

都市計画法に基づく

開発許可申請の手引き

令和 5 年 5 月

岡山県土木部都市局建築指導課
岡山市都市整備局住宅・建築部開発指導課
倉敷市建設局都市計画部開発指導課
玉野市建設部都市計画課
笠岡市建設部都市計画課

はじめに

本手引きは、岡山県内における開発許可制度の運用を掲載し、実用版の手引書としてまとめたものです。開発許可制度の共通基準はもとより、県内の開発許可権者（県、岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市）それぞれの運用基準を掲載しています。

開発許可制度の運用は、法令の定めに従い、本手引きに掲載している運用基準により、都市計画上、環境の保全上、災害の防止及び通行の安全上支障がないかどうかという観点から、個別案件ごとに審査を行います。

このたび、法令や関係条例の改正、運用基準の見直し等を盛り込み、本手引きを改訂し、令和5年5月から適用することとなりました。

今後とも、開発許可制度の適切な運用を通じ、安全で安心できる宅地整備を推進するため、より一層のご理解とご協力をいただきますよう、よろしくお願いいたします。

本手引きが、開発許可制度を運用するみなさまの実務に役立てば幸いです。

岡山県土木部都市局建築指導課
岡山市都市整備局住宅・建築部開発指導課
倉敷市建設局都市計画部開発指導課
玉野市建設部都市計画課
笠岡市建設部都市計画課

令和5年5月

※ 本手引きの作成に当たり、参考及び引用した文献等は次のとおりです。

- ・ 最新 開発許可制度の解説<第四次改訂版> 株式会社ぎょうせい 発行
- ・ 宅地防災マニュアルの解説<第三次改訂版> 株式会社ぎょうせい 発行

目次

第一編 制度編

I 開発許可制度（総論）	
1 制度の概要	1- 1
2 岡山県の都市計画区域	1- 6
3 県市町村 開発許可制度担当窓口	1- 7
4 宅地造成等規制法担当窓口	1- 8
5 建築基準法担当窓口（特定行政庁）	1- 8
II 開発許可制度（各論）	
1（法第4条）開発行為の定義	1- 9
2- 1（法第29条）開発行為の許可	1-15
2- 2（法第29条第1項）許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域内）	1-16
2- 3（法第29条第2項）許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外）	1-21
3（法第29条第3項）開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用	1-22
4（法第30条）開発許可の申請手続き	1-24
5（法第31条）設計者の資格	1-25
6（法第32条）公共施設の管理者の同意等	1-26
7（法第33条）技術的基準	1-28
8（法第34条）市街化調整区域内で許可される用途等	1-35
9（法第34条の2）開発許可の特例（国又は都道府県等が行う開発行為）	1-47
10 開発許可後の手続き	1-48
11（法第35条の2）変更許可	1-49
12（法第36条）工事完了の検査	1-51
13（法第37条）工事完了公告前の建築等の制限	1-52
14（法第38条）開発行為の廃止	1-53
15（法第39条）開発行為等により設置された公共施設の管理	1-53
16（法第40条）公共施設の用に供する土地の帰属	1-54
17（法第41条）用途地域の定められていない土地の区域における建蔽率等に関する制限	1-55
18（法第42条）予定建築物以外の建築等の制限	1-56
19（法第43条）建築許可等（市街化調整区域内において開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）	1-58
20（平成12年改正法附則第6条）既存宅地の確認を受けた土地の取扱い	1-63
21（法第44、45条）許可に基づく地位の承継	1-65
22（法第46、47条）開発登録簿	1-66
23（法第50条）不服申立て	1-66
24（法第79条）許可等の条件	1-67
25（法第81条）監督処分等	1-67
26（法第91条他）罰則規定	1-68

27 (則第60条) 開発行為又は建築に関する証明書等の交付	1- 69
III 完了公告後の変更について	
1 工事完了公告後の許可・承認申請	1- 70
IV その他	
1 他の法律との関係	1- 72
2 国又は都道府県等が行う開発行為等の手続について	1- 74
V 別表	
別表1 法第29条第1項第3号(本文)に定める公益上必要な建築物	1- 75
別表2 法第29条第1項第3号(令第21条)に定める公益上必要な建築物	1- 75
別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設	1- 79
別表4 法第34条第1号の公益上必要な建築物	1-101
別表5 建築基準法別表第2関係	1-108

第二編 技術的基準編

I 開発行為に関する技術的基本事項	
1 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地	2- 1
2 住宅の敷地	2- 1
3 開発区域の境界	2- 2
4 現況調査	2- 2
5 他法令との関連	2- 2
II 道路に関する基準	
1 道路の機能	2- 3
2 道路の幅員の基準	2- 4
3 道路の構造	2-16
4 道路に関するその他の基準	2-24
III 公園、緑地又は広場に関する基準	
1 公園等の配置	2-25
2 公園の施設計画	2-26
IV 消防水利施設に関する基準	2-28
V 排水施設に関する基準	
1 排水施設計画の基本	2-29
2 排水施設の規模(計画流出量の算定)	2-29
3 排水施設の設計	2-33
4 雨水貯留施設	2-35
VI 水道等給水施設に関する基準	2-46
VII 公共、公益的施設に関する基準	2-47
VIII 宅地の防災に関する基準	
1 軟弱地盤	2-51
2 切土・盛土	2-55

3	盛土全体の安定性の検討	2- 60
4	のり面の保護	2- 62
5	地下水の排水施設	2- 64
6	擁壁	2- 71
7	宅地造成工事規制区域内における開発許可の技術的基準	2- 99
8	防災工事	2-100
IX 樹木の保存、表土の保全に関する基準		
1	計画の基本	2-103
2	樹木の保存	2-103
3	表土の保全	2-105
X 緩衝帯に関する基準		
1	計画の基本	2-107
2	緩衝帯の配置	2-107
XI その他		
	防災調節池技術基準(案) 抜粋	2-110
	宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアル	2-119

第三編 諸手続要領編

I	開発許可等から建築確認までの流れ	3- 1
II	設計図凡例	3- 3
III 開発許可申請関係図書の作成		
1	申請図書の作成上の注意事項 ※申請書様式ダウンロードサイト	3- 4
2	開発許可申請	3- 5
3	開発行為の着手届	3-25
4	開発行為許可済標識様式	3-25
5	開発行為変更許可申請	3-26
6	開発行為軽微変更届	3-26
7	工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請	3-27
8	開発行為に関する工事の廃止届	3-27
9	地位の承継届	3-28
10	地位の承継承認申請	3-28
11	工事完了届・公共施設工事完了届	3-29
12	予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請	3-30
13	開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請	3-32
IV 建築許可申請図書の作成		
1	建築許可申請図書の作成上の注意事項	3-33
2	建築許可申請図書一覧表及び作成要領	3-34
V 開発行為又は建築等に関する証明書(60条証明)の交付申請図書の作成		
1	申請図書の作成上の注意事項	3-37

2	申請図書一覧表及び作成要領	3-37
3	開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書様式	3-39

第四編 各行政庁編

I 岡山県

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-1- 1
2	岡山県の開発許可等申請手数料	4-1- 2
3	岡山県の条例（法第34条第11号関係）	4-1- 3
4	岡山県の条例の運用に関する基準	4-1-14
5	岡山県開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）	4-1-16
6	開発審査会資料の作成上の注意事項	4-1-48
7	開発審査会資料作成要領	4-1-48
8	開発審査会資料の様式（記入例）	4-1-49

II 岡山市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-2- 1
2	岡山市の開発許可等申請手数料	4-2- 2
3	岡山市の条例	4-2- 3
4	岡山市の条例施行規則	4-2-13
5	岡山市開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）	4-2-16
6	開発審査会資料の作成上の注意事項	4-2-43
7	開発審査会資料作成要領	4-2-43
8	開発審査会資料の様式（記入例）	4-2-44

III 倉敷市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路	4-3- 1
2	倉敷市の開発許可等申請手数料	4-3- 2
3	倉敷市の条例	4-3- 3
4	倉敷市の条例の施行規則	4-3- 9
5	倉敷市開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）	4-3-11
6	開発審査会資料の作成上の注意事項	4-3-42
7	開発審査会資料作成要領	4-3-42
8	開発審査会資料の様式（記入例）	4-3-43

IV 玉野市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-4- 1
2	玉野市の開発許可等申請手数料	4-4- 2
3	玉野市の条例	4-4- 3
4	玉野市の条例の運用に関する基準	4-4-10
5	都市計画法第34条第14号の取扱い	4-4-13

V 笠岡市

1	開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等	4-5- 1
---	--------------------------	--------

2	笠岡市の開発許可等申請手数料	4-5- 2
3	笠岡市の条例	4-5- 3
4	笠岡市の規則	4-5- 4
5	都市再生特別措置法に基づく届出	4-5- 9
6	都市機能誘導区域・居住誘導区域エリア	4-5-10

法令等の略語

略語	法令等の名称
法	都市計画法
令	都市計画法施行令
則	都市計画法施行規則
附則	都市計画法附則
県規則	岡山県都市計画法施行細則
市規則	岡山市・倉敷市・玉野市・笠岡市都市計画法施行細則

「旧法」及び「号ずれ」について

本書で「旧法」とは、平成18年5月31日改正以前の都市計画法を示す。ただし、旧法第43条第1項第6号ロは、平成12年5月19日改正以前の条項を示す。

法第29条第1項及び第34条の号ずれは、次のとおり。

法第29条第1項		法第34条	
現 行	平成18年5月31日以前	現 行	平成18年5月31日以前
第1号	第1号	第1号	第1号
第2号	第2号	第2号	第2号
第3号	第3号	第3号	第3号
(削除)	第4号	第4号	第4号
第4号	第5号	第5号	第4号の2
第5号	第6号	第6号	第5号
第6号	第7号	第7号	第6号
第7号	第8号	第8号	第7号
第8号	第9号	第8号の2	(令和2年6月10日新設)
第9号	第10号	第9号	第8号
第10号	第11号	第10号	第8号の2
第11号	第12号	第11号	第8号の3
(余白)		第12号	第8号の4
		第13号	第9号
		(削除)	第10号イ
		第14号	第10号ロ

第一編 制度編

I 開発許可制度（総論）

1 制度の概要

(1) 制度の趣旨

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものです。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しています。

(2) 開発行為の定義

開発行為とは、主として、①建築物の建築、②第一種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、③第二種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。

(3) 許可権者

許可を行うのは、都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長、特例市の長（法第29条）、及び地方自治法第252条の17の2の規定に基づく事務処理市町村の長で、岡山県内では、県、岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市です。

(4) 規制対象規模

それぞれの区域区分により、対象規模が定められています。

「II 開発許可制度 2-1 開発行為の許可 (1) 許可を要する開発行為」(P1-15)を参照してください。

(5) 規制対象外の開発行為

一定のものについては、許可の手続きが不要な場合があります。

「II 開発許可制度 2-1 開発行為の許可 (2) (3) 許可を要しない開発行為」(P1-15)を参照してください。

(6) 開発許可基準

① 技術基準（法第33条）

道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準です。（地方公共団体の条例で、一定の強化又は緩和、最低敷地規模に関する制限の付加が可能）

② 立地基準（法第34条）

市街化調整区域にのみ適用されます。市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定しています。

(7) 建築等の制限

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発許可権者の許可を受けなければ一定の建築行為をしてはなりません。(法第43条)

① 技術基準（令第36条第1項第1号）

排水施設の確保、防災上の措置に関する基準です。

② 立地基準（令第36条第1項第3号）

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、(6)②と同様に許可できる施設の類型を限定しています。(6)②に準じる許可基準)

(8) 制度の改正経緯

① 昭和43年6月15日 都市計画法公布（昭和44年6月14日施行）

② 昭和49年改正（昭和49年6月1日法律第67号 昭和50年4月1日施行）

制度施行後5年を経過し、さらに良好な都市環境の確保を期して制度の充実を図るために、次のとおり改正が行われた。

イ 開発許可制度の適用区域の拡大

いわゆる線引都市計画区域（区域区分が定められた都市計画区域をいう。以下同じ。）においてのみ適用されてきた開発許可制度の適用範囲が、非線引都市計画区域（区域区分が定められていない都市計画区域をいう。以下同じ。）にも拡大された。なお、制度の適用に当たっては、法第34条の準用はなされず、おおむね市街化区域における開発行為等の規制と同様の規制となり、当該区域において許可を必要とする開発行為は、その規模が原則として3,000㎡以上のものに限られた。

ロ 開発行為の範囲の拡大

規制対象として、建築物に係る土地の区画形質の変更のみならず、工作物に係る土地の区画形質の変更が加えられ、開発行為の段階から規制を行う必要がある工作物が法律及び政令で定められた。

なお、この工作物は、周辺の地域の環境の悪化をもたらす第一種特定工作物（コンクリートプラント、危険物の貯蔵又は処理施設等）と大規模な第二種特定工作物（ゴルフコース、運動・レジャー施設等）に区分され、第二種特定工作物は、その設置される態様から、直接市街化の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹起するおそれもないことから、市街化調整区域内の許可基準（法第34条）は適用されないこととされた。

ハ 開発許可基準の改正

良好な自然環境を形成している樹木及び表土の保全等を図るべきであるとの要請に応えるため、開発行為において既存の植生を可能な限り保存させるための項目が追加された。

ニ 市街化調整区域における建築等の制限に関する適用除外事項の追加

市街化調整区域内の集落が、市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活圏を一にする場合等は、その集落内の既存宅地で都道府県知事の確認を受けたものにおいては、建築物の建築等に都道府県知事の許可を必要としないこととされた。

ホ 市街化調整区域において開発審査会の議を経ないで許可することができる開発行為の追加

市街化のおそれのないもので市街化区域内において建築等を行うことが困難又は著しく不適当と考えられ、新たにスプロールのおそれがないものとして、その申請の都度開発審査会に諮った上で実施が認められている開発行為のうち、従来の取扱いからしてその都度開発審査会に諮る必要のない

い開発行為を定め、その手続きの合理化が図られた。

③ 昭和55年改正（昭和55年5月1日法律第35号 昭和56年4月25日施行）

地区計画制度及び沿道整備計画制度の導入に伴い、地区整備計画等が定められている地域において開発行為を行う場合、当該開発行為の設計や予定建築物等の用途が、当該地区計画等に定められた内容に即して定められていることが許可の要件として追加された。

なお、その後制度化された集落地域整備法（昭和62年制定）に基づく集落地区計画、都市再開発法に基づく再開発地区計画（昭和63年改正）及び都市計画法に基づく住宅地高度利用地区計画（平成2年改正）の定められている区域における開発行為についても、その内容がこれらの計画に即していることが必要とされ、また、市街化調整区域内の集落地区計画の区域内においても、その計画内容に適合する開発行為が許可の対象に加えられた。

④ 昭和58年改正（昭和58年5月13日政令第102号 昭和58年7月1日施行）

市街化調整区域における計画的な開発については、開発区域の最低規模20haを、都道府県の規則により5haに引き下げることが可能となった。

⑤ 平成4年改正（平成4年6月26日法律第82号 平成5年6月25日施行）

イ 開発許可の技術基準の改正

自己の業務用の開発行為について、従来適用のなかった道路、公園等の公共空地の基準、給水施設の基準、公共公益施設の基準を適用することとされ、また、1ha以上の大規模な開発行為については、自己の業務用であっても、申請者の資力信用に関する基準及び工事施行者の能力に関する基準を適用する等の技術基準の適用関係等が改正された。

ロ 変更許可に関する規定の整備

開発行為の変更の許可について、新たに規定が整備され、軽微な変更については届出で足りることとされた。

ハ 開発登録簿の記載事項の追加

法第41条第2項ただし書又は第42条ただし書の許可等が行われた場合も、開発登録簿調書にその旨を付記することとされた。

ニ 監督処分 of 充実

違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても監督処分を行うことができることとされた。また、監督処分に係る公示制度が新たに導入された。

⑥ 平成6年改正（平成6年6月29日法律第49号 平成7年4月1日施行）

政令指定都市以外の都市で規模・能力が比較的大きい都市について、その事務権限を強化し、できる限り住民に身近な行政を行うことができるようにするため、地方自治法の一部を改正する法律等が公布されたことに伴い、開発許可制度も次のとおり改正された。

イ 開発許可に関する事務のうち次の事務以外の事務を中核市の長が行うこととされた。

一 開発審査会の行う事務

二 都市計画法施行令第19条ただし書等に基づく規則の制定に関する事務

ロ 中核市が自ら行う開発行為については、開発許可が不要とされた。

⑦ 平成10年改正（平成10年5月29日法律第79号 平成10年11月20日施行）

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、市街化調整区域内において、地区計画に適合する開発行為が許可対象として追加された。

⑧ 平成11年改正（平成11年7月16日法律第87号 平成12年4月1日施行）

地方分権の推進を図るため、機関委任事務制度の廃止、国の関与等の見直し等に係る関係法律の整備等を行うため、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律が公布されたことに伴い、開発許可制度も次のとおり改正された。

- イ 開発許可事務等の自治事務化
 - ロ 開発許可事務等を特例市に委譲
 - ハ 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
 - ニ 開発許可手数料に関する規定の削除（同手数料は地方公共団体の条例で定めることとされた）
 - ホ 建設大臣に対する再審査請求制度の廃止
 - へ 開発審査会の委員の数を「5人」から「5人又は7人」へ変更
 - ト 都道府県知事の市町村への開発許可権限の委任制限の廃止
- ⑨ 平成12年改正（平成12年5月19日法律第73号 平成13年5月18日施行）
- イ 都市計画区域外における次の開発行為についても、制度の適用対象とされた。
 - 一 「準都市計画区域」内の3,000㎡以上の開発行為
 - 二 「準都市計画区域」以外の都市計画区域外における1ha以上の開発行為
 - ロ 開発行為についての公共施設管理者等の同意・協議の観点が明確化された。
 - ハ 開発許可の技術基準について、条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化又は緩和し、最低敷地規模に関する制限を付加することが可能となった。
 - ニ 開発許可の立地基準について、市街化区域に隣接等する土地の区域内における条例で定める一定の開発行為及び市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為が追加された。
 - ホ 既存宅地制度が廃止された。
- ⑩ 平成15年改正（平成14年11月7日政令第329号 平成15年4月1日施行）
- 地方分権推進委員会の意見等を踏まえ、権利義務に係る規制を行うための基本的な規範の定立を地方公共団体の規則に委任している規定につき、条例に委任することとされた。
- ⑪ 平成16年改正（平成16年6月18日法律第111号 平成16年12月17日施行）
- 景観法の制定・施行に伴う改正により、景観法に基づく景観行政団体が必要と認める場合、同法の景観計画区域内において開発許可基準の上乗せを行うことが可能となった。
- ⑫ 平成18年改正（平成18年4月1日法律第30号 平成18年9月30日施行）
- 宅地造成等規制法の改正により、都市計画法の開発許可を受けて行われる宅地造成に関する工事については、宅地造成等規制法の許可を要しないこととされた。
- ⑬ 平成18年改正（平成18年5月31日法律第46号 平成19年11月30日施行）
- イ 開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校の建築の用に供する目的で行う開発行為及び国、都道府県等が行う開発行為について、開発許可を要するものとされた。
 - ロ 開発許可の立地基準について、主として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一定の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が追加された。
 - ハ 市街化調整区域において、大規模な計画的開発を許可できる基準（旧法第34条第10号イ）が削除された。
 - ニ 国又は都道府県等が行う開発行為については、協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすものとされた。
 - ホ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内において、国又は都道府県等が行う一定の建築行為について、協議が成立することをもって、建築行為の許可があったものとみなす

ものとされた。

⑭ 令和2年改正（令和2年6月10日法律第43号 令和4年4月1日施行）

イ 自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等四区域を含まないこととされた。

ロ 市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号又は第12号の区域等について、都道府県が条例で定める際に基準とすべき政令については、災害の防止その他の事情を考慮して定めることとし、令第29条の9等において災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされた。

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

⑮ 令和3年改正（令和3年5月10日法律第31号 令和3年11月1日施行・令和4年4月1日施行）

特定都市河川浸水被害対策法の改正において浸水被害防止区域が創設され、法第33条第1項第8号の区域、法第34条第8号の2の区域及び同条第11号又は第12号の条例で指定する土地の区域に原則として含まない区域に浸水被害防止区域が追加された。

⑯ 令和4年改正（令和4年5月27日法律第55号 令和5年5月26日施行）

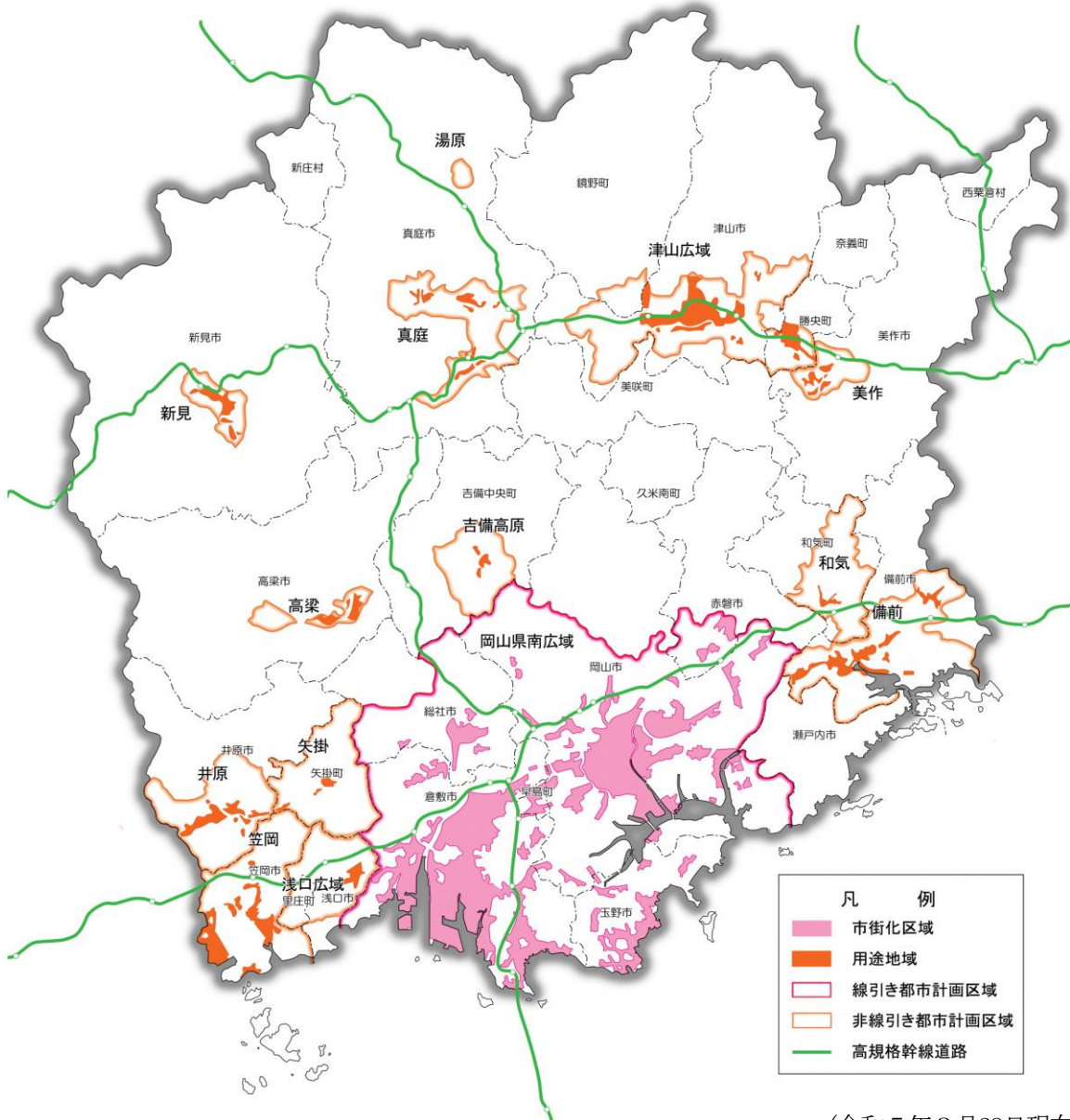
令和3年7月に静岡県熱海市で大規模な土石流災害が発生したこと等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」に改正された。

イ 宅地造成等だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても許可の対象とされた。

ロ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、施工状況の定期報告や施工中の中間検査が追加された。

※ 盛土規制法に基づく新たな規制区域の指定までは、引き続き、宅地造成等規制法が適用されます。

2 岡山県の都市計画区域



(令和5年3月28日現在)

区域の別		当該区域を有する市町村	凡例
都市計画区域	線引都市計画区域 (岡山県南広域都市計画区域) 線引・見直しの経緯 S46.9.7、S54.8.31、S61.4.1、S62.5.12、 S63.8.30、H6.4.22、H8.10.29、H16.5.14、 H25.3.29、H26.3.28、H28.3.29、H30.3.30、 R2.4.1、R4.11.30、R5.3.28	岡山市、倉敷市、玉野市、総社市、赤磐市、早島町 岡山市 (旧足守町 S54.8.31) 倉敷市 (旧真備町 S54.8.31) 赤磐市 (旧熊山町 S63.8.30)	
	非線引都市計画区域	津山市、笠岡市、井原市、高梁市、新見市、 備前市、真庭市、美作市、浅口市、和気町、 里庄町、矢掛町、鏡野町、勝央町、吉備中央町	
準都市計画区域		(指定区域なし)	—
都市計画区域外		瀬戸内市、新庄村、奈義町、西粟倉村、久米南町、 美咲町 (行政区域の一部が都市計画区域外である市町) 岡山市 (旧御津町、旧建部町)、倉敷市、津山市、玉 野市、笠岡市、井原市、総社市、高梁市、新見市、 備前市、赤磐市、真庭市、美作市、浅口市 (旧寄島 町)、和気町、鏡野町、勝央町、吉備中央町	

3 県市町村 開発許可制度担当窓口 (R5. 4. 1現在)

(1) 許可を行う行政庁

区分		担当課	電話	管轄の都市計画区域		
				線引	非線引	区域外
1	岡山県 (2～5以外の区域)	建築指導課 (開発指導班)	086-226-7503	(2) 表による)		
2	岡山市 [S62. 4. 1 許可権限委任] [H8. 4. 1 中核市] [H21. 4. 1 政令市]	開発指導課 (開発指導係) (開発審査係)	086-803-1451 086-803-1452	○		○
3	倉敷市 [S62. 4. 1 許可権限委任] [H14. 4. 1 中核市]	開発指導課	086-426-3485	○		○
4	玉野市 [H19. 4. 1 許可権限移譲]	都市計画課 (都市整備・空家対策係)	0863-32-5538	○		○
5	笠岡市 [H21. 4. 1 許可権限移譲]	都市計画課 (都市計画係)	0865-69-2138		○	○

(2) 県への経由市町村

区分	担当課	電話	都市計画区域		
			線引	非線引	区域外
津山市	都市計画課	0868-32-2096		○	○
井原市	都市施設課	0866-62-9527		○	○
総社市	都市計画課	0866-92-8302	○		○
高梁市	デジタル・未来戦略課	0866-21-0285		○	○
新見市	都市整備課	0867-72-6118		○	○
備前市	都市計画課	0869-64-1834		○	○
瀬戸内市	建築住宅課	0869-22-2649			○
赤磐市	建設課	086-955-1485	○		○
真庭市	都市住宅課	0867-42-7781		○	○
美作市	都市住宅課	0868-72-6697		○	○
浅口市	まちづくり課	0865-44-9044		○	○
和気町	都市建設課	0869-93-1127		○	○
早島町	建設農林課	086-482-0614	○		
里庄町	農林建設課	0865-64-7214		○	
矢掛町	建設課	0866-82-1014		○	
新庄村	産業建設課	0867-56-2628			○
鏡野町	まちづくり課	0868-54-2982		○	○
勝央町	産業建設部	0868-38-3113		○	○
奈義町	地域整備課	0868-36-4115			○
西粟倉村	総務企画課	0868-79-2111			○
久米南町	総務企画課	086-728-2111			○
美咲町	地域みらい課	0868-66-1191			○
吉備中央町	吉備高原都市事務所	0866-56-9377		○	○

4 宅地造成等規制法担当窓口 (R5. 4. 1現在)

行政庁名		電話	担当区域
岡山県	備前県民局 東備地域管理課	0869-92-5170	備前市
	備中県民局 井笠地域管理課	0865-69-1634	井原市
	美作県民局 建設部管理課 (管理班)	0868-23-1437	津山市、美咲町
	美作県民局 勝英地域管理課	0868-73-4061	美作市、勝央町
岡山市	開発指導課 (開発指導係)	086-803-1451	岡山市
倉敷市	開発指導課	086-426-3485	倉敷市
玉野市	都市計画課 (都市整備・空家対策係)	0863-32-5538	玉野市
笠岡市	都市計画課 (都市計画係)	0865-69-2138	笠岡市

5 建築基準法担当窓口 (特定行政庁) (R5. 4. 1現在)

行政庁名		電話	担当区域
岡山市	都市整備局住宅・建築部 建築指導課 (審査係)	086-803-1446	岡山市
倉敷市	建設局建築部 建築指導課	086-426-3501	倉敷市
津山市	都市建設部 都市計画課 (建築指導審査係)	0868-32-2099	津山市
玉野市	建設部 都市計画課 (建築指導係)	0863-32-5538	玉野市
笠岡市	建設部 都市計画課 (建築指導係)	0865-69-2141	笠岡市
総社市	建設部 建築住宅課 (建築指導係)	0866-92-8289	総社市
新見市	建設部 都市整備課 (建築係)	0867-72-6118	新見市
岡山県	備前県民局建設部管理課 (建築指導班)	086-233-9847	備前市、瀬戸内市、赤磐市、和気町、吉備中央町
	備中県民局建設部管理課 (建築指導班)	086-434-7160	井原市、高梁市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町
	美作県民局建設部管理課 (建築指導班)	0868-23-1260	真庭市、美作市、新庄村、鏡野町、勝央町、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町

II 開発許可制度（各論）

1 開発行為の定義（法第4条、令第1条）

(1) 開発行為とは

法第4条第12項 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

① 建築物（建築基準法第2条第1号）

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所等をいい、建築設備（浄化槽等）を含みます。

② 建築（建築基準法第2条第13号、第14号、第15号）

建築とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。なお、大規模の修繕と大規模の様替は、建築基準法による確認申請を要するものもありますが、建築物の建築には該当しません。

イ 新築

更地に新たに建築物を建築することをいいます。従前の建築物を取り壊して建築する場合も、改築に該当しない場合は新築となります。

ロ 増築

敷地内にある既存の建築物に加えて、附属建築物等を建築することをいいます。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を建てる場合は、建築基準法上、新たに独立した敷地を設定する必要があります。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合、一般的には用途上可分となり、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地を分割し、新たに設定した敷地に寮を新築するものとして取扱われます。

ハ 改築

建築物の全部若しくは一部を除却し又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物又はその部分を造ることをいい、この場合、材料の新旧は問いません。

なお、改築の定義は、建築基準法と都市計画法では異なるので注意が必要です。

「改築について」（P1-20）を参照してください。

ニ 移転

同一敷地内で建築物を別の位置に移すことをいい、別敷地に移す場合は、通常、新築又は増築にあたります。

③ 敷地（建築基準法施行令第1条第1号）

一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

④ 特定工作物

法第4条第11項 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

イ 第一種特定工作物（法第4条第11項、令第1条第1項）

a. コンクリートプラント

建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13の2に定められている「レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

b. アスファルトプラント

建築基準法別表第二（る）項第1号21に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物

c. クラッシャープラント

建築基準法別表第二（ぬ）項第3号13に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」の用途に供する工作物

d. 危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物

「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」は、仮設建築物の建築に相当するものとされ、開発許可が不要となる「軽易な行為」に該当します。

ロ 第二種特定工作物（法第4条第11項、令第1条第2項）

a. 1ha以上のゴルフコース

b. 規模が1ha以上の運動・レジャー施設である工作物

（該当するものの例）野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場、打席が建築物でないゴルフ打放し練習場等

（該当しないものの例）学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設、幼保連携型認定こども園の施設、博物館法に規定する施設（動植物園）、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー、モトクロス場等

c. 規模が1ha以上の墓園、ペット霊園

ハ 特定工作物に併設される建築物

a. 第二種特定工作物に併設される建築物

第二種特定工作物の利用上及び管理上必要なものとして附屬的に併設される最小限の建築物（以下「併設建築物」という。）は、当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に含まれ、建築物の建築を目的とするものとして改めて許可を受ける必要はありません。

（併設建築物の例）管理事務所、休憩所、ゴルフ場のクラブハウス、ゴルフ等練習場の打席、倉庫、便所等

（併設建築物に該当しない例）ゴルフ場のホテル兼用のクラブハウス、当該特定工作物の利用者

以外の者が利用できる休憩施設やレストラン等

※ 市街化調整区域における併設建築物に該当しない建築物のうち、開発審査会案件運用基準「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は法第43条の許可を受ける必要があります。

b. 規模が1ha未満の運動・レジャー施設に併設される建築物

市街化調整区域における当該施設に併設される建築物で、当該工作物の利用増進上不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地の内に建築することに特段の合理性があり、開発審査会案件運用基準「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当する場合は、開発審査会の議を経て法第43条の許可ができるものとします。

なお、当該併設される建築物の建築を目的とした行為は、それ自体としては法第29条の開発許可を受けることはできません。

市街化調整区域における第二種特定工作物等に建築物を併設する場合

工作物の種別・規模	併設建築物に該当する建築物	併設建築物に該当しない建築物
ゴルフコース、運動・レジャー施設	1ha以上 第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に含まれる	法第29条又は法第43条許可 〔「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものが対象〕
	1ha未満 法第43条許可（併設建築物） 〔「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものが対象〕	立地基準なし
墓園・ペット霊園	1ha以上 第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に含まれる	法第29条又は法第43条許可 〔「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」に該当するものが対象〕
	1ha未満 立地基準なし	立地基準なし

⑤ 土地の区画形質の変更

イ 区画の変更

区画とは、道路、河川、水路等によって区分された一団の土地をいい、区画の変更とは、道路、河川、水路など公共施設の新設、付替又は廃止により、一団の土地利用形態を物理的に変更することをいいます。なお、単なる分合筆等の権利区画だけの変更はこれに該当しません。

ロ 形の変更

形の変更とは、切土、盛土を行う造成行為（物理的な形状の変更）をいいます。

なお、開発許可を伴わず造成行為が行われた土地を宅地化する場合、原則として当該造成行為前の地盤を現況地盤とみなします。

※ 形の変更とみなさない目安

現況地盤が適法に造成された土地であって、次のすべてに該当する場合に限り、「形の変更」とはみなさないことができます。（具体的には、個別の状況により総合的に許可権者が判断します。）

- a. 敷地地盤高を変更する場合で、その変更高が50cm以下のもの
- b. 擁壁によりのり起しをする場合で、擁壁高（既設擁壁に新たな擁壁を嵩上げする場合は、その両方の合計高）が1 m以下のもの

ハ 質の変更

質の変更とは、宅地以外の土地を宅地又は特定工作物の用に供する土地とする行為をいいます。

(2) 開発行為であるものとならないものの主な例示

① 開発行為であるものの例

- イ 農地や雑種地等、宅地以外の土地を宅地とするもの
- ロ 田畑に盛土をして建築物の敷地とするもの
- ハ 山林を切土又は盛土によって建築物の敷地とするもの
- ニ 開発行為にあたらぬ行為により造成された露天駐車場・資材置場に建築物を建築するもの
- ホ 敷地予定の部分には手をつけないが、道路排水施設などの公共施設を新設又は整備するもの
- へ 観覧席を持つ公式競技場又は野球場の建設のための区画形質の変更
- ト バッティングセンター、ゴルフ打放し練習場等を目的とする土地の区画形質の変更
- チ 建築物の敷地とするために地盤改良（土の入替）を行うもの
- リ ゴルフ場の芝を除却し、建築物の敷地とするもの

② 開発行為でないものの例

- イ 単なる土地の分合筆（権利区画の変更）だけを行うもの
- ロ 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の堀削
- ハ 既存の建築物の敷地で塀、垣等を設置し又は除却するもの
- ニ 既存の建築物の敷地内に当該建築物の用に供する通路、排水施設等を設置するもの
- ホ 露天駐車場・資材置場の建設のために行う土地の区画形質の変更（屋内駐車場建設のために行われるものは開発行為）

(3) 「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等について

「山林現況分譲」、「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、

土地の区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況、交通関係、付近の状況、名称等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断できるものは、開発行為に該当し許可を受ける必要があります。

(4) 一体的な開発行為の考え方

- ① 開発行為が完了した日から1年以内に、従前の開発区域に接する開発行為は一体的な開発行為とみなし、従前の開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要となります。

なお、1年以内にすべての建築行為が完了した場合でも、開発行為が完了した日から1年以内の追加的な開発行為は一体とみなします。

(開発行為が完了した日と判断するもの)

- イ 開発許可の完了公告日
- ロ 建築基準法に基づく道路位置指定の公告日（指定日）
- ハ 建築基準法に基づく建築物の完了検査済証の交付日
- ニ 宅地造成等規制法に基づく検査済証の交付日
- ホ その他の公的機関が交付する開発行為が完了したことを証する書面に記載された日

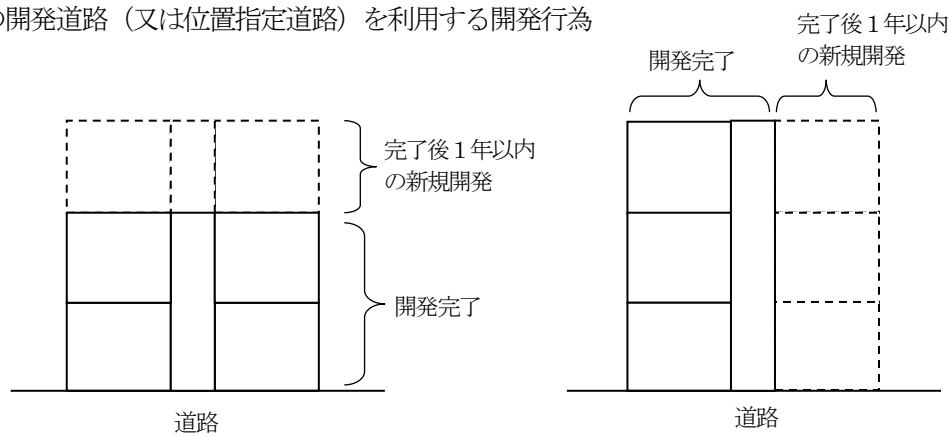
- ② 開発行為が完了した日から1年以内に、当該開発区域に隣接して露天利用目的（駐車場、資材置場、畑等）で行う区画形質の変更は当該開発行為と一体的な開発行為とみなされ、当該開発区域を含めた全体的な開発計画として公共施設等の整備が必要になります。

- ③ 開発区域に隣接した土地を1年以内に造成を行う場合で、次のすべてに該当するものは一体開発とはみなしません。

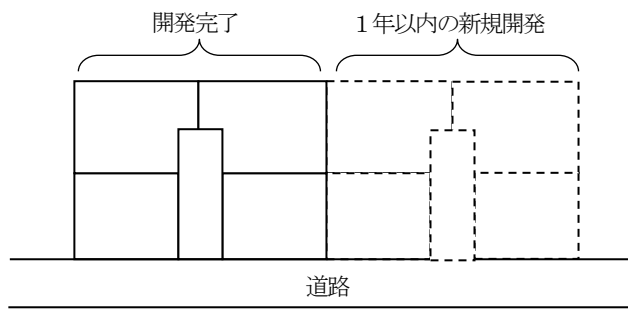
- イ 造成主（申請者等）がそれぞれ違うこと。
- ロ 隣接する土地の所有者と当該開発行為の土地の所有者が違うこと。
- ハ それぞれの土地が独立して造成されること。
- ニ それぞれの敷地等が基準に適合した道路に接しており、かつ、この道路から出入りが可能なこと。
- ホ それぞれの敷地間がフェンスの設置等により物理的に分断され、一体的に利用されないこと。

一体的な開発行為とみなす事例（イメージ）

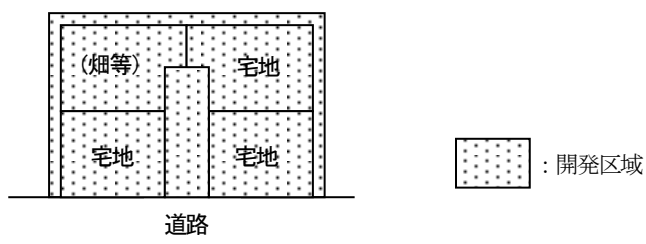
- イ 従前の開発道路（又は位置指定道路）を利用する開発行為



ロ 従前の開発区域に隣接して同じ者が行う開発行為

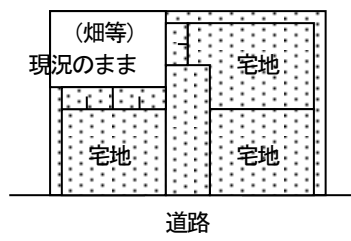


ハ 隣接する露天利用目的の土地を一体的に開発する場合



一体的な開発行為とみなさない事例（イメージ）

隣接する露天利用目的の土地は現況のまま開発する場合



2-1 開発行為の許可 (法第29条第1項、第2項)

法第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。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一（下記（2）による）

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・二（下記（3）による）

(1) 許可を要する開発行為（法第29条第1項第1号、第2項、令第19条第1項、第22条の2）

区域		開発行為の規模	33条	34条	
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上	○	—
		市街化調整区域	原則としてすべて	○	○
	非線引都市計画区域		3,000㎡以上 ※笠岡市においては、1,000㎡以上	○	—
準都市計画区域（岡山県内では該当なし）			3,000㎡以上	○	—
都市計画区域及び準都市計画区域外			1ha以上	○	—

(注) 開発許可の基準（法第33条及び第34条）の適用が○印

(2) 許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域内）（法第29条第1項）

該当号	開発行為の内容
1号	上記表(1)における「開発行為の規模」未満のもの
2号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅を目的として行うもの
3号	公益上必要な建築物の建築を目的として行うもの（学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍を除く）
4号	都市計画事業の施行として行うもの
5号	土地区画整理事業の施行として行うもの
6号	市街地再開発事業の施行として行うもの
7号	住宅街区整備事業の施行として行うもの
8号	防災街区整備事業の施行として行うもの
9号	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可未告示のものにおいて行うもの
10号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
11号	通常の管理行為、軽易な行為として行うもの

(3) 許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外）（法第29条第2項）

該当号	開発行為の内容
1号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅を目的として行うもの
2号	上記(2)第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げるもの

2-2 許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域内）（法第29条第1項）

都市計画区域及び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、あらかじめ知事（岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市の場合は市長）（以下「知事（市長）」という。）の許可を受けなければなりません。

ただし、次に掲げる法第29条第1項各号の開発行為については、許可は不要です。

なお、許可が不要な場合でも、建築確認申請（建築基準法第6条第1項）の手続において、都市計画法の規定に適合していることを証する書面を確認申請書に添えるため、必要に応じて、都市計画法施行規則第60条第1項の規定による「都市計画法の規定に適合していることの証明」（いわゆる60条証明）の交付申請をすることになります。（60条証明→P1-69）

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

令第19条第1項 法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第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。）の区域内にあつては、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、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	1,000㎡	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㎡以上 1,000㎡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㎡	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㎡以上 3,000㎡未満

市街化区域では、原則として、1,000㎡未満の開発行為は許可不要です。（条例で区域を限り、300㎡まで規制規模の引き下げが可能ですが、岡山県内ではこの区域はありません。）

非線引都市計画区域又は準都市計画区域では、原則として3,000㎡未満の開発行為は許可不要です。また、条例で区域を限り、300㎡まで規制規模の引き下げが可能であり、岡山県内では笠岡市（非線引都市計画区域）において、1,000㎡以上の開発行為は許可を受ける必要があります。

なお、市街化調整区域においては、規模による適用除外規定はありません。

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

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㎡以内の建築物

農林漁業とは、日本標準産業分類（平成25年10月改定）によるA―農業・林業、B―漁業をいい、これらの業務に関連した次の①又は②に該当する建築物を、これらの業務を営む者が建築する場合は許可不要です。なお、農林漁業の用に供する建築物で、本号に該当しないものに係る開発行為のうち、法第34条第4号に該当するものは、許可を受ける必要があります。

農林漁業を営む者とは、兼業者、被傭者、従業者を含みますが、臨時的な者は含まれません。農業の場合は10アール（1,000㎡）以上の農地について耕作の業務を営む者を要件としています。林業の場合は森林組合員、漁業の場合は漁業組合員等であることを要件としています。

なお、開発行為完了後も、この要件を継続する必要があります。

① 農林漁業用の建築物

前記農林漁業の業務の用に供するもので、次に掲げる「農林漁業用の建築物」が該当します。

イ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、ふ卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、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その他農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

ただし、農産物、林産物又は水産物の「集荷の用に供する建築物」については、当該建築物が農業、林業又は漁業の用に供されることが前提であるので、配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物は該当しない。

なお、農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集荷業者等の集荷用建築物等で、主として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるものについては、法第34条第4号を適用する。

ロ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、農林漁業用物置、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その他農業、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

ハ 家畜診療の用に供する建築物

ニ 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用建築物

ホ 上記イ～ニに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積（床面積でなく建築基準法施行令第2条に定める建築面積）が90㎡以内の建築物

季節的なものも該当するが、家庭菜園等のように生業として行うものでないものは該当しない。

② 農林漁業を営む者の住居

当該住居に居住する世帯員のうち1人以上が前記農林漁業業務の直接従事者であり、かつ、当該業務を営む場所（以下「農地等」という。）が市街化調整区域にあり、農地等と住居の距離が10km以内である場合に該当します。

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 (政令: 令第21条)

公益上必要な建築物に係る開発行為は許可不要です。

該当する施設は、別表1と別表2(P1-75)を参照してください。

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為は許可不要です。都市計画施設の整備や市街地開発事業が該当します。

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可不要です。

土地区画整理事業による開発行為の範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載された内容の範囲に限られるため、土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外で行われる開発行為は、開発許可が必要です。例えば、土地区画整理事業は、道路、公園等の整備にとどまって、個々の建築物の敷地造成まで完成しない場合があり、土地が田畑のまま残されることがあります。このような田畑を区画整理の後に宅地化する場合は、本号には該当しないので、開発行為の規模等によっては許可を受ける必要があります。

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

公有水面埋立としての開発行為は許可不要です。

ただし、同法第22条第2項の告示後の開発行為には本号が適用されないので、規模等によっては開発許可が必要です。

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

非常災害とは、社会通念上、一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用されます。

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

令第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㎡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㎡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2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㎡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、その規模が100㎡以内であるもの

通常管理行為、軽易な行為その他の行為は適用除外とする規定です。

- ① 仮設建築物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
仮設建築物とは、建築基準法第85条で規定するもの
- ② 車庫、物置その他これらに類する附属建築物
用途上不可分な附属建築物に限る。
- ・ 車庫、物置及び離れで、それぞれの床面積が30㎡以内のもので、その他の附属建築物を含め、床面積の合計が60㎡以内のもの
 - ・ 敷地面積の増は、90㎡以内であること
- ③ 建築物の増築又は特定工作物の増設で、その床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10㎡以内のもの（建築確認申請を要さないもの）
- ④ 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物の改築又は特定工作物の改築で、用途変更を伴わないもの（下記の「改築について」参照）
- ⑤ ④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㎡以内のもの
- ⑥ 市街化調整区域内に居住している者が、その周辺の市街化調整区域内居住者のための日常生活必需品の販売、加工、修理などの業務を自ら営むための店舗、事業場等の建築物で、その延べ面積の合計が50㎡以内（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）の新築で、その開発規模が100㎡以内であり、次のイ～ハのすべてに該当するもの
- イ 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自営するもの
「居住している」とは、そこに生活の本拠をもっていることが必要で、単に住民登録をしているだけでは該当しない。
- ロ 開発行為の立地については、既存集落の区域（旧法第34条第10号イによる大規模開発行為に係る区域は除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域
- ハ 業種が「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務
理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は該当しない。別表3（P1-79）の令第22条第6号該当の欄を参照。

改築について

建築物の改築で、次に示す「改築の範囲」のすべてに該当するものは、開発行為を伴うものであっても許可不要として扱います。

※ 改築の範囲

- ① 用途の変更を伴わないこと（兼用住宅を専用住宅にすることは、用途の変更を伴わないものとみなす）
- ② 従前の敷地内であること
- ③ 階数の増変更を伴わないこと（専用住宅についてはこの限りではない）
- ④ 床面積の増加は基準時の床面積の50%以下であること（専用住宅についてはこの限りではない）

（注1）ここで「専用住宅」とは、用途が住宅に限定された一戸建ての住宅をいい、共同住宅等は除く。

（注2）属人性を有する建築物の改築で、属人性の変更を伴うものは、上記の取扱いは適用されません。

2-3 許可を要しない開発行為（都市計画区域及び準都市計画区域外）（法第29条第2項、令第22条の2）

令第22条の2 法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

都市計画区域及び準都市計画区域外では、1ha以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事（市長）の許可を受けなければなりません。

