び指定都市等（高知市）に、開発審査会を置くこととされています。

なお、事務処理市町村（南国市）については、都道府県（高知県）の開発審査会を利用することとされています。

1 開発審査会の組織（法第 78 条第 1 項）

開発審査会は、委員（法律、経済（農業）、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、知事が任命した者）5人以上をもって組織することとなっています。

2 開発審査会の議事

- (1) 法第 50 条第 1 項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 法第 34 条第 14 号に規定する市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして知事が開発許可をしようとする場合の議決
- (3) 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに規定する市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして知事が建築等の許可をしようとする場合の議決
- (4) 土地区画整理法第 9 条第 2 項及び第 21 条第 2 項に規定する個人施行又は組合施行の土地区画整理事業の知事認可の場合の議決

第 2 節 開発審査会の手続き

1 開発審査会の開催日

通常、年 4 回（3 月、6 月、9 月、12 月）開催されていますので、審査会付議案件については、次の 2 に示す資料を開催日の 40 日前までに市町を経由し、県に提出してください。

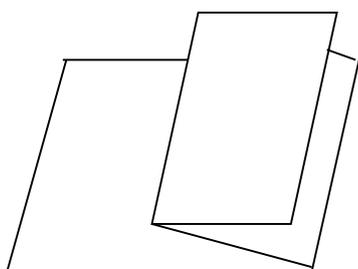
2 提出資料

- (1) 概要書
別紙の概要書に、必要事項記入してください。
- (2) 申請地位置図Ⅰ
縮尺 1/50,000 とし、申請地を朱書きしてください。
- (3) 申請地位置図Ⅱ
縮尺 1/3,000 程度の住宅用地図等を利用し、申請地を朱書きしてください。
- (4) 現況カラー写真（Lサイズ）
遠方及び近場から撮影した写真に、申請地を朱書きしてください。
- (5) 要件該当資料
収用証明、技術先端型業種の証明等、要件に該当していることが判る資料を添付してください。
- (6) 土地の利用計画図
縮尺 1/1,000 以上とし、開発区域、開発面積及び排水系統等を記入してください。
- (7) 予定建築物の平面図、立面図
縮尺 1/500 以上とし、建築物の延べ面積を記入してください。
- (8) 造成計画断面図（法第 29 条許可の場合）
開発区域の縦横 2 方向からの断面図を添付してください。
- (9) その他必要な図面等
申請内容により別途資料（住民票、無資産証明書、戸籍謄本など）を求める場合がありますので、県と協議してください。

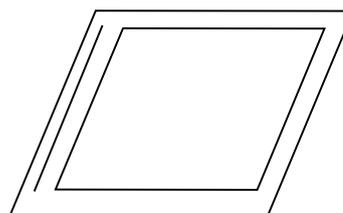
上記資料については、次のとおり製本してください。

- ア 資料は、A 4 縦サイズとしてください。ただし、(6)～(9)の資料については、A 3 サイズでも構いませんが、下の図Aのとおり折ってください。
- イ 図面袋は原則として認めていません。
- ウ (1)の資料は1部、(2)～(9)の資料は、下の図Bのように紐で綴じるかクリップどめにしたうえで、14部提出してください。

図A



図B



概 要 書

号 議 案

申 請 者	住 所						
	氏 名						
開 発 場 所							
敷 地 面 積	地 目	宅 地	田	畑	山 林	その他	計
	面 積						
開 発 目 的							
周 辺 の 状 況							
工 事 概 要							
理 由							
適 用 条 項							
特 記 事 項							
そ の 他							