ただし、次に掲げる開発行為については許可不要です。

一 農業、林業若しくは漁業の用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（政令：令第20条）

法第29条第1項第2号の説明（P1-16）を参照してください。

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

法第29条第1項第3号、第4号及び第9号から第11号までの説明（P1-18～）を参照してください。

3 開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用（法第29条第3項、令第22条の3）

法第29条第3項 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2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。

令第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2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、1ha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2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㎡（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、500㎡）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㎡（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㎡（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1ha以上である開発行為について適用する。

次に掲げる開発行為は、許可が必要です。

- (1) 開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域の2以上の区域にわたる場合で、次の①～④のいずれかに該当する開発行為（開発許可を要する区域は開発区域全体）。
 - ① 市街化区域と非線引都市計画区域又は準都市計画区域の2以上の区域にわたる開発区域の面積の合計が3,000㎡以上
 - ② 市街化区域の開発区域の面積が1,000㎡以上
 - ③ 非線引都市計画区域又は準都市計画区域の開発区域の面積が3,000㎡以上
 - ④ 非線引都市計画区域と準都市計画区域にわたる開発区域の面積の合計が3,000㎡以上
- (2) 開発区域が「市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域」と「都市計画区域外の区域」にわたる場合で、次のイ又はロのいずれかに該当する開発行為
 - ① 開発区域の面積の合計が10,000㎡以上（開発許可を要する区域は開発区域全体）
 - ② 開発区域の面積の合計が10,000㎡未満で(1)の①から④まで（開発許可を要する区域は、市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域の区域内の開発区域全体）

(3) 開発区域が「市街化調整区域」と「市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域」にわたる場合の開発行為

(4) 開発区域が「市街化調整区域」と「都市計画区域外の区域」にわたる場合の開発行為（ただし、開発区域の面積の合計が10,000㎡未満の場合、開発許可を要する区域は市街化調整区域のみが対象）

開発区域が2以上の区域にわたる場合の許可が必要な開発行為

区域区分	市街化調整区域	市街化区域	非線引都市計画区域	都市計画区域外
市街化調整区域		・すべて	・すべて	・すべて 〔合計1ha未満では調のみ対象〕
市街化区域	・すべて		・合計3,000㎡以上 ・街 1,000㎡以上 ・非 3,000㎡以上	・合計1ha以上 ・合計1ha未満で街 1,000㎡以上
非線引都市計画区域	・すべて	・合計3,000㎡以上 ・街 1,000㎡以上 ・非 3,000㎡以上		・合計1ha以上 ・合計1ha未満で非 3,000㎡以上
都市計画区域外	・すべて 〔合計1ha未満では調のみ対象〕	・合計1ha以上 ・合計1ha未満で街 1,000㎡以上	・合計1ha以上 ・合計1ha未満で非 3,000㎡以上	

（凡例 街：市街化区域、調：市街化調整区域、非：非線引都市計画区域、外：都市計画区域外）

4 開発許可の申請手続き（法第30条、則第15条、第16条、第17条、県規則、市規則）

法第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という。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。

開発許可申請の手続について規定したものです。申請図書の作成要領については、「Ⅱ 設計図凡例」及び「Ⅲ 開発許可申請関係図書の作成」（P3-3～）を参照してください。

(1) 開発区域及び規模

開発区域は地番単位で、規模は実測による開発区域の全体面積で申請してください。

(2) 「工区」の設定

合理的な開発区域を分割して段階的に完了させる必要がある場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。

この場合、工事完了は工区単位で取り扱いますが、完了部分が法第33条の技術基準に適合していることが必要です。なお、完了した工区については、法第37条の建築制限が解除されます。

(3) 「自己の居住」又は「自己の業務」

開発許可（開発行為の変更許可）申請では、「自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別」を区別します。自己の居住又は業務の用に供する開発行為とそれ以外の開発行為では、添付書類、技術的基準及び手数料の適用が異なります。

① 「自己の居住」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、申請者は自然人に限られ、法人は該当しません。

② 「自己の業務」とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しません。なお、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設（寮・社宅を含まない）等は該当します。

③ 「その他」とは、分譲又は賃貸住宅、貸事務所、貸店舗、会社の従業員宿舍等が該当します。

(4) 工事施行者の決定

工事中の防災措置や工事の完了出来高などについて、工事施行者の技術的能力の不足による品質不良が生じることを防止するため、原則として許可時点で工事施行者は決定されていなければなりません。

5 設計者の資格（法第31条、則第18条、第19条）

法第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。

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に係る設計図書の作成について、設計者の資格を規定しています。

有資格者の設計によらなければならない工事	設計者の資格
① 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	<p>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</p> <p>ロ 学校教育法による短期大学において、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する修業年限3年の課程（夜間において授業を行うものを除く。）を修めて卒業した後、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務の経験を有する者</p> <p>ハ 前号に該当する者を除き、学校教育法による短期大学若しくは高等専門学校又は旧専門学校令（明治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、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</p> <p>ニ 学校教育法による高等学校若しくは中等教育学校又は旧中等学校令（昭和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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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有する土木、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、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者</p> <p>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</p>
② 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事	前号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の作成に関する実務に従事したことがあるものその他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認められたものであること。

6 公共施設の管理者の同意等（法第32条、令第23条）

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

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。

令第23条 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（開発区域の面積が40ha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

公共施設の管理者等の同意・協議は、あくまで開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の管理の適正等を期することを目的としています。

公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。（法第4条第14項、令第1条の2）

(1) 同意（開発行為に関係がある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がある既設の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。

① 開発行為に関係がある公共施設とは、次のものをいいます。

- イ 開発区域内にある既存のもの
- ロ 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、一次放流先の河川・水路及び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
- ハ 開発行為の実施に伴って影響を受けるもの

② 具体的な公共施設の管理者を例示すると次のとおりです。

- イ 接続先の道路については、道路管理者
- ロ 一次放流先の河川、水路等については、河川管理者
- ハ 開発区域内の農道、里道、水路、池等の公共用財産の付替・廃止については、市町村が所管
- ニ 本条の規定により農業用水路の管理者の同意を得なければならない場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で、当該水路管理者と異なる者が管理するものがあるときは、水路管理者と併せて当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。
- ホ 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、土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は要しません。

(2) 協議（開発行為により設置される公共施設の管理者との協議）

開発許可を申請しようとする者は、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りません。

「設置される公共施設を管理する者」とは、原則として地元市町村です（法第39条）。特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば、県道については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ります。また、それ以外に本条協議の結果、別に管理者を定めることができます。

(3) 協議（開発区域の面積が20ha以上の開発行為）（令第23条）

開発許可を申請しようとする者は、(2)に示す協議以外に、開発区域の面積が20ha以上40ha未満の場合は次の①及び②の者、開発区域の面積が40ha以上の場合は次の①～④の者と協議が必要になります。

- ① 義務教育施設の設置義務者
- ② 水道事業者（水道法第3条第5項）
- ③ 一般電気事業者（電気事業法第2条第1項第2号）、一般ガス事業者（ガス事業法第2条第2項）
- ④ 鉄道事業者（鉄道事業法）、軌道経営者（軌道法）

協議する者の一覧表

	～20ha未満	20ha～40ha未満	40ha以上	備考
協議の相手	市町村等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者			
		義務教育施設設置者		
		水道事業者		(注) 技術的指導基準により20ha未満の場合も協議が必要
			一般電気・ 一般ガス事業者	
			鉄道事業者 軌道経営者	

(4) 協議の内容

① 市町村（又は他法令に定められた公共施設の管理者）との協議は、設置される公共施設の設計、土地の帰属、施設の管理者、移管の時期、費用の負担等について行います。

水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担等について行います。

② 義務教育施設の設置者、電気ガス事業者、鉄軌道経営者との協議は、大規模な開発行為の施行により、これらの施設について新たな投資を必要とする等、施設の整備計画に影響を及ぼすため、開発行為の施行者とこれら施設の管理者とが、事前に話し合いを行うものです。

(参照)

※ 法第39条 公共施設の管理

※ 法第40条 公共施設の用に供する土地の帰属

7 技術的基準 (法第33条)

法第33条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一～十四（下記による）

- 2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。
- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第7条第1項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第8条第2項第1号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第1項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第22条第2項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第2条第1項の免許の条件において第1項各号に規定する事項（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第1項各号に規定する基準（第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第1項に定めるもののほか、別に法律で定める。

開発許可の技術的な基準が定められています。

各基準の適用は、開発行為の目的が建築物の建築、第一種特定工作物又は第二種特定工作物の建設のいずれであるかによって、又それが自己の居住用、自己の業務用、その他のいずれであるか等によって異なります。次の表はその一覧です。

技術的基準の適用関係（○印適用、×印不適用）

技術的基準 (法第33条第1項)		建築物		第一種特定工作物 (コンクリートプラン ト等)		第二種特定工作物 (ゴルフコース等)	
		その他	自己用	その他	自己用	その他	自己用
1号	用途地域等との適合性	○	○	○	○	○	○
2号	道路、公園等（消防水利を含む。）に関する基準	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
3号	排水路等に関する基準	○	○	○	○	○	○
4号	水道等給水施設に関する基準	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
5号	地区計画等に関する基準	○	○	○	○	○	○
6号	公共公益施設に関する基準	開発行為の 目的に照ら し判断 (居住用20ha 以上○)	開発行為の 目的に照ら し判断 (居住用20ha 以上○)	開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断	開発行為の 目的に照ら し判断
7号	宅地の防災に関する基準	○	○	○	○	○	○
8号	開発行為を行うのに適当でない区域内の土地に関する基準	○	居住用× 業務用○	○	○	○	○
9号	樹木の保存、表土の保全等に関する基準	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○
10号	緩衝帯に関する基準	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○	1ha未満× 1ha以上○
11号	輸送施設に関する基準	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○	40ha未満× 40ha以上○
12号	申請者の資力、信用	○	居住用× 業務用1ha 未満× 業務用1ha 以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
13号	工事施行者の能力	○	居住用× 業務用1ha 未満× 業務用1ha 以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
14号	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○

注 開発協議の場合、12号、13号については適用しない。

用途地域等との適合性（法第33条第1項第1号）

- 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。
- イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2、第60条の2の2第4項若しくは第60条の3第3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）
- ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第48条第14項及び第68条の3第7項（同法第48条第14項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

用途地域等が指定されている地域において開発行為が行われるときは、予定建築物等の用途がこれに適合していなければなりません。

都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内について用途地域等が定められていない地域において開発行為が行われるときは、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物は、建築できません。ただし、特定行政庁が認めて許可した場合においては、この限りではありません。

別表第2（か）項

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの

道路、公園等（消防水利を含む）に関する基準（法第33条第1項第2号）

- 二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。
- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

排水路等に関する基準（法第33条第1項第3号）

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢いつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

水道等給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

地区計画等に関する基準（法第33条第1項第5号）

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画

ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画

ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

公共公益施設に関する基準（法第33条第1項第6号）

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

宅地の防災に関する基準（法第33条第1項第7号）

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄（※）に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄（※）に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第75条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

※「上欄」とは上の表の左欄をいい、「下欄」とは上の表の右欄をいいます。

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

開発行為を行うのに適当でない区域内の土地に関する基準（法第33条第1項第8号、令第23条の2）

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域（次条第8号の2において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

令第23条の2 法第33条第1項第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第29条の7及び第29条の9第3号において同じ。）とする。

開発区域の一部又は全部が次の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含む場合は、原則として許可されません。

イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

地方公共団体の条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として指定された区域

ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

地すべり区域（地すべり区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長し、若しくは誘発し、又は助長し、若しくは誘発するおそれのきわめて大きいものであって、公共の利害に密接な関連を有する区域として指定された区域

ハ 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項）

土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命

又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域として指定された区域

ニ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為が行われることを制限する必要がある土地の区域として指定された区域

なお、急傾斜地崩壊危険区域内における行為の制限は同法第7条に規定があります。

ホ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）

特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水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で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域として指定された区域

樹木の保存、表土の保全等に関する基準（法第33条第1項第9号）

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

緩衝帯に関する基準（法第33条第1項第10号）

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

「第二編 技術的基準編」を参照してください。

輸送施設に関する基準（法第33条第1項第11号、令第24条）

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

令第24条 法第33条第1項第11号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、40haとする。

40ha以上の開発行為にあつては道路、鉄道による輸送の便等を考慮し、特に必要があると認められる場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保するなどの措置を講ずることが必要となります。

申請者の資力、信用（法第33条第1項第12号、令第24条の2）

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつ

ては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

令第24条の2 法第33条第1項第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用（事業計画どおりに当該事業を完成するために必要な資金調達的能力があること、及び誠実に事業計画、許可計画、許可条件を遵守して事業を完成させ得ること。）があることが要求されています。

工事施行者の能力（法第33条第1項第13号、令第24条の3）

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

令第24条の3 法第33条第1項第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

工事施行者に設計どおり工事を完成させるため必要な能力があることが求められています。個々の申請内容によって工事の難易度を考慮し、又過去の事業実績などを勘案して当該工事の施行者として工事を完成させるための能力が要求されています。

関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

開発行為をしようとする土地又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内にある土地、工作物及び建築物等について、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意を得ていなければなりません。

開発許可申請の段階で、全員の同意を得るようにしてください。

また、開発行為施行等の同意書（P3-24）の印は、印鑑証明を必要とします。

開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者とは、次の者をいいます。

イ 土地

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、採石権等を有する者のほか、土地の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（裁判官）を含みます。

ロ 工作物

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

8 市街化調整区域内で許可される用途等（法第34条）

法第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～十四（下記による）

市街化調整区域内で行う開発行為は、法第33条に定める技術的基準に適合するほか、本条各号のいずれかに該当するものでなければ、許可されません。なお、第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は、市街化調整区域に関する規制は受けません。

以下に示す許可される用途は、特記のあるものを除き、住宅の兼用は認められません。

また、市街化調整区域内で許可される建築物は、個別に認められた場合を除き、自己の居住又は自己の業務の用に供するものに限られ、貸借による使用は認められません。

法第34条該当号（市街化調整区域内で許可される用途等）

該当号	開発行為の内容	備考
1号	主に市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物（学校、社会福祉施設、医療施設） 日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の小規模店舗等	公益上必要な建築物 （別表4 P1-101） 日常生活関連業務施設 （別表3 P1-79）
2号	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設	
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする施設	政令未制定
4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な施設	
5号	特定農山村法に基づく公告があった所有権移転等促進計画に従って行う農林業等活性化基盤施設	
6号	中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する事業施設	
7号	現に存する工場施設に密接に関連し、事業活動の効率化に必要な施設	
8号	火薬類の貯蔵又は処理に必要な施設	
8号の2	災害レッドゾーン内に存する施設に代わる施設	
9号	道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設 火薬類の製造施設	
10号	地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する施設	
11号	市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内で、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建築物	
12号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められ、条例で区域、目的、用途を定めた施設	条例未制定
13号	既存の権利の届出の行使として行う自己の居住又は業務用施設（線引き時から5年以内）	
14号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの	

主に市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物、日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の小規模店舗等（法第34条第1号）

<p>一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p>
<p>令第29条の5 法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。</p>
<p>令第21条第26号</p> <p>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</p> <p>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、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、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</p> <p>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</p>

申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とするもので、次の①～③の基準のすべてに該当するものが許可の対象となります。

① 用途の基準

申請地周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とするもので、次に掲げるもの。

- A 公益上必要な建築物（別表4 P1-101）
- B 日常生活関連業務施設（別表3 P1-79）
- C 日本郵便株式会社、郵便貯金銀行及び郵便保険会社が行う「郵便の業務」以外の業務の用に供する施設である建築物（「小包を取り扱う業務」、「郵便貯金業務」、「簡易保険業務」、「物品販売業務」等の用に供する施設である建築物）

なお、日本郵便株式会社が行う「郵便の業務」の用に供する施設である建築物については許可不要であるが、これに郵便貯金銀行の直営店又は郵便保険会社の直営店を併設する場合は、本号の対象となる。

（参照）平成19年8月3日付け、国都開第6号による「郵政民営化法等の施行に伴う開発許可制度の留意点について（技術的助言）」

令和3年1月29日付け、事務連絡による「日本郵便株式会社が行う業務の用に供する施設である建築物に係る開発行為及び建築行為の開発許可制度上の取扱いに関する留意点について」

※ 自治会又は町内会が設置する地区集会所、消防器具庫及び防災備蓄倉庫は、法第29条第1項第3号に該当（許可不要）として扱う。

② 建築物の規模の基準

- イ 申請地周辺の市街化調整区域に居住する者の利便を図るために必要な規模及び機能であること。
- ロ ①Bについては、イのほか次の基準に適合すること

- 一 店舗は、売場の床面積が500㎡未満であること
- 二 自動車・農機具修理工場
 - ・ 敷地面積 500㎡以下
 - ・ 点検分解修理等、直接作業部分の床面積 150㎡以下
 - ・ 修理車の保管・部品保管・事務所等関連施設の床面積 100㎡以下
 - ・ 自動車修理工場は、道路運送車両法第80条の認証を受ける事業所となるもの（P1-99「大分類R サービス業 89自動車整備業」による）

③ 立地の基準

イ 申請地に接する道路は、幹線道路まで有効幅員4.0m以上で連続していること。（第二編 技術的基準（P2-3～）による）

ロ 学校

- 一 小学校、中学校

学区内に市街化区域と市街化調整区域が混在している場合において、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ないもの、又は、学区全域が市街化調整区域にあること。

- 二 幼稚園

申請地の存する小学校の学区の区域を対象として、小学校の立地基準に準ずる。

ハ 学校以外のもの

サービスの対象となる申請地周辺の市街化調整区域内に存する戸数が、次の基準に適合すること。

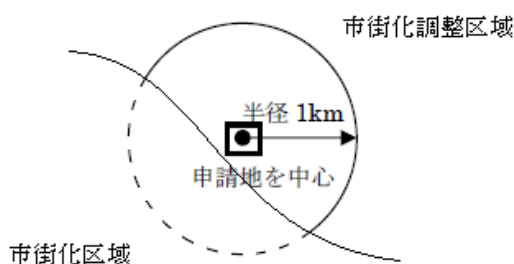
- 一 申請地を中心とした半径1km内の市街化調整区域内に、135戸以上の人家があること。
- 二 申請地を含む半径1km内の市街化調整区域内に、200戸以上の人家があること。

(例)

市街化調整区域のみカウントする（市町の境は問わない）

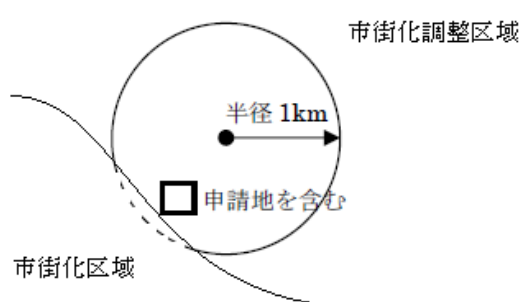
一の場合

（市街化調整区域に135戸以上の人家）



二の場合

（市街化調整区域に200戸以上の人家）



鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な施設（法第34条第2号）

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

① 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

日本標準産業分類C一鉱業に属する事業の用に供するもの又は当該市街化調整区域において産出する原料を過半数以上使用する次に属する事業の用に供するもの。

- ・ 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
- ・ 砕石製造業
- ・ コンクリート製品製造業
- ・ 舗装材料製造業

※ 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ない。

② 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

観光資源とは、史跡、名勝、文化財等で多人数が集中する観光価値を有するもので、次のいずれかのうち、社会通念上、必要と認められるもの。

- ・ 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設
- ・ 観光価値を維持するため必要な施設
- ・ 宿泊施設又は休憩施設
- ・ その他これらに類する施設

※ それ自身が観光資源であると称するもの（ヘルスセンターなど）は該当しない。

③ その他の資源

取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設。

なお、当該地域で取水する水を原料や冷却用水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しない。ただし、当該水を、当該地域で使用しなければならない特別な理由があると認められる場合は、この限りでない。

温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする施設（法第34条第3号）

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号に基づく政令が未制定であるので、許可される事例はありません。

農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な施設（法第34条第4号）

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

① 農林漁業用関連の建築物等

建築物等の中で行われる経済活動が、農業、林業若しくは漁業そのものに該当し、又は建築物若しくはその中の機械工作物の機能が直接農業、林業若しくは漁業に関連するもの。

なお、法第29条第1項第2号に該当するものは、許可不要。

② 農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等

主に当該市街化調整区域で生産される農林水産物の処理加工等を、産地において速やかに行う必要等があるもので、次のような業種の用に供するもの。

なお、「処理、貯蔵」は、集出荷、選果、保管の意味を含む。

- ・ 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・精粉業
- ・ 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（農林水産物の貯蔵。貸倉庫は該当しない。）

特定農山村法に基づく公告があった所有権移転等促進計画に従って行う農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第2号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為

中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する事業施設（法第34条第6号）

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

「都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「中小機構」という。）と一体となって助成する」とは、都道府県が中小機構から貸付を受けて、中小企業の店舗等の集団化事業等に必要な資金の貸付を行ったり、逆に中小機構が都道府県から貸付を受けて、中小企業の集団化事業等に必要な資金の貸付を行ったりすることをいいます。

これらの貸付にあたっては、独立行政法人中小企業基盤整備機構法施行規則において、対象事業が市街地の整備の見地から適当であることが要件とされており、貸付の決定前に都道府県の貸付担当部局又は中小機構から各開発許可権者に対し調整が行われることとなります。

したがって、本号により開発許可を受けるためには、あらかじめ都道府県の貸付担当部局（県経営支援課）及び中小機構との事前調整が必要です。

現に存する工場施設に密接に関連し、事業活動の効率化に必要な施設（法第34条第7号）

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

本号に該当するものは、現に存する工場等と密接な関連を有し、市街化調整区域に立地することが事業活動の効率化を図るために必要であると認められるものに限られます。

ここで「現に存する」とは、許可しようとする時点で適法に存在しているものをいいます。

また「密接な関連」とは、具体的な事業活動に着目した関連性をいうものであり、人的関連（例えば経営者が同じ等）や資本的関連で判断するものではありません。

本号には、次のものが該当します。

① 現に存する工場における事業と密接な関連を有する工場等

次のイ及びロに該当すること。

イ 事業場は、生産、組立て、出荷等の各工程に関して現に存する工場と不可分一体の関係にあり、

次のいずれかに該当すること。

一 自己の事業における生産物の原料又は部品の50%以上を現に存する工場に依存していること

二 現に存する工場における生産物の原料又は部品の50%以上を納入していること

ロ 事業活動の効率化について、次の質的改善が図られると認められること。

一 事業場相互間の輸送条件及び、原料、製品の輸送を含めて総合的にみた輸送条件の効率化

二 市街化区域に立地する場合と比較した輸送コスト等の効率化

② 現に存する工場等の増設

次のイ及びロに該当すること。

イ 事業の量的拡大を伴う場合。

ロ 敷地の拡張を行う場合は、拡張後の敷地面積が既存（市街化調整区域が指定された時点）の敷地面積の1.5倍以内（既存の敷地面積が1,000㎡未満であった場合は1,500㎡まで）であること。

③ 地場産業

小規模な工場等で、既に同種、同規模の工場等が集団的に立地している等、いわゆる地場産業が形

成され、原料の納入、製品の集配などを通じて、これら企業相互間の利便を増進していると認められる地域に、同種、同規模の工場等を新設する場合。

具体的なケースにおいて、業種及び許容し得る区域の範囲等により判断する。

火薬類の貯蔵又は処理に必要な施設（法第34条第8号）

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の6 法第34条第8号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類とする。

2 法第34条第8号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

次に該当するものの貯蔵又は処理に供する建築物等で、保安距離の確保のためやむを得ない場合、許可の対象となります。

- ① 政令で定める危険物
火薬類取締法第2条第1項の火薬類
- ② 市街化区域内において建築し又は建設することが不適当なものとして政令で定めるもの
火薬類取締法第12条第1項に規定する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物

災害レッドゾーン内に存する施設に代わる施設（法第34条第8号の2）

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の7 法第34条第8号の2（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

法第33条第1項第8号に規定する災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域（以下「災害レッドゾーンという。）に存する建築物又は第一種特定工作物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災害レッドゾーン内に存する建築物又は第一種特定工作物（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内の災害レッドゾーン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又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）を対象とするもので、次の①から③のすべてに該当するものが許可の対象となります。

- ① 従前建築物等
次のイからニのすべてに該当すること。
イ 岡山県南広域都市計画区域の市街化調整区域に存すること。

- ロ 申請から許可までの間、従前建築物等の全部又は一部が、災害レッドゾーン内に存すること。
- ハ 代替建築物等の建築又は建設に伴い除却されることが確実であること。
 - ※ 許可に当たっては、法第79条により、従前建築物等を除却することを条件として付すこととなります。
- ニ 他の申請又は許可に係る従前建築物等になっていないこと。

② 代替建築物等

次のイからホのすべてに該当すること。

- イ 開発区域内に災害レッドゾーンを含まないこと。
- ロ 用途が、従前建築物等の用途と同一であること。ただし、兼用住宅が専用住宅となるものについては、この限りでない。
- ハ 敷地面積が、従前建築物等の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、従前建築物等が自己用住宅であって、その敷地面積が著しく過少（100㎡未満）な場合は、150㎡に至るまでの敷地増はこの限りでない。
- ニ 階数が、従前建築物等の階数以下であること。ただし、専用住宅については、この限りでない。
- ホ 床面積が、従前建築物等の床面積の1.5倍以内であること。ただし、専用住宅については、この限りでない。

③ 申請者

次のイからハのいずれかに該当する者であって、従前建築物等の所有権その他の権利を有するすべての者から従前建築物等を除却することの同意を得られた者であること。

- イ 従前建築物等の所有者
- ロ 従前建築物等の所有者の相続人その他の一般承継人又はその権利を有する者
- ハ 従前建築物等の所有者から従前建築物等を売買等によって取得できることが確実である者

道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設、火薬類の製造施設（法第34条第9号）

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第29条の8 法第34条第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物

① 道路管理施設

道路管理者が、道路の維持、修繕その他の管理を行うために設置するもの。

② 休憩所（ドライブイン）

- イ 食堂、レストラン、喫茶店その他これらに類する飲食店（主としてアルコールを含まない飲料を

提供するものに限る。宿泊施設は含まない。)で、適切な規模であること。パチンコ屋、ボーリング場、カラオケボックス等は該当しない。

- ロ 申請地は、2車線以上で相当の道路交通量(2,000台以上/12h)がある道路に接すること。
- ハ 駐車場スペースは、次により算定した台数分があること。(駐車枠を土地利用計画図に明示)
 - a. テーブル席の場合、いす4席に駐車場1台以上
 - b. カウンター席の場合、いす2席に駐車場1台以上

③ 給油所等

イ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、電気自動車等の自動車用充電設備施設及び水素スタンド(※)等であること。

(※) 水素スタンドは、高压ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高压ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして都道府県知事の許可を受けたものであるなど、安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限られる。

- ロ 申請地は、2車線以上及び相当の道路交通量(2,000台以上/12h)がある道路に接すること。

④ 火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所

火薬類取締法に規定する保安距離の確保のため、やむを得ない場合に認められます。

地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する施設(法第34条第10号)

十 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

地区計画の決定については、各市町の都市計画部局にお問合せください。

本号により開発許可を受けられる開発行為は、地区計画の内容に正確に一致する場合に限りです。

市街化区域に隣接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内で、条例で定める用途に該当しない建築物(法第34条第11号)

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第29条の9 法第34条第11号(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域

- 三 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域）
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和24年法律第193号）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
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

市街化区域に隣接し、又は、近接する50以上の建築物が連たんしている地域のうち、許可権者が下表の条例で指定する区域で行う開発行為で、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ものが許可の対象になります。

条例の運用等については、「第四編 各行政庁編」の県及び各市の頁を参照してください。

なお、連たんしている「建築物」は、建築物の敷地単位で数えます。この場合、用途上不可分と認められる複数の建築物は同一敷地とみなし、一と数えます。

また、平成13年5月18日（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）の施行日）前にすでに宅地であった土地における開発行為については、県及び各市の開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」を参照してください。

許可権者	条例名	対象市町
岡山県	都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例	総社市、赤磐市、早島町 （※早島町は、令和6年4月1日から対象外）
岡山市	岡山市開発行為の許可基準等に関する条例	岡山市
倉敷市	—（※令和4年4月1日廃止条例施行）	—
玉野市	玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例	玉野市

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められ、条例で区域、目的、用途を定めた施設（法第34条第12号）

十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不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政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第29条の10 法第34条第12号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

現在県及び各市において、条例は制定していません。

既存の権利の届出の行使として行う自己の居住又は業務用施設（法第34条第13号）

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して6月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届けたものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第30条 法第34条第13号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して5年とする。

市街化調整区域に編入されてから6か月以内の手続きです。

既存の権利を有していた者が行う一定の開発行為で、次のイ～ニのすべてに該当する開発行為が、許可の対象となります。

- イ 区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前に土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する権利（所有権以外の権利）を有していた者が行うこと。
- ロ 自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。
- ハ 当該都市計画の決定又は変更の日から6か月以内に、上記の旨を届け出ていること。
- ニ 当該都市計画の決定又は変更の日から5年以内に、開発行為が完了すること。

① 権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地利用に関する権利をいい、借地権は該当しますが、抵当権、先取特権などは該当しません。

権利の取得（設定）は、その土地の当該都市計画が決定又は変更される前になされている必要があります。権利の取得は、登記事項証明書に記載されている場合はもちろん、正式な契約書によって判定されるものは認められますが、単なる口約束程度のもは認められません。その場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、あらかじめ当該都市計画の決定又は変更となる前に、当該許可を受けていなければなりません。

転用許可を受ける前提でなされた仮登記や仮契約だけでは、本号の権利を有していた者とは認められません。

② 目的

土地利用の目的は、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られます。

したがって、次のような目的の開発行為は該当しません。

- ・ 会社の従業員宿舍の建設
- ・ 組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設
- ・ 分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成
- ・ 貸事務所、貸店舗等の建設

③ 届出

上記に該当する者で、その土地が当該都市計画の決定又は変更された日から6か月以内に次のイ～ハの事項（則第28条）を書面で知事（市長）に届け出た場合、許可の対象となります。

なお、届出書及び添付書類については、県・市規則によります。

- イ 届出をしようとする者の職業（法人の場合はその業務の内容）
- ロ 土地の所在、地番、地目及び地積、届出をしようとする者が権利を有していた目的
- ハ 所有権以外の権利を有しているときはその権利の種類と内容

④ 工事期限

当該開発行為は、その土地が当該都市計画の決定又は変更された日から5年以内に、開発許可を受けて工事を完了しなければなりません。

⑤ 権利の承継

届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設定した法人など、一般承継人に限り承継することができます。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることができる権利及び建築する権利を含みます。

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの（法第34条第14号）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

法第34条第1号から第13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為のうち、個別具体的にその用途、目的、位置、規模等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当であると認められる場合は、開発審査会の議を経て許可し得ることとされています。

具体的には、「国土交通省開発許可制度運用指針」（以下「国運用指針」という。）又は「開発審査会案件運用基準」（以下「運用基準」という。）に列挙されている基準に適合する案件について、個別に開発審査会に諮り、承認が得られたものが許可を受けられます。

運用基準については、「第四編 各行政庁編」の県及び各市の頁を参照してください。

なお、運用基準に共通する事項として、「農業振興地域の整備に関する法律に基づく交換分合等によって、当該市街化調整区域の指定前から保有していた市街化調整区域内の土地に換えて、市街化調整区域内の別の土地を取得した場合については、当該取得後の土地を市街化調整区域の指定前から保有していたものとみなす」こととしています。

9 開発許可の特例（国又は都道府県等が行う開発行為）（法第34条の2、県・市規則）

法第34条の2 国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局（以下「都道府県等」という。）が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為（第29条第1項各号に掲げる開発行為を除く。）又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為（同条第2項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。

2 第32条の規定は前項の協議を行おうとする国の機関又は都道府県等について、第41条の規定は都道府県知事が同項の協議を成立させる場合について、第47条の規定は同項の協議が成立したときについて準用する。

国又は都道府県等が行う開発行為については、知事（市長）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなします。

本条に基づく協議についても、開発許可制度の趣旨を踏まえ、一般の開発許可と同様に法第33条及び第34条の基準に基づいて行われ、また、協議が成立した開発行為については、工事完了検査、完了公告があるまでの建築制限、開発行為の廃止届等の規定が適用されます。

協議の手続きフローについてはP3-1～、協議書面の作成についてはP3-3～を参照してください。

10 開発許可後の手続き

開発行為の許可を受けた者は、県・市規則により工事着手前及び工事中について、次のような手続きが必要です。

(1) 開発行為の着手届

開発許可に係る工事に着手しようとするときは、「開発行為の着手届出書」を速やかに知事（市長）に提出しなければなりません。「開発行為の着手届」（P3-25）を参照してください。

(2) 開発行為許可済標識の掲示

開発行為の着手の日から完了の日まで、工事現場の見やすい場所に「開発行為許可済標識」（P3-25）を掲示しておかなければなりません。

(3) 工事施行状況の報告

当該工事に高さ3mを超える擁壁、主要工作物等の工事が含まれる場合は、次の工程に達する7日前までに、その旨を「工事施行状況報告書」により知事（市長）に報告しなければなりません。

- ① 擁壁、主要工作物等の基礎の床掘り又は型枠の組立てが完了する日
- ② 鉄筋コンクリート造の擁壁その他の工作物等の配筋が完了する日
- ③ 擁壁の高さが計画高の1/2の工程に達する日

11 変更許可（法第35条の2、則第28条の2、第28条の3、第28条の4、県・市規則）

(1) 開発行為の変更（法第35条の2第1項～第3項）

法第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。

開発許可を受けた内容を変更する場合は、あらかじめ変更許可を受けなければなりません。なお、変更許可の対象に該当しないときは、軽微な変更の届出をしなければなりません。

変更手続きの対象となるものは、開発許可後で完了公告前のものです。

変更手続きは、その内容に応じて次の手続きとなります。なお、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は、新たな開発許可を受け直すこととなります。（変更前の許可は廃止の手続きをします。）

① 変更許可（法第35条の2第1項）

イ 変更許可が必要な変更内容

- 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
工区分けについては、「4 開発許可の申請手続き、(2) 工区の設定」（P1-24）を参照。
- 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の用途
- 三 公共施設の位置、規模、管理者又は土地の帰属に関する事項
- 四 市街化調整区域内の開発行為で法第34条各号の別
- 五 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- 六 資金計画（1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為）
- 七 工事施行者（1ha以上の自己の業務又はその他の開発行為）
- 八 見え高が1mを超える擁壁の構造、排水計画及び造成高等の設計
- 九 その他開発行為に関する設計の変更（軽微な変更に該当するものを除く）

ロ 変更許可の手続

変更許可を受けようとする者は、県・市規則により「開発行為変更許可申請書」に図面を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。「開発行為変更許可申請」（P3-26）を参照。

ハ 変更承認願

変更が頻繁となるときは、個々の変更について「開発行為変更承認願」を提出して承認を受けておき、後日一括して変更許可を受けることができます。

② 軽微な変更（法第35条の2第1項ただし書、則第28条の4）

イ 軽微変更届が必要な変更項目

- 一 予定建築物等の敷地の形状。ただし、次に掲げる変更を除く。
 - a. 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
 - b. 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㎡以上となるもの
- 二 機能の変わらない排水施設の形状・構造等
- 三 見え高が1m以下の擁壁の形状・構造等
- 四 工事施行者（自己の居住又は1ha未満の自己の業務の開発行為）
- 五 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日
- 六 その他変更の内容が軽微と認められるもの

ロ 軽微な変更の手続

軽微な変更をしようとする者は、県・市規則により「開発行為軽微変更届出書」を知事（市長）に提出しなければならない。「開発行為軽微変更届」（P3-26）を参照。

(2) 開発行為の変更について準用する事項（法第35条の2第4項・第5項、令第31条）

法第35条の2

- 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っ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。

変更許可について、法第31条（設計者の資格）、第32条（公共施設の管理者の同意等）、第33条（開発許可の基準）、第34条（市街化調整区域内で許可される用途等）、第35条（許可又は不許可の通知）、第41条（建蔽率等の指定）、第34条の2（開発許可の特例）及び第47条（開発登録簿の登録）の規定が準用され、これらの規定に適合しなければなりません。

開発行為の変更が、関係権利者の同意並びに公共施設の管理者及び令第23条に規定する開発行為を行うについて協議すべき者との協議に係るものである場合、再度これらの者との協議等が必要です。

イ 関係権利者

新たに開発区域に含まれる土地、工作物及び建築物等で、変更しようとする場合の実施の妨げとなる権利を有する者の同意

ロ 公共施設の管理者の同意等

公共施設の管理者の同意等については、「6 公共施設の管理者の同意等」（P1-26～）を参照。

12 工事完了の検査（法第36条、則第29条、第30条、第31条、県・市規則）

法第36条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認められたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。この場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項の津波災害特別警戒区域をいう。以下この項において同じ。）内における同法第73条第1項に規定する特定開発行為（同条第4項各号に掲げる行為を除く。）に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域（津波災害特別警戒区域内のものに限る。）に地盤面の高さが同法第53条第2項に規定する基準水位以上である土地の区域があるときは、その区域を併せて公告しなければならない。

則第31条 法第36条第3項に規定する工事の完了の公告は、開発行為に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、開発行為に関する工事のうち公共施設に関する工事を完了した場合にあつては開発区域又は工区に含まれる地域の名称、公共施設の種類、位置及び区域並びに開発許可を受けた者の住所及び氏名を明示して、都道府県知事の定める方法で行なうものとする。

2 前項の場合において、当該工事が津波災害特別警戒区域内における津波防災地域づくりに関する法律第73条第1項に規定する特定開発行為に係るものであり、かつ、当該工事の完了後において当該工事に係る同条第4項第1号に規定する開発区域に地盤面の高さが基準水位以上である土地の区域があるときは、前項に規定するもののほか、その区域に含まれる地域の名称を併せて明示するものとする。

開発許可を受けた工事が完了したときは、工事完了届出書（公共施設工事完了届出書を含む。）を、県・市規則による資料（工事の施行状況の写真等）を添えて、知事（市長）に提出しなければなりません。

「工事完了届・公共施設工事完了届」（P3-29～）を参照してください。

13 工事完了公告前の建築等の制限（法第37条、県・市規則）

法第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(1) 承認の対象

宅地造成と建築工事を切り離して行うことが不適当と認められる次のような場合で、建築工事に着手する時点で排水や崖の安全に係る工事等が完了し、宅地の安全が確保されていることが確認できる場合が該当します。なお、認められる建築工事は、基礎工事に限るなど必要最小限の範囲までとなります。

- ① 擁壁、地下防火水槽等が、建築物の基礎を兼用している場合
- ② 建築物の基礎と擁壁が近接し、建築物の基礎を施工した後に擁壁を施工することが適当な場合
- ③ 計画地盤の高さまで造成した盛土を、建築物の施工時において再度掘削及び残土処理を行う必要が生じる場合で、その量が相当量ある場合
- ④ 官公署、地区センター等の公益施設を先行的に整備する場合
- ⑤ 既存の建築物等を開発区域内に移転し又は改築する場合
- ⑥ 建築物及び第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

(2) 承認の申請

「開発行為に関する工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請書」に図面を添えて申請してください。

「工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請」（P3-27）を参照してください。

- (3) ゴルフ場のクラブハウス、管理事務所等の建築に関しては、ゴルフ場全体の防災工事が完了した後の申請となります。

14 開発行為の廃止（法第38条、則第32条、県・市規則）

法第38条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

開発許可を受けた工事を廃止したときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書」に県・市規則による書類を添えて、知事（市長）に届け出なければなりません。

工事がむやみに途中で廃止されると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり、公共施設の機能を阻害したりするおそれがあるので、開発許可において、事業者の資力信用及び工事施行者の工事施行能力を審査しており、許可の条件として、万一廃止した場合には必要な措置を要求することができることとしています。したがって、廃止届が提出された場合にも、付された条件を履行しているか検査し、履行していない場合には事業主に必要な措置を命じて完成させることになります。

開発行為の廃止とは、許可を受けた開発区域の全部を廃止することをいいます。なお、開発区域の一部を廃止しようとするときは、変更許可（法第35条の2）で対応することになります。（この場合、残りの部分の設計内容を変更するかしないかに関わりません。）

届出の手續等については「開発行為に関する工事の廃止届」（P3-27）を参照してください。

また、廃止の届出があった場合には、開発登録簿を閉鎖します。（則第37条）

15 開発行為等により設置された公共施設の管理（法第39条）

法第39条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第36条第3項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第32条第2項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

開発許可を受けた開発行為等により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地（以下「公共施設等」という。）は、工事完了の公告の日の翌日において、原則として地元市町村に引き継がれるものとされています。

16 公共施設の用に供する土地の帰属 (法第40条、令第32条、第33条、則第33条)

法第40条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第36条第3項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、第36条第3項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者（その者が地方自治法第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務（以下単に「第一号法定受託事務」という。）として当該公共施設を管理する地方公共団体であるときは、国）に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第32条第2項の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者（第36条第3項の公告の日において当該土地を所有していた者をいう。）は、国又は地方公共団体に対し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。

(1) 従前の公共施設を廃止して、新たな公共施設を設置する場合の土地の交換について（法第40条第1項）この規定は、従前の公共施設の用地が国又は地方公共団体の所有である場合に適用されます。

従前の公共施設の用地が民有地である場合は、開発許可を受けた者が買収する等により必要な権限を取得すべきものと考えられます。

(2) 公共施設の土地の管理について（法第40条第2項）

公共施設の土地について、開発行為の完了公告があった後は、公共施設の帰属に関する協議に基づいて登記手続き等、土地の帰属に関する事務手続きを速やかに行ってください。

(3) 主要な公共施設の土地の取得費用の負担請求（法第40条第3項、令第32条、第33条、則第33条）

請求できる者は、完了公告の日とその土地を所有していた者であり、また請求先は、その土地が帰属することとなる国又は地方公共団体です。

請求の対象となる市街化区域内における都市計画施設は、幅員12m以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠は除く）、運河、水路、河川です。

請求期限は完了公告の日から3ヶ月以内で、次に掲げる図書を提出しなければなりません。

① 次の事項を記載した書類

イ 費用の負担を求めようとする者の住所及び氏名

ロ 負担を求めようとする額

ハ 費用の負担を求めようとする土地の完了公告の日における所在、地番、地目及び面積

ニ 負担を求めようとする土地の取得に要すべき費用の額及び積算基礎

② 費用の負担を求めようとする者が完了公告の日において当該費用の負担に係る土地を所有していたことを証する書類

③ 当該土地の位置及び区域を明示する図面

17 用途地域の定められていない土地の区域における建蔽率等に関する制限（法第41条）

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1) 制限の内容

本条によって定められる建築物の制限の内容は次のようなものです。

- ① 建蔽率
- ② 高さ
- ③ 壁面の位置
- ④ その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限

(2) 制限の効力

本条の制限は、開発許可（変更許可を含む）をする場合において定められ、開発登録簿に登録することによって、一般に知らしめることとなります。

本条の制限が定められた区域が市街化区域に編入された場合でも、本条の制限が撤回されない限り、新たに設定された用途地域に応じた制限と重複して適用があります。本条の制限を撤回する場合は、開発登録簿からその事項を抹消します。

なお、この制限は、その土地に付されたものであるため、開発許可を受けた者に限らず、その土地における建築行為（開発許可を受ける必要のないものを含む）全てに適用されます。

(3) 第2項ただし書許可

当該許可の運用は、建築基準法第53条（建蔽率）、第55条（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準とします。

許可を受けようとする場合は、県・市規則により「建築物の形態制限区域内における建築許可申請書」に図書を添えて知事（市長）に申請しなければなりません。

18 予定建築物以外の建築等の制限（法第42条、県・市規則）

法第42条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもち、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(1) 開発許可を受けた開発区域内においては、完了公告後、建築物等を予定建築物等以外のものとしてはなりません。

(2) 本条による制限は、次の場合は適用されません。

① 現行規定により許可できる用途とする場合等で、(3)の許可を得られる場合

② 用途地域等、次の地域・地区が定められている場合

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域

(3) 本条第1項ただし書許可

許可申請に係る建築物が、次の①又は②の各号のいずれかに該当する場合、許可の対象となります。

許可を受けようとする者は「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請書」に図書を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。

「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請書」（P3-30）を参照してください。

① 市街化調整区域の場合

一 法第29条第1項第2号（農林漁業施設若しくは従事者住宅）、第3号（公益上必要な建築物）又は法第34条の2第1項に規定する建築物

二 次のイからハに該当する建築物

イ 法第34条で許可対象となるもののうち次の建築物

・ 第1号から第12号までに規定する建築物

・ 法第42条の規定による許可を対象とした開発審査会案件運用基準に適合する建築物

ロ 法第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合

ハ 当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

三 法第43条第1項第1号から第3号までのいずれかに該当する場合

- ・ 第1号 都市計画事業として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- ・ 第3号 仮設建築物の新築

② 非線引都市計画区域の用途地域が定められていない区域、及び都市計画区域外の場合

- 一 許可申請に係る建築物が、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合
- 二 許可申請に係る建築物が、その用途と技術基準（法第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準）とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるのに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

(4) 国又は都道府県等が行う行為については、知事（市長）との協議が成立することをもって、本条第1項ただし書許可があったものとみなされます。

19 建築許可等（市街化調整区域内において開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）（法第43条、令第34条、第35条、第36条、則第34条、県・市規則）

法第43条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第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を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五（下記（3）による）

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域においては、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、制限されています。

第29条の開発許可では、土地の区画形質の変更（開発行為）を規制していますが、本条では、すでに宅地となっている土地において、開発行為を伴わずに行われる建築行為等も規制の対象とすることで、市街化調整区域における規制の効果を完全なものとしようとするものです。

(2) 許可を要する行為

市街化調整区域において行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設で、（3）以外の行為

(3) 許可を要しない行為（法第43条第1項第1号～第5号）

第1号 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

法第29条第1項第4号の説明を参照してください。

第2号 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

法第29条第1項第10号の説明を参照してください。

第3号 仮設建築物の新築

仮設建築物とは、建築基準法第85条に規定する建築物をいいます。

第4号 第29条第1項第9号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

令第34条 法第43条第1項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為
- 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）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

次の開発行為をいいます。

- イ 法第29条第1項第4号 都市計画事業の施行として行ったもの
- ロ 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ったもの
- ハ 法第29条第1項第6号 市街地再開発事業の施行として行ったもの
- ニ 法第29条第1項第7号 住宅街区整備事業の施行として行ったもの
- ホ 法第29条第1項第8号 防災街区整備事業の施行として行ったもの
- ヘ 法第29条第1項第9号 公有水面埋立法によって行ったもの

第5号 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

令第35条 法第43条第1項第5号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が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。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの
- 四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

都市計画法上の改築は、法第29条第1項第11号に該当する場合がありますので、「改築について」（P17）を参照してください。

(4) 許可の基準（法第43条第2項、令第36条）

法第43条第2項 前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

令第36条 都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。

- 一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあつては、ロを除く。）に適合していること。
 - イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
 - (1) 当該地域における降水量
 - (2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質
 - (3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況
 - (4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途
 - ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

- 二 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。
- 三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
- イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物
 - ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの
 - ハ 建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。
 - ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）
 - ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
- 2 第26条、第28条及び第29条の規定は、前項第1号に規定する基準の適用について準用する。

建築許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地は、次に定める基準に適合している必要があります。

① 敷地の技術的基準（令第36条第1項第1号）

許可に際しては、既に宅地となっている土地（登記上の地目でなく事実上）における行為であるので、次の基準に適合すること。

イ 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況、放流先の状況並びに当該建築物等の用途などからみて、敷地内の雨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出水等による被害が生じないような構造及び能力で配置されていること。

なお、敷地において建築物の建築と排水施設の設置、整備をするだけの行為は、開発許可の対象とせず、建築許可で取扱います。

ロ 宅地の安全上必要な措置がとられていること。

② 用途の基準（令第36条第1項第2号）

地区計画又は集落地区計画の区域内においては、当該許可の申請に係る建築物等の用途が、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していることを要件としています。

③ 立地の基準（令第36条第1項第3号）

市街化調整区域における建築等の許可は、次のいずれかに該当するものが許可されます。この要件は、法第34条に掲げる開発行為の許可の要件と同様です。

イ 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは

は新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

「法第34条第11号」の説明を参照してください。

ハ 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られるもので、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村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）の条例で定められたもの

「法第34条第12号」の説明を参照してください。

ニ 法第34条第13号に規定する者が同号に規定する土地において、同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物

「法第34条第13号」の説明を参照してください。

ホ 市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で建築又は建設することが困難又は不相当と認められるもので、あらかじめ開発審査会の議を経たもの

一 法第34条第14号と同様の運用となっています。

「法第34条第14号」の説明と二の説明を参照してください。

二 開発審査会事前審査承認地における建築許可

開発審査会の承認を受けた開発審査会事前審査承認地のうち完了している団地において、建築物の新築等を行おうとする場合には、令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可を受ける必要があります。

詳しくは、県及び各市の開発審査会案件運用基準「開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可申請」を参照してください。なお、開発審査会事前審査承認地では、原則として、法第34条第11号に基づく条例での許可及び開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」の運用はしません。

法第34条と令第36条第1項第3号（許可の立地基準）の対応表

法第34条	令第36条第1項第3号
第1～10号	イ
第11号	ロ
第12号	ハ
第13号	ニ
第14号	ホ

(5) 協議（法第43条第3項、県・市規則）

法第43条第3項 国又は都道府県等が行う第1項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

国又は都道府県等が行う建築行為について、建築許可の特例について定めた規定です。本条に基づく協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、令第36条の基準が適用されます。

協議の手続きフローについてはP3-1～、協議書面の作成についてはP3-33～を参照してください。

(6) 特定工作物の用途の変更

第一種特定工作物については、用途の変更（改築を伴うものを含む。）は考えられないので、本条による規制はありません。

また、第二種特定工作物は、市街化調整区域に関する規制を受けないので、本条においても規制はされません。

(7) 建築許可の申請手続

則第34条 法第43条第1項に規定する許可の申請は、別記様式第9による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書を提出して行うものとする。

2 前項の許可申請書には、次に掲げる図面（令第36条第1項第3号ニに該当するものとして許可を受けようとする場合にあっては、次に掲げる図面及び当該許可を受けようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していたことを証する書類）を添付しなければならない。

申請については、「IV 建築許可申請図書の作成」（P3-33～）を参照してください。

なお、建築物を建築しようとする土地及び面積については、地番単位及び実測による土地の区域全体面積で申請してください。

20 既存宅地の確認を受けた土地の取扱い（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）附則第6条）

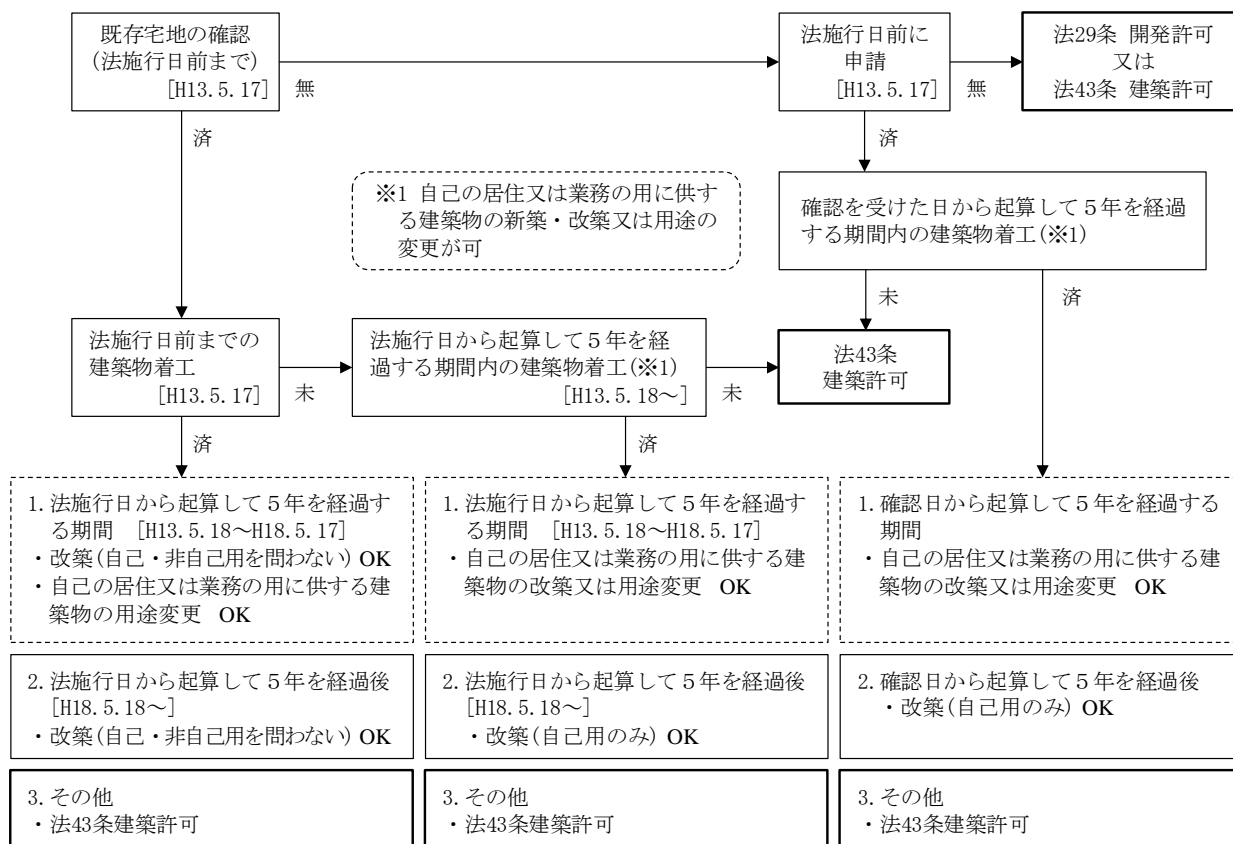
附則第6条 施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成13年5月18日施行）により、既存宅地制度（P1-64参照）が廃止され、施行日までに既存宅地の確認申請を行い、確認を受けた土地については、5年間自己用に限り従来どおり許可不要で建築できることとなっていました。

なお、既存宅地の確認を受けた土地の取扱いは次のフローに示します。

既存宅地のフロー



（「改築」とは、P1-20「改築について」を参照。「OK」は許可不要の意。）

(参考) 既存宅地制度 (旧法第43条第1項第6号) ※現在、この制度は廃止されています。

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律 (平成12年法律第73号) が平成13年5月18日に施行されるまで、次の①及び②の要件に該当する土地として知事 (市長) の確認を受けた土地 (既存宅地) においては、許可不要で建築物を新築、改築又は用途変更できることとされていました。

- ① 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。(旧法第43条第1項第6号イ)
- ② 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であったこと。(旧法第43条第1項第6号ロ)

既存宅地の確認の運用基準

昭和61年4月20日

平成6年11月1日改正

1 同号イの取扱い

(1) 「おおむね50以上の建築物」

- イ 建築物50以上要するものとする。ただしその過半の建築物の敷地が接続している等、集落としての集積の程度が高い場合にあっては、40以上で足りるものとする。(2)ハを参照)
- ロ 建築物50以上は市街化区域に存するものも含めて差し支えないものとする。
- ハ 建築物の戸数は、敷地単位で数える。ただし、同一敷地において用途上可分と認められるものはそれぞれ1と数える。
- ニ 共同住宅は、その戸数とする。

(2) 「連たんしている」の考え方

- イ 連たんは帯状、放射状、円型状等いずれでもよい。
- ロ 建築物の敷地相互間の距離は、55mを上限に連たんとみなす。
ただし、道路、河川 (高梁川、旭川及び吉井川を除く)、池等の巾員は、この間隔に含めない。
- ハ 40以上の建築物が直径200mの園内にある場合は連たんしているとみなす。

2 同号ロの取扱い

- (1) 「すでに宅地であった土地」とは、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して拡張された際すでに宅地化されており、かつそれ以降現在に至るまで持続して宅地である土地であって、開発行為を要しない土地であることを要件とする。

これらの判断は、次に掲げる資料と土地の現況により判断する。

- イ 土地登記簿
- ロ 固定資産課税状況
- ハ 農地転用許可
- ニ 既存の権利受理通知書で開発行為の有無欄が無の場合
- ホ 宅地造成等規制法に基づく検査済証、建築基準法に基づく建築確認通知書
- ヘ 建物登記簿
- ト 公的機関の証明又は資料
- チ 市街化調整区域とされた当時の航空写真

3 予定建築物について

- (1) 予定建築物が工場、共同住宅等で、当該土地の存する地域の土地利用の現状を勘案し、周囲の環境に相当の影響を及ぼすおそれのあるものについては、周辺住民との協議がなされている等地域環境を害さない対策が講じられているものであること。ただし第1種特定工作物は除かれる。
- (2) 予定建築物の建築について、他法令との調整がなされているものであること。

4 その他

- (1) 申請の土地は、筆単位で構成されていること。
- (2) 申請人は、原則として当該土地の所有者であること。申請人と土地の所有者が相違する場合は土地の所有者の承諾書、売買契約書の写等が添付されていること。

21 許可に基づく地位の承継（法第44条、第45条、県・市規則）

許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項があります。

- イ 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
- ロ 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
- ハ 法第40条第3項の費用の負担を求め得る権能
- ニ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
- ホ 工事完了の届出義務、工事廃止の届出義務

届出及び承認については、県・市規則により遅滞なく「地位承継（承認）届出書（申請書）」に書類を添えて知事（市長）に提出しなければなりません。「地位の承継届、地位の承継承認申請」（P3-28）を参照してください。

(1) 一般承継人（法第44条）【届出】

法第44条 開発許可又は前条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

- ① 開発許可又は建築許可に基づく地位を、許可を受けた者（被承継人）から相続人等（一般承継人）へ承継する場合、知事（市長）に届出を行います。
- ② 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）をいいます。
- ③ 一般承継人は、被承継人の有していた許可に基づく地位を当然引き継ぎます。
- ④ 一般承継人に事業を継続する意志がないときは、本条による届出とともに「工事の廃止届出」を提出しなければなりません。この場合、廃止に伴う許可の条件は、当然履行しなければなりません。

(2) 特定承継人（法第45条）【承認】

法第45条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

- ① 開発許可を受けた後、工事完了までに、当該工事を施行する権原を、特定承継人へ承継する場合は、知事（市長）の承認を得て地位の承継をすることができます。
- ② 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者です。
- ③ 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、当初の許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等によって行います。
- ④ 承認が得られない場合は、当初に許可を受けた者から廃止届を提出させて行為を完了します。

22 開発登録簿（法第46条、第47条、則第35条、第36条、第37条、第38条）

開発登録簿は、調書及び土地利用計画図から成ります。

(1) 開発登録簿の登録事項

- ① 開発許可年月日、開発許可を受けた者の住所・氏名
- ② 予定建築物等の用途
- ③ 開発区域の位置及び面積
- ④ 公共施設の種類、位置及び区域
- ⑤ その他開発許可の内容（許可の条件等）
- ⑥ 法第41条第1項の制限の内容
- ⑦ 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
- ⑧ 地位を承継した者の住所・氏名
- ⑨ 工事完了年月日、検査済証交付年月日、公告年月日

(2) 開発登録簿の調製、保管

開発登録簿は開発許可をしたときに作成し、以後登録内容に追加若しくは変更を生じた都度修正を加え、常にその時点で最新の内容を正確に記録し、閲覧に供します。修正を要する時期として次のような時点です。

- ① 開発許可をしたとき（作成）
- ② 変更許可をしたとき
- ③ 監督処分をしたとき（処分にに基づき登録内容に変更を生じた場合はもちろん、変更のない場合も処分の経過を登録します。）
- ④ 許可を受けた者の変更のあったとき（承継）
- ⑤ 法第37条の承認、第41条・第42条の許可をしたとき
- ⑥ 工事完了のとき
- ⑦ 法第38条の廃止届のあったとき（登録簿は閉鎖）

(3) 開発登録簿の閲覧、写しの交付

開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿の閲覧及び写しの交付事務を行います。

23 不服申立て（法第50条、第51条、行政不服審査法）

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法第81条第1項の規定に基づく監督処分に不服がある者は、許可権者の設置する開発審査会に対して審査請求をすることができるとされています（法第50条第1項）。

これらの規定以外のもの（法第37条、法第45条の規定に基づく承認等）に関するものについては、行政不服審査法に規定されている一般則に基づき、許可権者に対して異議申立てをすることになります。

24 許可等の条件（法第79条）

法第79条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

本条は、開発許可等について、都市計画上必要な条件を附することができることを規定したものです。

25 監督処分等（法第81条）

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可、若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしてゐる者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市町村長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

3 国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

本法又は本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によつてした許可若しくは承認を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限

を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除去その他違反を是正するため、必要な措置をとることを命ずることができます。

(1) 違反物件と知りながら、これらを譲り受け又は使用権を取得した者に対しても、使用禁止等の監督処分を行うこととなります。

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合、又は省令で定める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合等が該当します。

(2) 行政代執行を行う場合は、相当の期限を定めて、当該措置を行う旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、開発許可権者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行うべき旨を公報、又は新聞により公告するとともに、公告をした日から10日間、その公告の内容その他必要な場所に掲示します。なお、行政代執行に要した費用については、義務者から徴収することになります。

(3) 監督処分が課されている物件については、第三者が不測の損害を被ることを防止するため、違反物件の敷地内等に標識を設置するとともに、公告（公報に掲載又は掲示）します。

26 罰則規定（法第91条、第92条、第93条、第94条、第95条、第96条）

開発制限に関する罰則規定は次の表のとおりです。

条文	罰則	違反内容
法第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	(1) 国土交通大臣、都道府県知事又は市長の命令に違反した者（法第81条第1項）
法第92条	50万円以下の罰金	(2) 無許可で開発行為を行った者 （法第29条第1項、第2項、第35条の2第1項） (3) 建築制限に違反して建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者（法第37条、第41条第2項、第42条第1項、第43条第1項） (4) 建築制限に違反して用途を変更した者 （法第42条第1項、第43条第1項）
法第93条	20万円以下の罰金	(5) 報告若しくは資料の提出を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者（法第80条第1項） (6) 立入検査を拒否、妨害又は忌避した者（法第82条第1項）
法第94条	各条の罰金刑	(7) 法人又は人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して法第91条から第93条までの違反行為をしたときのその法人又は人
法第96条	20万円以下の過料	(8) 届出をしなかった者又は虚偽の届出をした者 （法第35条の2第3項、第38条）

27 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（則第60条）

則第60条 建築基準法第6条第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第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、第42条、第43条第1項又は法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合（法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を求める場合に限る。）にあつては当該市の長とし、法第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、第42条又は第43条第1項の事務が地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局長に委任されている場合にあつては当該市町村の長又は港務局長とする。）に求めることができる。

2 畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号）第3条第1項の認定（同法第4条第1項の変更の認定を含む。）を受けようとする者は、その計画が法第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事（指定都市等における場合にあつては当該指定都市等の長とし、指定都市等以外の市における場合にあつては当該市の長とする。）に求めることができる。

建築基準法による確認申請の際に、その申請の計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面を添付する必要があります。

開発許可等を必要とするものについては、許可書や完了検査済証等の写しを添付することとなりますが、許可不要の場合には、必要に応じ、都市計画法施行規則第60条第1項の規定により、都市計画法の規定に適合していることの証明（いわゆる「60条証明」）を申請することができます。60条証明の可否については、建築確認を行う特定行政庁又は指定確認検査機関の窓口にお問い合わせください。

申請の内容については、「V 開発行為又は建築等に関する証明書（60条証明）の交付申請図書の作成」（P3-37～）を参照してください。

なお、確認申請に開発許可書や完了検査済証等の写しを添付することができない場合は、開発登録簿の写しにより、これに代えることができます。

Ⅲ 完了公告後の変更について

1 工事完了公告後の許可・承認申請

開発許可（法第29条）を受けた開発区域内において、開発行為完了公告後は、法第42条による建築の制限があり、予定建築物以外の建築等（土地利用の変更）をする場合は、「予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可」又は改めて「開発許可」の手続きが必要となる場合があります。ただし、市街化調整区域における用途の変更を伴わない予定建築物の変更や、分譲住宅地等の区画割の変更等は「開発許可完了公告後の土地利用の変更承認」（以下、「変更承認」という。）で取り扱います。

(1) 許可を要する変更

- ① 開発許可を受けた予定建築物以外の用途に変更する場合【法第42条許可】
- ② 市街化調整区域における法第34条同一該当号の中での用途変更
 - (例1) 「店舗」を「銀行」に変更する場合【法第42条許可】
 - (例2) 「ガソリンスタンド」を「ドライブイン」に変更する場合【法第42条許可】
 - (例3) 「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅（11号該当）」を「兼用住宅（11号該当）」に変更する場合【法第42条許可】
 - (例4) 許可を受けた自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（11号該当）が建築される前に建築主を変更する場合【法第42条許可】

なお、一般承継人の場合は、法第44条「地位の承継届」の手續となります。
- ③ 開発行為を伴う変更の場合は、改めて開発許可を受ける必要があります。【法第29条許可】
 - (例1) 公共施設（道路、公園、緑地及び広場等）を変更する場合（(2)③に該当する場合を除く。）
 - (例2) 宅地以外の土地（区域に応じた規模以上）を宅地に変更する場合
- ④ 変更が開発区域の一部の場合、その残地について変更承認の手續を同時に行ってください。

(2) 変更承認で取り扱う変更

- ① 市街化調整区域において、法第34条各号のいずれかに該当する建築物の該当項目内での用途の変更を伴わない予定建築物の変更
- ② 区画割の変更

次の一又は二に該当し、三に適合する場合

 - 一 分譲住宅地等における工事完了公告後、及び開発審査会事前審査承認地における完了届（完了届の受理日）の後、10年が経過するまで。
 - 二 予定建築物がすべて建築されるまでに、用途変更を伴わない宅地の区画割を変更する場合。
 - 三 分譲住宅地の区画割の変更後の1区画の面積は、次のとおりとすること。なお、それぞれの面積は、延長敷地部分の面積を除いたものとする。
 - イ 市街化区域又は非線引都市計画区域においては、最小面積130㎡、かつ、平均面積150㎡以上。
 - ロ 都市計画区域外においては、最小面積150㎡、かつ、平均面積200㎡以上。
 - ハ 市街化調整区域においては、最小面積150㎡。ただし、旧法第34条第10号イ該当の大規模住宅団地においては、最小面積150㎡、かつ、平均面積200㎡以上。

③ 土地利用計画の変更

完了公告後の分譲住宅地等において、公園等（公共施設）の一部を建築物の敷地に変更する場合、次のイ～ニのすべてに該当する場合

- イ 開発許可を要しない行為であること
- ロ 変更後の公園等（公共施設）の面積が、開発区域の面積の3%以上確保されること
- ハ 所属する町内会及び市町村の承諾が得られていること
- ニ 関係他法令等の基準に適合すること

④ 変更承認申請は、「開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請」（P3-32）を参照してください。

IV その他

1 他の法律との関係

(1) 建築基準法（手続フローP208～参照）

① 建築確認申請

イ 建築工事を行うときは、都市計画法による許可を受けた場合であっても、原則として別途、確認申請書を提出し建築確認を受けなければ、建築工事に着手することはできません。

ロ 建築確認申請には、都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付が必要です。

- ・ 許可を受けた場合：許可書又は検査済証の写し
- ・ 許可を要しない場合：開発行為又は建築に関する証明書等（いわゆる「60条証明」等）
（「開発行為又は建築に関する証明書等の交付」（P1-69）を参照してください。）

② 道路の位置の指定

イ 開発許可を要しない土地を建築物の敷地として利用するために道路を築造する場合は、建築基準法による道路の位置の指定を受けなければなりません。

ロ 開発許可を受けて築造した道路（開発道路）は、建築基準法第42条第1項第2号に該当します。
（改めて道路の位置の指定を受ける必要はありません。）

(2) 宅地造成等規制法

宅地造成等規制法による規制区域（※1）において、都市計画法による開発行為がある場合は、開発許可申請を行い許可を受けることにより、宅地造成等規制法による許可申請は不要となりますが、届出が必要です。（P2-99参照）

（※1）岡山市、倉敷市、津山市、玉野市、笠岡市、井原市、備前市、美作市、勝央町、美咲町のうち宅地造成工事規制区域として指定した区域

(3) 農地法

イ 市街化調整区域、非線引都市計画区域、又は都市計画区域外の農地については、転用の許可が必要です。開発許可にあたっては、農地転用許可権者と事前に調整を図り、原則として同時に許可することとなっているので、いずれか一方の手続のみ先行することのないよう配慮を要します。

ロ 市街化区域の農地については、開発許可後、農地転用の届出を行なってください。

(4) 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林で開発面積1ha以上の場合は、林地開発許可が必要です。都市計画法の開発許可にあたっては、林地開発許可権者と事前に調整を図り、原則として、同時に許可することになっているので、いずれか一方の手続のみ先行することのないよう配慮を要します。

(5) 岡山県県土保全条例

岡山県県土保全条例により、10ha以上の大規模な開発行為をしようとする事業主は、土地の所有権その他土地の利用権を取得する契約締結前に、開発行為事前協議申出書によって知事と協議をしなければならないことになっています。

なお、1ha以上の開発行為については、本条例に基づく知事の許可が必要ですが、都市計画法の開発許可を要するものは、本条例に基づく許可は不要です。また、岡山市における開発行為と倉敷市における10ha未満の開発行為についても、本条例に基づく許可は不要です。

本条例以外に、市町村が定める開発に関する条例に基づく許可が必要となる場合があります。開発許可の申請に際しては、これらに留意してください。

(6) 福祉のまちづくりに関する条例

開発行為により整備される道路の歩道や横断歩道橋等は、次の条例の適用を受けます。

- ・ 岡山市の区域：岡山市福祉のまちづくり条例（平成13年岡山市条例第58号）
- ・ 倉敷市の区域：倉敷市福祉のまちづくり条例（平成9年倉敷市条例第24号）
- ・ 津山市の区域：人にやさしいまちづくり条例（平成12年津山市条例第54号）
- ・ 上記以外の区域：岡山県福祉のまちづくり条例（平成12年岡山県条例第1号）

(7) その他の法律

道路法、河川法、自然公園法、砂防法、国土法、農振法、土壤汚染対策法その他開発行為に関係する他の法律の規制がある場合は、本法の許可申請とは別に許認可等の手続きを行ってください。

2 国又は都道府県等が行う開発行為等の手続について

(1) 「協議」を要する開発行為等

開発許可や建築許可等を要する開発行為等のうち、国又は都道府県等が行うものは、「協議」が成立することをもち、許可があったものとみなします。なお、手続に必要な図書等は、通常の許可と同等です。

各手続は、次のページを参照してください。

- ・ 開発行為を行う場合の協議 → 法第34条の2 (P1-47)
- ・ 予定建築物等の用途を変更する場合の協議 → 法第42条第2項 (P1-57)
- ・ 市街化調整区域において建築等を行う場合の協議 → 法第43条第3項 (P1-61)

(2) 「協議不要」の開発行為等

一般において許可が不要な開発行為等は、「協議不要」となります。

建築基準法に基づく計画通知の際に、必要に応じて、協議不要の照会を行い、協議不要であることを証する回答（協議不要の照会に対する回答書）を得てください。ただし、計画通知の敷地面積が、市街化区域で1,000㎡未満、非線引都市計画区域で3,000㎡未満、都市計画区域外で10,000㎡未満の場合は、都市計画法第29条第1項第1号及び第29条第2項本文にあるように、明らかに協議不要となるため、協議不要の照会は省略します。

協議不要の照会に必要な図書は次のとおりです。（具体的には、各開発許可権者にご確認ください。）

- ・ 協議不要に関する照会書（敷地の所在、市街化区域又は市街化調整区域等の別、敷地面積、主要用途、棟別用途、工事種別、建築面積、延べ床面積など）
- ・ 委任状（委任行為がある場合）
- ・ 位置図（S=1/10,000の都市計画図）
- ・ 区域図（S=1/2,500の都市計画図）
- ・ 配置図（S=1/100程度）
- ・ 建築物の各階平面図
- ・ 上記のほか必要と認める図書（協議不要であることを証する資料等）

(3) 建築基準法の手続き（計画通知）

建築基準法第18条に規定する計画通知を行う場合、建築主事は確認申請の場合に準じて、当該計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面の添付を求めることとなっており、協議の場合は「協議成立通知書」を、協議不要の場合には「協議不要の照会に対する回答書」を添付することとなります。

V 別表

別表1 法第29条第1項第3号(本文)に定める公益上必要な建築物

区分	施設の例示	根拠法令
駅舎その他の 鉄道施設	駅舎、検車場、車庫、信号所、発電所、変電所 (民衆駅、バス施設は該当しない)	地方鉄道法 軌道法
図書館		図書館法
公民館		社会教育法
変電所	電力会社が設置するもの (企業独自のものは該当しない)	電気事業法
その他	自治会又は町内会が設置する地区集会所、消防器具庫又は防災用備蓄倉庫	

別表2 法第29条第1項第3号(令第21条)に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
1号	道路法第2条第1項の道路又は道路運送法第2条第8項の一般自動車道若しくは専用自動車道を構成する建築物	道路管理者の設ける左記の施設を構成する駐車場及び料金徴収所の建築物	
2号	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	河川管理者が設置する左記の施設を構成する河川管理施設であるダム、水門及びせき等の建築物	
3号	都市公園法第2条第2項の公園施設である建築物	公園管理者が設置する左記の公園施設である休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店及び管理事務所の建築物	
4号	鉄道事業法第2条第1項の鉄道事業又は同条第5項の索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物 軌道法の軌道又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	左記の用に供する施設である停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場及び機械等の保管倉庫の建築物	
5号	石油パイプライン事業法第5条第2項第2号の事業用施設である建築物	左記の事業用施設である石油輸送施設、タンク及び圧送機の建築物	
6号	道路運送法第3条第1号イの一般乗合旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項の一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送の用に供するものに限る。)の用に供する施設である建築物	一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設である車庫、整備工場、バス停留所及び貨物積下し場の建築物 特別積合せ貨物運送の用に供する施設である営業所・荷扱所、積下し施設、車庫及び休憩・睡眠施設の建築物	道路運送法及び貨物自動車運送事業法の許可の書類が必要
	自動車ターミナル法第2条第5項の一般自動車ターミナルを構成する建築物	<該当するもの>左記の施設を構成する定期路線バスの建築物 <該当しないもの>貸切バスの建築物	
7号	港湾法第2条第5項の港湾施設である建築物 漁港漁場整備法第3条の漁港施設である建築物	左記の施設である臨港交通施設、航行補助施設、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(船員・労務者の宿泊所、診療所)、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場及び漁船漁具保全施設の建築物	

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
8号	海岸法第2条第1項の海岸保全施設である建築物	海岸管理者（知事）が設置する海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設である堤防及び突堤の建築物	施行が海岸管理者（知事）以外は管理者の許可が必要
9号	航空法による公共の用に供する飛行場に建築される飛行場の機能確保に必要なもの若しくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの又は同法第2条第5項の航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物	左記に必要なターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売場及び食堂）、格納庫、修理工場、管理事務所、組立整備工場、燃料貯蔵施設及び航空保安施設の建築物	
10号	気象、海象、地象、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	公共団体が設置する左記の用に供する施設である測候所、气象台、天文台、地震観測所及び予報警報施設の建築物	
11号	日本郵便株式会社が設置する日本郵便株式会社法第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	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設である建築物が該当	
12号	電気通信事業法第120条第1項の認定電気通信事業者が同項の認定電気通信事業の用に供する施設である建築物	左記の事業の用に供する施設である電話局の建築物	
13号	放送法第2条第2号の基幹放送の用に供する放送設備である建築物	左記の用に供する施設である放送局、無線局、送信施設及び送信補助施設の建築物	
14号	電気事業法第2条第1項第16号の電気事業の用に供する同項第18号の電気工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給する）及び卸電気事業（一般電気事業者への供給）の用に供する発電、変電、送電及び配電等の工作物を設置する施設である建築物	
	ガス事業法第2条第13項のガス工作物を設置する施設である建築物	<p><該当するもの>ガス工作物であるガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送器及び整圧器等を設置する施設である建築物</p> <p><該当しないもの>事務所及びサービスステーション</p>	電気事業法又はガス事業法に基づく事業の許可の書類が必要
15号	水道法第3条第2項の水道事業又は同条第4項の水道用水供給事業の用に供する同条第8項の水道施設である建築物	<p><該当するもの>水道法による厚生労働大臣の許可を受けた水道事業者が設置する、一般需要に応じて水を供給及び水道事業者へ用水の供給する事業の用に供する取水、貯水、導水、浄化、送水及び配水施設である建築物</p> <p><該当しないもの>事務所</p>	
	工業用水道事業法第2条第6項の工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法による経済産業大臣の許可を受けた工業用水道事業者又は届け出た地方公共団体が設置する工業用水道事業者の工業用水道に属する上記施設である建築物	
	下水道法第2条第3号から第5号までの公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法の許可を受けた地方公共団体が設置する左記の用に供する施設である終末処理場及びポンプ場の建築物	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
16号	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	左記の施設である水防用倉庫の建築物	
17号	図書館法第2条第1項の図書館の用に供する施設である建築物	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の用に供する施設である建築物	
	博物館法第2条第1項の博物館の用に供する施設である建築物	地方公共団体、民法法人、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の用に供する施設である建築物	
18号	社会教育法第20条の公民館の用に供する施設である建築物	市町村及び民法法人が設置する公民館の用に供する施設である建築物	
19号	職業能力開発促進法第15条の7第3項の公共職業能力開発施設及び同法第27条第1項の職業能力開発総合大学校である建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国、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校、職業能力開発大学校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発促進センター及び障害者職業能力開発校である建物 ・ 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である建築物 	
20号	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項の火葬場である建築物	左記の施設である火葬場の建築物	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要
21号	と畜場法第3条第2項のと畜場である建築物 化製場等に関する法律第1条第2項の化製場又は同条第3項の死亡獣畜取扱場である建築物	<p><該当するもの>左記の施設であると殺解体施設、化製場及び死亡獣畜取扱所である建築物</p> <p><該当しないもの>魚貝類及び鳥類の処理場</p>	同上
22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設又はごみ処理施設である建築物 浄化槽法第2条第1号の浄化槽である建築物	<p><該当するもの>左記の施設である公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設及び浄化槽である建築物</p> <p><該当しないもの>廃棄物の処理及び清掃に関する法第15条の産業廃棄物処理施設及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて処理する破砕処理施設</p>	同上
23号	卸売市場法第4条第6項の中央卸売市場又は同法第13条第6項の地方卸売市場である建築物 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	左記の用に供する施設である建築物	同上
24号	自然公園法第2条第6号の公園事業又は同条第4号の都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	左記の事業により建築される建築物	

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益上必要な建築物

令第21条 該当号	条文概要	施設の例示	備考
25号	住宅地区改良法第2条第1項の住宅地区改良事業により建築される建築物	左記の事業により建築される建築物	改良地区は住宅地区改良法第4条の指定の制限の規定に基づく書類が必要
26号	<p>国、県等、市町村又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの</p> <p>イ 学校教育法第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</p> <p>ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法第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</p> <p>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</p> <p>ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）</p>	<p><該当するもの>左記イ～ホに該当するもの以外の建築物のうち、県消防学校、給食センター、清掃事務所、道路維持事務所、学習館、歴史文化館、交番、駐在所、体育館、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、原則として設置者が条例等に基づき設置し、直接管理運営するもの</p> <p><該当しないもの>公営住宅</p>	
27号	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第16条第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	左記の施設である建築物	
28号	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	左記の用に供する施設である建築物	
29号	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第2条第2項の水資源開発施設である建築物	左記の施設である建築物	
30号	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	左記の業務の用に供する施設である建築物	
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	左記の業務の用に供する施設である建築物	

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類I	卸売業・小売業	.....	P1-80～
大分類J	金融業、保険業	.....	P1-90
大分類L	学術研究、専門・技術サービス業	.....	P1-91
大分類N	生活関連サービス業、娯楽業	.....	P1-92～
大分類O	教育、学習支援業	.....	P1-95
大分類P	医療、福祉	.....	P1-96
大分類Q	複合サービス事業	.....	P1-97～
大分類R	サービス業（他に分類されないもの）	.....	P1-99～

（分類は、日本標準産業分類（平成25年10月改定）による。）

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類I 卸売業・小売業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
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	主として呉服及び服地を小売りする事業所をいう。下着類、ネクタイ、靴下、足袋、手袋、手ぬぐい、タオル、半えり、ふろしきなどの小売業は小分類579 [5792, 5793] に分類される。	呉服店; 和服小売業; 反物小売業; 帯小売業; 服地小売業; 小ざれ小売業; 裏地小売業; らしゃ小売業	○	○
		5712 寝具小売業	主として寝具類を小売する事業所をいう。	ふとん小売業; 毛布小売業; ふとん地小売業; 敷布小売業; 蚊帳小売業; ふとん綿小売業; 丹前小売業; ナイトガウン小売業; まくら小売業; マットレス小売業; パジャマ小売業	×	×
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	主として既製・注文を問わず背広服、学生服、オーバーコートなどの男子服を小売する事業所をいう。 ただし、主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類N-生活関連サービス業、娯楽業 [7931] に分類される。	洋服店; 注文服店(材料店持ちのもの); テーラーショップ; 学生服小売業; オーバーコート小売業; レインコート小売業; ジャンパー小売業; 作業服小売業; ズボン小売業	○	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	主として既製・注文を問わず婦人服を小売する事業所をいう。 洋裁店などで、主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類N-生活関連サービス業、娯楽業 [7931] に分類される。	婦人服小売業; 婦人服仕立業; 婦人用事務服小売業; 洋裁店; レインコート小売業; 毛皮コート小売業; ブティック(婦人服)	○	○
5732 子供服小売業		主として既製・注文を問わず子供服を小売する事業所をいう。	子供服小売業; 子供服仕立業; ベビー服小売業	○	○	
574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	主として各種の靴類(革製、布製、ゴム製、ビニール製など、材料のいかんを問わない)を小売する事業所をいう。 ただし、スポーツ用の靴を小売する事業所は中分類60 [6071] に分類される。 靴の小売と修理を兼ねて行う事業所も本分類に含まれる。 主として中古靴を小売する事業所は中分類60 [6098] に分類される。専ら、靴の修理を行う事業所は大分類R-サービス業(他に分類されないもの) [9093] に分類される。	靴小売業; ゴム靴小売業; 合成皮革靴小売業; プラスチック成形靴小売業; 布製靴小売業; 地下足袋小売業; 靴附属品小売業; 注文靴小売業; 靴ひも小売業; 靴墨小売業	○	○	

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
57 織物・衣服・身の回り品小売業	574 靴・履物小売業	5742 履物小売業（靴を除く）	主としてげた、草履、スリッパなどを小売する事業所をいう。	履物小売業；げた屋、草履小売業；スリッパ小売業；サンダル小売業	○	○
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業	主としてかばん及びハンドバッグ、札入れ、名刺入れなどの袋物を小売する事業所をいう。	かばん小売業；トランク小売業；ハンドバッグ小売業；袋物小売業	○
	5792 下着類小売業	5792 下着類小売業	主として下着類を小売りする事業所をいう。	補整着小売業；下着小売業；Tシャツ小売業	○	○
		5793 洋品雑貨・小間物小売業	主として洋品雑貨及び小間物を小売する事業所をいう。	洋品店；装身具小売業（貴金属製を除く）；化粧品小売業；シャツ小売業；ワイシャツ小売業；帽子小売業；ネクタイ小売業；ハンカチーフ小売業；ふろしき小売業；手ぬぐい小売業；タオル小売業；足袋小売業；靴下小売業；扇子・うちわ小売業；紋章小売業；ベルト小売業；バックル小売業；裁縫用品小売業	○	○
		5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	主として傘、ステッキなど他に分類されない衣服及び身の回り品を小売する事業所をいう。	洋傘小売業；和傘小売業；ステッキ小売業；白衣小売業；水着小売業（競泳用を除く）	○	○
58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業	5811 各種食料品小売業	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所をいう。	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	主として野菜を小売する事業所をいう。	野菜小売業；八百屋	○
	583 食肉小売業	5822 果実小売業	主として果実を小売する事業所をいう。	果実小売業；果物屋	○	○
		5831 食肉小売業（卵、鳥肉を除く）	主として食肉及び肉製品を小売する事業所をいう。 主として鳥肉を小売する事業所は細分類5832に分類される。	肉屋；獣肉小売業；塩蔵肉小売業；冷凍肉小売業；肉製品小売業；魚肉ハム・ソーセージ小売業	○	○
	584 鮮魚小売業	5832 卵・鳥肉小売業	主として卵及び鳥肉を小売する事業所をいう。	卵小売業；鳥肉小売業	○	○
		5841 鮮魚小売業	主として各種鮮魚及び貝類を小売する事業所をいう。	魚屋；鮮魚小売業；貝類小売業；かき小売業；川魚小売業；冷凍魚小売業；海藻小売業（生のもの）	○	○
	585 酒小売業	5851 酒小売業	主として酒を小売する事業所をいう。	酒屋	○	○

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
58 飲食品 小売業	586 菓子・パン 小売業	5861 菓子小売業(製造小売)	主として各種の菓子類、あめ類を製造してその場所で小売する事業所をいう。 主としてパン類を製造して小売する事業所は細分類5863に分類される。	洋菓子小売業(製造小売)；和菓子小売業(製造小売)；干菓子小売業(製造小売)；だ菓子小売業(製造小売)；せんべい小売業(製造小売)；あめ小売業(製造小売)；ケーキ小売業(製造小売)；まんじゅう小売業(製造小売)；もち小売業(製造小売)；焼いも屋；甘ぐり小売業；アイスクリーム・アイスキャンデー小売業(製造小売)；ドーナツ小売業(製造小売)	×	×
		5862 菓子小売業(製造小売でないもの)	主として各種の菓子類、あめ類を小売する事業所(製造小売を除く)をいう。 主としてパン類を小売する事業所は細分類5863又は5864に分類される。	洋菓子小売業(製造小売でないもの)；和菓子小売業(製造小売でないもの)；干菓子小売業(製造小売でないもの)；だ菓子小売業(製造小売でないもの)；せんべい小売業(製造小売でないもの)；あめ小売業(製造小売でないもの)；ケーキ小売業(製造小売でないもの)；まんじゅう小売業(製造小売でないもの)；もち小売業(製造小売でないもの)；アイスクリーム・アイスキャンデー小売業(製造小売でないもの)；ドーナツ小売業(製造小売でないもの)	○	○
		5863 パン小売業(製造小売)	主として食パン、コッペパン、菓子パンなど各種のパン類を製造してその場所で小売する事業所をいう。	パン小売業(製造小売)	×	×
		5864 パン小売業(製造小売でないもの)	主として食パン、コッペパン、菓子パンなど各種のパン類を小売する事業所(製造小売を除く)をいう。	パン小売業(製造小売でないもの)	○	○
	589 その他の 飲食品 小売業	5891 コンビニエンスストア(飲食品を中心とするものに限る)	主として飲食品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所をいう。	コンビニエンスストア	○	○
		5892 牛乳小売業	主として牛乳を小売する事業所をいう。	牛乳小売業；牛乳スタンド	○	○
		5893 飲料小売業(別掲を除く)	主として酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業所をいう。	清涼飲料小売業；果汁飲料小売業；ミネラルウォーター小売業；乳酸菌飲料小売業；茶類飲料小売業	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
58 飲食品 小売業	589 その他の 飲食品 小売業	5894 茶類小売業	主として各種の茶（緑茶、紅茶など）及び類似品（ココア、コーヒーなど）を小売する事業所をいう。	茶小売業；こぶ茶小売業；コーヒー小売業；ココア小売業；豆茶小売業；麦茶小売業；紅茶小売業	○	○
		5895 料理品小売業	主として各種の料理品（折詰料理、そう菜など）を小売する事業所をいう。 ただし、客の注文によって調理をし提供（持ち帰り又は配達）する事業所は、大分類M-宿泊業、飲食サービス業（中分類77-持ち帰り・配達飲食サービス業）に分類される。	そう（惣）菜屋；折詰小売業；揚物小売業；駅弁売店；調理パン小売業（サンドイッチ、ハンバーガーなど他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；おにぎり小売業；すし小売業（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；煮豆小売業；ハンバーガー店（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；持ち帰り弁当屋（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）；ピザ小売業（他から仕入れたもの又は作り置きのもの）	○	○
		5896 米穀類小売業	主として米麦、雑穀及び豆類を小売する事業所をいう。	米麦小売業；雑穀小売業；豆類小売業	○	○
		5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	主として豆腐、こんにゃく、納豆、漬物、かまぼこ、ちくわなどの加工食品を小売する事業所をいう。	豆腐小売業；こんにゃく小売業；納豆小売業；つくだ煮小売業；漬物小売業；たい味そ小売業；ちくわ小売業；おでん材料小売業	○	○
		5898 乾物小売業	主として水産物及び農産物の乾物を小売する事業所をいう。	乾物屋；干魚小売業；干びょう小売業；ふ（麩）小売業；乾燥野菜小売業；乾燥果実小売業；こうや（高野）豆腐小売業；干しのり小売業；くん製品小売業；海藻小売業（乾燥したもの）	○	○
		5899 他に分類されない飲食品小売業	主として他に分類されない飲食品を小売する事業所をいう。	氷小売業；乾めん類小売業；インスタントラーメン小売業；缶詰小売業；乳製品小売業（ヨーグルト、バター、チーズなど）；調味料小売業（塩、味そ、しょう油、食酢、ソース、砂糖、食用油脂、香辛料、七味とうがらしなど）	○	○
59 機械器具 小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	主として自動車（新車）を小売する事業所をいう。	自動車（新車）小売業	×	×
		5912 中古自動車小売業	主として中古自動車を小売する事業所をいう。	中古自動車小売業	×	×
		5913 自動車部分品・附属品小売業	主として自動車の部分品及び附属品を小売する事業所をいう。	自動車部分品・附属品小売業；自動車タイヤ小売業；カーアクセサリ小売業；カーエアコン小売業；カーステレオ小売業；カーナビゲーション小売業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
	591 自動車小売業	5914 二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)	主として二輪自動車(原動機付自転車を含む)及びその部分品、附属品を小売する事業所をいう。	二輪自動車小売業;スクーター小売業;原動機付自転車小売業;二輪自動車部分品・附属品小売業	○	○
	592 自転車小売業	5921 自転車小売業	主として自転車及びその部分品、附属品を小売する事業所をいう。	自転車店;リヤカー小売業;自転車・同部分品・附属品小売業;自転車タイヤ・チューブ小売業;中古自転車小売業	○	○
	593 機械器具小売業(自動車、自転車を除く)	5931 電気機械器具小売業(中古品を除く)	主としてテレビジョン受信機、ラジオ受信機、電気冷蔵庫、電熱器、電気アイロン、電球など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所をいう。	電気機械器具小売業;テレビジョン受信機小売業;電気洗濯機小売業;電気ストーブ小売業;電気アイロン小売業;電気冷蔵庫小売業;電気掃除機小売業;電球小売業;電気音響機械器具小売業(オーディオ機器、ヘッドフォン、イヤフォンなど);扇風機小売業;電気医療機械器具小売業;電気井戸ポンプ小売業;CDプレーヤ小売業;DVDレコーダ小売業;ビデオカメラ小売業;録音・録画ディスクメディア小売業(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);電気毛布小売業;ホットカーペット小売業;デジタルカメラ小売業	×	○
電話機小売業;携帯電話機小売業				×	×	
5932 電気事務機械器具小売業(中古品を除く)		主としてタイムレコーダ、パーソナルコンピュータ、プリンターなど各種の電気事務機械器具及びその部分品・附属品を小売する事業所をいう。	パーソナルコンピュータ小売業;データ保存用CD・DVD小売業(記録されていないもの);パソコンソフト小売業(ゲーム用ソフトを除く)	×	×	
5933 中古電気製品小売業		主として中古テレビジョン受信機、中古電気冷蔵庫、中古電気洗濯機及び中古パーソナルコンピュータなど各種の中古電気製品を小売する事業所をいう。	中古テレビジョン受信機小売業;中古電気冷蔵庫小売業;中古電気洗濯機小売業;中古パーソナルコンピュータ小売業	×	×	
	5939 その他の機械器具小売業	主としてその他の機械器具を小売する事業所をいう。	ガス器具小売業;ミシン・編機・同部分品小売業;石油ストーブ小売業;度量衡器小売業;金庫小売業;浄水器小売業	×	×	

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業	6011 家具小売業	主として各種の家庭用家具を小売する事業所をいう。	家具小売業；洋家具小売業；和家具小売業；いす小売業；机小売業；卓子小売業；ベッド小売業；つい立小売業；びょうぶ小売業；浴槽小売業；額縁小売業；本箱小売業；鏡台小売業；じゅうたん小売業；カーテン小売業	×	×
		6012 建具小売業	主としてふすま、障子、その他の建具を小売する事業所をいう。	建具小売業；木製建具小売業；金属製建具小売業；建具屋	×	×
		6013 畳小売業	主として畳、ござ、花むしる類を小売する事業所をいう。 畳完成品の製造小売と畳の裏返し、畳の修理を兼ねている事業所も本分類に含まれる。 ただし、専ら畳の裏返し、畳の修理を行う事業所は大分類Rーサービス業（他に分類されないもの）[9099]に分類される。	畳小売業；ござ小売業；花むしる小売業	×	×
	6014 宗教用具小売業	主として各種の宗教用具を小売する事業所をいう。	仏具小売業；神具小売業	×	×	
	602 じゅう器小売業	6021 金物小売業	主として家庭用その他各種の金物雑貨などを小売する事業所をいう。 本分類には、バケツ、じょうろのような板金製品を製造小売する事業所も含まれる。 なお、主として農業用機械器具を小売する事業所は小分類604[6041]に分類される。	金物店；刃物小売業；そり刃小売業；くぎ小売業；ほうろう鉄器小売業；鉄器小売業；アルミニウム製品小売業；鋳前小売業；魔法瓶小売業	○	○
		6022 荒物小売業	主としてほうき、ざる、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ろうそくなどあるいはこれらのものを合わせ小売する事業所をいう。	荒物屋；日用雑貨小売業（荒物を主とするもの）；ほうき小売業；ざる小売業；はし小売業；ふるい小売業；たわし小売業；竹かご小売業；バスケット小売業；竹細工小売業；わら製品小売業；縄小売業；しゅろ細工小売業；ろうそく小売業；マッチ小売業；こうり（行李）小売業；ポリバケツ小売業；ガムテープ・荷造ひも小売業；農業用ビニールシート小売業	○	○
6023 陶磁器・ガラス器小売業		主として各種の陶磁器及びガラス器を小売する事業所をいう。	瀬戸物小売業；焼物小売業；土器小売業；陶器小売業；磁器小売業；ガラス器小売業；食器小売業（陶磁器製、ガラス製のもの）；花器小売業（陶磁器製、ガラス製のもの）	○	○	

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	602 じゅう器小売業	6029 他に分類されないじゅう器小売業	主として他に分類されないじゅう器を小売する事業所をいう。	漆器小売業；茶道具小売業；花器小売業（陶磁器製、ガラス製のものを除く）；プラスチック製食器小売業；華道具小売業；貴金属製食器小売業	×	×
	603 医薬品・化粧品小売業	6031 ドラッグストア	主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する事業所をいう。	ドラッグストア	○	○
		6032 医薬品小売業（調剤薬局を除く）	主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業所をいう。	薬局（一般用医薬品の小売を主とするもの）；薬店；漢方薬小売業；生薬小売業；薬種小売業	○	○
		6033 調剤薬局	主として医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所をいう。	薬局（調剤を主とするもの）；調剤薬局；ファーマシー（調剤を主とするもの）	○	○
		6034 化粧品小売業	主として化粧品を小売する事業所をいう。	化粧品店；香水小売業；香油小売業；おしろい小売業；整髪料小売業；石けん小売業（化粧、洗顔、薬用のもの）；歯磨小売業；シャンプー小売業；白髪染小売業	○	○
	604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	主として農業用機械器具を小売する事業所をいう。	農業用機械器具小売業；すき・くわ・かま小売業；鳥獣害防除器具小売業；畜産用機器小売業；養蚕用機器小売業；耕うん機小売業；ハンドトラクタ小売業；コンバイン小売業	×	○
		6042 苗・種子小売業	主として苗及び種子を小売する事業所をいう。 苗及び種子を栽培して販売するものは大分類A－農業、林業[01, 02]に分類される。	種苗小売業；苗木小売業；種子小売業	×	○
		6043 肥料・飼料小売業	主として肥料、農薬及び飼料を小売する事業所をいう。	肥料小売業（化学肥料、有機質肥料、複合肥料など）；飼料小売業；農薬小売業；園芸用土小売業	×	○
	605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	計量器付の給油ポンプを備え、主として自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガス（LPG）を小売する事業所をいう。	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）	主として灯油、プロパンガス、石炭、まきなどの燃料を小売する事業所をいう。	薪炭小売業；練炭小売業；豆炭小売業；石炭小売業；プロパンガス小売業；灯油小売業	○	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）	主として書籍及び雑誌を小売する事業所をいう。 主として書籍、雑誌を賃貸する事業所は大分類K—不動産業、物品賃貸業〔7099〕に分類される。	書店；洋書取次店；楽譜小売業	×	○
		6062 古本小売業	主として古書籍、古雑誌などの古本を小売りする事業所をいう。	古本屋；古書籍小売業；古雑誌小売業	×	○
		6063 新聞小売業	主として新聞を小売する事業所をいう。	新聞販売店；新聞取次店	×	○
		6064 紙・文房具小売業	主として紙、紙製品及び文房具を小売する事業所をいう。	洋紙小売業；板紙小売業；和紙小売業；ふすま紙小売業；障子紙小売業；帳簿類小売業；ノート小売業；万年筆小売業；鉛筆小売業；ペン小売業；インキ小売業；すずり小売業；筆小売業；朱肉小売業；製図用具小売業；そろばん小売業；手工材料小売業；絵画用品小売業（水彩絵具、毛筆、パレット、画架など）	○	○
	607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	主として各種のスポーツ用品を小売する事業所をいう。 主としてがん具を小売する事業所は細分類6072に分類される。	運動具小売業；スポーツ用品小売業；ゴルフ用品小売業；釣具小売業；狩猟用具小売業；スポーツ用靴小売業（スキー靴、スケート靴、登山靴、スパイクシューズなど）；運動衣小売業（野球用ユニホーム、剣道着、柔道着など）；ジェットスキー小売業；サーフボード小売業；登山用品小売業（登山ザック、登山用テントなど）；競泳用水着小売業	×	○
		6072 がん具・娯楽用品小売業	主としてがん具及び娯楽用品を小売する事業所をいう。	おもちゃ屋；人形小売業；模型がん具小売業；教育がん具小売業；羽子板小売業；娯楽用品小売業（囲碁、将棋、マージャン、トランプ、花札、かるたなど）；テレビゲーム機小売業；ゲーム用ソフト小売業	○	○
		6073 楽器小売業	主として各種の楽器及びレコードを小売する事業所をいう。	洋楽器小売業；ピアノ小売業；和楽器小売業；三味線小売業；レコード・ミュージックテープ小売業；コンパクトディスク小売業（音楽用のもの）	×	○

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の 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	主として写真機及び写真材料を小売する事業所をいう。 主としてデジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所は大分類N－生活関連サービス業、娯楽業[7993]に分類される。	写真機小売業；撮影機小売業；映写機小売業；写真感光材料小売業；写真フィルム小売業	×	○
		6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	主として時計、眼鏡及び光学機械並びに附属品を小売する事業所をいう。 専ら時計、眼鏡及び光学機械並びに附属品の修理を行う事業所は大分類R－サービス業(他に分類されないもの)[90]に分類される。	時計屋；眼鏡小売業；コンタクトレンズ小売業；双眼鏡小売業；望遠鏡小売業	○	○
609 他に分類 されない 小売業	609 他に分類 されない 小売業	6091 ホームセンター	主として住まいの手入れ改善にかかる商品を中心に、家庭用品、園芸用品、電気機械器具、家具・収納用品、建築材料などの住関連商品を総合的、系統的に品揃えし、セルフサービス方式により小売りする事業所で、店舗規模が大きい事業所をいう。	ホームセンター	×	×
		6092 たばこ・喫煙具専門小売業	専らたばこ及び喫煙具を小売する事業所をいう。 なお、たばこ及び喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねている事業所については、他の商品によって分類される。	たばこ・喫煙具専門小売店	○	○
		6093 花・植木小売業	主として花及び植木を小売する事業所をいう。 主として造花を小売する事業所は細分類6099に分類される。	花屋；切花小売業；フローリスト；植木小売業；盆栽小売業	×	○
		6094 建築材料小売業	主として木材、セメント、板ガラスなどの建築材料を小売する事業所をいう。	木材小売業；セメント小売業；板ガラス小売業；ブロック小売業；プラスチック建材小売業	×	×
		6095 ジュエリー製品小売業	主として金・銀加工製品及び宝石類を小売する事業所をいう。 ただし、貴金属製食器を小売する事業所は小分類602[6029]に分類される。	宝石小売業；金製品小売業；銀製品小売業；白金製品小売業；装身具小売業(貴金属製のもの)	×	×
		6096 ペット・ペット用品小売業	主として犬、猫、小鳥、熱帯魚などのペット及びペットフード、ペット用品を小売する事業所をいう。	ペットショップ；愛がん用動物小売業；観賞用魚小売業；ペットフード小売業	×	×
		6097 骨とう品小売業	主として骨とう品を小売する事業所をいう。	骨とう品小売業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	609 他に分類されない小売業	6098 中古品小売業(骨とう品を除く)	主として中古の衣服, 家具, 楽器, 運動用品, 靴など他に分類されない中古品を小売する事業所をいう。	中古衣服小売業; 古道具小売業; 中古家具小売業; 古建具小売業; 古楽器小売業; 古写真機小売業; 古運動具小売業; 中古靴小売業; 古レコード小売業; 中古CD小売業; 中古ゲーム用ソフト小売業; リサイクルショップ(中古電気製品小売業, 古本屋を除く)	×	×
		6099 他に分類されないその他の小売業	主として他に分類されないその他の商品を小売する事業所をいう。	美術品小売業(骨とう品を除く); 名刺小売業; 印章小売業; 印判小売業; 帆布小売業; 造花小売業; 標本小売業; 旗ざお・物干しざお小売業; 碑石・墓石小売業; 石工業(個人の注文によって彫刻, 仕上げを行い販売するもの); 荷車小売業(中古品を含む); 古切手小売業; 郵趣品(記念切手類・同収集品)小売業; 古銭小売業; 教育用磁気テープ小売業; 合成洗剤小売業; 石けん小売業(化粧, 洗顔, 薬用以外のもの); CD, DVD, ブルーレイディスク小売業(記録済みで音楽用以外のもの); 絵画小売業; 金・銀・白金地金小売業; 録画テープ小売業(記録済みのもの)	×	×

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類J 金融業、保険業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
62 銀行業	621 中央銀行	6211 中央銀行	銀行券を発行し、通貨及び金融の調節を行う事業所をいう。	日本銀行	×	×	
		622 銀行(中央銀行を除く)	6221 普通銀行	主として預金の受入れ、資金の貸付け、為替取引等の業務を行う事業所をいう。 ただし、信託銀行、その他の銀行を除く。	都市銀行；地方銀行；第二地方銀行協会加盟の地方銀行	×	○
			6222 郵便貯金銀行	郵政民営化法等により銀行業を行う事業所をいう。	ゆうちょ銀行	×	○
			6223 信託銀行	主として信託業務を行う銀行の事業所をいう。	信託銀行	×	×
63 協同組織 金融業	631 中央企業 等金融業	6311 信用金庫・同連合会	会員及び会員外から広く預金を受け入れ、主として会員である中小企業者に資金を融通する金融機関をいう。	信用金庫	×	○	
		6312 信用協同組合・同連合会	原則として組合員のみから預金を受け入れ、主として組合員である中小企業者に資金を融通する組合をいう。	信用協同組合；信用組合	×	○	
		6313 商工組合中央金庫	債券を発行し、主として出資者である組合及びその構成員等から預金を受け入れ、これらに対し資金を融通する金融機関の事業所をいう。	商工組合中央金庫	×	×	
		6314 労働金庫・同連合会	労働組合、消費生活協同組合等からの預金の受け入れを行い、これら団体の行う福利共済活動を推進するための資金を融通する金融機関をいう。	労働金庫	×	×	
	632 農林水産 金融業	6324 農業協同組合	組合の事業所のうち、組合員である農業者に金融上の便益を供することを専業とする事業所をいう。	農業協同組合(金融上の便益のみを提供するもの)	×	○	
			組合の事業所のうち、組合員である漁業者又は水産加工業者に金融上の便益を供することを専業とする事業所をいう。	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(金融上の便益のみを提供するもの)	×	○	
		6325 漁業協同組合、水産加工業協同組合					

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類L 学術研究，専門・技術サービス業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
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	獣医学上の内科的，外科的，歯科的サービスを提供する事業所をいう。	獣医業；家畜診療所；動物病院；ペットクリニック ※家畜診療所は法第29条第1項第2号による	×	×
	746 写真業	7461 写真業(商業写真業を除く)	主として肖像を撮影し，撮影した肖像の写真プリント，フィルム現像，焼付，引伸及びフィルム複写を行う事業所をいう。 デジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像，焼付，引伸及びその取次を行う事業所並びにフィルム複写を行う事業所は大分類N－生活関連サービス業，娯楽業 [7993] に，広告，出版などの業務的使用者のための写真業は細分類 [7462] に分類される。	写真撮影業；写真館；街頭写真業	○	○
74 技術サービス業(他に分類されないもの)	746 写真業	7462 商業写真業	主として広告，出版及びその他の業務的使用者のための写真業を行う事業所をいう。 デジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現象，焼付，引伸及びフィルム複写を行う事業所は大分類N－生活関連サービス業，娯楽業 [7993] に，映画制作業は大分類G－情報通信業 [4111] に，映画フィルムの現像を行う事業所は大分類G－情報通信業 [4169] に分類される。	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	×	×

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類N 生活関連サービス業、娯楽業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服その他の繊維製品及び皮革製品を原型のまま洗濯する事業所をいう。	洗濯業；クリーニング業；ランドリー業 クリーニング工場	○ ×	○ ×
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行う事業所をいう。	洗濯物取次所；クリーニング取次所	×	×
		7813 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯し、これを使用させるために貸与し、その使用後回収して洗濯し、更にこれを貸与することを繰り返して行う事業所をいう。	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	主として頭髮の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業所をいう。	理容店；理髪店；パーバー；床屋	×	○
	783 美容業	7831 美容業	主としてパーマメントウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業所をいう。	美容室；美容院；ビューティサロン	×	○
	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	日常生活の用に供するため、公衆又は特定多数人を対象として入浴させるもので、公衆浴場入浴料金の統制額の指定等に関する省令(昭和32年厚生省令第38号)に基づく都道府県知事の統制をうけ、かつ、当該施設の配置について公衆浴場法第2条第3項に基づく都道府県の条例による規制の対象となっている事業所をいう。	銭湯業	×	×
	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業	薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所をいう。	温泉浴場業；蒸しぶろ業；砂湯業；サウナぶろ業；スパ業；鉱泉浴場業；健康ランド；スーパー銭湯	×	×
	789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	個人の注文によって、衣服などを分解し、洗張、湯のし、染抜(しみぬき)などを行う事業所及び衣類、織物などの染色を行う事業所をいう。 染物の取次を行う事業所も本分類に含まれる。 業者からの委託(染替えを除く)によって染色を行う事業所は大分類E-製造業[114]に分類される。	洗張業；張物業；湯のし業；染抜(しみぬき)業；染物屋；京染屋；丸染屋；染直し業；色揚業；染物取次業	×	×
		7892 エステティック業	手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体型を整えるなどの指導又は施術を行う事業所をいう。	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)	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
78 洗濯・理容・美容・浴場業	789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7893 リラクゼーション業(手技を用いるもの)	手技を用いて心身の緊張を弛緩させるための施術を行う事業所をいう。 ただし、エステティックを業とする者がその業務を行う事業所は細分類 [7892] に、医業類似行為を業とする者がその業務を行う事業所は大分類P－医療、福祉 [835] に分類される。 なお、手技を用いないでその業務を行う事業所は細分類 [7899] に分類される。	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	化粧品・器具等を用いて、手および足の爪の手入れ、造形、修理、補強、装飾など爪に係る施術を行う事業所をいう。	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	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場など主として個人に対して身の回りの清潔を保持するためのサービス又は心身のリラックス並びにリフレッシュを促進するためのサービスを提供する事業所をいう。	コインシャワー業；寝具消毒・乾燥業；ソープランド業；ゲルマニウム温浴	×	×
					コインランドリー業	○	○
79 その他の生活関連サービス業	791 旅行業	7911 旅行業(旅行業者代理業を除く)	運送又は宿泊等のサービスの提供について、提供者又は旅行者のいずれか一方を代理して契約を締結する等の行為を行う事業所をいう。	第一種旅行業；第二種旅行業；第三種旅行業	×	×	
		7912 旅行業者代理業	旅行業を営む者を代理して契約を締結する行為を行う事業所をいう。	旅行業者代理業	×	×	
	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所をいう。 裏返しなどの衣服の更生を行う事業所も本分類に含まれる。 業者から材料を支給されて衣服の製造を行う事業所は大分類E－製造業 [116] に、個人の注文により店持ちの材料により衣服を仕立てる事業所は大分類I－卸売業、小売業 [5721, 5731, 5732] に分類される。	衣服裁縫業（材料個人持ちのもの）；衣服修理業；更生仕立直し業；裏返し業；和・洋服裁縫業（材料個人持ちのもの）；かけはぎ業	○	○	
	794 物品預り業	7941 物品預り業	一時的に物品を預かる事業所をいう。 倉庫に物品を保管する事業所は大分類H－運輸業、郵便業 [47] に分類される。	自転車預り業	×	○	
手荷物預り業；荷物一時預り業；コインロッカー業				×	×		

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
79 その他の生活関連サービス業	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業	主として死体の火葬を業務とする事業所をいう。	火葬業；火葬場	×	×	
		7952 墓地管理業	墓地の管理を行う事業所をいう。	墓地管理業；霊園管理事務所；納骨堂	×	×	
	796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業	主として死体埋葬準備、葬儀執行を業務とする事業所をいう。 霊きゅう自動車で死体を運搬する事業所は大分類H-運輸業、郵便業[4411]に分類される。	葬儀屋；斎場；葬儀会館	×	×	
		7962 結婚式場業	主として挙式、披露宴の挙行など婚礼のための施設・サービスを提供する事業所をいう。	結婚式場業	×	×	
		7963 冠婚葬祭互助会	婚礼のための施設・サービスの提供及び葬儀執行の業務を一体として行い、これらの便益の提供を受けるものから、当該便益等の提供に先立って、対価の一部又は全部を二カ月以上の期間にわたり、かつ、三回以上に分割して受領する事業所をいう。	冠婚葬祭互助会	×	×	
	799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業	7991 食品賃加工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀類などを賃加工する事業所をいう。 主として商業者、ホテル、レストランなどから委託を受けて、精穀、製粉など穀類の賃加工を行う事業所は大分類E-製造業[096]に分類される。	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	主として結婚相手の紹介、婚礼のための相談などを行う事業所及び婚礼のための施設の紹介、あっせんを行う事業所をいう。	結婚相談所（営利的なもの）；結婚紹介業；結婚式場紹介業	×	×
		7993 写真プリント、現像・焼付業	主としてデジタルカメラ等の画像データのプリント又はフィルム現像、焼付、引伸及びその取次を行う事業所並びにフィルム複写を行う事業所をいう。	デジタルカメラ写真プリント業、写真現像・焼付業；写真修整業；DPE取次業	×	×	
		7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	主として他に分類されない個人サービスを提供する事業所をいう。	易断所；観相業；観光案内業（ガイド）；靴磨き業；ペット美容室；犬猫霊園管理事務所；運転代行業；古綿打直し業；綿打直し仲介業；チケット類売買業；宝くじ売さばき業；ハウスクリーニング業（個人宅）	×	×	

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類〇 教育、学習支援業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	小学生、中学生、高校生などを対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行う事業所をいう。	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	主として音楽に関する技能・技術を教授する事業所をいう。	ピアノ教授所；バイオリン教授所；エレクトーン教授所；ギター教授所；三味線教授所；琴教授所；尺八教授所；声楽教授所；歌謡教室；カラオケ教室；長唄指南所	×
	8242 書道教授業		主として書道を教授する事業所をいう。	書道教授所；書道教室	×	×
	8243 生花・茶道教授業		主として生花・茶道を教授する事業所をいう。	生花教授所；華道教室；茶道教授所	×	×
	8244 そろばん教授業		主としてそろばんを教授する事業所をいう。	そろばん教授所；そろばん塾（各種学校でないもの）	×	×
	8245 外国語会話教授業		主として外国語会話を教授する事業所をいう。	英会話教授所；英会話教室（各種学校でないもの）；外国語会話教室（各種学校でないもの）	×	×
	8246 スポーツ・健康教授業		スポーツ技能、健康、美容などの増進のため、指導者が柔道、水泳、ヨガ、体操などを教授することを主たる目的とする事業所をいう。ただし、教授が行われている場合でもスポーツを行うための施設を提供することを主とした事業所は、大分類N－生活関連サービス業、娯楽業〔804〕に分類される。	スポーツ・健康教授所；スイミングスクール；ヨガ教室；気功術教授所；テニス教室；バレーボール教室；エアロビクス教室；リズム教室；体操教室；ゴルフスクール；柔道場（教授しているもの）；剣道場（教授しているもの）；サーフィン教室；ダイビングスクール	×	×
	824 教養・技能教授業		8249 その他の教養・技能教授業	他に分類されない教養、技能、技術などを教授する事業所をいう。	囲碁教室；編物教室；着物着付教室；料理教室；美術教室；工芸教室（彫金、陶芸など）；教養講座；舞踏教授所（日本舞踊、タップダンス；フラダンスなど）；ダンス教室；ジャズダンス教室；フラワーデザイン教室；カルチャー教室（総合的なもの）；家庭教師；パソコン教室	×
	829 他に分類されない教育、学習支援業	8299 他に分類されない教育、学習支援業	他に分類されない教育、学習支援業を営む事業所をいう。	料理学校（専修学校、各種学校でないもの）；タイピスト学校（専修学校、各種学校でないもの）；洋裁学校（専修学校、各種学校でないもの）；歯科衛生士養成所（専修学校、各種学校でないもの）；自動車教習所（各種学校でないもの）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類P 医療、福祉のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゆう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師, はり師, きゆう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所をいう。これらの者が出張のみによってその業務を行う場合も含む。	あん摩業; マッサージ業; 指圧業; はり業; きゆう業; 柔道整復業	×	○
		8359 その他の療術業	温熱療法, 光熱療法, 電気療法, 刺激療法などの医業類似行為を業とする者がその業務を行う事業所をいう。これらの者が出張のみによってその業務を行う場合も含む。	太陽光線療法業; 温泉療法業; 催眠療法業; 視力回復センター; カイロプラクティック療法業; 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(医業類似行為のもの); リフレクソロジー	×	×
	836 医療に附帯するサービス業	8361 歯科技工所	歯科医師又は歯科技工士が業として特定人に対する歯科医療の用に供する補てつ物, 充てん物又は矯正装置の作成, 修理又は加工を行う事業所をいう。	歯科技工業; 歯科技工所	×	×
		8369 その他の医療に附帯するサービス業	主として臓器のあつせん, 医療に係る検体検査など医療業に附帯するサービスを提供する事業所をいう。	アイバンク; 腎バンク; 骨髄バンク; 衛生検査所; 滅菌業(医療用器材); 臨床検査業	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類Q 複合サービス事業のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 協同組合 （他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない農業協同組合、農業協同組合連合会（以下「農業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う農業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	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）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない漁業協同組合、漁業協同組合連合会（以下「漁業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う漁業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	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）	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない水産加工業協同組合及び水産加工業協同組合連合会（以下「水産加工業協同組合」という）の事業所をいう。 単一の事業を行う水産加工業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	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）	×	×

別表3 法第29条第1項第11号(令第22条第6号)及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 協同組合 (他に分類されないもの)	871 農林水産業協同組合(他に分類されないもの)	8714 森林組合 (他に分類されないもの)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、購買事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない森林組合及び森林組合連合会(以下「森林組合」という)の事業所をいう。 単一の事業を行う森林組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	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)	信用事業又は共済事業と併せて、経営指導事業、検査事業、厚生事業等を複合的に行う他に分類されない事業協同組合及び事業協同組合連合会(以下「事業協同組合」という)の事業所をいう。 単一の事業を行う事業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類される。 なお、複数の事業を行う事業所であっても、信用事業又は共済事業を行っていない場合は、その事業所で行う事業のうち、主要な経済活動によりそれぞれの産業に分類される。	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)	×	×

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

大分類R サービス業（他に分類されないもの）のうち該当するもの

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
89 自動車整備業	(道路運送車両法第78条に規定する認証を受ける事業場となる自動車修理工場)				×	○
	道路運送車両法第78条（認証） 自動車特定整備事業を営もうとする者は、自動車特定整備事業の種類及び特定整備を行う事業場ごとに、地方運輸局長の認証を受けなければならない。					
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）	一般機械の修理を行う事業所をいう。	農業用トラクタ修理業 機械修理業；内燃機関修理業；航空機整備業；ミシン修理業；光学機械修理業；映写機修理業；ガーデントラクタ修理業；フォークリフト整備業；ボイラー・圧力容器整備業	×	○
		9012 建設・鉱山機械整備業	建設機械及び鉱山機械の整備修理を行う事業所をいう。	建設用トラクタ整備業；掘削機械整備業；建設用クレーン整備業；整地機械整備業；基礎工事用機械整備業；鉱山機械整備業	×	×
		9021 電気機械器具修理業	電気機械器具の修理を行う事業所をいう。	ラジオ修理業；テレビ修理業；電気冷蔵庫修理業 変圧器修理業	○	○
	903 表具業	9031 表具業	ふすま、びょうぶ、巻物、掛物などの布はく又は紙はりを行う事業所をいう。	表具業；表装業；経師業；びょうぶ張業；ふすま張業；障子張業	×	×
	909 その他の修理業	9091 家具修理業	家具の修理を行う事業所をいう。	家具修理業；いす修理業	×	×
		9092 時計修理業	時計（電気時計を含む）の修理を行う事業所をいう。	時計修理業；電気時計修理業	○	○
		9093 履物修理業	履物の修理を行う事業所をいう。	靴修理業；革靴修理業；ゴム靴修理業；ズック靴修理業；げた修理業	○	○
		9094 かじ業	主として注文で手工鍛造、その他のかじ業を行う事業所をいう。鋼塊、棒鋼などからハンマ、プレスなどで鍛鋼品、鍛工品を製造する事業所、非鉄金属鍛造品を製造する事業所及びくわ、かま、すきなどの農業用器具を製造する事業所は大分類E－製造業のそれぞれに分類される。	手工鍛造業；かじ業；農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	×	○

別表3 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設

中分類	小分類	細分類	項目の説明	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
90 機械等修理業（別掲を除く）	909 その他の修理業	9099 他に分類されない修理業	他に分類されないその他の修理を行う事業所をいう。 本分類には台所用金属器具の修理，楽器の修理（調律修正を含む），洋傘，くら，馬具，かばん，袋物類の修理，のこぎりの目立，はさみ・包丁研ぎなどの修理を行う事業所が含まれる。	金物修理業；自転車修理業； 自転車タイヤ修理業	○	○
				楽器修理業；ピアノ調律・修正業；オルガン調律・修正業；三味線修理業；三味線・太鼓張替業；くら・馬具修理業；かばん・袋物修理業；洋傘修理業；装身具修理業；のこぎり目立業；研ぎ屋；はさみ・包丁研ぎ業；たる・おけ修理業；ゴム製品修理業（自動車タイヤ，ゴム靴の修理を除く）；メタリコン修理業；眼鏡修理業；計量器修理業；畳裏返し業	×	×

別表4 法第34条第1号の公益上必要な建築物

次に、法第34条第1号の公益上必要な建築物に該当する施設を例示しますが、許可対象となるかどうかについては、法律上の位置付けをはじめ、利用者の属性、具体的な事業内容や土地利用計画により、個別に判断することになります。

1 学校等

用途	施設の概要
小学校	学校教育法によるもの。学区が定められた小学校。
中学校	学校教育法によるもの。学区が定められた中学校。
幼稚園	学校教育法によるもの。認定こども園（幼稚園型）を含む。

2 社会福祉施設

『「児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業」、「社会福祉法による社会福祉事業」又は「更生保護事業法による更生保護事業」の用に供する施設である建築物』で、主として開発区域の周辺の居住者が利用する通所系施設が該当します。入所系施設については、主として開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設が該当します。

(1) 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設

事業名	事業の概要
家庭的保育事業 (児童福祉法第6条の3第9項)	家庭的保育事業とは、次に掲げる事業をいう。 一 子ども・子育て支援法（平成24年法律第65号）第19条第1項第2号の内閣府令で定める事由により家庭において必要な保育を受けることが困難である乳児又は幼児（以下「保育を必要とする乳児・幼児」という。）であつて満3歳未満のものについて、家庭的保育者（市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が行う研修を修了した保育士その他の厚生労働省令で定める者であつて、当該保育を必要とする乳児・幼児の保育を行う者として市町村長が適当と認めるものをいう。以下同じ。）の居宅その他の場所（当該保育を必要とする乳児・幼児の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業（利用定員が5人以下であるものに限る。次号において同じ。） 二 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、家庭的保育者の居宅その他の場所（当該保育が必要と認められる児童の居宅を除く。）において、家庭的保育者による保育を行う事業

事業名	事業の概要
小規模保育事業 (児童福祉法第6条の3第10項)	小規模保育事業とは、次に掲げる事業をいう。 一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満3歳未満のものについて、当該保育を必要とする乳児・幼児を保育することを目的とする施設(利用定員が6人以上19人以下であるものに限る。)において、保育を行う事業 二 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業
事業所内保育事業 (児童福祉法第6条の3第12項)	事業所内保育事業とは、次に掲げる事業をいう。 一 保育を必要とする乳児・幼児であつて満3歳未満のものについて、次に掲げる施設において、保育を行う事業 イ 事業主がその雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主から委託を受けて当該事業主が雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設 ロ 事業主団体がその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は事業主団体が委託を受けてその構成員である事業主の雇用する労働者の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設 ハ 地方公務員等共済組合法(昭和37年法律第152号)の規定に基づく共済組合その他の厚生労働省令で定める組合(以下ハにおいて「共済組合等」という。)が当該共済組合等の構成員として厚生労働省令で定める者(以下ハにおいて「共済組合等の構成員」という。)の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児を保育するために自ら設置する施設又は共済組合等から委託を受けて当該共済組合等の構成員の監護する乳児若しくは幼児及びその他の乳児若しくは幼児の保育を実施する施設 二 満3歳以上の幼児に係る保育の体制の整備の状況その他の地域の事情を勘案して、保育が必要と認められる児童であつて満3歳以上のものについて、前号に規定する施設において、保育を行う事業

(2) 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設

① 老人福祉施設関連

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
小規模多機能型居宅介護事業 (老人福祉法第5条の2第5項)	二種	小規模多機能型居宅介護事業とは、老人福祉法第10条の4第1項第4号の措置に係る者又は介護保険法の規定による小規模多機能型居宅介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護予防小規模多機能型居宅介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者その他の政令で定める者につき、これらの者の心身の状況、置かれている環境等に応じて、それらの者の選択に基づき、それらの者の居宅において、又は厚生労働省令で定めるサービスの拠点に通わせ、若しくは短期間宿泊させ、当該拠点において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活を営むのに必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの及び機能訓練を供与する事業をいう。
老人デイサービスセンター (老人福祉法第20条の2の2)	二種	老人デイサービスセンターは、老人福祉法第10条の4第1項第2号の措置に係る者又は介護保険法の規定による通所介護に係る居宅介護サービス費、地域密着型通所介護若しくは認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護サービス費若しくは介護予防認知症対応型通所介護に係る地域密着型介護予防サービス費の支給に係る者若しくは第一号通所事業であつて厚生労働省令で定めるものを利用する者その他の政令で定める者（その者を現に養護する者を含む。）を通わせ、第5条の2第3項の厚生労働省令で定める便宜を供与することを目的とする施設とする。
老人福祉センター (老人福祉法第20条の7)	二種	老人福祉センターは、無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする。
老人介護支援センター (老人福祉法第20条の7の2)	二種	老人介護支援センターは、地域の老人の福祉に関する各般の問題につき、老人、その者を現に養護する者、地域住民その他の者からの相談に応じ、必要な助言を行うとともに、主として居宅において介護を受ける老人又はその者を現に養護する者と市町村、老人居宅生活支援事業を行う者、老人福祉施設、医療施設、老人クラブその他老人の福祉を増進することを目的とする事業を行う者等との連絡調整その他の厚生労働省令で定める援助を総合的に行うことを目的とする施設とする。

② 児童福祉施設関連

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
障害児通所支援事業 (児童福祉法第6条の2の2)	二種	/
児童発達支援 (同条第2項)		児童発達支援とは、障害児につき、児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、日常生活における基本的な動作の指導、知識技能の付与、集団生活への適応訓練その他の厚生労働省令で定める便宜を供与することをいう。
医療型児童発達支援 (同条第3項)		医療型児童発達支援とは、上肢、下肢又は体幹の機能の障害（以下「肢体不自由」という。）のある児童につき、医療型児童発達支援センター又は独立行政法人国立病院機構若しくは国立研究開発法人国立精神・神経医療研究センターの設置する医療機関であつて厚生労働大臣が指定するもの（以下「指定発達支援医療機関」という。）に通わせ、児童発達支援及び治療を行うことをいう。
放課後等デイサービス (同条第4項)		放課後等デイサービスとは、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（幼稚園及び大学を除く。）に就学している障害児につき、授業の終了後又は休業日に児童発達支援センターその他の厚生労働省令で定める施設に通わせ、生活能力の向上のために必要な訓練、社会との交流の促進その他の便宜を供与することをいう。
放課後児童健全育成事業(放課後児童クラブ) (児童福祉法第6条の3第2項)	二種	放課後児童健全育成事業とは、小学校に就学している児童であつて、その保護者が労働等により昼間家庭にいないものに、授業の終了後に児童厚生施設等の施設を利用して適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図る事業をいう。
地域子育て支援拠点事業 (児童福祉法第6条の3第6項)	二種	地域子育て支援拠点事業とは、厚生労働省令で定めるところにより、乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業をいう。
保育所 (児童福祉法第39条) ※認可保育所に限る。	二種	保育所は、保育を必要とする乳児・幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行うことを目的とする施設（利用定員が20人以上であるものに限り、幼保連携型認定こども園を除く。）とする。
児童厚生施設(児童館、児童遊園) (児童福祉法第40条)	二種	児童厚生施設は、児童遊園、児童館等児童に健全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操をゆたかにすることを目的とする施設とする。

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
障害児入所施設 (児童福祉法第42条)	一種	<p>障害児入所施設は、次の各号に掲げる区分に応じ、障害児を入所させて、当該各号に定める支援を行うことを目的とする施設とする。</p> <p>一 福祉型障害児入所施設 保護、日常生活の指導及び独立自活に必要な知識技能の付与</p> <p>二 医療型障害児入所施設 保護、日常生活の指導、独立自活に必要な知識技能の付与及び治療</p>
児童心理治療施設 (児童福祉法第43条の2)	一種	<p>児童心理治療施設は、家庭環境、学校における交友関係その他の環境上の理由により社会生活への適応が困難となつた児童を、短期間、入所させ、又は保護者の下から通わせて、社会生活に適応するために必要な心理に関する治療及び生活指導を主として行い、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設とする。</p>
児童自立支援施設 (児童福祉法第44条)	一種	<p>児童自立支援施設は、不良行為をなし、又はなすおそれのある児童及び家庭環境その他の環境上の理由により生活指導等を要する児童を入所させ、又は保護者の下から通わせて、個々の児童の状況に応じて必要な指導を行い、その自立を支援し、あわせて退所した者について相談その他の援助を行うことを目的とする施設とする。</p>
児童家庭支援センター (児童福祉法第44条の2)	二種	<p>児童家庭支援センターは、地域の児童の福祉に関する各般の問題につき、児童に関する家庭その他からの相談のうち、専門的な知識及び技術を必要とするものに応じ、必要な助言を行うとともに、市町村の求めに応じ、技術的助言その他必要な援助を行うほか、第26条第1項第2号及び第27条第1項第2号の規定による指導を行い、あわせて児童相談所、児童福祉施設等との連絡調整その他厚生労働省令の定める援助を総合的に行うことを目的とする施設とする。</p>
幼保連携型認定こども園 (就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項)	二種	<p>幼保連携型認定こども園とは、義務教育及びその後の教育の基礎を培うものとしての満三歳以上の子どもに対する教育並びに保育を必要とする子どもに対する保育を一体的に行い、これらの子どもの健やかな成長が図られるよう適当な環境を与えて、その心身の発達を助長するとともに、保護者に対する子育ての支援を行うことを目的として、この法律の定めるところにより設置される施設をいう。</p>

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
母子・父子福祉施設 (母子及び父子並びに寡婦福祉法第39条)	二種	母子・父子福祉施設の種類の、次のとおりとする。 一 母子・父子福祉センター 無料又は低額な料金を、母子家庭等に対して、各種の相談に応ずるとともに、生活指導及び生業の指導を行う等母子家庭等の福祉のための便宜を総合的に供与することを目的とする施設とする。 二 母子・父子休養ホーム 無料又は低額な料金を、母子家庭等に対して、レクリエーションその他休養のための便宜を供与することを目的とする施設とする。

③ 障害者福祉施設関連

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
障害者支援施設 (障害者総合支援法第5条第11項)	一種	障害者支援施設とは、障害者につき、施設入所支援を行うとともに、施設入所支援以外の施設障害福祉サービスを行う施設（のぞみの園及び児童福祉施設を除く。）をいう。 ※施設障害福祉サービス（障害者自立支援法第5条第1項、同法施行規則第1条の2） 施設入所支援、生活介護、自立訓練、就労移行支援及び就労継続支援B型
就労継続支援A型 (障害者総合支援法第5条第14項、同規則第6条の10第1号)	二種	通常の事業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が可能である者に対して行う雇用契約の締結等による就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援
就労継続支援B型 (障害者総合支援法第5条第14項、同規則第6条の10第2号)	二種	通常の事業所に雇用されることが困難であって、雇用契約に基づく就労が困難である者に対して行う就労の機会の提供及び生産活動の機会の提供その他の就労に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練その他の必要な支援
地域活動支援センター (障害者総合支援法第5条第27項)	二種	地域活動支援センターとは、障害者等を通わせ、創作的活動又は生産活動の機会の提供、社会との交流の促進その他の厚生労働省令で定める便宜を供与する施設をいう。
身体障害者福祉センター (身体障害者福祉法第31条)	二種	身体障害者福祉センターは、無料又は低額な料金を、身体障害者に関する各種の相談に応じ、身体障害者に対し、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与する施設とする。

④ その他

事業又は施設名	一種 二種	事業又は施設の概要
隣保事業 (社会福祉法第2条第3項第11号)	二種	隣保館等の施設を設け、無料又は低額な料金でこれを利用させることその他その近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図るための各種の事業を行うものをいう。

3 診療所等

用途	施設の概要
診療所 (医療法第1条の5第2項)	診療所とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。
助産所 (医療法第2条第1項)	助産所とは、助産師が公衆又は特定多数人のためその業務(病院又は診療所において行うものを除く。)を行う場所をいう。

別表5 建築基準法別表第2関係

<p>建築基準法別表第2（い）項</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
<p>建築基準法施行令第130条の3 法別表2（い）項第2号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） 五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） 六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
<p>建築基準法別表第2（ろ）項第2号 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p>
<p>建築基準法施行令第130条の5の2 法別表第2（ろ）項第2号及び（ち）項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第2項及び第8項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
<p>建築基準法別表第2（は）項第5号 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p>
<p>建築基準法施行令第130条の5の3 法別表第2（は）項第5号（法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 前条第2号から第5号までに掲げるもの 二 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

第二編 技術的基準編

I 開発行為に関する技術的基本事項

1 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地

法第33条第1項第2号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

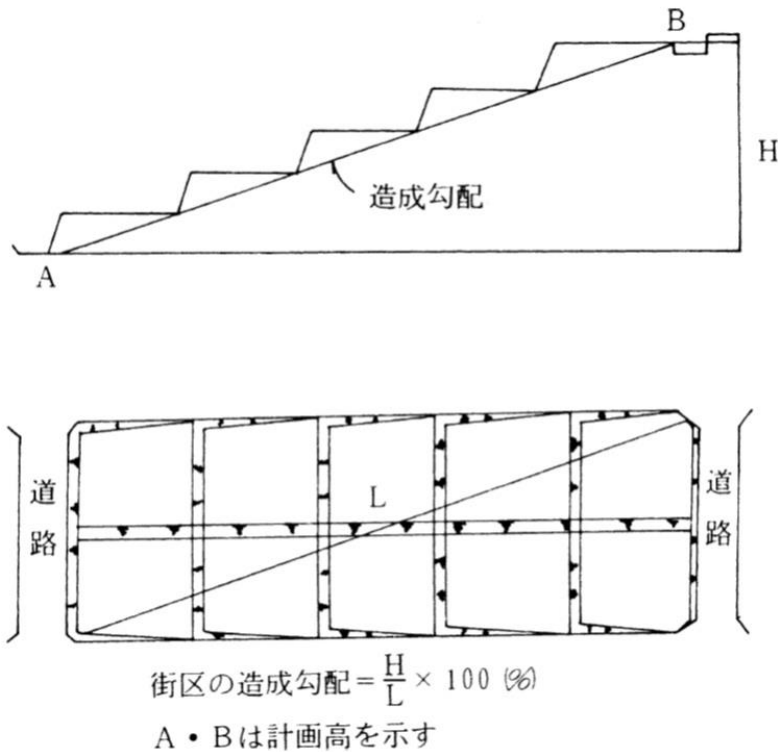
- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

2 住宅の敷地

(1) 街区及び画地の規模、形状は次による。

- ① 戸建住宅の標準的な街区にあつては、長辺をできるだけ80～120m、短辺を30～50mとすること。
- ② 戸建住宅の標準的な街区にあつては、長辺はできるだけ東西方向とすること。
- ③ 分譲住宅地等、複数の戸建住宅を計画する場合の1区画の面積は、次のとおりとする。
 - イ 市街化区域又は非線引都市計画区域においては、最小面積130㎡、かつ、平均面積150㎡以上。
 - ロ 都市計画区域外の区域においては、最小面積150㎡、かつ、平均面積200㎡以上。
 - ハ 市街化調整区域においては、最小面積150㎡。ただし、旧法第34条第10号イ該当の大規模住宅団地においては、最小面積150㎡、かつ平均面積200㎡以上。
なお、それぞれの面積は、延長敷地部分の面積を除いたものとする。
- ④ 分譲住宅地等、複数の戸建住宅を計画する場合の画地は、道路に2m以上接し、かつ、その接する道路の計画中心高よりも高くすること。

- (2) 造成宅地全体の傾斜はなるべく南向きとし、その平均勾配は30%以下、街区の造成勾配は12%以下を標準とすること。ただし、地形等の状況によりやむを得ず北向き斜面となる場合の街区の造成勾配は10%以下とすること



3 開発区域の境界

開発区域の境には、原則として構造物を設置すること。

4 現況調査

開発区域及びその周辺の道路、排水施設、その他の公共施設等について、その位置及び利用状況等の現況を十分調査しておくこと。

5 他法令との関連

- (1) 開発行為に関連して、建築基準法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、道路法、河川法、砂防法、文化財保護法、宅地造成等規制法、国土利用計画法、国有財産法、自然保護法、土壌汚染対策法及び各地方自治体の関係条例等に基づく許認可を要する場合は、事前にその措置を講じておくこと。
- (2) ゴルフコースの開発については、岡山県が定めた「岡山県におけるゴルフ場開発指針」がある。
- (3) 遺跡、文化財等の保存、修景等の計画は次による。
 - ① 開発予定区域が文化財に係る土地、特に埋蔵文化財等の多い地域については十分調査し、できるだけ開発行為を避けること。
 - ② 文化財が存在する土地を造成する場合は、造成着手前に市町村の教育委員会及び文化財の所有者、占有者又は管理者と十分協議の上、調査、保存の方法等必要な事項について調整を行うこと。
 - ③ 造成前もしくは造成中に文化財を発見した時は、前項の調整を行なうと共に、公園や緑地等として計画を立て、文化財の保護保存に努めること。

II 道路に関する基準

法第33条第1項第2号により「主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為」については、令第25条第1～5号、則第20条、則第20条の2及び則第24条に規定されている基準に従って、道路を計画しなければならない。ただし、既存の建築物の建替等で、やむを得ないと認められる場合はこの限りではない。

道路に関する基準について、本章の構成は以下のとおり。

1 道路の機能 (P2-3)

2 道路の幅員の基準 (P2-4)

- (1) 幅員の定義
- (2) 接続道路の幅員の基準
 - ① 開発区域内に新たに道路が整備されない場合
 - ② 開発区域内に新たに道路を整備する場合
- (3) 開発道路の幅員の基準
- (4) 住宅地の区画道路

3 道路の構造 (P2-16)

- (1) 舗装
- (2) 排水施設
- (3) 線形
- (4) 階段状の道路
- (5) 道路の平面交差
- (6) 歩車道の分離
- (7) 道路交通安全施設
- (8) 橋梁

4 道路に関するその他の基準 (P2-24)

1 道路の機能

令第25条第1号 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

2 道路の幅員の基準

令第25条第2号 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、6 m以上12m以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、4 m）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

令第25条第3号 市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。）にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

令第25条第4号 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9 m（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

令第20条 令第25条第2号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が1,000㎡未満のものにあつては6 m（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、8 m）、その他のものにあつては9 mとする。

令第20条の2 令第25条第2号ただし書の国土交通省令で定める道路は、次に掲げる要件に該当するものとする。

- 一 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
- 二 幅員が4 m以上であること。

運用は、次の基準を開発行為の種類に従って適用すること。

なお、幅員構成については、「道路構造令」等を参照すること。

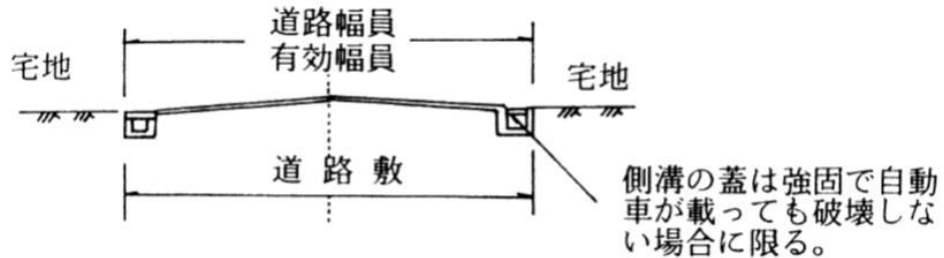
※「道路構造令」等

- ・ 道路構造令及び同施行規則
- ・ 道路法に基づく県道の構造の技術的基準及び道路標識の寸法を定める条例並びに同施行規則（岡山県）
- ・ 岡山市道路構造等条例及び同施行規則
- ・ 倉敷市道路の構造の技術的基準等に関する条例及び同施行規則
- ・ 玉野市道路の構造の技術的基準及び道路標識の寸法に関する条例並びに同施行規則
- ・ 笠岡市が管理する市道の構造の技術的基準等を定める条例及び同施行規則

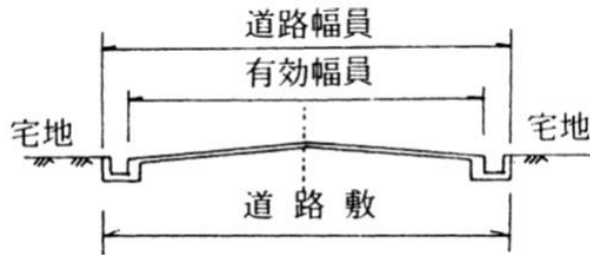
(1) 幅員の定義

この基準の中で、道路の「幅員」とは、次の図に示す「有効幅員」をいう。ただし、開発区域外の道路にあっては、ガードレール等の存在によって必要有効幅員が不足し、かつ、やむを得ない事情が認められる場合に限り、当該道路の「道路幅員」を「有効幅員」とみなす。

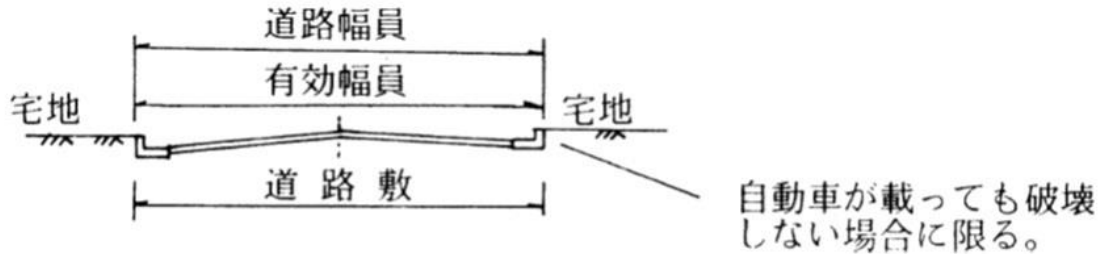
① U型側溝設置の場合（蓋設置）



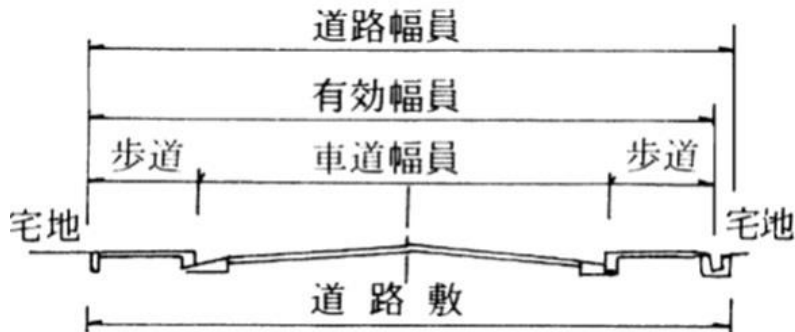
② U型側溝設置の場合（蓋なし）



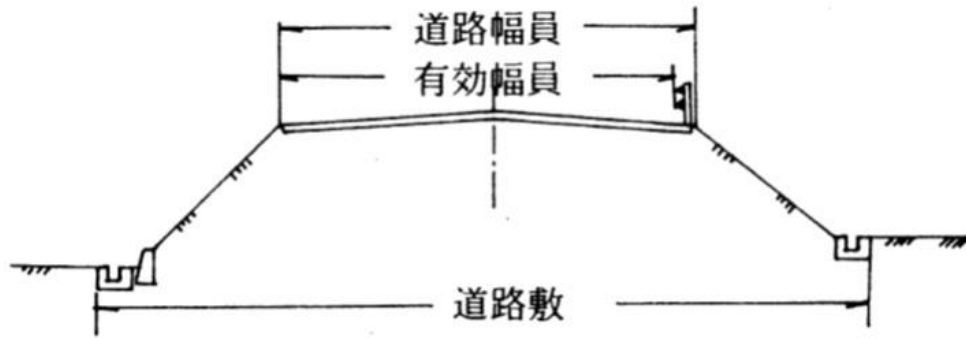
③ L型側溝設置の場合



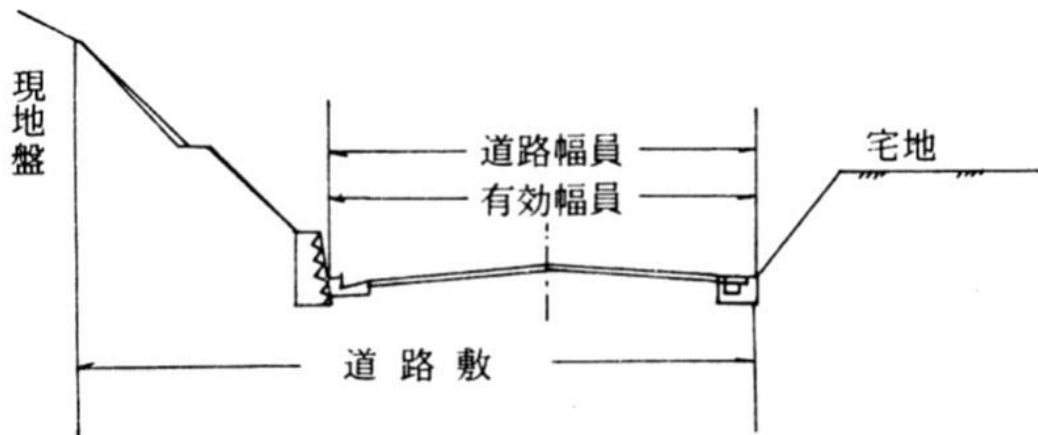
④ 歩車道分離の場合



⑤ 盛土の場合



⑥ 切土の場合



(注) 公共施設（道路）の範囲は、道路管理者との協議による。

(2) 接続道路の幅員の基準

接続道路とは、原則として、幹線道路まで次に掲げる場合の区分に応じて定める幅員で連続する公道をいう。

また、市街化調整区域における開発区域の面積が20ha以上の開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）にあつては、予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること。

① 開発区域内に新たに道路を整備しない場合

予定建築物等の敷地は、用途、敷地の規模等に応じて次の表に掲げる幅員の道路に接する計画とする必要がある。

予定建築物等の用途及び敷地の規模	幅員
<ul style="list-style-type: none"> ・ 流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第2条第1項）で、敷地面積が5,000㎡以上のもの ・ 物品販売業を営む店舗で、「延べ面積が1,000㎡以上」又は「敷地面積が3,000㎡以上」のもの ・ 工場で、敷地面積が5,000㎡以上のもの ・ 第一種特定工作物・第二種特定工作物 ・ その他上記に類するもの 	9 m以上 (注)
・ 上記以外のもの	4 m以上

(注)

- ・ 主たる通学路でないこと等により、想定される歩行者等の交通量が多くなく、交通上支障がないと認められる場合は、「6m」を限度に緩和することができる。
- ・ 第二種特定工作物のうち墓園の用に供する20ha未満の開発行為で、交通上支障がないと認められる場合は、「5m」を限度に緩和することができる。

② 開発区域内に新たに道路を整備する場合（令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路は、用途、敷地の規模等に応じて次の表に掲げる幅員の道路に接続する計画とする必要がある。

開発目的	開発区域の規模に応じた幅員		
	3ha未満	3ha以上20ha未満	20ha以上
住宅地	4 m以上	6.5m以上	9 m以上
住宅地以外	6.5m以上（注1）		9 m以上（注2）

(注1) 第二種特定工作物のうち墓園の用に供する開発行為で、交通上支障がないと認められる場合は、「5m」を限度に緩和することができる。

(注2) 第二種特定工作物の用に供する開発行為で、交通上支障がないと認められる場合は、「6.5m」を限度に緩和することができる。

ただし、自然的土地利用と調和したレクリエーションのための施設の用に供する開発行為で、開発区域から発生する交通量や大型車の通行が多くないことから交通上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。（ただし、幅員4m未満の道路は不可。）

(3) 開発道路の幅員の基準

開発区域内に新たに道路を整備する場合は、予定建築物等の用途・敷地規模、開発区域の規模等に応じて、次の表に掲げる幅員の道路がそれぞれの配置基準に従って予定建築物等の敷地に接するよう計画し、かつ、開発区域内の主要な道路が前記(2)①ロに適合する開発区域外の道路に接続させるものとする。

開発区域内の道路の幅員

開発目的	道路区分	開発区域の規模に応じた幅員				配置基準
		1ha未満	1ha以上 3ha未満	3ha以上 20ha未満	20ha以上	
住宅地	区画道路	6m以上 〔予定建築物等の敷地規模が1,000㎡未満の場合又は小区間の場合は、4m以上(注)〕				小区間とは延長120m以内をいう。 詳細はP2-9「(4)住宅地の区画道路」参照。
	区画幹線道路		7.5m以上	9m以上		各敷地から150m以内の距離に、区画幹線道路が設けられていること又は区域外の(2)②(P2-7)に掲げる幅員の道路が設けられていること。
	主要幹線道路				12m以上	各敷地から250m以内の距離に、主要幹線道路が設けられていること又は区域外の(2)②(P2-7)に掲げる幅員(市街化調整区域にあっては12m以上)の道路が設けられていること。
住宅地以外	区画道路 ・ 区画幹線道路	9m以上 〔予定建築物等の敷地規模が1,000㎡未満の場合又は小区間の場合は、6m以上〕				小区間とは延長120m以内をいう。
	主要幹線道路				12m以上	各敷地から250m以内の距離に、主要幹線道路が設けられていること又は区域外の(2)②(P2-7)に掲げる幅員(市街化調整区域にあっては12m以上)の道路が設けられていること。

(注) 通常、電柱等を道路の範囲内に設置することは認められるが、その場合は、当該箇所では4m以上の有効幅員を確保すること。

(4) 住宅地の区画道路（小区間の開発道路・袋路状の開発道路）

則第24条第5号 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

前記(3)「開発道路の幅員の基準」のとおり、住宅地の区画道路の幅員は原則として6m以上である。ただし、小区間に限り4m以上とすることができる。

また、袋路状の道路（行き止まりの道路）については、規則において規定されており、原則として禁止されている。ただし、同規則のただし書に該当する場合に限って、袋路状とすることができる。

これらの基準の具体的な運用は、通り抜け道路と袋路状道路に分けて、次の①及び②による。

① 通り抜け道路

区画道路の標準として幅員は6m以上（P2-11 図①）であるが、通り抜け道路については、「通り抜けの状況」及び「当該道路延長」に応じて、次の表に掲げるような幅員6m未満の道路を計画することができる。

通り抜けの状況	当該道路延長	最低幅員の緩和	図番
両端が「幅員4m以上の既存道路」又は「幅員6m以上の開発道路」に接続する場合	120m以内の場合	幅員を4m以上6m未満とすることができる。	図②-1 図②-2
	120m超の場合	120mまでの連続した1区間に限り、幅員を4m以上6m未満とすることができる。その他の区間は幅員6m以上で延長12m以上の道路とする。	図③
片端が上記の道路に接続し、他の片端が「幅員1.8m以上4m未満の既存の道」に接続する場合	80m以内の場合	幅員を4m以上6m未満とすることができる。	図④
	80m超の場合	80mまでの連続する1区間に限り、有効幅員を4m以上6m未満とすることができる。その他の区間は幅員6m以上で延長12m以上の道路とする。	図⑤

② 袋路状の道路

袋路状の道路は原則として禁止されているが、次に掲げるものは認めている。

イ 幅員が6m以上のもの（P2-12 図⑥）

ロ 次の表に掲げる、「接続する道路」及び「当該道路延長」に応じた「幅員等の条件」を具備したもの

（注）「幅員が4m以上6m未満の袋路状の既存道路」に「幅員6m未満の袋路状の開発道路」を接続する場合は、次の表の条件に加えて、当該開発道路の接続部分に基準（「一 中間に設ける転回広場」P2-14）に適合する回転広場を設けなければならない。（図⑩-1、図⑩-2）

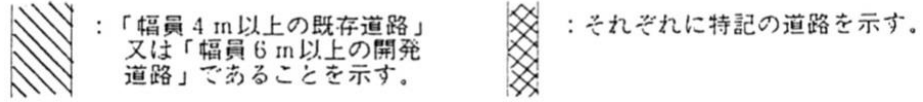
接続する道路	当該道路延長	最低幅員の緩和	図番
「幅員4m以上の既存道路」、 「幅員6m以上の開発道路」又は 「幅員4m以上で通り抜けの 開発道路」に接続する場合	35m以内	幅員4m以上とする。	図⑦-1 図⑦-3
「幅員4m以上の既存道路」又は 「幅員6m以上の開発道路」 に接続する場合	35m超で120m以 内の場合	幅員を4m以上とし、延長が35m以内ごと及び 終端に、基準（P2-14「一 中間に設ける 転回広場、二 終端に設ける転回広場」） に適合する転回広場を設ける。	図⑧
	120m超の場合	120mまでの連続した1区間に限り、延長が 35m以内ごと及び終端に、基準（P2-14 「一 中間に設ける転回広場、二 終端に 設ける転回広場」）に適合する転回広場を設 けて、幅員を4m以上とすることができる。 その他の区間は幅員6m以上で延長24m以上 の道路とする。	図⑨-1 図⑨-2

③ 開発道路の計画例

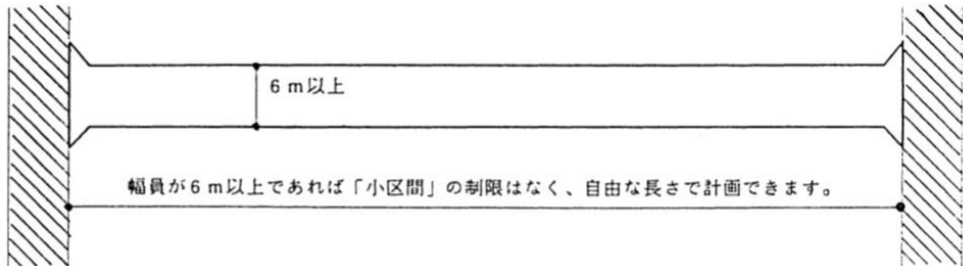
イ 通り抜け道路（小区間）、袋路状開発道路

図①及び図⑥は標準図であるが、その他は最低基準に基づいた計画図であり推奨するものではない。

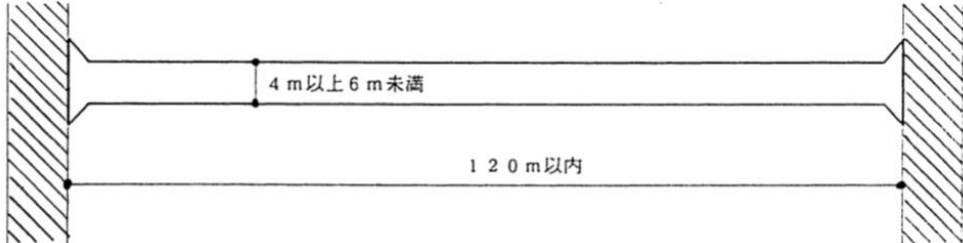
(凡例)



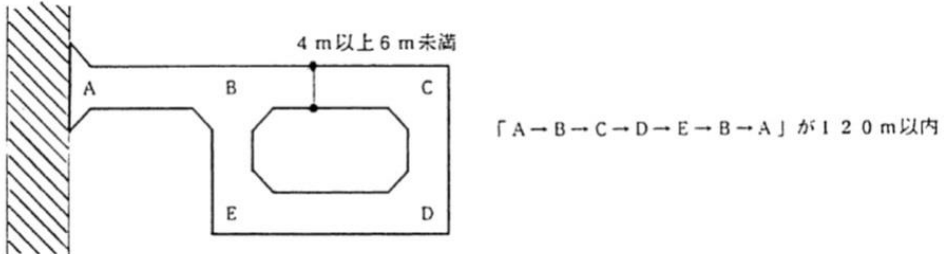
図①
基本例



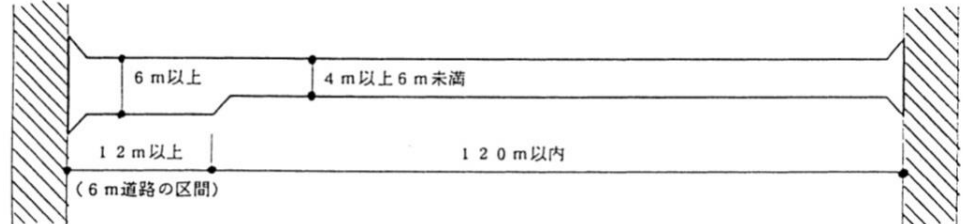
図②-1



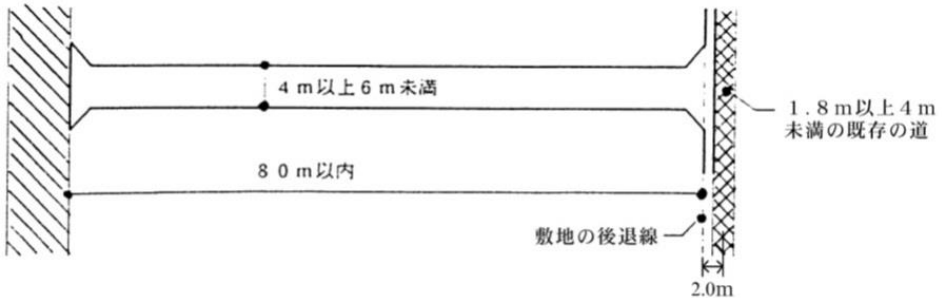
図②-2



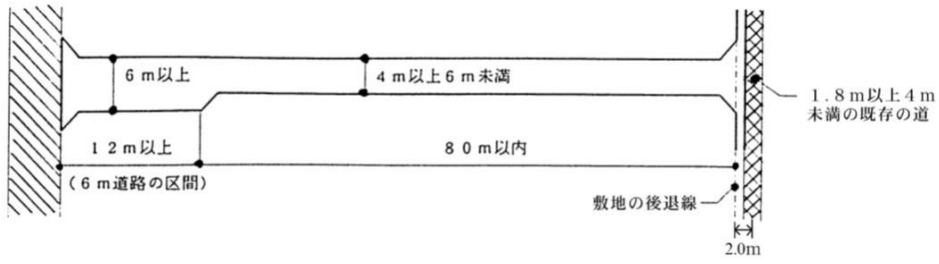
図③



図④

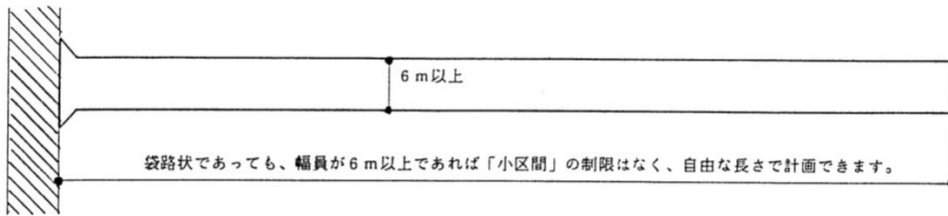


図⑤

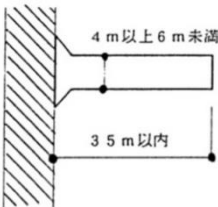


図⑥

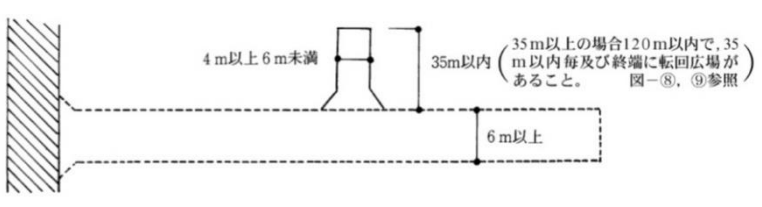
基本例



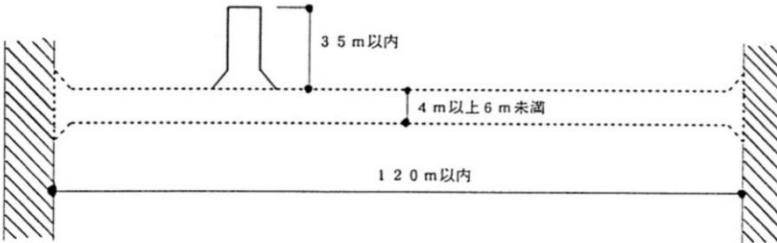
図⑦-1



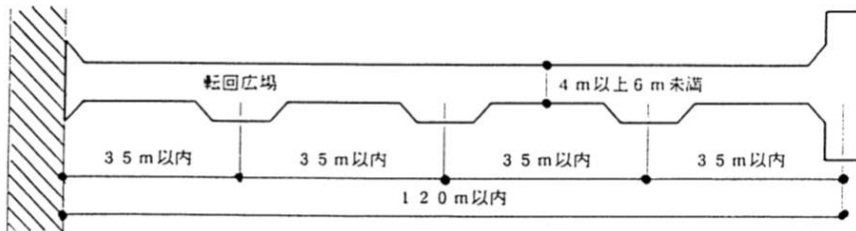
図⑦-2



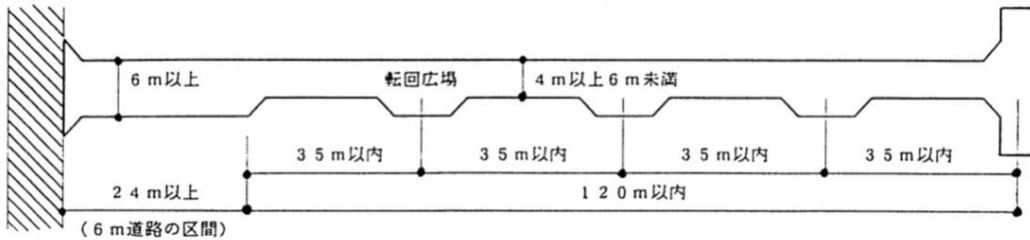
図⑦-3

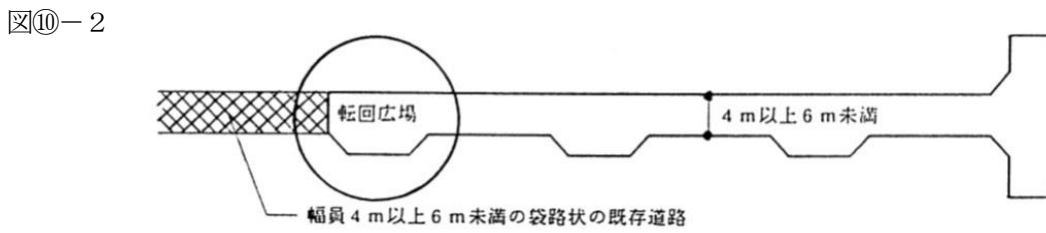
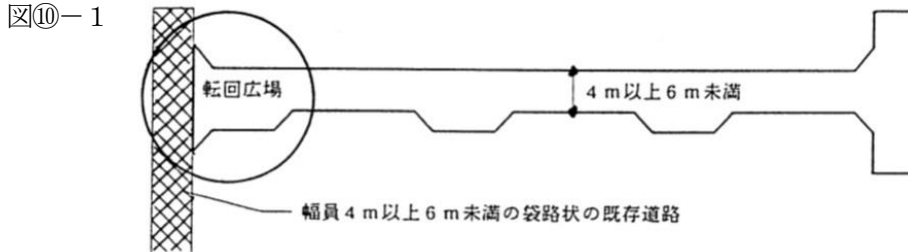
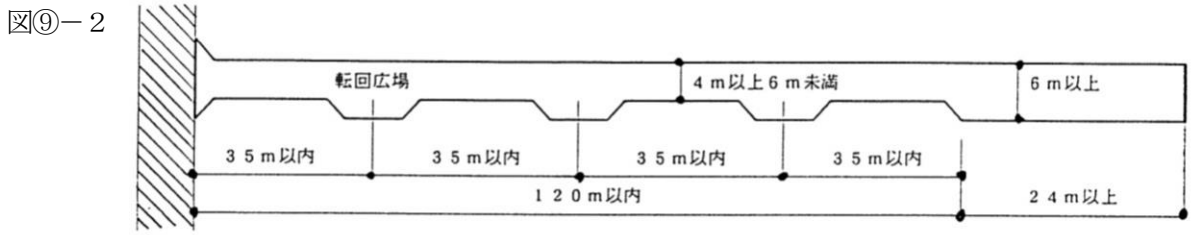


図⑧



図⑨-1





ロ 開発道路応用例

図⑪

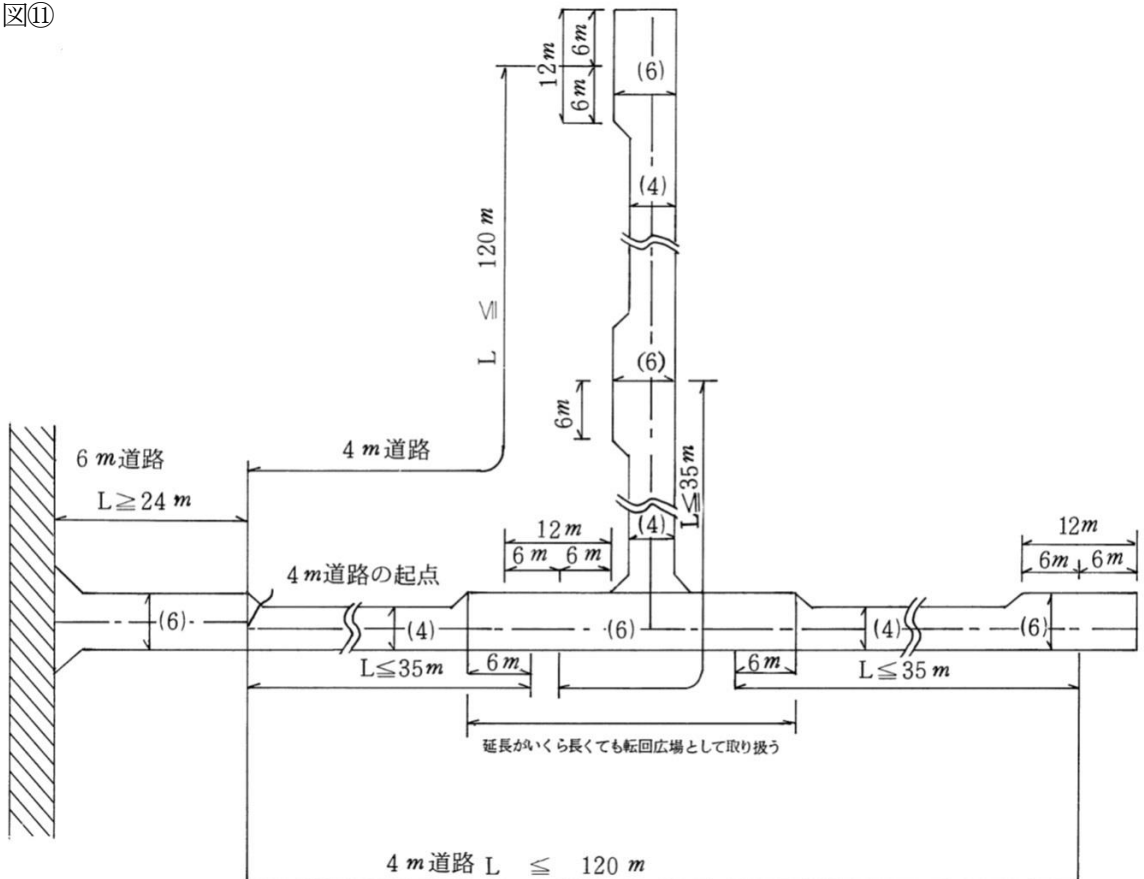
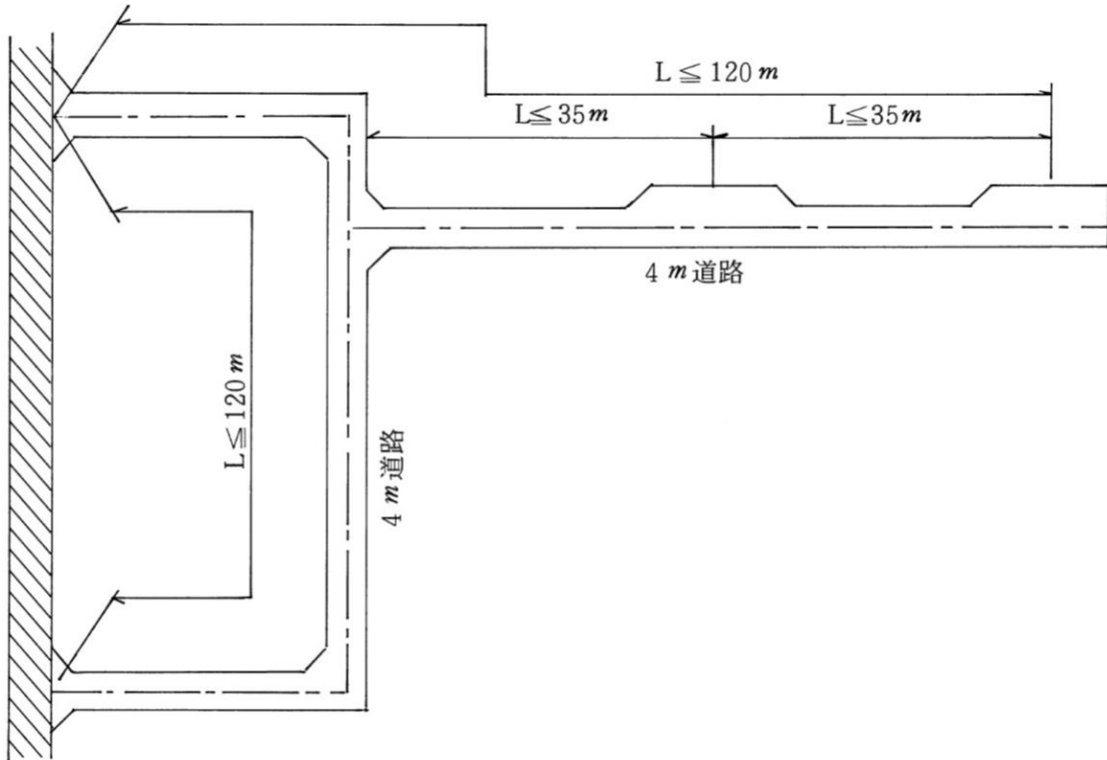


図12

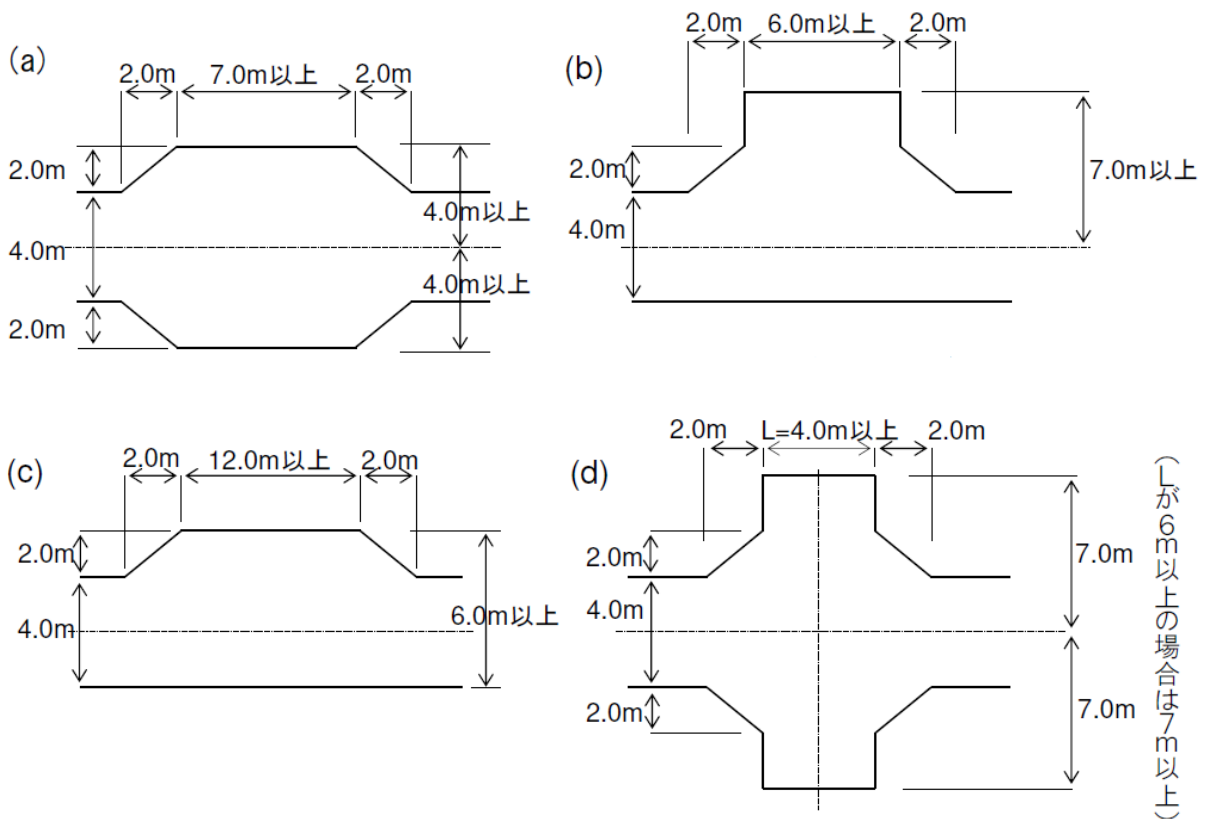


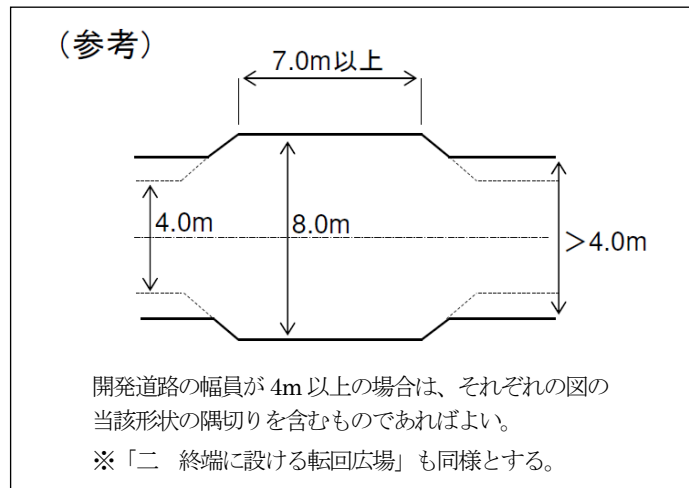
ハ 転回広場の計画図例

転回広場の隅切りは、下図のような二等辺三角形とする。

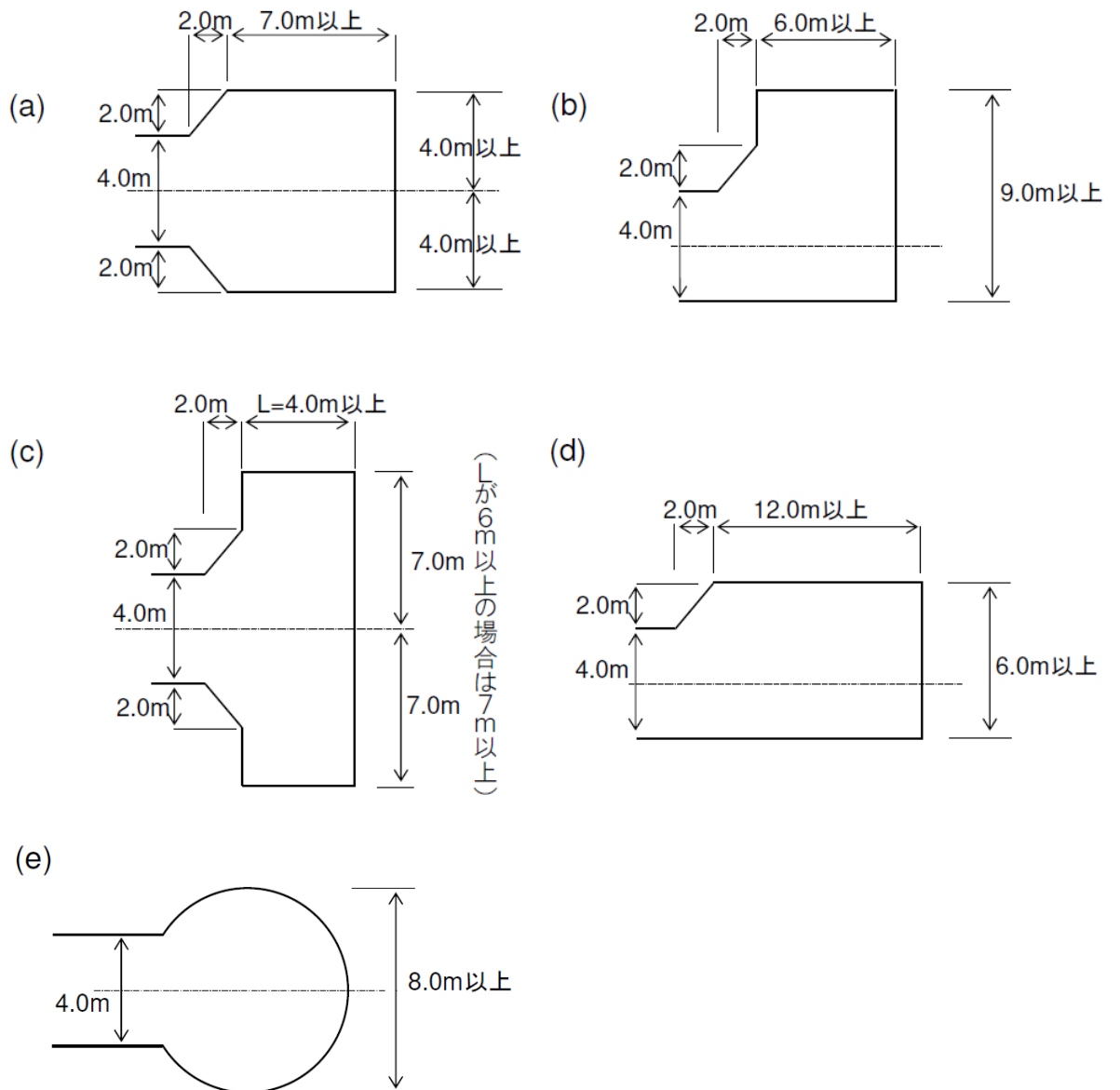
図は参考例であり、転回広場とみなせるものに限る。

一 中間に設ける転回広場





二 終端に設ける転回広場



3 道路の構造

(1) 舗装

則第24条第1号 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

① 道路の路面は、セメントコンクリート舗装、アスファルト舗装、簡易舗装、安定処理、水締マカダム、砂利敷、その他ぬかるみにならない構造とすること。

なお、原則として車道部分はアスファルト舗装又はセメントコンクリート舗装とすること。又縦断勾配が9%をこえる道路は、すべり止め舗装等安全上必要な措置を講じること。

② 車道及び路肩の横断勾配は、片勾配を付する場合を除き、路面の種類に応じ、次の表の右欄に掲げる数値を標準とすること。なお、歩道の横断勾配は2%を標準とすること。

路面の種類	横断勾配
セメントコンクリート舗装 及びアスファルト舗装	1.5%以上2.0%以下
その他	3.0%以上5.0%以下

③ 道路の舗装に関しては、「舗装設計施工指針」、「舗装設計便覧」、「舗装施工便覧」（（公社）日本道路協会）に準拠すること。

(参考) 車道アスファルト舗装

交通量の区分

想定道路	交通量区分	舗装計画交通量 (台/日・一方向)
区画道路	N ₁	15未満
	N ₂	15以上 40未満
	N ₃	40以上 100未満
区画幹線道路	N ₄	100以上 250未満
住区幹線道路	N ₅	250以上 1,000未満
主要幹線道路	N ₆	1,000以上 3,000未満
	N ₇	3,000以上

表層+基層の最小厚さ

交通量区分	表層+基層の最小厚さ (cm)
N ₁ , N ₂	4 (3)
N ₃ , N ₄	5
N ₅	10 (5)
N ₆	15 (10)
N ₇	20 (15)

() 内は、上層路盤に瀝青安定処理工法及びセメント・瀝青安定処理工法を用いる場合の最小厚さを示す。

標準舗装構成

交通区分	設計 CBR	表層+基層 (cm)	上層路盤 (cm)			下層路盤 (cm)	TA	合計厚 (cm)
			AS安定	粒調碎石	HMS	クラッシャーラン		
N ₃	2	5		20		20	17.0	45
		5			12	25	17.9	42
	3	5		15		20	15.3	40
		5			10	20	15.5	35
	4	5		15		15	14.0	35
		5			10	15	14.3	30
	6	5		10		15	12.3	30
		5			10	10	13.0	25
8	5		10		10	11.0	25	
N ₄	2	5		10		50	21.0	65
		5		25		30	21.3	60
		5			15	35	22.0	55
	3	5		15		35	19.0	55
		5			15	25	19.5	45
	4	5		10		40	18.5	55
		5		20		25	18.3	50
		5			15	20	18.3	40
	6	5		10		30	16.0	45
		5			15	15	17.0	35
	8	5		15		15	14.0	35
		5			10	15	14.3	30
	12	5		10		20	13.5	35
		5			10	10	13.0	25
N ₅	2	10		15		55	29.0	80
		10		30		35	29.3	75
		10			25	25	30.0	60
	3	10		10		50	26.0	70
		10		25		30	26.3	65
		10			20	20	26.0	50
	4	10		15		35	24.0	60
		10			15	25	24.5	50
	6	10		10		30	21.0	50
		10			15	15	22.0	40
	8	10		15		15	19.0	40
		10			10	15	19.3	35
	12	10		10		15	17.3	35
		10			10	10	18.0	30

交通区分	設計 CBR	表層+基層 (cm)	上層路盤 (cm)			下層路盤 (cm)	TA	合計厚 (cm)
			AS安定	粒調碎石	HMS	クラッシャーラン		
N ₆	2	15		40		40	39.0	95
		15			30	30	39.0	75
		10	10	35		35	39.0	90
		10	9		25	35	39.7	79
	3	15		15		60	35.3	90
		15		30		40	35.5	85
		15			25	25	35.0	65
		10	8	25		40	35.2	83
		10	8		15	45	35.9	78
	4	15		20		40	32.0	75
		15			15	35	32.0	65
		10	8	20		35	32.2	73
		10	8		20	20	32.4	58
	6	15		10		40	28.5	65
		15		20		25	28.3	60
		15			15	20	28.3	50
		10	8	20		20	28.4	58
		10	8		15	15	28.4	48
	8	15		10		30	26.0	55
		15			15	15	27.0	45
		10	8	15		20	26.7	53
		10	8		10	20	26.9	48
	12	15		10		20	23.5	45
		15			10	10	23.0	35
	20	15		10		10	21.0	35

※交通区分N₁、N₂については、大型車類の交通量をあまり考慮する必要がない道路について適用できるものとする。（構造設計はTA法による）

※交通区分N₁、N₂については、舗装断面が薄くなるため一時的な交通量の増加でも舗装の破損が懸念されるため、将来予測交通量について十分検討を行うこと。

④ 歩道舗装工は次を一般的な構造とする。

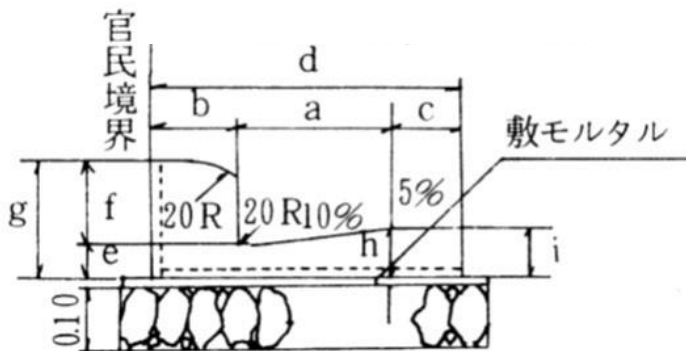
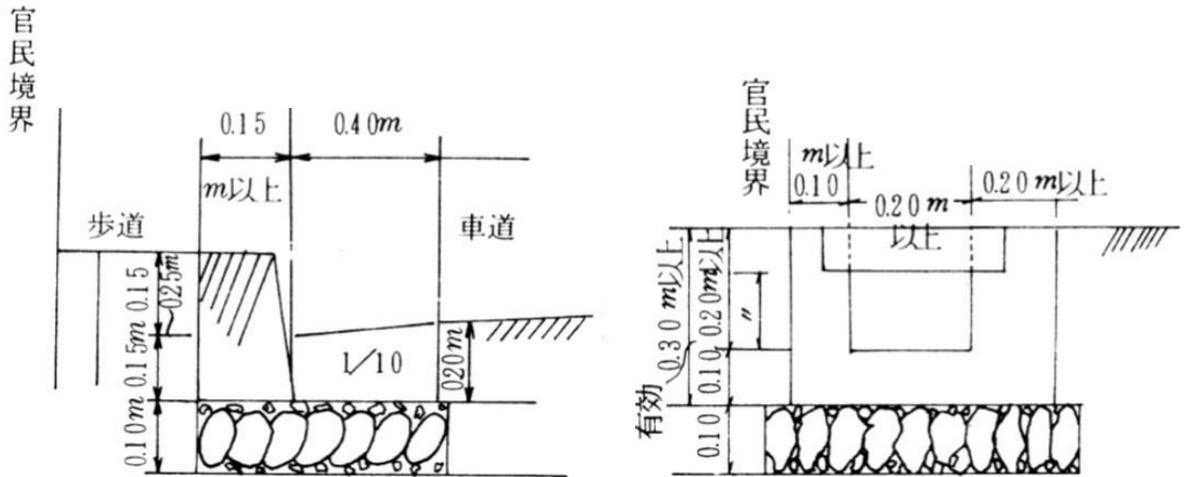
イ 路盤工 粒状材料 10cm

ロ 表層工 加熱アスファルト混合物 3～4cm

(2) 排水施設

則第24条第2号 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

道路には、雨水等を有効に排出するため、原則として次の図の構造と同等以上の側溝を設けること。また、現場打コンクリート構造の伸縮目地は、施工間隔10mを標準に設けなければならない。



JIS A5372
鉄筋コンクリートL型250B,
300,350のみとする
(出入口用を含む)
L=0.60m

L型側溝 (コンクリート二次製品)

呼び方	寸法 (mm)									鉄筋			
										縦鉄筋		横鉄筋	
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	径 (mm)	数量 (本)	径 (mm)	数量 (本)
250B	250	100	100	450	55	100	155	80	85	4	5	4	5
300	300	100	100	500	55	100	155	85	90	4	5	4	5
350	350	100	100	550	55	100	155	155	95	4	5	6	5

(3) 線形

則第24条第3号 道路の縦断勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。

① 道路の縦断勾配は、次の表に掲げる値以下とすること。

道路の区分	縦断勾配	地形等によりやむを得ないと認められる場合の縦断勾配
区画道路	9%以下	9～12%
区画幹線道路	7%以下	7～10%
幹線道路	6%以下	6～9%

② 地形等によりやむを得ないと認められる場合の縦断勾配の制限長は、次の表の値を標準とすること。

縦断勾配	制限長
6～7%	300m
7～8%	200m
8～9%	150m
9～10%	100m
10～12%	50m

③ 道路の曲線半径は、次の表の左欄の値を標準とすること。ただし、地形等によりやむを得ない箇所については、同表の右欄まで縮小することができる。

道路区分	曲線半径	
幹線道路	100m	80m
区画幹線道路	60m	50m
区画道路	15m	

(4) 階段状の道路

則第24条第4号 道路は、階段状でないこと。ただし、もっぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

階段状とする道路は、次の基準に適合する階段を設けるものとする。

- ① 階段の踏面の寸法が30cm以上、けあげの寸法が15cm以下とすること。
- ② 高さが3mを超えるものにあつては、高さ3m以内ごとに1.5mの踏幅の水平部分を設けること。
- ③ 階段には必要に応じて有効な手すりを設けること。

(5) 道路の平面交差

則第24条第6号 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

- ① 平面交差点の脚数は、原則として4本以下とし、取付部の勾配はできるだけ緩やかなものとする
こと。
- ② 接続道路と開発道路（取付道路）との平面交差は、原則として道路管理者となるべき者及び公安
委員会との協議を行うこと。
- ③ 道路の交差角は、原則として60度以上で直角に近いものとし、やむを得ないと認められる場合
でも45度以上とすること。
- ④ 隅切りの取り方は、イを基本とすること。やむを得ないと認められる場合は、ロとすることが
できる。ただし、道路管理者との協議により別途定める場合は、この限りではない。

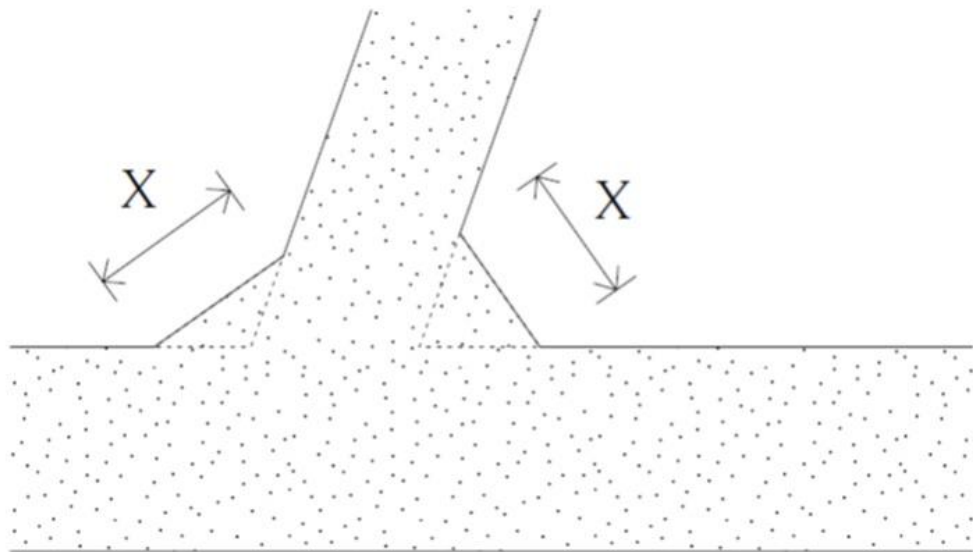
また、歩道を有する道路の場合は、車道についてこの基準を準用すること。

なお、幅員4m未満の道路と交差する場合は、道路後退線（建築基準法第42条第2項）を道路境界
線とみなして隅切りをとること。

イ 両隅切り（両側の曲がり角を共に隅切る方法）

次の図のXの長さについて、道路幅員に応じ次の表に掲げる長さ以上確保すること。

なお、二等辺三角形形状に隅切ること。



隅切りの長さ「X」の表（*は、道路管理者と個別に協議する。）

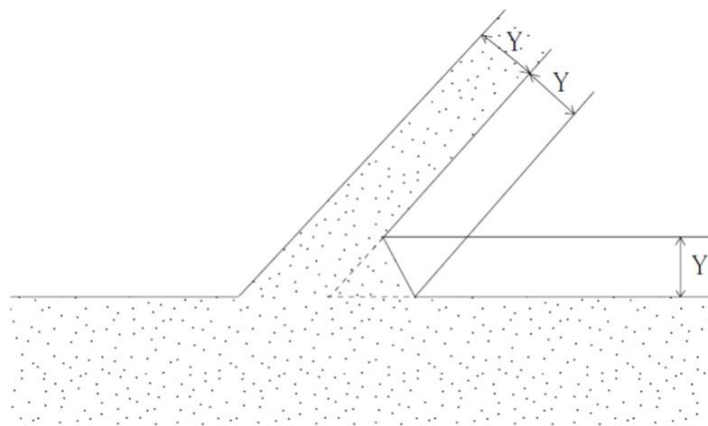
単位：m

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

上段	交差角が 60度超120度未満の場合
中段	交差角が 45度以上60度以下の場合
下段	交差角が 120度以上135度以下の場合

ロ 片隅切り（片側のまがりかどだけを隅切る方法）

次の図のYの長さについて、当該道路のうち狭い方の道路の幅員の長さ（4 m未満の場合は4 m）以上確保すること。



(6) 歩車道の分離

令第25条第5号 開発区域内の幅員9m以上の道路は、歩車道が分離されていること。

則第24条第7号 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によって車道から分離されていること。

- ① 歩道と車道は原則として縁石で分離されていること。ただし、縁石を設置することが不適當又は不可能な場合は、防護柵等の工作物で分離すること。
- ② マウンドアップタイプの歩道は、当該道路の車両の通行の用に供する部分より歩道を次の表に掲げる値だけ高くすることを標準とすること（新規に整備する場合は、原則フラットタイプとすること）。

車道幅員13m以上でかつ駐停車頻度が少ない幹線道路	20cm以上
上記以外の道路	15cm以上20cm未満

- ③ 歩道、自転車道及び自転車歩行者道の幅員は、「道路構造令」等を参照すること。
- ④ 歩道には2%を標準として横断勾配を付するものとし、形状は直線とすること。

(7) 道路交通安全施設

- ① 道路には、通行の安全を確保するため、次に該当する区間に防護柵を設けること。
 - イ 歩行者及び沿道の人家の保護のため必要と認められる区間
 - ロ 交差付近等で自動車交通量が多く歩行者の横断が危険と認められ、歩行者を誘導する必要がある区間
 - ハ 三差路等で車両が突き当るおそれがある区間
 - ニ 4%以上の下り勾配の曲線部の区間
 - ホ 地形上道路が高く路側と5m以上（ただし、人家連担地域では1.5m以上）の高低差のある区間
 - ヘ その他通行の安全上必要と認められる区間
- ② 防護柵は「防護柵の設置基準・同解説」（（公社）日本道路協会）に準拠すること。
- ③ 道路の通行の安全上必要と認められるときは、当該道路に区画線、安全標識、街路照明等の安全措置を講じること。

(8) 橋梁

- ① 橋、高架の道路その他これらに類する構造の道路は、鋼構造、コンクリート構造又はこれらに準ずる構造とするものとし、設計自動車荷重は、幹線道路にあつては総重量245kNの大型車の走行頻度が比較的高い状況を想定した荷重（B活荷重）、区画道路にあつては当該道路の自動車の交通の状況に応じ、B活荷重又は総重量245kNの大型車の走行頻度が比較的低い状況を想定した荷重（A活荷重）とすることを原則とするが、歩道橋及び付替橋等については、従前の荷重等を参考に決めること。
- ② 橋梁の設計は、「道路橋示方書」（（公社）日本道路協会）に準拠すること。

4 道路に関するその他の基準

- (1) 建築限界、その他の道路の幾何構造は、「道路構造令」等の各条項の基準に準拠すること。
- (2) 車線の数が4以上の道路には、円滑な交通を確保するために、原則として、中央分離帯を設けて車道を往復の方向に分離すること。
なお中央分離帯の幅員は、「道路構造令」等を参照すること。
- (3) 湖沼、水田、低湿地などにおける路面高は、冠水等がないよう考慮すること。
- (4) 道路の埋設物の埋設深さは、各管理者との協議によること。
- (5) 開発行為により整備される道路の歩道、横断歩道橋等は、各自治体の福祉のまちづくり条例等（P1-73(6)参照）の適用を受ける

Ⅲ 公園、緑地又は広場に関する基準

1 公園等の配置

令第25条第6号 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が1である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

令第25条第7号 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

則第21条 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

① 公園、緑地、広場の定義は次による。

イ 公園

主として住民の戸外における休息、観賞、遊戯、運動、その他のレクリエーションの用に供するための施設を設けた公共空地で、規模が街区公園以下のものにあつては、公園面積の5割以上が平坦地であり、近隣公園以上にあつては公園面積の7割以上が平坦地であり、土地の傾斜が15度を超えないものをいう。

ロ 緑地

都市における自然地の保全、都市環境の整備若しくは改善、公災害の防止、地域間相互の緩衝、緊急時における避難又は主として歩行者の快適な通行の用に供するため設ける公共空地で、土地の傾斜が30度を超えないものをいう。

ハ 広場

主として、集会、行事等住民相互の交流、都市美の増進、又は都市の象徴若しくは記念の用に供することを目的として設ける公共空地で、土地の傾斜が15度を超えないものをいう。

② 令第25条第6号のただし書にいう「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合」とは、公園等が当該開発区域から概ね250m以内にあつて、その公園を利用する区域の面積の3%以上であり、かつ区域内の居住者等が支障なく利用できる場合をいう。

③ 設置基準一覧表

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内容		備考
0.3ha以上 ～ 5ha未満	公園 緑地 広場	3%以上	0.3ha～1ha 以上 未満	1箇所当たり 90㎡以上	用途が住宅の場合は、少なくとも1箇所は公園とすること。
			1ha～5ha 以上 未満	” 150㎡以上	
5ha以上 ～ 20ha未満	公園	3%以上	1箇所当たり300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上）		用途が住宅以外の場合は、公園、緑地又は広場のいずれかの設置とすること。
20ha以上	公園	3%以上	1箇所当たり300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上）		

2 公園の施設計画

則第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他の利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

① 公園の構成、誘致距離は次の表を標準とすること。

名称	面積	誘致距離	摘要
街区公園	0.25ha以上	250m以内	街区内に居住する者を対象とした公園で500戸に1箇所（分区分に1箇所）設ける。
近隣公園	2ha以上	500m以内	近隣に居住する者を対象とした公園で、近隣センターと隣接させ、2,000戸に1箇所（住区に1箇所）設ける。
地区公園	4ha以上	1,000m以内	徒歩圏内に居住する者を対象とした公園で、10,000戸に1箇所（4住区に1箇所）設ける。

② 公園内に設置する公園施設は、次のものを参考に各管理者と協議すること。

- イ 植栽、花壇、噴水その他の修景施設
- ロ 休憩所、ベンチその他の休養施設
- ハ ぶらんこ、すべり台、砂場その他の遊戯施設
- ニ 野球場、陸上競技場、水泳プールその他の運動施設
- ホ 植物園、動物園、野外劇場その他の教養施設

③ 公園施設の計画は次による。

- イ 公園は、柵等により、他の敷地から分離すること。
- ロ 公園の出入口は、歩道の設置されていない区画幹線道路以上の道路に設けないこと。また、車止めを設置すること。
- ハ 小規模な公園は、高層住宅の影とならないよう日照等を考慮すること。
- ニ 街区公園は、幹線道路に面しないこと。
- ホ 近隣公園は、地区内の幹線道路に面すること。
- ヘ 地区公園は、地区全体の利用を考え、概ね地区の中心に設けること。
- ト 公園は、整形な形状の敷地とすること。

④ 公園内に設置する駐車場の設置基準は次による。

- イ 駐車に必要な敷地面積は、1台当り25～30㎡を標準とすること。
- ロ 自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上である駐車場を設ける場合には、自動車の出入口が道路幅員6m以上、縦断勾配9%以下の道路に面すること。
- ハ 開発行為により整備される公園の出入口、改札口、園路、駐車施設及び案内表示等は、各自治体の福祉のまちづくり条例等（P1-73(6)参照）の適用を受ける。

IV 消防水利施設に関する基準

令第25条第8号 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法（昭和23年法律第186号）第20条第1項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

開発区域内に設ける消防水利施設の計画にあたっては、当該区域を所管する消防長又は消防署長（消防本部又は消防署が設置されていない町村にあつては、当該町村長）と協議して、消防法の定める設置基準に適合させること。

V 排水施設に関する基準

1 排水施設計画の基本

法第33条第1項第3号 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によって開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

排水路その他の排水施設は、当該地域における降水量や開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置と放流先の状況を勘案して計画しなければならない。

2 排水施設の規模（計画流出量の算定）

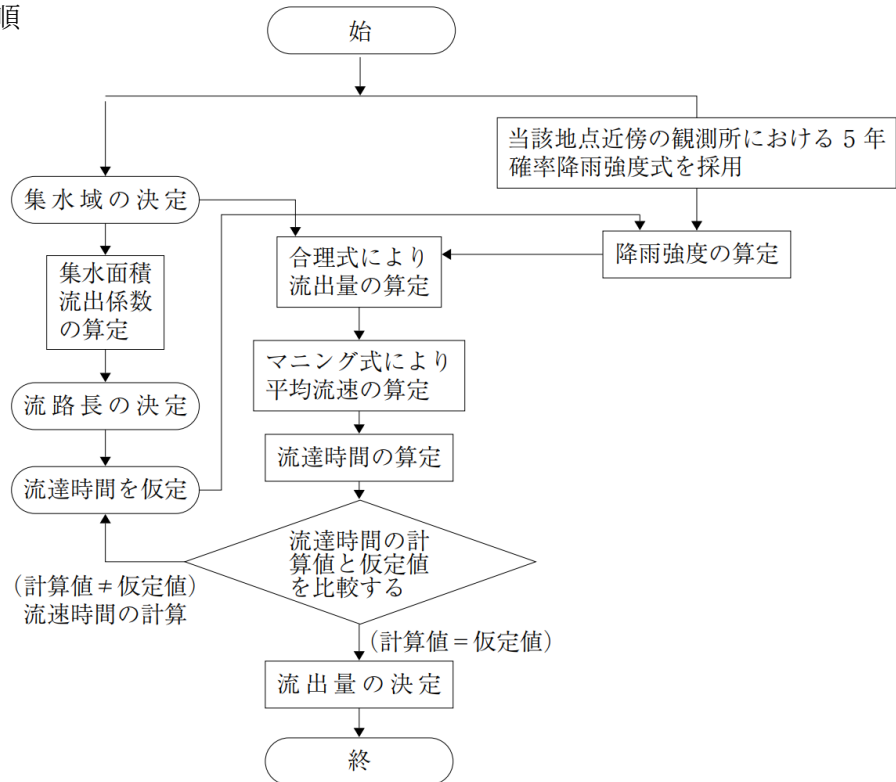
令第26条第1号 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

則第22条第1項 令第26条第1号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

排水施設の規模は、降雨強度、集水面積、地形、地質、土地利用計画等に基づいて算定した雨水・汚水の計画流出量を、安全に排除できるように決定すること。

① 雨水流出量の算定

イ 雨水流出量の算定手順



ロ 雨水流出量は次の合理式を用いて算定すること。

$$Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

f : 流出係数

r : 降雨強度 (流達時間内の平均降雨強度) (mm/hr)

A : 集水面積 (ha)

Q : 計画流出量 (m³/sec)

一 流出係数 f は次の表により、集水区域全体を加重平均して決定すること。

流出係数 f

種別	流出係数	標準値
急峻な山地	0.75~0.90	0.80
三紀層山岳	0.70~0.80	0.75
起伏のある土地及び樹林	0.50~0.75	0.60
平坦な耕地	0.45~0.60	0.55
かんがい中の水田	0.70~0.80	0.75
山地河川	0.75~0.85	0.80
平地小河川	0.45~0.75	0.60
流域の半ば以上が平地である大河川	0.50~0.75	0.60
草地	0.40~0.80	0.60
裸地 (ゴルフ場等)	0.80~1.00	0.90
水面	1.00	1.00
屋根	0.85~0.95	0.90
宅地	0.80~0.90	0.85
道路	0.80~0.90	0.85

$$f = \frac{f_1 a_1 + f_2 a_2 + f_3 a_3 + \dots + f_n a_n}{a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n} = \frac{\sum_{i=1}^n f_i a_i}{\sum_{i=1}^n a_i}$$

f : 加重平均して求められた流出係数

f_i : 土地利用形態ごとの流出係数 (i = 1, 2, 3……n)

a_i : 土地利用形態ごとの面積 (i = 1, 2, 3……n)

二 降雨強度 r は、5年確率の降雨強度値以上の値を用いるが、原則として、公共下水道事業の降雨強度式(次表)を用いること。

また、次の表以外の地域については気象条件の類似した近隣市町村の計算式又は宅地造成等規制法の数値を用いてもよい。

降 雨 強 度 式

t : 到達時間 (min)

市町村名	降雨強度式	市町村名	降雨強度式	市町村名	降雨強度式
岡山市	$\frac{3,360}{t+20}$	総社市	$\frac{4,130}{t+26}$	真庭市	$\frac{3,881}{t+24}$
倉敷市	$\frac{352}{-0.1+\sqrt{t}}$	高梁市	$\frac{4,323}{t+21}$	浅口市 矢掛町	$\frac{3,010}{t+19}$
津山市	$\frac{386}{\sqrt{t}+0.13}$	新見市	$\frac{5,110}{t+28}$	和気町	$\frac{4,340}{t+25}$
玉野市	$\frac{4,150}{t+24}$	備前市	$\frac{4,350}{t+27}$	早島町	$\frac{2,645}{t+13}$
井原市	$\frac{349}{\sqrt{t}-0.48}$	瀬戸内市	$\frac{8,450}{t+109}$	勝央町	$\frac{356}{\sqrt{t}+0.09}$
		赤磐市	$\frac{4,090}{t+24}$	吉備中央町	$\frac{4,490}{t+27}$

i 宅地造成等規制法による宅地造成工事区域内の到達時間は10分とし、到達時間内の平均降雨強度を120mm/hrとすること。

ii 河川改修計画、保安林解除等で上の表又は宅地造成等規制法の数値より大なる場合はその値を用いること。

三 到達時間 t は、雨水が流域から排水施設に流入するまでの流入時間 t₁と排水施設に流下した雨水がある地点まで流下するまでの流下時間 t₂の和 (t = t₁ + t₂) である。

集水区域が小さい場合、到達時間 t が10分未満となることがあるが、この場合は10分とすることができる。

i 流入時間 t₁

・開発区域内の流入時間は、原則として5分とすること。

・開発区域外の集水区域からの流入時間は、次の式により算出した数値を用いることができる。

ただし、斜面長の長短に応じ30分以内の適切な値とすること。

$$t_1 = 1.445 \cdot \left(\frac{n \cdot L}{\sqrt{S}} \right)^{0.467} \quad (\text{カーベイ式})$$

t_1 : 流入時間 (min)

L : 集水区域の斜面距離 (m)

S : 斜面の勾配

n : 粗度係数 (次表)

粗度係数 n

種 別	n
宅地造成 (集水区域の40%以上) された丘陵地	0.05
宅地造成 (集水区域の10~40%) された丘陵地	0.10
畑, 草地等の丘陵地	0.20

地 覆 状 態	n
アスファルト、コンクリート面	0.013
滑らかな不浸透面	0.02
滑らかな締固め土面	0.10
低密な芝地面, 耕地	0.20
芝地牧草地	0.40
落葉樹林	0.60
針葉樹林	0.80

ii 流下時間 t_2

- 流下時間 t_2 は、排水路の最上流端から計画地点までの排水路延長を流速で割って求めることを原則とし、次の式により算出すること。

$$t_2 = \frac{1}{60} \cdot \frac{L}{V}$$

t_2 : 流下時間 (min)

L : 水路延長 (m)

V : 流下速度 (m/sec)

- 流下速度 V は、原則としてマニング公式により求めた平均流速とするが、クッター公式を用いることもできる。

② 汚水流出量の算定

- イ 住宅団地の場合の計画汚水量は、1人1日当り最大汚水量に計画人口 (5人/戸) を乗じ、必要に応じて地下水量、その他を加算すること。

なお、1人1日当り最大汚水量は、その地域の上・下水道計画の1人1日当り最大使用水量とするが、市町村において特別の定めがある場合はその定めによること。

- ロ 住宅地以外の場合は、予定建築物の用途又は規模に応じ、想定される使用水量を勘案すること。

3 排水施設の設計

排水施設は、計画流出量を安全に排水する能力を確保するとともに、将来に亘りその機能が確保されるよう、構造上、維持管理上十分に配慮するものとする。

- イ 排水路勾配は、原則として、下流へ行くにしたがい緩勾配になるよう計画すること。
- ロ 流速は、原則として、下流へ行くにしたがい漸増するように計画すること。また、流水による異常な排水路の摩耗や土砂堆積が生じないように配慮し、0.8m/sec～3.0m/secとすること。ただし、汚水管渠の場合は、計画時間最大汚水量の2倍の量を0.6m/sec～3.0m/secとすること。

(1) 水路断面の決定

流下断面は、マンニングの式またはクッターの式のいずれかを用い、8割水深で算出すること。

(a) マンニング公式

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

$$Q_2 = A \cdot V$$

(b) クッター公式

$$V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + \left(23 + \frac{0.00155}{I}\right) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R \cdot I}$$

$$Q_2 = A \cdot V$$

Q_2 : 通水量 (m³/sec)

V : 流速 (m/sec)

A : 通水断面積 (m²)

I : 水路勾配

R : 径 深 $\left(= \frac{A}{P}\right)$ (m)

P : 潤 辺 (m)

n : 粗度係数 (右表又は次表)

水路の状況	n
塩化ビニール管	0.010
ヒューム管 コンクリート2次製品	0.013
自由勾配側溝	0.014
現場打ちコンクリート	0.015
石 積	0.025

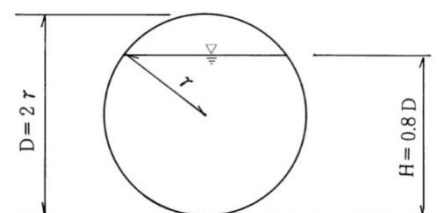
河 川 の 状 況	n
一般河道	0.030～0.035
急流河川および河幅が広く水深の浅い河川	0.040～0.050
暫定素掘河道	0.035
三面張水路	0.025
河川トンネル	0.023

(参考) 管渠の8割水深における A 、 P 、 R

$$A = 2.6942 r^2$$

$$P = 4.4286 r$$

$$R = 0.6084 r$$



(2) 排水施設の構造

令第26条第3号 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によって排出することができるように定められていること。

令第26条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとすることができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあっては、その内径又は内法幅が、20cm以上のもの）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の120倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあっては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあっては深さが15cm以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあってはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインバートが設けられていること。

イ 公共の用に供する排水管は原則としてヒューム管又は鉄筋コンクリート管等とすること。また土圧等を多大に受ける恐れがある場合は、構造計算書等を添付すること。

ロ 公共の用に供する管渠の最小管径は、雨水管渠又は合流管渠にあっては25cmとすること。

ハ 敷地面積が500㎡以上の敷地においては、敷地内に表面排水路を設け最終宅内枮へと、敷地排水を導くこと。敷地面積が500㎡未満の敷地においては、最終宅内枮の設置のみでもよい。

ニ 分譲宅地の各区画には、最終宅内枮を設けること。

4 雨水貯留施設

令第26条第2号 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

① 雨水貯留施設の計画

イ 宅地開発等に伴って変化する雨水の流出機構に対処する方法（下流域の治水対策）は、原則として、次の一及び二の併用又はいずれかによること。

- 一 下流の河川、水路等の改修
- 二 雨水貯留施設の設置

ロ 原則として1ヘクタール以上の開発行為においては、次の河川管理者と協議のうえ、下流域の治水対策を講じること。

- 一 下流域において、岡山県が管理する1級河川又は2級河川（河川法）へ流入する場合は、県の河川管理者。（窓口は、各県民局又は各地域管理課等）
- 二 下流域において、準用河川（河川法）又は普通河川で海域に直結している場合は、各市町村の河川管理者。
- 三 一又は二に該当しない場合は、放流先の管理者。

ハ 雨水貯留施設の分類

- 一 防災調節池（洪水調節池）
下流河川改修に代わる洪水調節のための恒久的代替手段として設置する雨水貯留施設
- 二 暫定調整池（洪水調整池）
下流河川改修に代わる洪水調節のための暫定的代替手段として設置する雨水貯留施設

ニ 防災調節池と暫定調整池のいずれで設計するかは、下流河川の管理者との協議により決定すること。

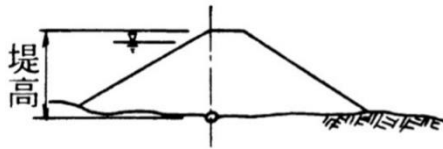
ホ 原則として、次のいずれかの基準を適用すること。

- 一 「防災調節池技術基準（案）」（（公社）日本河川協会）（P2-110参照）は、宅地開発に伴う洪水流出量の増大を河川改修に代わって処理するために恒久施設として設置する洪水調節池の計画・設計および管理等について規定している。
- 二 「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」（（公社）日本河川協会）の目的とするところは、「防災調節池技術基準（案）」と同じであるが、対象が河川改修が完了するまでを存置期間として暫定的に設置する洪水調節池である。

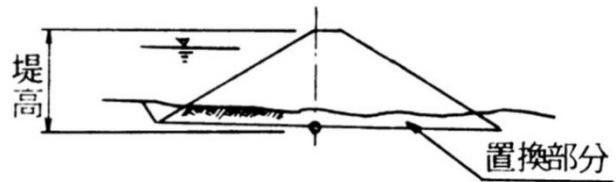
へ 洪水調節（整）池は、その築造方法により掘込み式と築堤式に区分される。築堤式の堤高は原則として15m未満とすること。

ダムの堤高

「置換」のない場合



「置換」のある場合

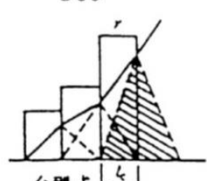
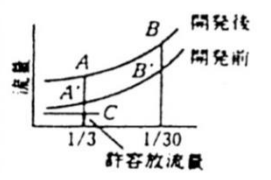
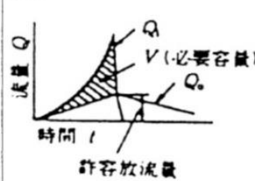


ト 洪水調節方式は、自然放流（孔あきダム）方式とすること。

チ その他

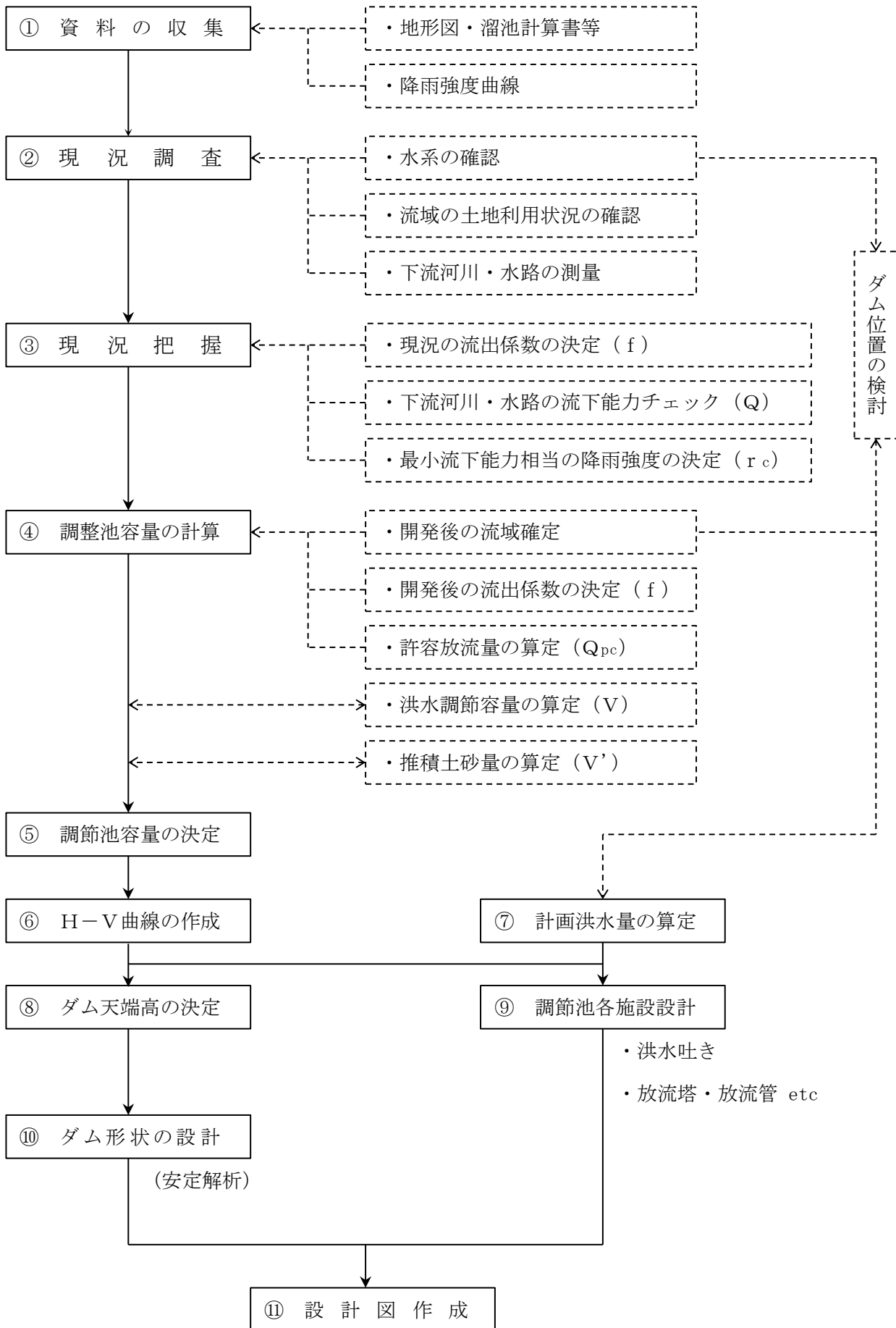
- 一 岡山市内において、3,000㎡以上の開発行為を行う場合は、岡山市浸水対策の推進に関する条例に基づき、岡山市下水道河川局と雨水排水計画について協議すること。
- 二 倉敷市内において、2,000㎡以上の開発行為を行う場合は、倉敷市総合浸水対策の推進に関する条例に基づき、倉敷市環境リサイクル局下水道部浸水対策室と雨水排水計画について協議すること。

(参考) 技術基準案の比較

項目	大規模宅地開発に伴う調整池技術基準 (案)	防災調節池技術基準 (案)	項目	大規模宅地開発に伴う調整池技術基準 (案)	防災調節池技術基準 (案)
計画規模	確率年 1/3 洪水までは宅地開発後のピーク流量を下流流下能力の値に調節する。確率年 1/30の洪水に対し開発後のピーク流量を開発前のピーク流量に調節する。	下流河川の治水安全度にかかわらず確率年 1/50の雨量を下回らないものとする。	洪水到達時間	開発前 流入時間 30分以内 流下時間 $t=0.83 \cdot \ell/i^{0.6}$ 開発後 流入時間 5~10分 流下時間 $t=0.36 \cdot \ell/i^{0.3}$	1) 等流流速法 流入時間は左に同じ 2) 土研式 3) 角屋の式 以上3式により検討し、妥当な値を採用する。
計画降雨波形と継続時間	簡易式による場合は矩形降雨の考え方とする。厳密計算法による場合は中央集中型または後方集中型降雨波形を用いる。継続時間は24時間を原則とするが放流量が $2 \text{ m}^3/\text{s}/\text{km}^2$ 未満の場合は最大容量を与えるもの。	確率年 1/50 降雨強度曲線による後方集中型降雨波形とする。継続時間は、24時間を原則とする。ただし許容放流量が $2 \text{ m}^3/\text{s}/\text{km}^2$ 未満の場合は、洪水調節計算を行なって最大の必要容量を与えるもの。	設計堆積土砂量	・造成中は1年目を $150 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{年}$ を標準とし、2年目以後1/2ずつ減少するものとする。設計堆積年数は維持管理の方法により決定する。造成完了後は $1.5 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{年}$ を標準とし1年を下回らないよう維持管理の方法等により決定する。	同 左
流量計算式	ピーク流量は合理式による。 $Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$ ハイドログラフを使用する場合は防災調節池技術基準 (案) に準ずる。	1) ピーク流量およびハイドログラフは合理式による。 $Q = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$  2) 修正RRL法	構造型式	均一型フィルタイプダムを標準とする。15m未満のダムに適用。	同 左
調節方式と必要調節容量	調節は自然放流 (孔あき) 方式。下流許容放流の値まで調節するのに必要な容積。  確率 1/3 A→C 確率 1/30 B→B	同 左 容量の算定は連続式による洪水調節計算。 	形状と安定	ダム形状は堤体材料により、標準的のり勾配が与えられている。たとえば、 粘土 上流側 1 : 3 下流側 1 : 3 軟弱地盤での安全率は建設中 1.1以上、完成後 1.2以上とする。	ダムの形状は堤体材料により標準勾配が定められているが、安全性については安定計算により確認する。 1) 満水時で浸透流が定常状態のとき $F_r \geq 1.2$ 2) 空虚時 $F_r \geq 1.2$ 3) 軟弱地盤上での建設中および建設直後 $F_r \geq 1.1$
流出係数	開発後は0.9を標準とする。開発前の流出係数は流域の状況により適切な値を定めるものとするが、容量を安全なものとするためにはかなり小さめにとる必要がある。	開発前は0.6~0.7 1) 開発後0.8 (不浸透面積 I_{mp} が40%以下) 2) 開発後0.9 (I_{mp} が40%以上)以上の値を標準としている。	洪水吐きと天端高	洪水吐きは自由越流式とし、設計流量は確率 1/200の1.2倍とする。非越流部天端高は異常洪水位以上とする。	洪水吐きは同左、設計流量は確率 1/200の1.2倍とする。非越流部天端高は異常洪水位+0.6m以上とする。
			その他	流域、貯留、浸透施設との併用による調整池の計画、設計手法及び多目的利用の留意事項を示している。	同 左

② 防災調節池の設計

イ 作業手順



ロ 計画対象降雨……河川管理者に確認すること。

調節池の洪水調節容量を算定するために用いる計画降雨については、年超過確率 1/50の降雨強度～継続時間曲線（以下「確率降雨強度曲線」という。）を用いる。ただし、開発流域の下流河川改修計画の規模がこれらの数値を上回っている場合は、当該改修計画の数値による。

（参考）P2-122 岡山県確率雨量強度表

ハ 下流許容放流量 Q_{pc} の算定

下流河川において治水上最も危険な地点（流下能力が最小）で次の式により決定する。

流下能力の算定はマンニング公式によること。

$$Q_{pc} = Q \cdot \frac{A}{a} \quad (= \text{比流量} \times A)$$

Q : 検討地点における河川等の現況流下能力 (m^3/sec)

A : 放流地点における流域面積 (ha)

a : 河川等の最小流下能力算定地点から上流の流域面積 (ha)

ニ 下流許容放流量に対応する降雨強度 r_c の算定

次の式により決定すること。

$$r_c = Q_{pc} \cdot \frac{360}{f \cdot A}$$

r_c : 下流許容放流量に対応する降雨強度 (mm/hr)

（注） $r_c = 10\text{mm}/\text{hr}$ 未満の場合は $10\text{mm}/\text{hr}$ とする

Q_{pc} : 下流許容放流量 (m^3/sec)

f : 開発後の流出係数 [P2-30 2①ロー参照]

A : 放流地点における流域面積 (ha)

ホ 洪水調節容量 V の算定〔簡便法〕

洪水調節容量は、1/50確率降雨強度曲線を用いて求める次の式の必要調節容量 V の値を最大とするような容量をもって、必要調節容量とすること。

$$V = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot f \cdot A \cdot \frac{1}{360}$$

V : 必要調節容量 (m^3)

f : 開発後の流出係数 [P2-30 2①ロー参照]

A : 流域面積 (ha)

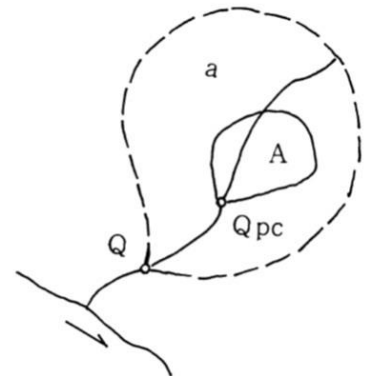
r_c : 下流許容放流量に対応する降雨強度 (mm/hr)

r_i : 1/50確率降雨強度曲線上の任意の継続時間 t_i に対応する降雨強度 (mm/hr)

t_i : 任意の継続時間 (sec)

※ 必要調節容量 V の最大値を求めるには、任意の t_i 、 r_i を用いて逐次計算すること。又は、微分

$$\left(\frac{dV}{dt} = 0 \right) \text{ すること。}$$



[参考] 簡便法による算定方法の説明

1/50確率降雨強度曲線を表わした図1において、降雨強度 r_c を下流流下能力 Q_p に対応した値とすれば、 r_c 以下の強度である r_1 、 r_2 等の降雨は調整池に貯留することなく流出させてもよいから、調整池に貯留されるのは、 r_c 以上の降雨強度の場合である。

一般に、任意の継続時間 t_i とそれに対応する降雨強度 r_i との積、 $r_i \cdot t_i$ は、 t_i 時間の総雨量（これを調整池に全部ためるとすれば、ためるべき全降雨の体積）であり、 $r_c \cdot t_i$ は調整池から下流に流下させてもよい分だけの t_i 時間に流す体積であるから、

$$V = (r_i - r_c) \cdot t_i \cdot \frac{f \cdot A}{360} \quad \text{が継続時間 } t_i \text{ の降雨に対する調整池の貯留量となる。}$$

しかし、調整池からの放流が最大となった時点で $r_c/2$ に等しくなるように放流管の大きさを定める必要があるので以下に示すように補正を行なう。

すなわち、図2において、

OABC ……降雨強度 r_i 、継続時間 t_i に相当する流入量

OA'BC' ……調整池のない場合の流出量

OPS ……最大流出量を r_c とするように調節した場合の流出量

とすれば、このような流入、流出条件のときの必要調節容量は、OA'BPであり、先に示した

$$V = (r_i - r_c) \cdot t_i \cdot \frac{f \cdot A}{360} \quad \text{はABFEであるから、このVに、}$$

$$OFE \cong \frac{1}{2} \cdot r_c \cdot t_i \cdot \frac{f \cdot A}{360} \quad \text{を加えて必要調節容量に近似させることとする。}$$

したがって、任意の継続時間 t_i の降雨に対する必要調節容量は、次の式で示される。

$$V = \left(r_i - r_c + \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot \frac{f \cdot A}{360} = \left(r_i - \frac{r_c}{2} \right) \cdot t_i \cdot \frac{f \cdot A}{360}$$

図1

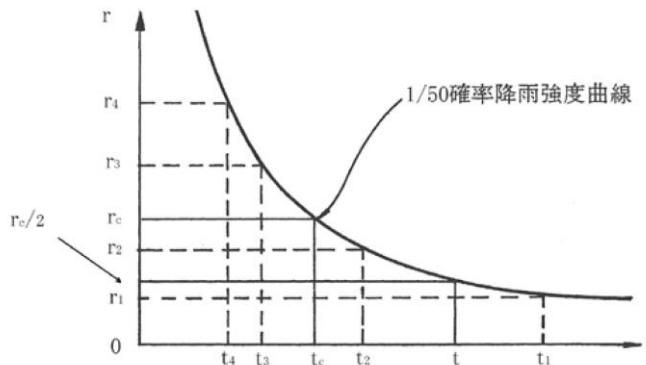
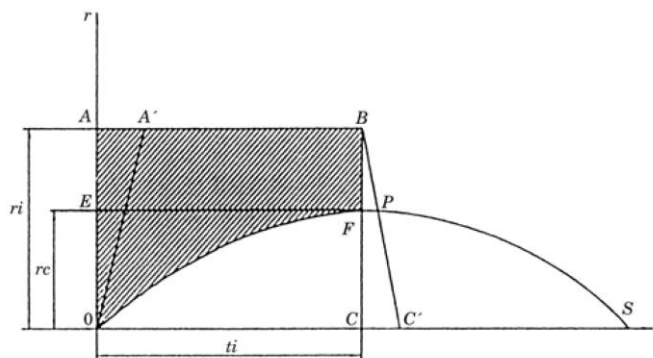


図2



へ 設計堆積土砂量の算定

一 土地造成中の設計堆積土砂量 V_1

現在までの実績、実例から土地造成単位面積当り70~240 $m^3/ha \cdot 年$ の範囲とし、150 $m^3/ha \cdot 年$ を標準とすること。

$$V_1 = (\text{工事面積}) \times (150\text{m}^3/\text{ha} \cdot \text{年}) \times (\text{設計堆積年数})$$

設計に用いる堆積年数は、土地造成の施工年数及び維持管理の方法により決定する。開発期間中においてN年毎にその期間の堆砂量を浚渫もしくは掘削して除去するという条件下では設計堆積年数をN年とすることができる。しかし、1年を下廻ることはできない。堆砂量を除去しない場合は土地に対する工事が全て終了するまでの期間を設計堆積年数とする。工事面積は、調節池上流に別途沈砂池を設置する場合、沈砂池にかかる工事面積を減じた値とする。

二 土地造成完了後の設計堆積土砂量 V_2

土地造成完了後の堆積土砂量については、次の式により算出すること。

$$V_2 = (\text{工事面積}) \times (\text{皆伐地、草地等1ha当たりの流出土砂量 (1.5m}^3/\text{ha} \cdot \text{年)}) \\ \times (\text{地表が安定するまでの期間})$$

(注) 地表が安定するまでの期間とは地形、地被状態等からみて必要な期間とし、人家、農地、農業用施設及び公共的施設並びにその周辺地域にあっては、5年以上、その他の地域にあっては3年以上とすること。

三 調節池内で確保する設計堆積土砂量 V'

調節池内に確保すべき堆積土砂量は下記のいずれかによること。

$$i \quad V' = V_1 + V_2$$

$$ii \quad V' = V_1 \text{ または } V_2 \text{ の大きい方 (ただし、土地造成完了時点で } V_2 \text{ を確保する場合)}$$

ト 調節池容量の決定

調節池容量=必要調節容量 V +設計堆積土砂量 V'

チ 洪水吐きの設計

一 調節池には、洪水を処理し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式洪水吐きを設けること。

二 洪水吐きは、当該調節池流域またはその近傍流域の雨量、流量および比流量等から算定しうる当該調節池地点の最大流量を放流しうるものとする。

ただし、その放流能力は、200年に1回起こるものと算定される当該調節池直上流部における流量、またはすでに観測された雨量、水位、流量等に基づいて算定された当該調節池直上流部における最大の流量のいずれか大きい流量（フィルダムにあっては、当該流量の1.2倍の流量）を放流できるものでなければならない。

リ 計画洪水量（洪水のピーク流量）の算定

一 洪水のピーク流量は、合理式によるものとする。

$$Q_p = \frac{1}{360} \cdot f \cdot r \cdot A$$

Q_p : 洪水のピーク流量 (m³/sec)

f : 流出係数 (次表)

r : 洪水到達時間内の平均降雨強度 (mm/hr) (次表又は二による値)

A : 流域面積 (ha)

流出係数 f

土地利用状況	流出係数	備 考
開発前	0.6~0.7	山林・原野・畑地面積率が70%以上の流域
開発後(1)	0.8	不浸透面積率がほぼ40%以下の流域
開発後(2)	0.9	不浸透面積率がほぼ40%以上の流域

洪水到達時間内の平均降雨強度 r

流域面積	単位時間	200年確率降雨強度	
		南部	北部
50ha以下	10分	220mm/hr	230mm/hr
50haを超え 100ha以下	20分	180mm/hr	190mm/hr
100haを超え 500ha以下	30分	160mm/hr	160mm/hr

(注) 南部とは、備前県民局及び備中県民局(新見地域を除く)管内とし、北部とは、備中県民局(新見地域)及び美作県民局管内とする。

二 合理式に用いる平均降雨強度 r は、次により洪水到達時間 T を算出し、100年確率降雨強度式で求めた降雨強度の1.2倍の値とする。

三 洪水到達時間 T は、洪水時の雨水が流域から河道へはいるまでの時間 t_1 (流入時間) と流量計算地点まで河道を流れ下る時間 t_2 (流下時間) との和 ($T = t_1 + t_2$) とすること。

i 流入時間 t_1 は、最上端が山地流域の場合は30分/2km² (特に急傾斜の山地については20分/2km²) とし、市街地の場合は、5~10分を標準とすること。

ii 流下時間 t_2 は、次の式により算出すること。

$$t_2 = \frac{1}{60} \cdot \frac{L}{V}$$

t_2 : 洪水流下時間 (min)

L : 流路延長 (m)

V : 洪水流下速度 (m/sec)

ただし、 V の決定にあたっては、まず、次の表を参考にして仮定値 V_1 を決め、これを用い洪水流量を算出する。次に、この洪水流量を設計流量として Manning 式により計画河道の平均流速 V_2 を算出する。

ここで V_1 と V_2 の値が大幅に異なる場合は、両者の差を少なくするよう計画の再検討を行って、 V を決定する。

クラーヘンの洪水流下速度 V_1

$I = H/L$	1/100以上	1/100~1/200	1/200以下
流速 V (m/sec)	3.5	3.0	2.1

I : 流路勾配 H : 地盤の高低差 (m)

ヌ 放流施設の設計

放流施設は下流許容放流量 Q_{pc} 以下に調節できるように設計すること。

ル 下流水路への接続については、土地利用及び周辺の宅地化の状況、地形等を勘案の上、下流の人家、道路等への被害が生じないように配慮すること。

特に、洪水吐き末端には減勢工を設けて、洪水吐きから放流される流水のエネルギーを減勢処理すること。

ヲ 調節池の構造基準

一 調節池の周壁は、計画高水位までは練積（張）ブロック、練積石、コンクリート擁壁等により、その他の部分は空積（張）ブロック、空石積、芝張り等により保護すること。

二 調節池の周囲には、転落防止のため、フェンス等を設置すること。

三 この基準に定めのない事項については、「防災調節池技術基準（案）」（巻末）を参照すること。

③ 暫定調整池の設計

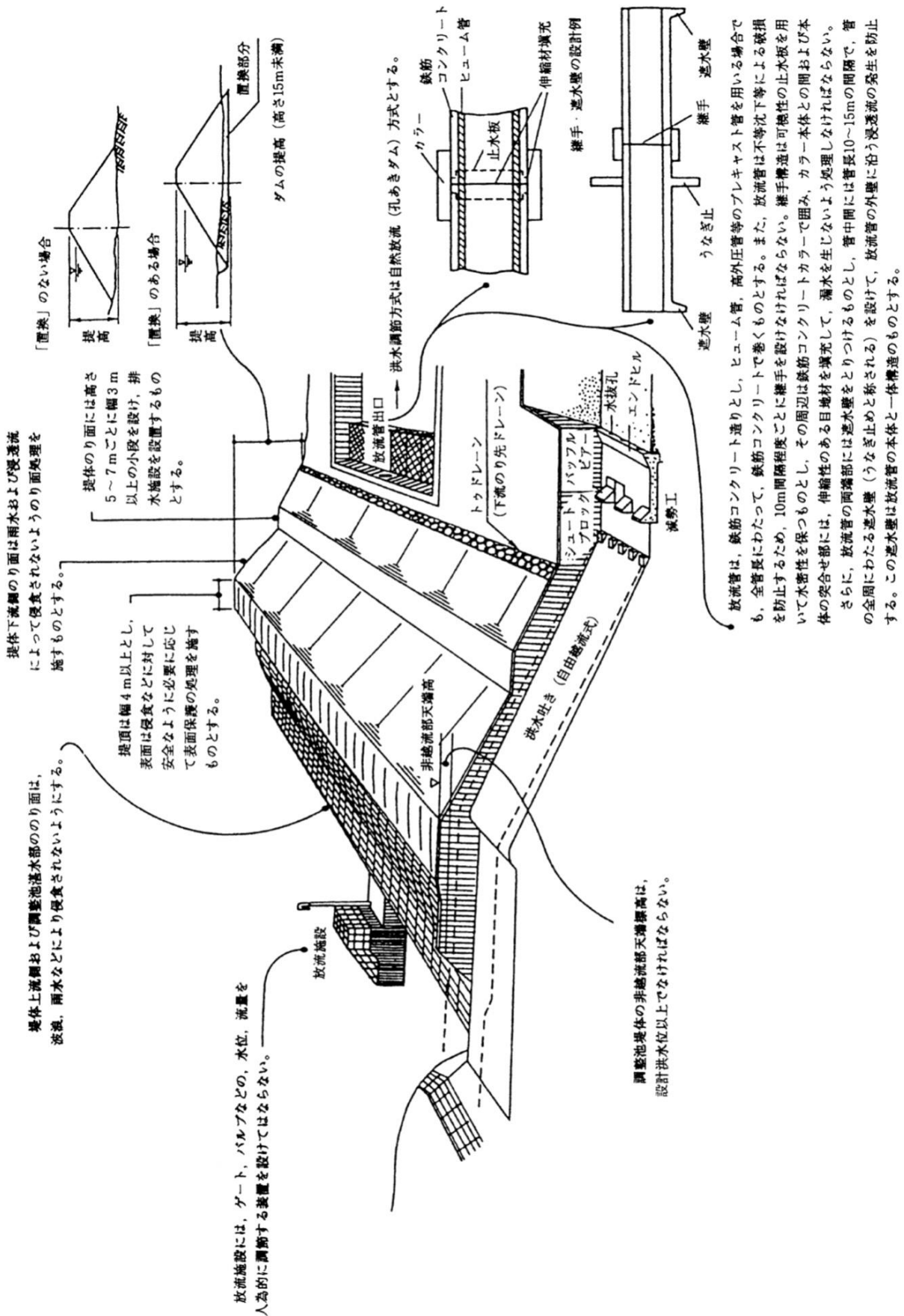
「大規模宅地開発に伴う調整池技術基準（案）」（（公社）日本河川協会）によること。

④ 防災調節池（暫定調整池）の設置及び管理

「宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の設置及び管理に関するマニュアルについて」（P2-119：平成12年7月27日付け、建設省経民発第14号、建設省都下公発第18号、建設省河環発第35号）を参照すること。

(参考) 調整池堤体の概念図

『大規模宅地開発に伴う調整池技術基準(案)』(公社)日本河川協会



④ 雨水貯留施設の多目的利用

イ 防災調節池、暫定調整池等の敷地の多目的利用を図るために導入する施設は、公園、緑地、広場、グラウンド、テニスコート、ゴルフ練習場等があり、これら諸施設の導入を図る場合は、調節（整）池と導入施設の両機能を兼ね備えるとともに、これらの機能を相互に損なわない構造とし、的確、かつ円滑な管理を行なうこと。駐車場については、導入施設には扱わない

ロ 多目的利用における施設の設計については、「宅地開発に伴い設置される洪水調節（整）池の多目的利用指針（案）」（国土交通省総合政策局）、「防災調節池の多目的利用指針（案）」（（公社）日本河川協会）に基づき、洪水調節（整）池と導入施設との施設設計上の調整を行うこと。

次に、このようにして設計された諸施設について、その管理方法を明確にしておくとともに、洪水調節（整）池の管理者と導入施設の管理者とで管理上の調整を行うこと。

ハ 導入施設が公園等である場合の留意事項

都市計画法に基づく開発許可に伴い確保することが必要となる公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）は、都市公園法に基づき地方公共団体が管理する公共施設として位置付けられるものであるが、一方で、洪水調節（整）池敷地の施設導入部は、洪水時には湛水するものであり、土地の形状も周辺地域と段差があったり、面積が狭小であったりする。このため、導入施設が公園等である場合には、「都市公園技術標準解説書」（（一社）日本公園緑地協会）に準拠して設計するほか次による。

一 洪水調節（整）池内に導入する公園等は、近隣公園、地区公園、緑地、広場等として利用する。

なお、街区公園は原則として導入しないこと。

二 洪水調節（整）池内の公園等を導入する敷地及び近接する敷地の構造は、公園等の利用上支障のないものとし、修景上の配慮を十分行うこと。

三 導入施設が公園の場合は、原則として、湛水しない敷地部分を設け、その位置、面積割合は、当該公園の諸機能を損なわないものとする。

四 洪水調節（整）池内に設置する公園施設は、衛生上及び維持管理上、支障のないものとする。

ニ イからハマでにかかわらず、地下式構造の雨水貯留施設の上部は、当該施設の機能を損なわない範囲で、多目的利用することができる。

⑤ 沈砂池の設置

流出土砂対策として調節池とは別に沈砂池を設置する場合、堆積土砂量の計算は次の式によること。

$$(\text{工事面積}) \times (\text{裸地 } 1 \text{ ha 当たり流出土砂量 (} 300 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{年} \text{)}) \times \frac{\text{工事期間 (最低 } 4 \text{ 箇月)}}{12 \text{ 箇月}}$$

工事期間は沈砂池にかかる流域内の土地造成工事期間とし、期間中しゅんせつする場合においても4箇月を下回らない値とすること。

造成後においても使用する沈砂池は永久施設（コンクリート堰堤等）とすること。

⑥ 維持管理

調節（整）池は、下流域住民の安全を担うもので公共的性格の強い施設であり、堤体の安定及び調節（整）池の機能を確保するため、開発事業者は河川管理者等とその維持管理について協議・調整を十分行うこと。なお、原則として地元市町村と管理協定を締結すること。

VI 水道等給水施設に関する基準

法第33条第1項第4号 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来たさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

給水施設に関する計画及び設計については、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案し、当該開発区域を所管する水道事業者（市町村）と協議して定められ設計されていること。

VII 公共、公益的施設に関する基準

法第33条第1項第6号 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

令第27条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう20ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

- ① 公共施設、公益的施設及び建築物等の用に供する敷地が、適切に配分されるよう設計すること。
- ② 主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為については、教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていること。
- イ 開発区域内に設置する公益的施設は、次の表を標準とすること。

住区構成と施設配置

	隣保区 (注1)	分区 (注2)	近隣住区 (注3)	地区	
近隣住区数			1	2	4
戸数	50～150 100～150 (中層アパート)	500～1,000	2,000～2,500	4,000～5,000	8,000～10,000
人口	200～500	2,000～4,000	7,000～10,000	14,000～20,000	28,000～40,000
教育施設		幼稚園	小学校	中学校	高等学校
福祉施設		保育所、託児所			(社会福祉施設)
保健		診療所 (巡回)	診療所 (各科)	病院	病院 (入院施設) 保健所
保安	防火水槽 (消火栓)	警察官駐在所 (巡回)	警察官交番 消防(救急) 派出所		警察署 消防署
集会施設	集会場(集会駐車場)			公民館	
文化施設				図書館	
管理施設	管理事務所			市、区役所出張所	
通信施設		ポスト 公衆電話	郵便局、電話局交換所		
商業施設	日用品店舗			専門店、スーパーマーケット	
サービス		共同浴場	新聞集配所	銀行	映画館 娯楽施設

(注1) 隣保区とは、幼児行動範囲と成人の近所づきあいの範囲を中心とした最小単位の住宅地のまとまり。

(注2) 分区とは、幼児の生活領域と主婦の日常生活圏でまとめられる単位。

(注3) 近隣住区とは、小学校区を単位としたまとまり。

ロ 住区規模と施設配置は次の表を標準とすること。

近隣住区数	1	2	3	4	5	6	
世帯数	2,000 ～	4,000 ～	6,000 ～	8,000 ～	10,000 ～	12,000 ～	5～6で周辺人口を 吸引する場合、次の 諸施設を加える。
	2,500	5,000	7,500	10,000	12,000	15,000	
人口	7,000 ～	14,000 ～	21,000 ～	28,000 ～	40,000 ～	48,000 ～	
	10,000	20,000	27,000	40,000	48,000	60,000	
中学校	—	1	2	2	3	3	
高等学校	—	—	1	2	2	3	各種学校
区役所出張所	—	1	1	2	3	4	市、区役所支所
消防派出所	—	1	1	1	2	3	警察署、消防署
郵便局	—	1	1	2	3	4	
病院	—	1	1	2	2	3	保健所
コミュニティーセンター	—	—	1	1	1	1	
(注1) サービスステーション	—	—	1	1	1	1	
鉄道駅	1	1	1	1	1	1	
駅前広場	1	1	1	1	1	1	
地区公園	—	—	—	1	1	1	
(注2) 住区内店舗総数	80 ～ 100	160 ～ 200	360 ～ 450	480 ～ 600	800 ～ 1,000	1,000 ～ 1,200	小デパート
銀行	—	1	2	2	2～3	3～4	施設数+2
映画館	—	—	1	2	2～3	3～4	〃

(注1) 電気、ガス、水道、下水道等のサービスステーション。

(注2) 地区中心に配置される店舗数は近隣住区の関係位置により異なる。

小売商店、飲食店、娯楽施設、その他のサービス等を含んである。

ハ 購買施設は次を標準とする。

- 一 住戸から購買施設までの到達距離は、原則として500m以内とし、地区センターより500m以上離れた住戸を対象としサブセンターを設けること。
- 二 1店舗当りの必要面積は、共同駐車場、遊歩道、商品、器材の搬入のためのサービスエリアなどを含めて200㎡程度とすること。

三 購買施設の数

業 種	500戸当り標準店舗数
衣 料 品	2
食 料 品	11
飲 食 店	1
住 用 品	2
文 化 器	2
サ ー ビ ス	2
計	20

ニ 医療施設は次を標準とする。

- 一 計画人口が1分区程度の場合、内科を中心とし、外科、小児科、歯科を従とした診療所を設けること。
- 二 計画人口が1万人以上の場合、総合診療所を設けること。
- 三 診療所は患者の便を考慮し、近隣センター周辺にまとめて配置すること。

ホ 地区センターの計画は次を標準とする。

- 一 地区センターに設ける公益的施設の種類の種類は次の表によること。

施 設	内 容
購買サービス施設	スーパーマーケット、小売店舗
業務サービス施設	銀行、証券、保険会社
娯 楽 施 設	アミューズメントセンター
行 政 施 設	市役所支所、郵便局、電報電話局、交番、消防署等
管 理 施 設	営業所
医 療 施 設	病院、保健所支所、診療所
社 会 福 祉 施 設	保育所
社 会 教 育 施 設	公民館、図書館支所
供 給 処 理 施 設	電力、ガスサービスセンター
交 通 施 設	バスターミナル、広場、駐車場

- 二 地区センター内では、諸施設を結ぶ歩行者専用路を設けること。
- 三 地区センター内には、利用者のための駐車場を設けること。

へ その他の施設（集会所、電気、ガス）は次を標準とする。

一 集会所の床面積及び敷地面積は次の表によること。

団地の戸数	敷地面積	予定床面積
50～ 69戸	100m ²	30m ²
70～ 99戸	140m ²	40m ²
100～ 149戸	180m ²	50m ²
150～ 499戸	260m ²	65m ²
500～ 999戸	400m ²	100m ²
1,000～1,499戸	720m ²	180m ²
1,500～1,999戸	1,040m ²	260m ²
2,000～2,499戸	1,200m ²	300m ²
2,500戸以上	1,600m ²	400m ²

二 開発区域内に特別高圧架空電線路が貫通する場合、これを区域外に移設することが望ましいが、移設が困難である場合、電線路下の土地は、できるだけ緑地帯、花だん、駐車場等とすること。

三 ガスホルダーは、家屋その他の建築物に対し、10m以上の距離をとること。

四 ゴミステーションの設置については、市町村と協議すること。

VIII 宅地の防災に関する基準

本章の基準については、「宅地防災マニュアル」、「宅地防災マニュアルの解説」及び「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」を基に定めている。当基準に記載していない基準についてはこれらを参照すること。

法第33条第1項第7号 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄（左欄）に掲げる区域内の土地であるときは、同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄（右欄）に掲げる基準に適合していること。

宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の宅地造成工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成等規制法第9条の規定に適合するものであること。
略	略	略

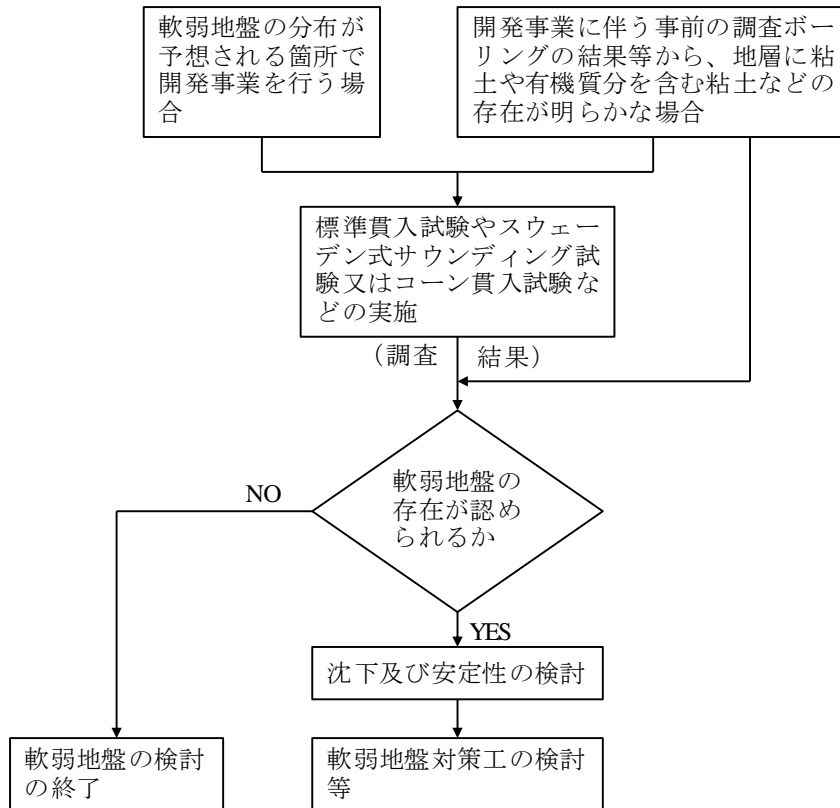
平成18年度の宅地造成等規制法及び都市計画法の改正により、宅地造成工事規制区域内において都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については、宅地造成等規制法の許可が不要となった。この場合は、当該土地における開発行為に関する工事の計画が、宅地造成等規制法の技術基準にも適合する必要がある。（詳しくは、P2-99を参照のこと。）

1 軟弱地盤

令第28条第1号 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。

- ① 軟弱地盤とは、地表面下10mまでの地盤に次のような土層の存在が認められるものをいう。
 - イ 有機質土・高有機質土。
 - ロ 粘性土で、標準貫入試験で得られるN値が2以下、スウェーデン式サウンディング試験において100kg以下の荷重で自沈するもの又はオランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数（ q_c ）が400kN/m²以下のもの。
 - ハ 砂質土で、標準貫入試験で得られるN値が10以下、スウェーデン式サウンディング試験において半回転数（ N_{sw} ）が50以下のもの又はオランダ式2重管コーン貫入試験におけるコーン指数（ q_c ）が4,000kN/m²以下のもの。
- ② 軟弱地盤の分布が予想される箇所で開発事業を行う場合、あるいは開発事業に伴う事前の調査ボーリングの結果等から地層に粘土などの存在が明らかになった場合には、標準貫入試験、スウェーデン式サウンディング試験、コーン貫入試験などの調査を行って、軟弱地盤であるかどうかを判定すること。その結果、軟弱地盤と判定された場合には、さらに沈下量、沈下時間、安定性及び適切な対策工等を検討すること。

軟弱地盤に関する一般的な検討フロー



③ 軟弱地盤対策にあたっては、地盤の条件、土地利用計画、施工条件、環境条件等を踏まえて、沈下計算、安定計算等を行い、隣接地も含めた造成上の問題点を総合的に検討する。その結果、盛土、構造物等に対する有害な影響がある場合は、対策工の検討を行うこと。

地盤改良工法の概要

(◎特に有効 ○有効 △有効性はある)

大分類	工法区分		工法説明	使用材料	対策工の目的						適用土質			効果		施工時の地盤の乱れ	周囲への影響、その他
	小分類				沈下		安定				砂質土	粘性土	高有機質土	即効性	遅効性		
					沈下促進	沈下量減少	せん断変形抑制	強度増加促進	滑り抵抗付与	難透水性層化							
表層処理工法	表層排水工法		トレンチをフィルタ材で埋戻し盲排水溝にするか有孔管をフィルタ材で保護して埋設し、表面水を排除し表層地盤を改良する。	礫・碎石有孔管			○	△				○	○	○	△	小	表層処理工法は、重い重機の施工性を良くする。
	サンドマット工法(敷砂工法)		地表面に透水性の良い砂を敷き均し重機のトラフィカビリティを良好にすると共に軟弱層の上部排水層とする。	透水性の良い砂	○		○	○				○	○			小	圧密促進工法と併用して用いられる。
	敷設材工法(シート・ネット工法)		シート等の引張力を利用して重機のトラフィカビリティを増す。また、盛土荷重を均等に分散させて不等沈下や側方変位を減じる。	粗朶シートネット					◎	○			○	○		小	現地盤上に敷設し施工基面盛土、サンドマットのめり込み等を防ぐ。ロープ、竹組等で補強する場合がある。
	表層混合処理工法		表層上に固化材を混合することにより地盤の強度・圧縮性を改良し、重機のトラフィカビリティを増す。	セメント・石灰		△	○			△		○		○		小	現場混合形式の場合スモークキング対策が必要。
置換	掘削置換工法		掘削機械を用い軟弱層を部分的ないしは全面的に排土し、良質土で埋戻す。	置換材		◎	○			◎		○	◎	○		小	掘削排土の処理が困難であるため最近是用いられない。

工法区分		工法説明	使用材料	対策工の目的						適用土質			効果		施工時の地盤の乱れ	周囲への影響、その他	
大分類	小分類			沈下		安定				砂質土	粘性土	高有機質土	即効性	遅効性			
				沈下促進	沈下量減少	せん断変形抑制	強度増加促進	滑り抵抗付与	難透水層化								
載荷重工法	盛土荷重載荷工法 (サーチャージ/プレロード)	計画荷重以上の載荷を土重により行い、計画荷重による沈下を早期に終了させると共に強度増加を期待する。	盛土材	◎			◎					◎	◎	○	中	盛土の安定、側方地盤の変位に留意。周辺地盤を引込み沈下が生じる。	
	地下水低下工法	地盤中の地下水位を低下させることにより有効応力を増加させ、圧密沈下を促進させる。	ウエルポイント・ディーブウエル等	◎			○	○				○	○	△	○	小	浅層に砂層が厚く堆積している地盤が有効。周辺地盤の地下水も低下するため要注意。
	真空圧密工法	地中に鉛直ドレーン、地表に水平ドレーンを設置し気密シートを敷設し、真空ポンプで減圧し大気圧を載荷し圧密させる。	バキュームポンプ、鉛直・水平ドレーン	◎			○	◎				◎	◎		○	小	漏気防止が重要。パーチカルドレーン工法との併用例が多い。最大荷重は5～6tf/m ²
パーチカルドレーン工法	サンドドレーン工法	粘性土地盤中に直径30～40cmの砂柱を打設し排水距離を短縮し圧密促進を図る。	透水性の良い砂	◎				◎				◎	△		○	中	ケーシングを地中に圧入するため粘性土地盤が乱される。沈下による蛇行や目詰まりにより透水性が低下。
	袋詰めサンドドレーン工法	同上の目的のため、網袋に詰めた直径12cmの砂柱を設置する。網袋により地盤の変形に追随し砂柱の連続性が保たれる。	透水性の良い砂	◎				◎				◎	△		○	中	4本組でドレーンを打設する。バックドレーン工法が代表的。
	ペーパードレーン工法	同上の目的のため、厚さ3mm、幅10cmのケミカルペーパー、プラスチックボード等を挿入する。	ボード類	◎				◎				◎	△		○	小	排水断面が小さいため水頭損失により排水機能が低下する場合がある。
	ファイバードレーン工法	植物繊維、化学繊維等を束ねドレーン材として用いる。	植物繊維化学繊維	◎				◎				◎	△		○	小	植物繊維の場合長時間の間に腐食する。
締固め工法	サンドコンパクションパイル工法	地盤中に締固めた砂柱/砂礫柱を振動、衝撃荷重によって造成。粘性土では柱効果と排水効果、砂質土では締固め効果を期待。	砂、砂礫、砕石	○	◎			△	◎			◎	◎	○	○	大	打設時の振動・騒音が発生する。粘性土地盤では打設時に地盤を乱す。砕石ドレーンでは液状化対策。
	振動締固め工法	棒状の振動機を地中に挿入し、砂を補給しながら振動により砂地盤を締固める。	砂、砂礫		○							◎			○	大	締固め時に振動・騒音が発生する。パイプロッド、パイプロフローテーション工法が代表的。
科学的固結工法	浅層混合処理工法	表層固化工法より深い地盤をバックホー、スタビライザー等により固化材と攪拌し、支持力・沈下等を改良する。	セメント・石灰系固化材		◎	◎			◎	◎		◎	○	○		小	トレンチャー式機を用いると深さ5～6mの改良が可能。パワーブレンダー工法が代表的。
	深層混合処理工法	深部地盤を攪拌翼により固化材と混合し柱状に固化改良する。粉体を用いるDJM系、スラリーを用いるCDM系に大別される。	セメント・石灰系固化材		◎	◎			◎	◎		◎	○	○		中	単柱、接縁、ラップ、ブロック式等多種の施工法が開発されている。
	高圧噴射攪拌工法	深部地盤において高圧噴射により固化材スラリーと地盤土とを攪拌混合させ柱状の固化改良体を造成する。	セメント系固化材 LW系薬液		◎	◎			◎	◎		◎	◎	○	○	中 小	薬液系を直接噴射するCCP、エア・スラリーを噴射するJGS、X-JET、エア・水を噴射して置換するCJG工法が代表的。
	複合攪拌工法	中心部を攪拌翼、外周部を噴射攪拌工法により柱状の固化改良体を造成する。これにより2m程度の大口径改良が可能。	セメント系固化材		◎	◎			◎	◎		◎	○	○		小	改良柱体の接続が良好で壁式、格子式、水平固化盤改良が可能で用途が広い。JACSMAN工法が代表的。
	生石灰パイル工法	地盤中に生石灰を柱状に打設して生石灰の脱水効果と膨張効果により地盤改良を図る。	生石灰	○	○	○	○	○				◎			○	中	砂層が存在すると砂層からの地下水で生石灰が反応するため効果が低い。
	薬液注入工法	地盤にLW等の薬液を圧力注入し、浸透もしくは小規模な割裂を発生させ改良する。これにより止水、強度増加を期待する。	水ガラス系粘土・セメント		○	○	◎			◎	◎		○		○	中	圧力管理、地下水汚染管理が必要。近年では液状化対策としても用いられている。

工法区分		工法説明	使用材料	対策工の目的						適用土質			効果		施工時の地盤の乱れ	周囲への影響、その他
大分類	小分類			沈下		安定				砂質土	粘性土	高有機質土	即効性	遅効性		
				沈下促進	沈下量減少	せん断変形抑制	強度増加促進	滑り抵抗付与	難透水層化							
盛土安定化工法	軽量盛土工法 (荷重軽減工法)	発泡スチロール、発泡ビーズ、水砕スラグ等の軽量材を用い安定確保、沈下低減を図る。	発泡スチロール 発泡ビーズ 水砕スラグ		◎	◎								○		発泡スチロールの単位体積重量は0.4tf/m ³ 。地下水が浅い場所では浮力対策が必要。
	押え盛土工法	盛土敷幅を上げ法勾配を緩めると共に本体盛土荷重とバランスさせ滑り破壊を防止する。破壊時の応急対策に適する。	盛土材											○	○	盛土材と用地の余裕が必要。
	漸増载荷工法 段階载荷工法	盛土を段階的、もしくはゆっくり立ち上げ軟弱地盤の圧密排水による強度増加を期待する。	時間			△	○								○	ドレーン工法と併用することが多い。
	盛土補強土工法	盛土内にシート、ネット、鉄網等の補強材を敷設しその引張力により盛土の安定を図る。	シート ネット 鉄網				○								○	高含水比の粘性土では水平ドレーンとして用いることもある。
	構造物工法	盛土法尻に鋼矢板、もしくは橋台背面にパイルスラブ等を構築し、盛土を安定させると共に側方地盤変位を抑制する。	構造物												○	隣接地対策、橋台の変位防止等特殊な場合に限定される。

2 切土・盛土

開発行為によって生ずる「崖（がけ）」とは、地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいい、「崖面（がけ面）」とはその地表面をいう。

① 擁壁を要する崖、擁壁を要しない崖

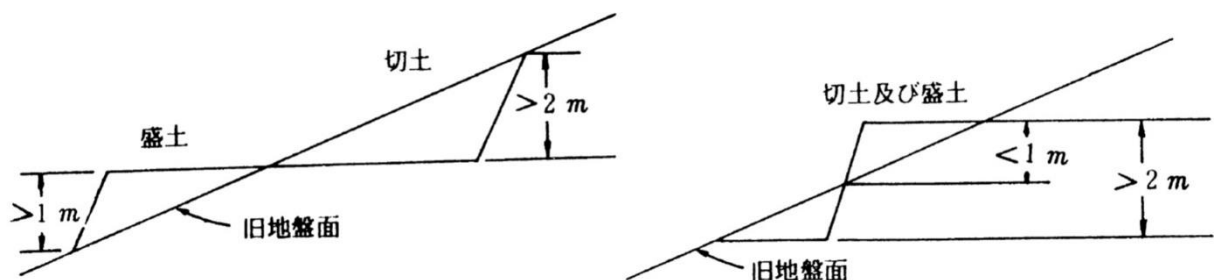
則第23条第1項 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが2mをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りではない。

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

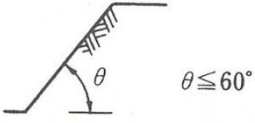
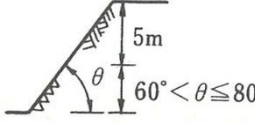
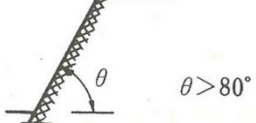
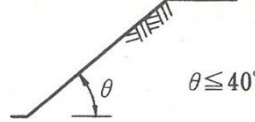
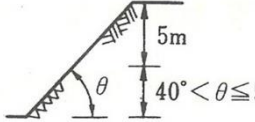
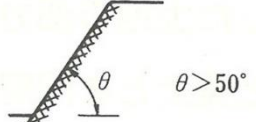
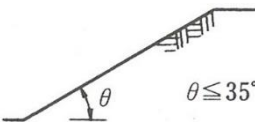
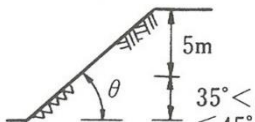
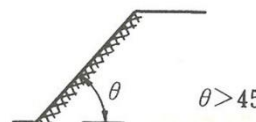
土 質	擁壁を要しない 勾 配 の 上 限	擁壁を要する 勾 配 の 下 限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60°	80°
風化の著しい岩	40°	50°
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土、 その他これらに類するもの	35°	45°

二 土質が前号の表の上欄（左欄）に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄（右欄）の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5m以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

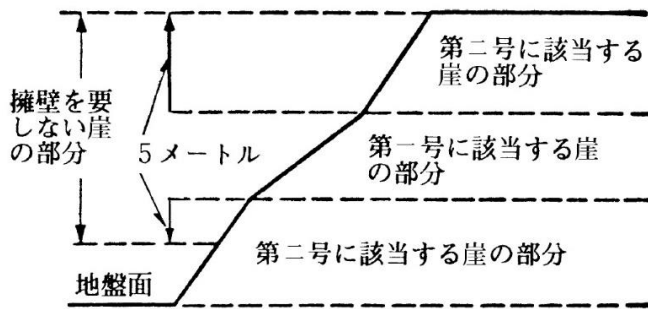
イ 擁壁を要する崖



ロ 擁壁を要しない切土崖

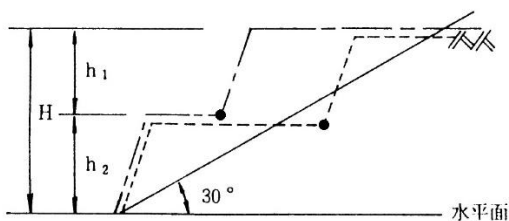
土質	区分	擁壁不要	崖の上端から垂直距離5m まで擁壁不要	擁壁を要する
軟岩（風化の著しいものを除く）		崖面の角度が60度以下のもの。  $\theta \leq 60^\circ$	崖面の角度が60度を超過80度以下のもの。  $60^\circ < \theta \leq 80^\circ$	崖面の角度が80度を超過するもの。  $\theta > 80^\circ$
	風化の著しい岩	崖面の角度が40度以下のもの。  $\theta \leq 40^\circ$	崖面の角度が40度を超過50度以下のもの。  $40^\circ < \theta \leq 50^\circ$	崖面の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

ハ 擁壁を要しない崖



② 小段の崖

則第23条第2項 前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。



--- で囲まれる部分は、一体の崖：高さH
 ----- で囲まれる部分は、別々の崖：高さ h_1 , h_2

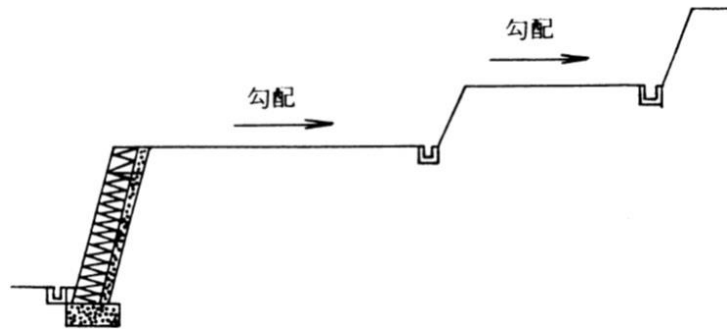
③ 擁壁を要しない措置

則第23条第3項 第1項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

④ 排水処理

令第28条第2号 開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。

図 崖の上端に続く地盤面の水勾配



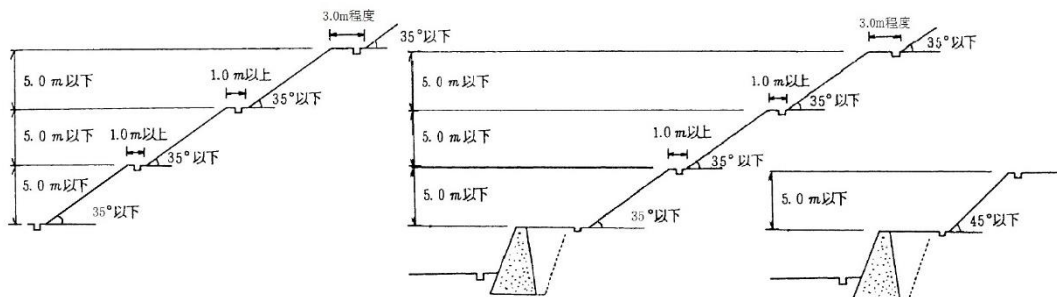
のり面周辺の排水施設は、次に掲げる箇所に設置すること。

- 一 のり面の地表水を排出するために、各小段
- 二 のり肩及び小段排水を流下させる縦排水（20m程度ごと）
- 三 湧水のある箇所に導水管
- 四 盛土の施工される箇所の元地盤で地表水の集中する箇所に、地下排水暗渠

⑤ 切 土

令第28条第3号 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。

図 切土の例〔真砂土の場合〕



イ 切土のり面の勾配は、のり高、のり面の土質等に応じて次の表を基準とすること。

切土のり面の勾配（擁壁を設置しない場合）

のり面の土質	のり高	
	$H \leq 5 \text{ m}$ (崖の上端からの垂直距離)	$H > 5 \text{ m}$ (崖の上端からの垂直距離)
軟岩（風化の著しいものを除く）	80度（約1 : 0.2）以下	60度（約1 : 0.6）以下
風化の著しい岩	50度（約1 : 0.9）以下	40度（約1 : 1.2）以下
砂利，真砂土，関東ローム，硬質粘土， その他これらに類するもの	45度（1 : 1.0）以下	35度（約1 : 1.5）以下
上記以外の土質（岩屑，腐植土（黒土） 埋土，その他これらに類するもの）	30度（約1 : 1.8）以下	30度（約1 : 1.8）以下

ただし、次のような場合には、切土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

- 一 のり高が特に大きい場合
 - 二 のり面が、割れ目の多い岩、流れ盤、風化の速い岩、浸食に弱い土質、崩積土等である場合
 - 三 のり面に湧水等が多い場合
 - 四 のり面又は崖の上端面に雨水が浸透しやすい場合
- ロ のり高の大きい切土のり面には、垂直のり高5mごとに幅1m以上の小段を設けること。なお、のり高の特に大きい場合等には、通常の小段の他に、管理段階における点検・補修に用いるための通常より幅の広い小段の設置について検討すること。

ハ 地滑り抑止杭の留意事項

地滑り抑止杭の計画・設計に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

- 一 地滑り抑止杭は、滑動崩落に対して杭の抵抗力で抵抗しようとするもので、滑動崩落に対し、十分抵抗できるような地点に計画するものとする。
- 二 地滑り抑止杭の設計においては、安全性、施工性及び経済性を考慮し、周辺の建築物、工作物、埋設物などに有害な影響がないように十分に検討を行う。
- 三 地滑り抑止杭は地盤条件、環境条件、施工条件などに十分に配慮して施工するものとする。

ニ グラウンドアンカーの留意事項

グラウンドアンカー（以下「アンカー」という。）の計画・設計・施工・維持管理に当たっては、次の各事項に留意することが大切である。

- 一 アンカーとは、作用する引張り力を適当な地盤に伝達するものであり、滑動崩落に対し、十分抵抗できるような地点に計画するものとする。
 なお、アンカーはその大半が埋設物のため、宅地の売買等に伴う土地利用の変更、建築物の建て替え等により、その構造に影響が生じる可能性があるため、アンカーを設置する土地の利用を、道路、公園等に限定すること。
- 二 アンカーの設計においては、安全性、施工性及び経済性を考慮し、周辺の建築物、工作物、埋設物などに有害な影響がないよう十分に検討を行う。
- 三 アンカーの施工に当たっては、地盤条件、環境条件、施工条件などに十分に配慮するものとする。
- 四 アンカーは定期的に点検するなど、維持管理が必要である。

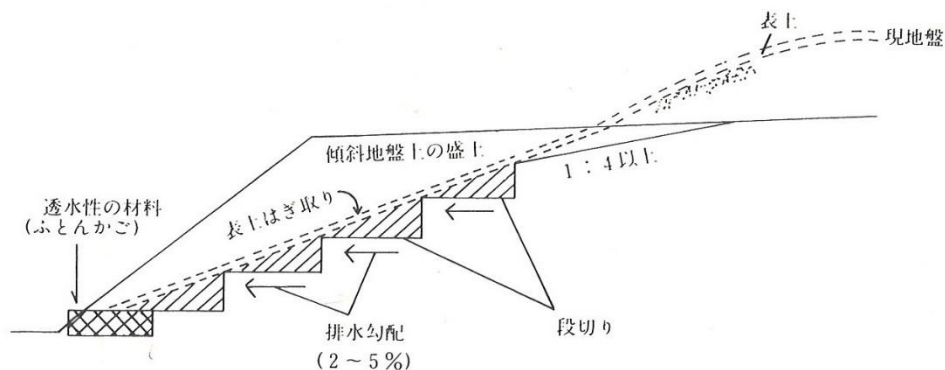
⑥ 盛 土

令第28条第4号 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね30cm以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。

令第28条第5号 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。

傾斜地の盛土にあつては、現地盤の勾配が1：4（15°）以上の場合には、最小高さ50cm、最小幅100cmで段切りを行なうこと。

図 段切り



イ 盛土のり面の勾配は、のり高、盛土材料の種類等に応じて適切に設定し、原則として30度（約1：1.8）以下となるように計画すること。

なお、次のような場合には、盛土のり面の安定性の検討を十分に行った上で勾配を決定する必要がある。

- 一 のり高が特に大きい場合（垂直のり高15m以上の高盛土）
- 二 盛土が地山からの湧水の影響を受けやすい場合
- 三 盛土箇所の原地盤が不安定な場合
- 四 盛土が崩壊すると隣接物に重大な影響を与えるおそれがある場合
- 五 腹付け盛土となる場合

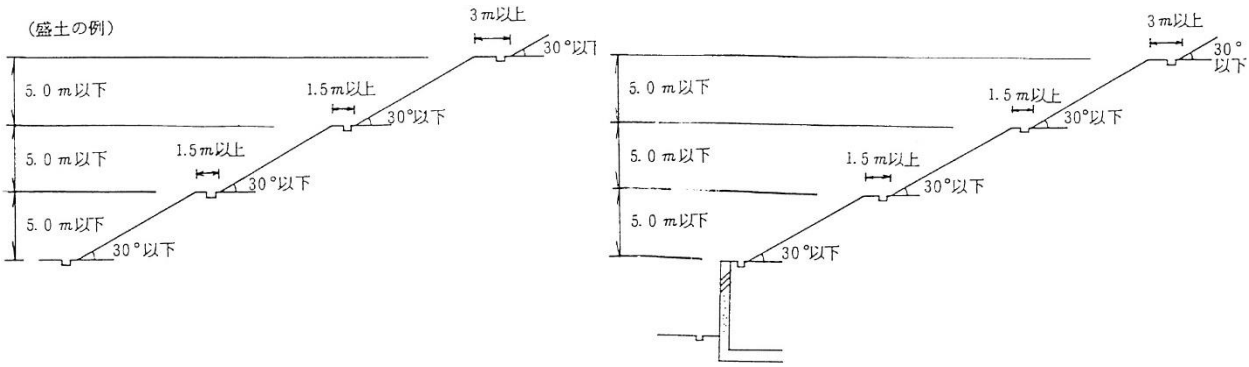
ロ のり高の大きい盛土のり面には、垂直のり高5mごとに幅1.5m以上の小段を設けること。

なお、全体の盛土の最高高さが15mを超える場合は、高さ15mごとに3～5m以上の幅広の小段を設けるのが一般的である。

ハ イーから五までのいずれかに該当する場合は、安定計算により安定性の検討を行うこと。

安定計算は、円弧すべり面を仮定した分割法により、最小安全率は1.5を標準とすること。

図 盛土の例



3 盛土全体の安定性の検討

近年発生した大規模地震では、谷や沢を埋め立てた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした造成宅地において、盛土と地山との境界面等における盛土全体の地滑りの変動が生じるなど、宅地造成における崖崩れ又は土砂の流出による被害が生じている。したがって、宅地造成に伴い谷や沢を埋めたために盛土内に水の浸入を受け易く、形状的に盛土側面に谷部の傾斜が存在することが多い谷埋め盛土、又傾斜地盤上の高さの高い腹付け盛土など、以下に該当する大規模盛土造成地について、盛土全体の安定性の検討を行う必要がある。

なお、詳細な検討方法等は、「宅地防災マニュアルの解説」及び「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」を参考にすることとし、以下にその概要を示す。

(参考) 「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン及び同解説」平成27年5月

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_fr_000004.html

(1) 対象となる大規模盛土造成地

① 谷埋め型大規模盛土造成地

盛土をする土地の面積が3,000㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に浸入することが想定されるもの。

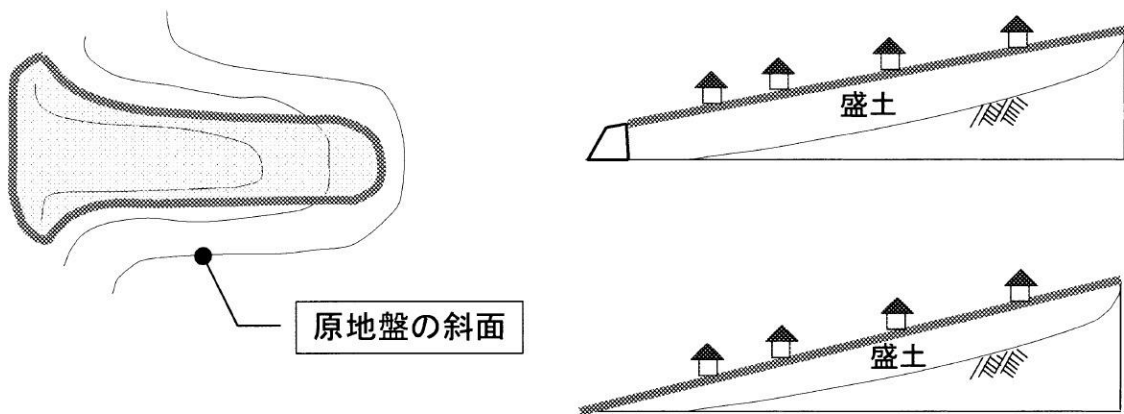


図 谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ

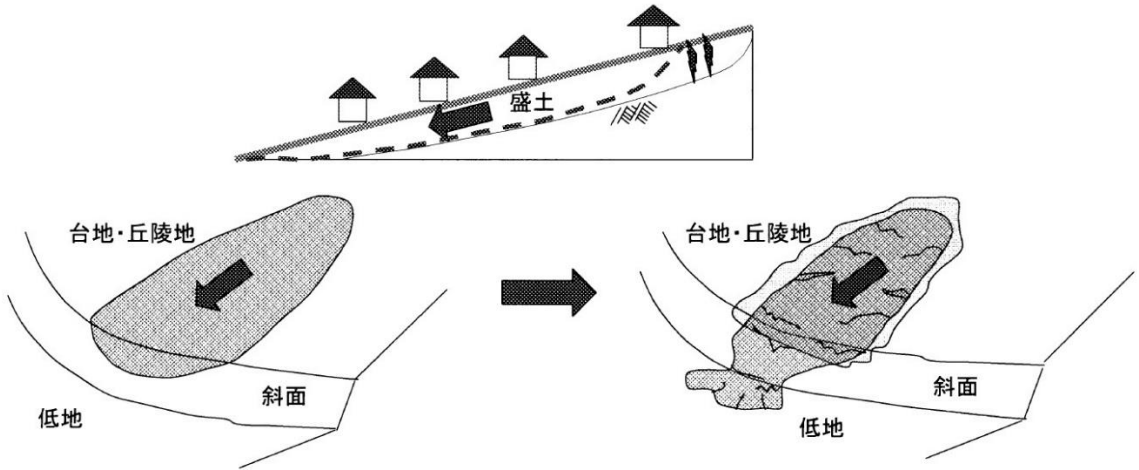


図 谷埋め型大規模盛土造成地で発生する滑動崩落のイメージ

② 腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤面が水平面に対し 20° 以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが5m以上となるもの。検討に当たっては、次の各事項に十分留意する必要がある。

ただし、安定計算の結果のみを重視して盛土形状を決定することは避け、近隣又は類似土質条件の施工実績、災害事例等を十分参照することが大切である。

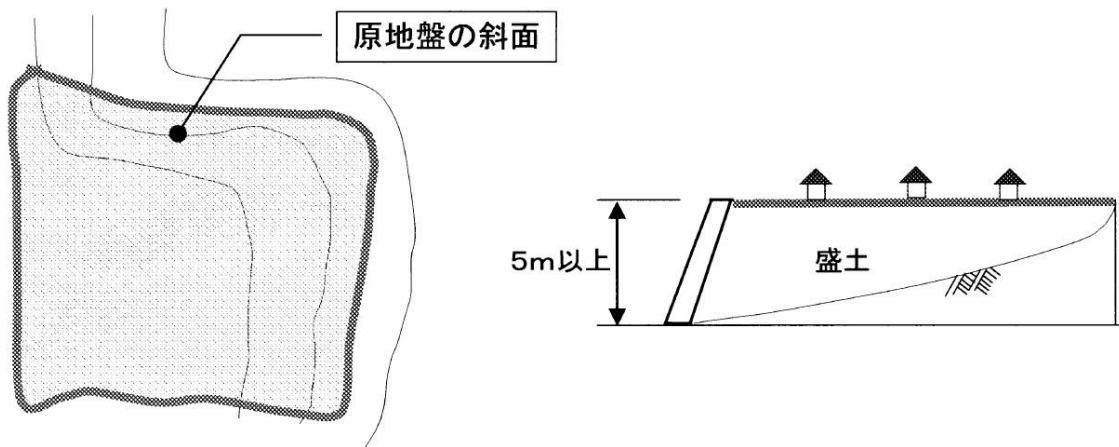


図 腹付け型大規模盛土造成地のイメージ

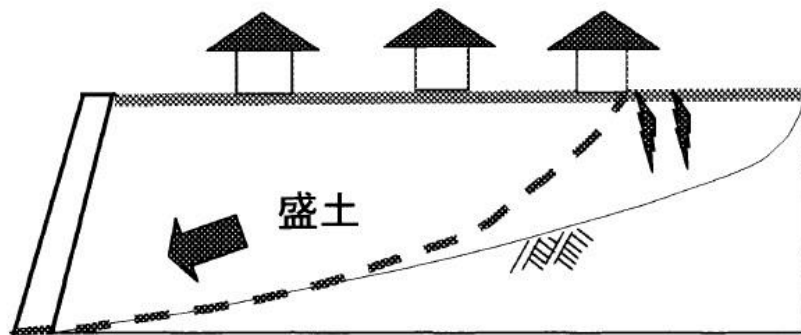


図 腹付け型大規模盛土造成地で発生する滑動崩落のイメージ

(2) 安定計算

谷埋め型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法により検討することを標準とする。

腹付け型大規模盛土造成地の安定性については、二次元の分割法のうち簡便法により検討することを標準とする。

(3) 設計土質定数

安定計算に用いる粘着力 (C) 及び内部摩擦角 (ϕ) の設定は、盛土に使用する土を用いて、現場含水比及び現場の締固め度に近い状態で供試体を作成し、せん断試験を行うことにより求めることを原則とする。

(4) 間げき水圧

盛土の施工に際しては、地下水排除施設を設けるなどして、盛土内に間げき水圧が発生しないようにすることが原則である。

しかし、開発事業区域内における地下水位又は間げき水圧の推定は未知な点が多く、また、盛土全体の安全性に大きく影響するため、安定計算によって盛土全体の安定性を検討する場合は、盛土の下部又は側方からの浸透水による水圧を間げき水圧 (u) とし、必要に応じて、雨水の浸透によって形成される地下水による間げき水圧及び盛土施工に伴って発生する過剰間げき水圧を考慮する。

また、これらの間げき水圧は、現地の実測によって求めることが望ましいが、困難な場合はほかの適切な方法によって推定することも可能である。

(5) 最小安全率

盛土の安定に必要な最小安全率 (F_s) は、大地震時に $F_s \geq 1.0$ とすることを標準とする。なお、大地震時の安定計算に必要な水平震度は、0.25に建築基準法施行令第88条第1項に規定するZの数値 (岡山県 $Z = 0.9$ (昭和55年建設省告示第1793号)) を乗じて得た数値とする。

4 のり面の保護

令第28条第6号 開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

則第23条第4項 開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。

擁壁でおおわない崖面、崖でない盛土のり面 ($H = 1$ m以上) 及び傾斜角30度をこえる硬岩盤で必要と認められる斜面については、次により、のり面保護工を施工するものとする。

イ のり面保護工の選定にあたっては、長期的な安定確保を主目的として現地のり面の岩質、土質、土壌硬度、pHなどの地質・土質条件、湧水・集水の状況、寒冷地か否か等の気象条件、のり面の規模やのり面勾配などを考慮するとともに、経済性、施工条件、維持管理および及び景観・環境保全のことも念頭に入れておく必要がある。

ロ のり面保護工は切土又は盛土がある程度まとまって完了したら直ちに着手すること。

のり面保護工法

分類	工種	目的・特徴		
(A) のり面緑化工 (植生工)	播種工	種子散布工 客土吹付工 植生基材吹付工(厚層基材吹付工) 植生シート工 植生マット工	浸食防止、凍上崩落抑制、植生による早期全面被覆	
		植生筋工	盛土で植生を筋状に成立させることによる浸食防止、植物の侵入・定着の促進	
		植生土のう工 植生基材注入工	植生基盤の設置による植物の早期生育 厚い生育基盤の長期間安定を確保	
		植栽工	張芝工	芝の全面張り付けによる浸食防止、凍上崩落抑制、早期全面被覆
			筋芝工	盛土で芝の筋状張り付けによる浸食防止、植物の侵入・定着の促進
	植栽工		樹木や草花による良好な景観の形成	
	苗木設置吹付工	早期全面被覆と樹木等の生育による良好な景観の形成		
	(B) 構造物工	金網張工 繊維ネット工	生育基盤の保持や流下水によるのり面表層部のはく落の防止	
		柵工 じゃかご工	のり面表層部の浸食や湧水による土砂流出の抑制	
		プレキャスト枠工	中詰の保持と浸食防止	
モルタル吹付工		厚さ8cm以上、鉄網入り、風化、浸食、表流水の浸透防止		
コンクリート吹付工		厚さ10cm以上、鉄網入り、風化、浸食、表流水の浸透防止		
石張工 ブロック張工		風化、浸食、表流水の浸透防止		
コンクリート張工 吹付枠工 現場打ちコンクリート枠工		のり面表層部の崩落防止、多少の土圧を受ける恐れのある箇所 の土留め、岩盤はく落防止		
石積、ブロック積擁壁工 かご工 井桁組擁壁工 コンクリート擁壁工 連続長繊維補強土工		ある程度の土圧に対抗して崩壊を防止		
地山補強土工 グラウンドアンカー工 杭工		すべり土塊の滑動力に対抗して崩壊を防止		

※(A)分類については、一般的に植生最大限界勾配は60度とされているため、それ以上の斜面の場合は(B)分類の工法を考えること。

5 地下水の排水施設

令第28条第7号 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

則第22条第2項 令第28条第7号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

(1) 地下水排水の役割

盛土内の地下水は、①降雨浸透水、②地山からの浸出水、③地盤・盛土の圧密排水で構成される。

地下水排水施設は、盛土施工前の原地盤に設置され、宅地造成工事において主として①施工性を高めるための準備排水及び②盛土地盤全体の安定確保となる基底排水の役割を果たす。

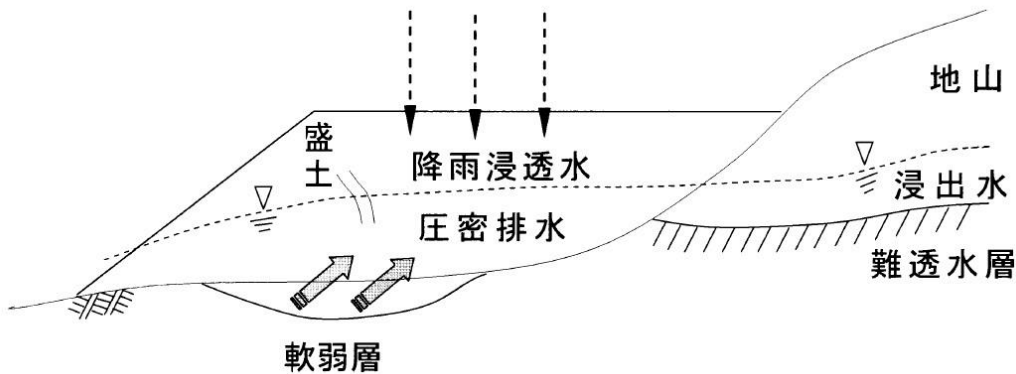


図 地下水の各構成成分

(2) 地下水排水施設の種類

地下水排水施設（暗渠）は、役割、形式、機能によって、次のように分類される。

表 地下水排水暗渠の分類

分類基準	分類名称	定義
役割	本暗渠	流水の地下水を下流に流下させる暗渠で、管材を必ず使用し、流域に少なくとも1本以上布設し所定の通水能力を期待するもの。
	補助暗渠	流域に存在する地下水を効率よく吸収し、本暗渠に導き入れる暗渠。
形式	I型暗渠	本暗渠の中で施工中の排水を主な目的とするが造成工事完了後は積極的な排水を特に期待しなくてよい区域に配置するもの。
	II型暗渠	本暗渠の中で地下水排水の重要度が高く、造成工事完了後も積極的な排水を必要とする区域に配置するもの。
機能	吸水渠	暗渠自体に地下水を吸収・流下させる機能を有する暗渠。
	集水渠	暗渠自体には地下水を吸水する機能がなく、吸水渠が吸水した地下水をうけて下流に流下させるために設置する暗渠。

① 役割

地下水排水施設は、a) 地盤に含まれた過剰水分を吸収する、b) 吸収した地下水を滞留させることなく下流へ流送する役割を持ち、その役割から次の2つに分けられる。

- ・本暗渠 …… a) 及びb) の役割をするもので、所定の通水能力を期待するもの
- ・補助暗渠 …… 主としてa) の役割をするもの

一般に、沢部の原地盤は腐植土やシルト質の土が多く、上記の目的を達成するためには管材を使った暗渠の場合は大口径の管を粗に配するより、小口径の管を密に配した方が吸水効率が良い。ただし、経済性を考慮すると、暗渠が数本に分散するよりは1本に集中させる方がよい。

従って、計画・設計では、これらの役割を踏まえて、配置や構造を決定する必要がある。

地下水排水施設における流域とは、暗渠排水を面的に行うためのひとつの単位であり、暗渠を配置する盛土の形状によって区分されるものである。

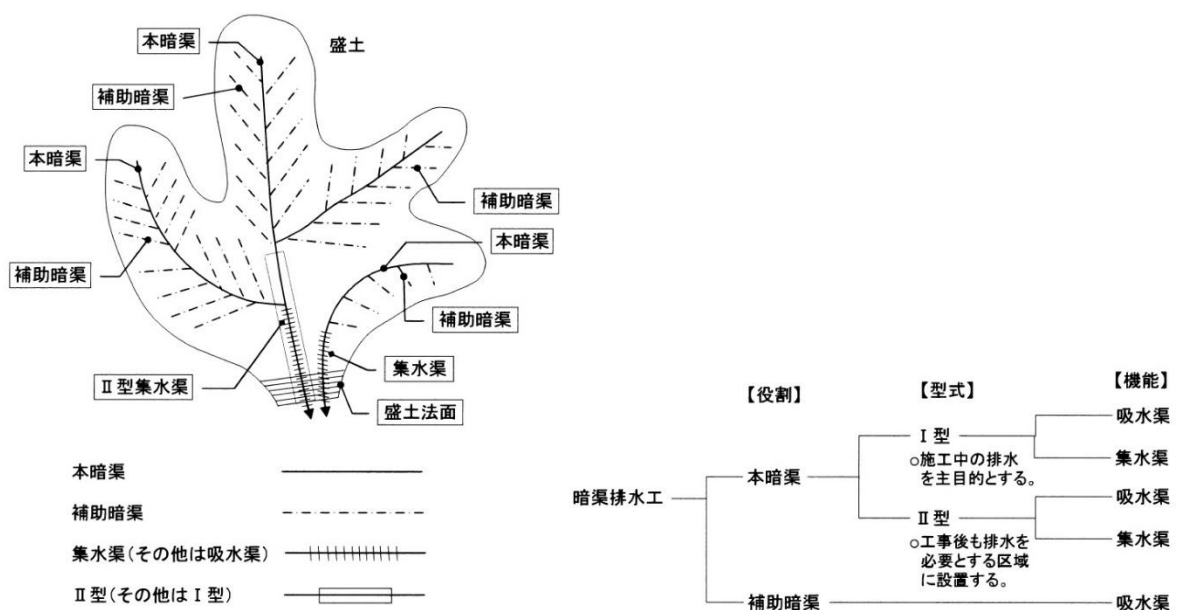


図 地下水排水施設の配置例

(注) 本暗渠の接合部は、盛土部表面水の集水のため、必要に応じ縦排水（集水）柵を設けること。

② 型式

本暗渠を設置しようとする沢部は、地盤の乾湿、浸出水の有無、施工区の広さによって排水の必要とされる期間や重要度が異なる。したがって、重要度に応じて、本暗渠をI型、II型に区分し、II型暗渠については、詳細な構造設計を行い必要な荷重に耐えうる構造とする。

③ 機能

暗渠は、基本的には管材と周囲のフィルター材等から構成される。

管材は機能面から、管の表面からの吸水が可能な管（網状管、有孔管、透水管等）である吸水渠と、吸水する機能がない管（無孔管）で吸水渠が吸水した地下水を受けて下流へ流下させる集水渠に分けられる。

有孔管、透水管などは、吸水できる反面、漏水する可能性があり、盛土のり面のように漏水すると危険な箇所では使用できない。また、無孔管はそれ自体地下水を吸収する機能はなく、吸水した地下

水を下流へ流下させるだけの機能しかもたないが、これを使用した区間では漏水がない。

地下水排水施設は、地下水を吸収し流下させる機能をもつ必要があるため、配置上の特殊な場合を除いて原則として吸水渠である。なお、管材を使わずに、レキ、砂、ソダなどで構成される暗渠もすべて吸水渠である。

地下水排水施設（暗渠）には、網状管、有孔管、透水管、無孔管等の管材とフィルター材との組み合わせにより様々な形式があるが、役割、型式、機能、地盤条件等により適切な形式を選定する必要がある。（具体的な形式については、「宅地防災マニュアルの解説」参照）

(3) 地下水排水施設の計画

① 地下水排水施設の計画手順（例）

現地調査結果に基づき、地盤の排水状態や浸出水の状態、造成地区の盛土の形状等を把握し、地下水排水施設の配置を決める。ここで重要な点は、a) 暗渠は地下水の浸出地点に配置し盛土内へ地下水を導き込まないこと、b) 施工区の面的な排水を図ることの2点である。

特に、有機質土や泥炭地のような排水不良地盤等では、配置を密にする等により排水効果を高める必要がある。配置を決定した後に、処理水量や地区の状況などに基づく排水の重要度に応じて地下水排水施設の形式をⅠ型とⅡ型に分類する。その後、各暗渠の設計を行い、地下水排水施設の全体を決定する。

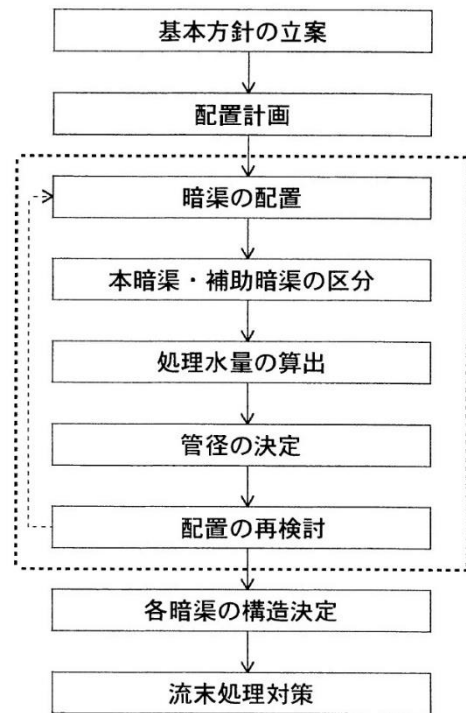


図 地下水排水施設の計画フロー

② 地下水排水施設の配置

排水は、自然流下によって行うものとし、各施工区の状況に応じて適切に暗渠を配置する。

地下水排水施設の配置は、造成前後の暗渠の機能を考慮し、次のような事項に基づき決定する。

1) 暗渠の必要配置区域

暗渠の必要配置区域は、特別に浸出水などが原地盤傾斜面部にない限り、原則として沢の低地部とする。

盛土完成後は、地下水は盛土下部の低地部であった部分に集まるものと考えられるので、局所的な浸出水などがなければ準備排水及び基底排水の両面において低地部の配置は有効である。

2) 配置基本型

基本的な配置は自然流下方式とする。自然流下方式は、本暗渠を沢部の水の集まりやすい低地に配することであるが、本暗渠単独方式では小面積で細長い地区にしか適さないため、以下のように補助暗渠と組み合わせることにより配置計画を行う。

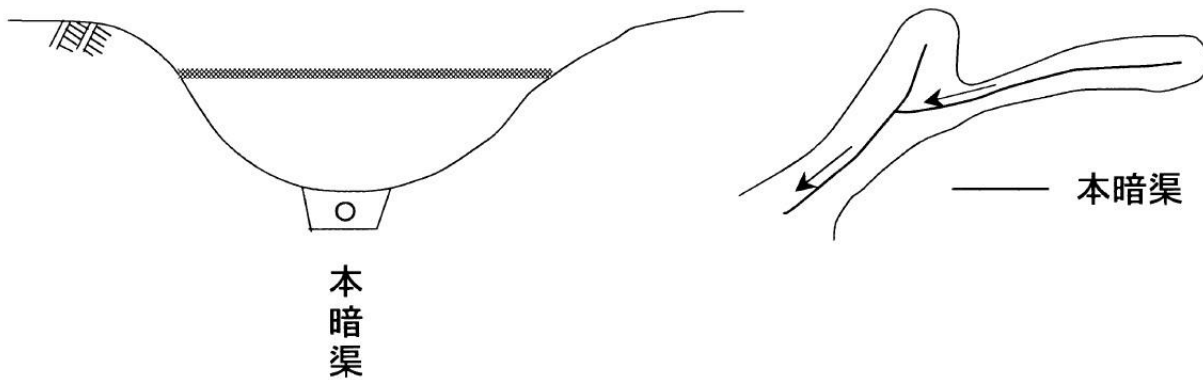


図 自然流下方式の基本形

イ くし歯式

施工区が一方に向かって緩やかに傾斜しており、一様に湿っている場合に適している。

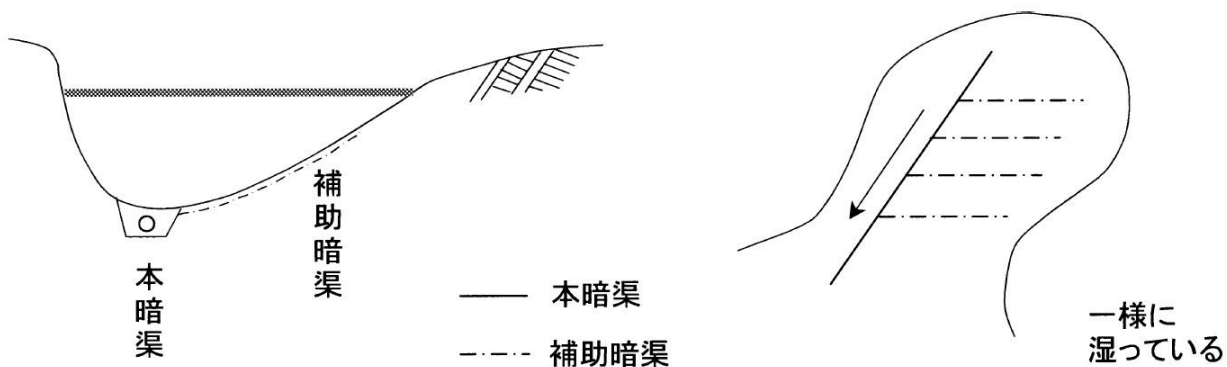


図 くし歯式

ロ 肋骨式

施工区が両面から中央に向かって緩く傾斜し、中央が窪地になっている地区に適している。

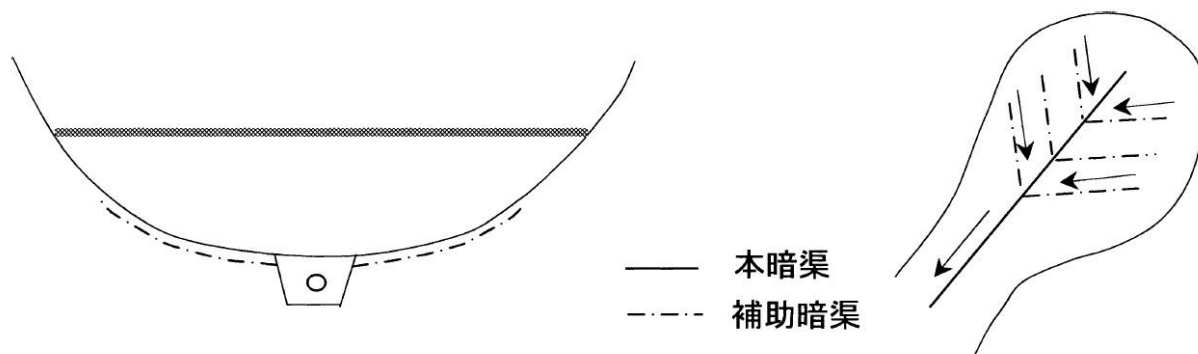


図 肋骨式

ハ 遮断式

地山からの浸出水が多い場合、浸出地点に積極的に本暗渠を設置し、盛土内への地下水流入を極力防ぐ。この方式は、谷幅の広い地区にも適している。

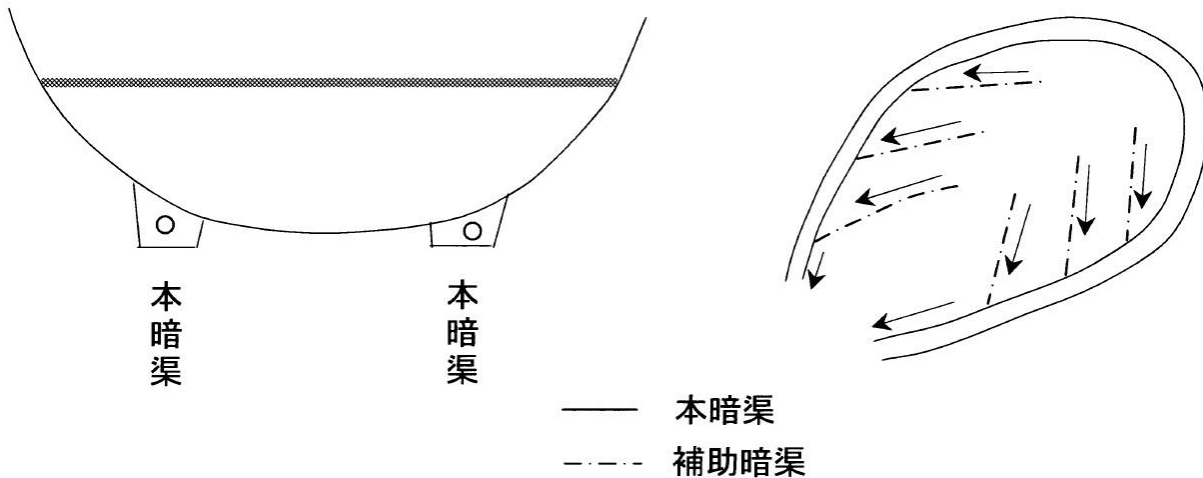


図 遮断式

3) 設置における注意事項

イ 地盤条件

表土層が浅くトレンチが削除しにくいところへの暗渠設置は避ける。一般にトレンチの掘削に特殊な機材を要するような岩盤若しくは硬質の土層が存在している場所では、たとえ暗渠を設置したとしても、原地盤からの吸水効率が悪く、他の工法による排水の方が効果的である。

ロ 既存の水路の利用

既存の水路はもともと表流水や地下水が集まりやすい位置にあるため、施工区に既存の水路がある場合はこれをトレンチとして利用することも有効である。

ただし、水路の流量が多かったり、線形が曲がりくねっている場合など、設計・施工上不都合がある場合には水路にそわせるような配置を考えると良い。

ハ 暗渠の間隔

暗渠の間隔は、地盤の条件に応じ、標準で40m、軟弱層ありで20m程度を目安とする。

ニ 宅盤上の建設物との関連

Ⅱ型暗渠の配置にあたっては、宅盤上の建設物の位置が明らかなきは、その基礎によって、切断されないような場所とする。

ホ 組織としての安全性

Ⅱ型暗渠を配置するにあたっては、地盤対策が充分でなく予測が困難な不等沈下等の対策として、縦断方向に2本以上本暗渠を設置し、相互に連絡させて排水組織としての安全性を図ることが望ましい。

ヘ 盛土のり面付近の地下水排水施設

地下水排水施設は原則として吸水渠であるが、盛土のり面部分の排出口付近は集水渠とする。すなわち、のり面は他の工法による地下水排水対策を講じることが原則であり、地下水排水施

設によらなくても、十分な排水が可能であること及び吸水渠とすることによる開孔部からの不必要な漏水を防ぐためである。

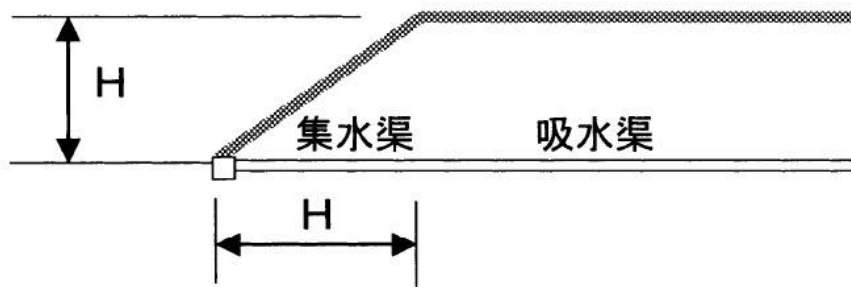


図 盛土法面付近の地下水排除工

(4) 地下水排水施設の断面設計

地下水排水施設の断面は、盛土をした土地及びその周囲の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下排水量を有効かつ適切に排出することが出来るものとする。

1) 処理水量の算出

計画・設計の際の処理水量は、2.5リットル/s/ha（盛土面積当たり）として算出する。なお、夏季から秋季にかけての豊水期の平常流量が多いと見込まれる沢などの地区は、処理水量に余裕を見込んで3.0リットル/s/ha（盛土面積当たり）として算出する。

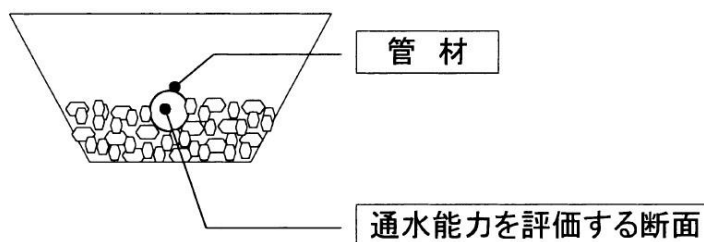
2) 暗渠の通水能力

本暗渠は、内部に設置する管材によって処理水量を流下しうるものとする。

イ 通水能力の計算式

通水能力の計算は Manning 式を使用する。

$$Q = A \cdot V = A \cdot \frac{1}{n} \cdot R^{\frac{2}{3}} \cdot I^{\frac{1}{2}}$$



- Q : 通水能力 (m³/s)
- A : 通水断面 (m²)
- v : 流速 (m/s)
- n : 粗度係数
- R : 径深 (m)
- i : 通水勾配

ロ 通水断面

通水断面は、管断面全部とし、地下水は満管で流下するものとする。

ハ 粗度係数

粗度係数は、施工後年数が経ると鉄酸化物の付着や土砂の堆積により、若干変化する。

したがって、粗度係数は、設置後の鉄酸化物の付着を勘案して、次表の値を管材別に採用する。

表 粗度係数

管 材	原 管	流量計算に用いる粗度係数值
塩ビ	0.008~0.01	0.012
〃 コルゲート	0.015	0.015
ポリエチレン	0.009~0.01	0.012
〃 コルゲート	0.015	0.015
*網状管A種	0.010~0.012	0.012
**網状管B種	0.015	0.015
ヒューム管	0.013	0.013
空隙コンクリート	0.020	0.020

*網状管A種…網状管種の中で通常の円形断面を示すもの

**網状管B種…網状管種の中でコルゲート状を示すもの

二 通水勾配

通水勾配は、通水能力を計算する単位区間の平均的な地盤勾配とする。(下図参照)

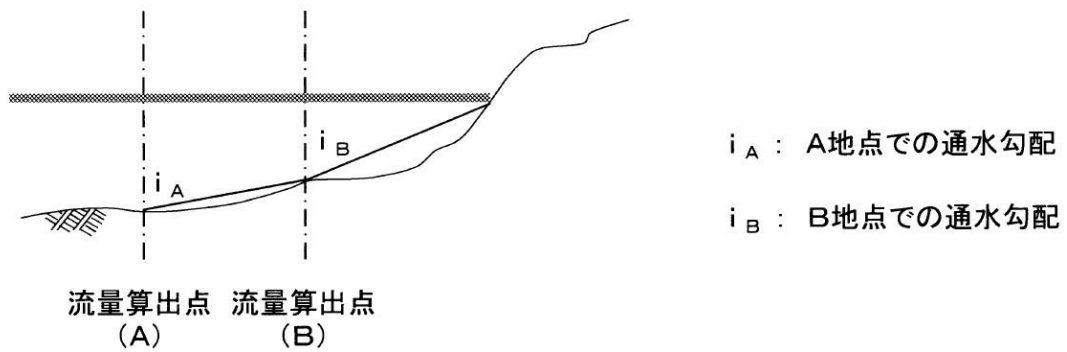


図 地盤勾配のとり方

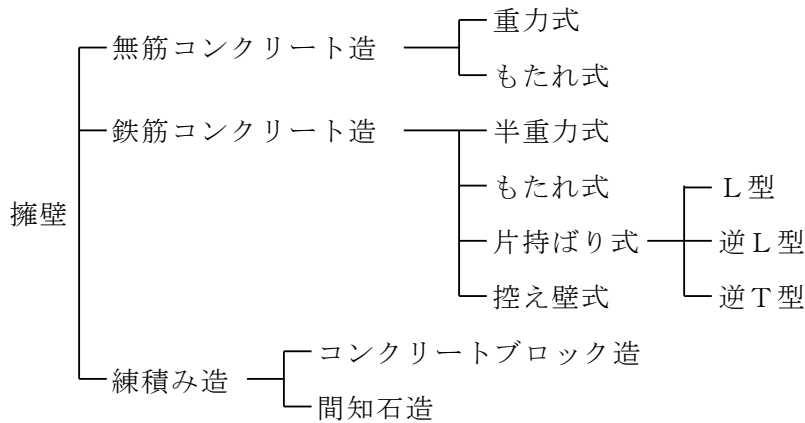
6 擁壁

擁壁に関する基準について、本項の構成は以下のとおり。

- (1) 擁壁の種類 (P2-72)
- (2) 則第23条第1項の規定により設置する擁壁
 - ① 擁壁の設計
 - イ 地質・土質状況の調査 (P2-72)
 - ロ 設計に用いる荷重 (P2-73)
 - ハ 土圧の算定 (P2-74)
 - ニ 擁壁の安定 (P2-81)
 - ホ 躯体の設計 (P2-87)
 - ② 練積み造擁壁 (P2-90)
 - ③ 排水 (水抜穴等) (P2-93)
 - ④ その他留意事項 (P2-94)
- (3) その他 (P2-98)

(1) 擁壁の種類

擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造、練積み造等とすること。



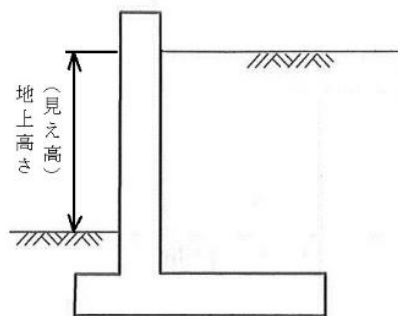
(2) 則第23条第1項の規定により設置する擁壁

① 擁壁の設計

則第27条第1項第1号 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

- イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という）によって擁壁が破壊されないこと。
- ロ 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。
- ハ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。
- ニ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。

擁壁の地上高さ（見え高）が1mを超える場合は、次により構造計算を行い安定性の検討を行うこと。



イ 擁壁を設置する地盤の地質・土質状況を調査すること。また、必要に応じて裏込土の土質調査・試験を行うこと。

ロ 擁壁に作用する荷重のうち設計に用いる荷重の組合せは次によること。

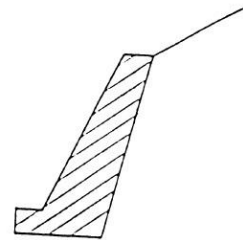
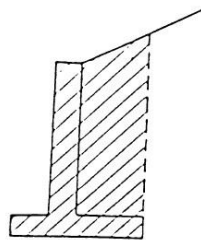
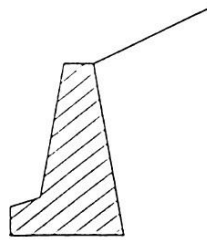
- ・ 常時
自重+積載荷重+土圧
- ・ 地震時（擁壁の地上高さが5 m以上、又は手引き P2-60記載の「大規模盛土造成地」に関する構造物の場合）
自重+積載荷重+地震時荷重

一 自重の考え方は次の図の斜線部分を自重とすること。

重力式および半重力式

逆T形および控え壁式

もたれ式



自重の算出に用いる材料の単位体積重量

鉄筋コンクリート 24.5kN/m³ (2.50tf/m³)

無筋コンクリート 23.0kN/m³ (2.35tf/m³)

二 積載荷重として、必要に応じて次の荷重を擁壁背面に作用させること。

- i 自動車活荷重 …………… q = 10kN/m² (1.0tf/m²)
- ii 建築物等 …………… q = 5kN/m² (0.5tf/m²)

三 地上高さが5 m以上の擁壁、又は手引き P2-60記載の「大規模盛土造成地」に関する擁壁の設計には、地震の影響を考慮すること。

地震時荷重は、擁壁自体の自重に起因する地震時慣性力と裏込め土の地震時土圧を考慮する。

なお、設計に用いる地震時荷重は、①「地震時土圧による荷重」か、②「擁壁の自重に起因する地震時慣性力」に③「常時の土圧」を加えた荷重のうち大きい方とする。

- ・ ①「地震時土圧による荷重」及び②「地震時慣性力」を求める際の設計水平震度 K_h は次の式による。

$$K_h = c_z K_0$$

K_h : 設計水平震度

c_z : 地域別補正係数 = 0.9 (建築基準法施行令第88条第1項に規定する z の数値)

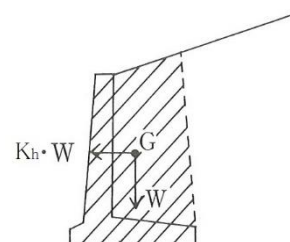
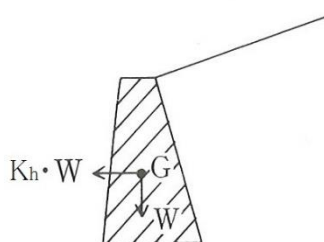
K_0 : 標準設計水平震度 = 中地震時0.2、大地震時0.25

$K_h \cdot W$: 地震時慣性力

- ・ 擁壁の自重に起因する地震時慣性力は、擁壁の自重 (W) が、擁壁の重心 (G) を通って水平に $K_h \cdot W$ として作用するものとする。

図 (重力式擁壁)

(片持ちばり式擁壁)



ハ 土圧の算定は次による。

- 一 土圧計算に用いる土の単位体積重量 γ 、内部摩擦角 ϕ 等は土質試験によって決定すること。なお、小規模な開発事業等において土質試験を行わない場合は、次表の数値を用いること。

土質	単位体積重量： γ (kN/m ³ (tf/m ³))	内部摩擦角： ϕ (°)
砂利又は砂	18 (1.8)	30
砂質土	17 (1.7)	25
シルト、粘土、又はそれらを多量に含む土	16 (1.6)	20

また、砂質土の内部摩擦角 ϕ は、標準貫入試験から得られるN値から次の式を用いて算出してもよい。

$$\phi = 4.8 \log N_1 + 21 \quad \text{ただし } N > 5$$

$$N_1 = \frac{170N}{\sigma'_v + 70}$$

$$\sigma'_v = \gamma_{t1} h_w + \gamma'_{t2} (x - h_w)$$

σ'_v : 標準貫入試験を実施した地点の有効上戴圧 (kN/m²)

N_1 : 有効上戴圧100kN/m²相当に換算したN値。ただし、原位置の σ'_v が $\sigma'_v < 50\text{kN/m}^2$ である場合には、 $\sigma'_v = 50\text{kN/m}^2$ として算出する。

N : 標準貫入試験から得られるN値

γ_{t1} : 地下水位面より浅い位置での土の単位体積重量 (kN/m³)

γ'_{t2} : 地下水位面より深い位置での土の単位体積重量 (kN/m³)

x : 標準貫入試験を実施した地点の原地盤面からの深さ (m)

h_w : 地下水位の深さ (m)

壁面摩擦角 δ の値は、下記の値とする。(次図参照)

$$\text{コンクリートと土} \quad \dots\dots \quad \delta = \frac{2}{3}\phi$$

$$\text{土と土 (仮想背面)} \quad \dots\dots \quad \delta = \beta$$

二 クーロンの土圧公式

- i クーロンの土圧は次の式により求められる。

砂質土のように粘着力Cが無視できる場合

$$\text{主働土圧 } P_x = \gamma \cdot K_A \cdot x + K_A \cdot q$$

γ : 土の単位体積重量 (kN/m³ (tf/m³))

P_x : 深さ x mの主働土圧強度 (kN/m² (tf/m²))

K_A : 主働土圧係数

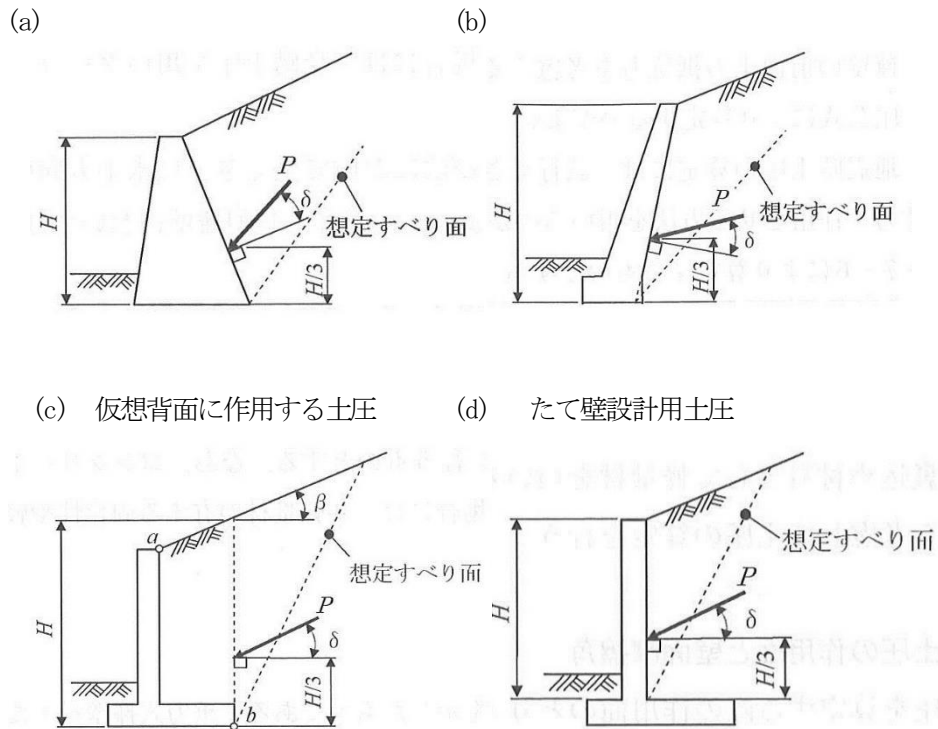
q : 地表積載荷重 (kN/m² (tf/m²))

土圧係数は、次の図を参照して次の式〔1〕で与えられる。

$$K_A = \frac{\cos^2(\phi - \alpha)}{\cos^2 \alpha \cdot \cos(\alpha + \delta) \left[1 + \sqrt{\frac{\sin(\phi + \delta) \cdot \sin(\phi - \beta)}{\cos(\alpha + \delta) \cdot \cos(\alpha - \beta)}} \right]^2} \quad \dots [1]$$

- φ：裏込土の内部摩擦角
- α：壁裏面が鉛直面となす角
- β：壁背面盛土のり面と水平面のなす角
- δ：壁面摩擦角

図 クーロン土圧（αは時計方向を負とする）



このときの主動土圧合力 P_A は

$$P_A = \frac{1}{2} K_A \cdot \gamma \cdot H^2 + K_A \cdot q \cdot H$$

ここに、 H ：土圧計算に用いる擁壁高（仮想背面を考える場合はその高さ）（m）

ii クーロンの土圧公式の適用範囲

擁壁背面の盛土形状が水平な場合には、常時、地震時とも公式により土圧係数が求められるが、擁壁背面盛土勾配と裏込土の内部摩擦角が近似してくると土圧が過大となるので注意を要する。すなわち、式〔1〕は $\phi \leq \beta$ のときは適用できない。

また、擁壁背面盛土形状が複雑な場合にもクーロンの土圧公式は適用できない。

このようにクーロンの土圧公式が適用できない場合は、試行くさび法によること。

(参考) 土圧係数 K_A の計算結果例

$\phi = 25^\circ$ (砂質土)、 $\beta = 0^\circ$ (背面フラット) の場合

・土と土 (仮想背面) $\delta = 0^\circ$ においては、 $K_A = 0.406$

・土とコンクリート $\delta = \frac{2}{3}\phi = 16.667^\circ$ においては、 K_A は次表のとおり

α	K_A
34.992° (1 : 0.7)	0.766
26.565° (1 : 0.5)	0.625
16.699° (1 : 0.3)	0.504
11.310° (1 : 0.2)	0.451
0°	0.361
-11.310°	0.287
-16.699°	0.256
-26.565°	0.200

三 試行くさび法

試行くさび法は、図に示すように裏込め土中に擁壁のかかとを通る任意の平面すべり面を仮定し、それぞれのすべり面において土くさびに対する力のつり合いから土圧を求め、そのうちの最大値を主働土圧合力 P_A とする土圧算定法であり、力の三角形から、次式〔2〕となる。

$$P_A \cdot \sin(90^\circ - (\omega - \phi) + \delta + \alpha) = W \cdot \sin(\omega - \phi)$$

$$\therefore P_A = \frac{W \cdot \sin(\omega - \phi)}{\cos(\omega - \phi - \delta - \alpha)} \quad \dots\dots\dots [2]$$

$$K_A = \frac{2 P_A}{\gamma \cdot H^2}$$

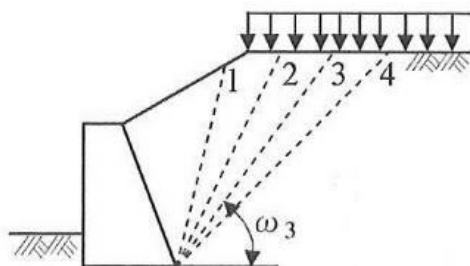
主働土圧合力 P_A の作用位置は底版下面より $H/3$ の点とすること。
また、 P_A の水平成分 P_H および鉛直成分 P_V は次の式で与えられる。

$$P_H = P_A \cdot \cos(\alpha + \delta)$$

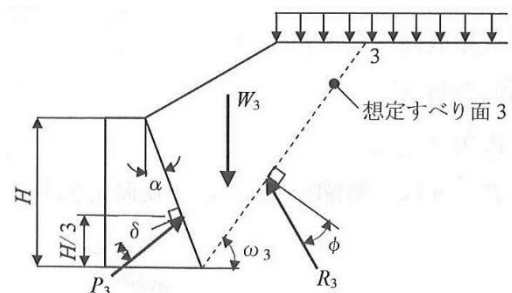
$$P_V = P_A \cdot \sin(\alpha + \delta)$$

図 試行くさび法

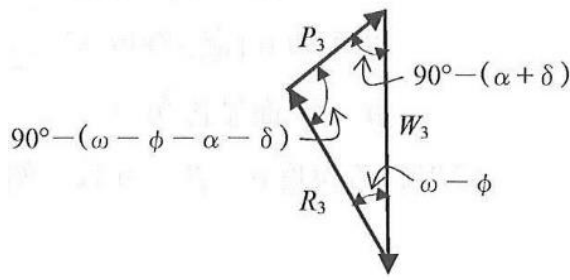
(a) 試行くさび



(b) 仮定された土くさび (すべり面位置3)



(c) 連力図



W_3 : 大きさと方向既知

P_3 、 R_3 : 方向のみ既知

$$P_3 = \frac{W_3 \cdot \sin(\omega - \phi)}{\cos(\omega - \phi - \alpha - \delta)}$$

ここに、 H : 土圧計算に用いる壁高 (仮想背面を考える場合はその高さ) (m)

W : 土くさびの重量 (載荷重を含む) (kN/m (tf/m))

R : すべり面に作用する反力 (kN/m (tf/m))

P : 土圧合力 (kN/m (tf/m))

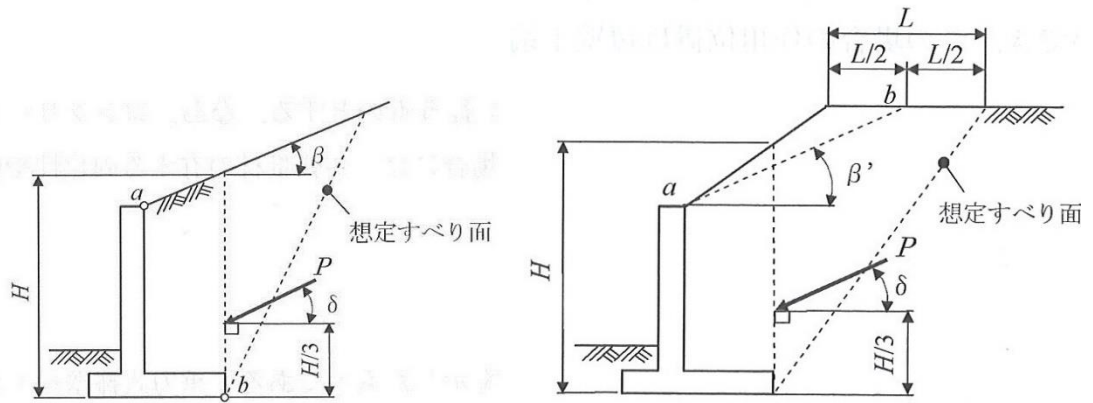
α : 壁背面と鉛直面のなす角

ϕ : 裏込め土の内部摩擦角

δ : 壁面摩擦角 ($\beta > \phi$ のときは $\delta = \phi$ とする)

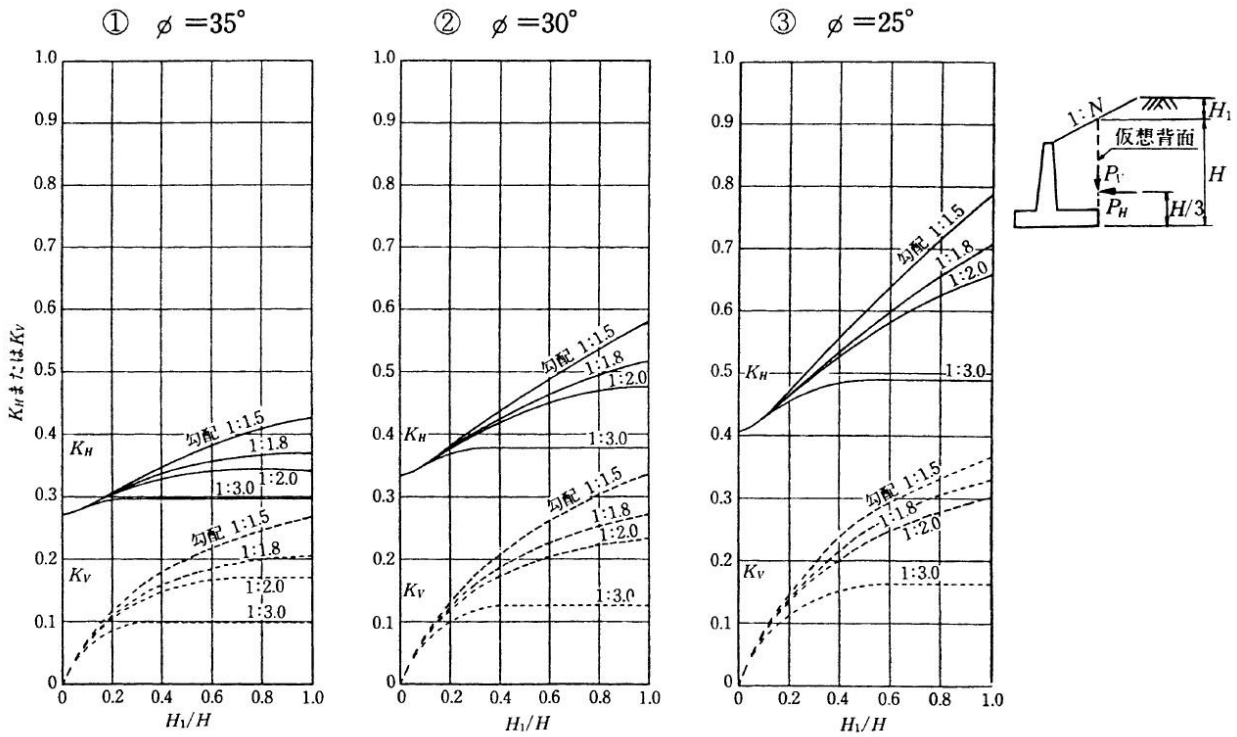
ω : 仮定したすべり線と水平線のなす角

壁面摩擦角 $\delta (= \beta)$

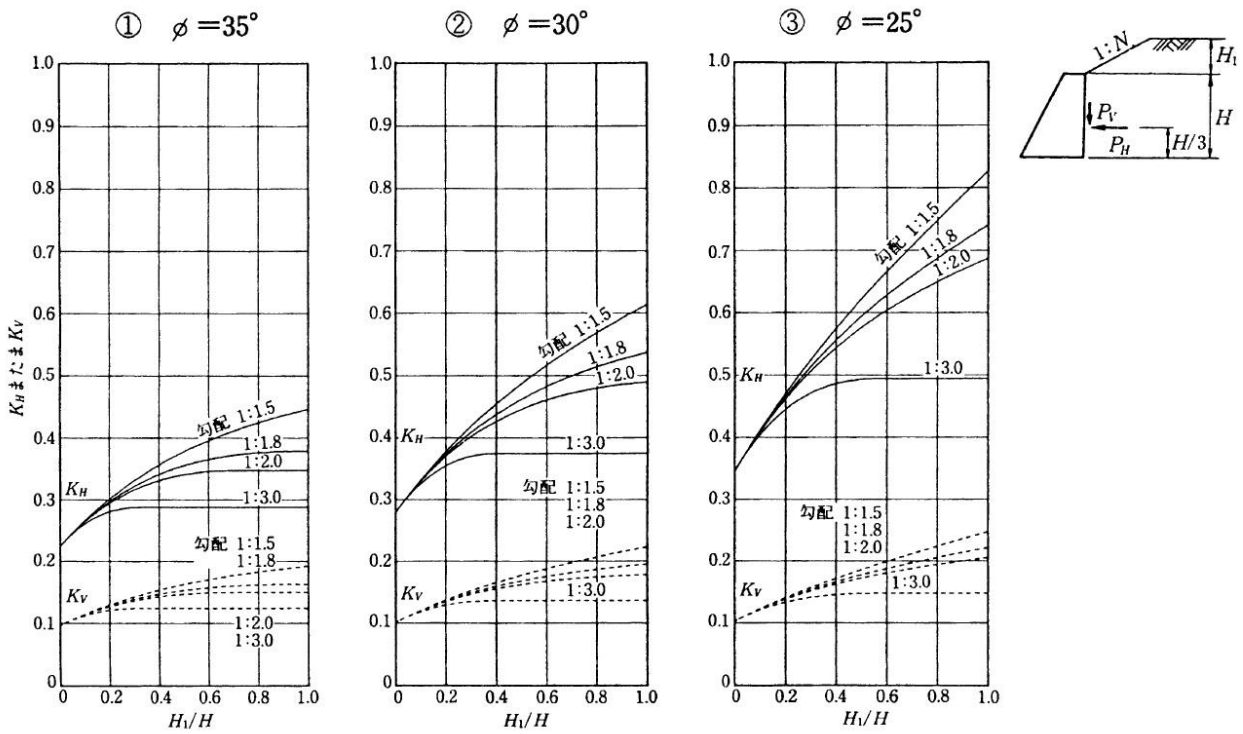


(参考) 試行くさび法による土圧係数図

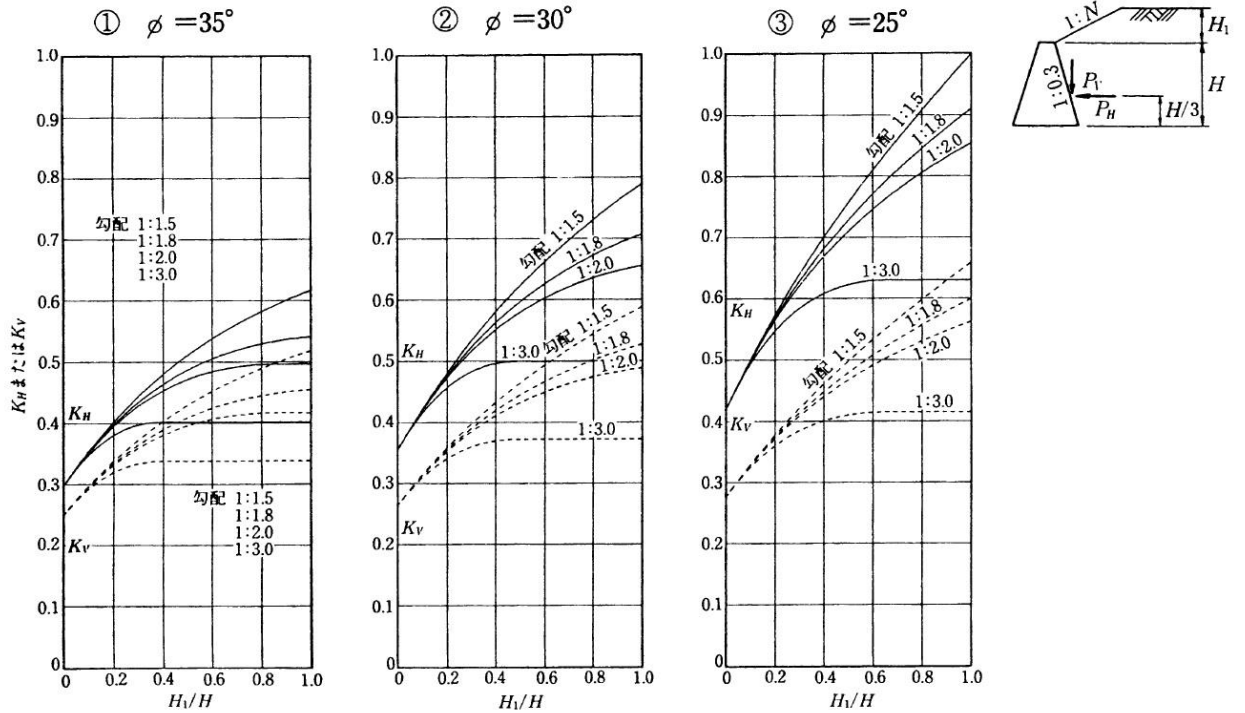
i 土と土の場合



ii 土とコンクリートの場合：擁壁背面が垂直



iii 土とコンクリートの場合：擁壁背面勾配1：0.3



四 地震時土圧

- i クーロンの土圧公式に対して、地震時土圧を考慮する場合は物部・岡部公式によること。
- ii 試行くさび法においては、土くさびに水平方向の地震時慣性力を作用させると、式〔2〕は、次の式〔3〕となる。

$$P_{EA} = \frac{\sin(\omega_{EA} - \phi + \theta) \cdot W}{\cos(\omega_{EA} - \phi - \delta_E - \alpha) \cdot \cos \theta} \dots\dots\dots [3]$$

P_{EA} : 地震時の主働土圧 (kN/m)

ω_{EA} : 地震時の主働滑り角 (度)

δ_E : 壁面摩擦角 (度)

θ : 地震合成角 (度) $\theta = \tan^{-1} k_h$

k_h : 設計水平震度

土圧合力の作用位置は、擁壁下面より $H/3$ の点とすること。

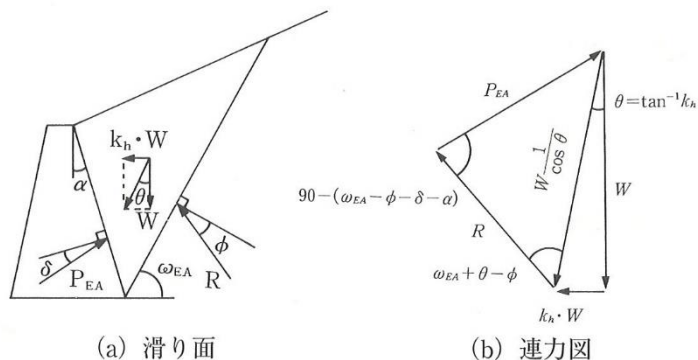


図 地震時主働土圧の考え方

また、壁面摩擦角 δ_E は、土圧を直接コンクリート壁面に作用させる場合は $\delta_E = \phi / 2$ とすること。

土中の鉛直仮想背面に土圧を作用させる場合は

$$\delta_E = \tan^{-1} \left(\frac{\sin \phi \cdot \sin(\theta + \Delta - \beta)}{1 - \sin \phi \cdot \cos(\theta + \Delta - \beta)} \right)$$

$$\Delta = \sin^{-1} \left(\frac{\sin(\beta + \theta)}{\sin \phi} \right) \quad (\text{ただし、} \beta + \theta \geq \phi \text{ となる時は、} \delta_E = \phi)$$

五 切土部擁壁の土圧

擁壁の背後に切土面など裏込め土とは異質の境界面が接している場合の擁壁は、切土部擁壁といい、擁壁に作用する土圧の大きさがこの境界の存在によって影響を受け、通常の盛土部擁壁の土圧とは異なってくることがある。

切土自体が安定していると判断される場合には、裏込め土のみによる土圧を考慮すればよいが、この場合、通常の盛土部擁壁に置ける土圧に比較して切土面の位置や勾配、切土部の粗度、排水状態などによって大きく異なることもあるので注意を要する。

また、地下水などの影響により切土面の長期的な安定が確保できない場合は、切土面を含んだ全体の土圧について検討する必要がある。

ニ 擁壁の安定については次の検討を要する。

一 転倒に対する安定性

擁壁の底版下面には、擁壁自重、載荷重および土圧などによる荷重が作用する。底版下面における地盤反力は、これら荷重合力の作用位置により異なる。次の図において、つま先から合力Rの作用点までの距離dは次の式によること。

$$d = \frac{\sum M_r + \sum M_o}{\sum V} = \frac{W \cdot a + P_v \cdot b + P_H \cdot h}{W + P_v}$$

$\sum M_r$: つま先まわりの抵抗モーメント (kN/m (tf/m))

$\sum M_o$: つま先まわりの転倒モーメント (kN/m (tf/m))

$\sum V$: 底版下面における全鉛直荷重 (kN/m (tf/m))

W : 自重 (kN/m (tf/m))

P_v : 土圧合力の鉛直成分 (kN/m (tf/m))

P_H : 土圧合力の水平成分 (kN/m (tf/m))

a : つま先とWの重心との水平距離 (m)

b : つま先と P_v の作用点との水平距離 (m)

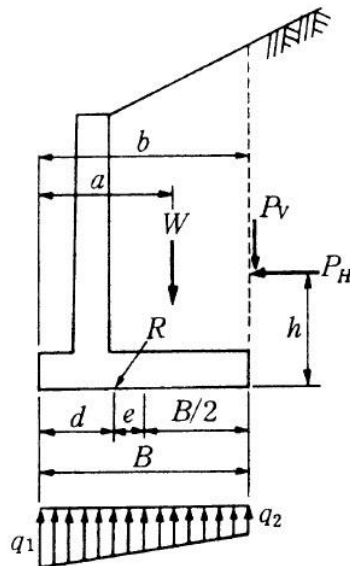
h : 底版下面と P_H の作用点との鉛直距離 (m)

合力Rの作用点の底版中央からの偏心距離eは次の式によること。

$$e = \frac{B}{2} - d \quad B: \text{擁壁の底版幅 (m)}$$

転倒に対する安定条件として、合力Rの作用位置は底版幅Bの中央1/3以内でなければならない。すなわち、偏心距離eは次の式を満足しなければならない。

$$|e| \leq \frac{B}{6}$$



二 沈下に対する安定性

i 地盤反力度

地盤反力度 $q_1 \cdot q_2$ は、次の式により求めること。

$$q_1 = \frac{\sum V}{B} \left(1 + \frac{6e}{B} \right) = \frac{P_V + W}{B} \left(1 + \frac{6e}{B} \right)$$

$$q_2 = \frac{\sum V}{B} \left(1 - \frac{6e}{B} \right) = \frac{P_V + W}{B} \left(1 - \frac{6e}{B} \right)$$

この q_1 および q_2 は次の式を満足しなければならない。

$$\left. \begin{array}{l} q_1 \\ q_2 \end{array} \right\} \leq q_a$$

q_a : 地盤の許容支持力度 (kN/m² (tf/m²))

ii 地盤の許容応力度

擁壁の基礎地盤の許容応力度は、地盤調査や原位置載荷試験を行い、原則(1)に示す方法により求める。

ただし、構造物の重要度によっては、(2)の表を使用できる。

(1) 支持力公式による方法《H13国土交通省告示第1113号参照》

基礎地盤の土質定数、基礎の形状等に関する係数に基づき、次式により算定する。

このとき、土質定数 (C : 粘着力、 ϕ : 内部摩擦角) は、基礎地盤から採取した不覚乱試料の土質試験 (三軸圧縮試験等) 結果により直接求めた数値を用いる。

ア 地盤の支持力公式

◆長期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める場合

$$q_a = 1/3 \times \left(i_c \times \alpha \times C \times N_c + i_\gamma \times \beta \times \gamma_1 \times B \times N_\gamma + i_q \times \gamma_2 \times D_f \times N_q \right)$$

◆短期応力に対する地盤の許容応力度を定める場合

$$q_a = 2/3 \times \left(i_c \times \alpha \times C \times N_c + i_\gamma \times \beta \times \gamma_1 \times B \times N_\gamma + i_q \times \gamma_2 \times D_f \times N_q \right)$$

q_a : 地盤の許容応力度 (kN/m²)

i_c 、 i_γ 、 i_q : 基礎に作用する荷重の鉛直方向に対する傾斜角に応じて、次式によって計算した数値

$$i_c = i_q = (1 - \theta / 90)^2$$

$$i_\gamma = (1 - \theta / \phi)^2$$

θ : 基礎に作用する荷重の鉛直方向に対する傾斜角 (度)

※ θ が ϕ を超える場合は ϕ とする。

ϕ : 地盤の特性によって求めた内部摩擦角 (度)

α 及び β : 基礎荷重面の形状に応じて次の表に掲げる係数

基礎荷重面の形状 係数	円形	長方形
α	1.2	$1.0+0.2\times B/L$
β	0.3	$0.5-0.2\times B/L$

B：基礎荷重面の短辺又は短径（m）

L：基礎荷重面の長辺又は長径（m）

C：基礎荷重面下にある地盤の粘着力（kN/m²）

N_c 、 N_γ 、 N_q ：地盤内部の摩擦角に応じて次の表に掲げる支持力係数

内部摩擦角 支持力係数	0度	5度	10度	15度	20度	25度	28度	32度	36度	40度以上
N_c	5.1	6.5	8.3	11.0	14.8	20.7	25.8	35.5	50.6	75.3
N_γ	0	0.1	0.4	1.1	2.9	6.8	11.2	22.0	44.4	93.7
N_q	1.0	1.6	2.5	3.9	6.4	10.7	14.7	23.2	37.8	64.2

この表に掲げる内部摩擦角以外の内部摩擦角に応じた N_c 、 N_γ 及び N_q は、表に掲げる数値をそれぞれ直線的に補間した数値とする。

γ_1 ：基礎荷重面下にある地盤の単位体積重量又は水中単位体積重量（kN/m³）

γ_2 ：基礎荷重面より上方にある地盤の平均単位体積重量又は水中単位体積重量（kN/m³）

D_f ：基礎に近接した最低地盤面から基礎荷重面までの深さ（m）

イ 平板載荷試験の結果による方法

次式により算定する。

◆長期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める場合

$$q_a = q_t + 1/3 \times N' \times \gamma_2 \times D_f$$

◆短期に生ずる力に対する地盤の許容応力度を定める場合

$$q_a = 2q_t + 1/3 \times N' \times \gamma_2 \times D_f$$

q_a ：地盤の許容応力度（kN/m²）

q_t ：平板載荷試験による降伏荷重度の1/2の数値又は極限応力度の1/3の数値のうちいずれか小さい数値（kN/m²）

N' ：基礎荷重面下の地盤の種類に応じて次の表に掲げる係数

地盤の種類 係数	密実な砂質地盤	砂質地盤 (密実なものを除く。)	粘土質地盤
N'	12	6	3

(2) 地盤の長期許容支持力

地 盤	長期許容 支持力度 (kN/m ²)	備 考
		N 値
岩 石	1000	100以上
砂 盤	500	50以上
土 丹	300	30以上
礫 層	密実なもの	50以上
	密実でないもの	30以上
砂 質 地 盤	密なもの	30～50
	中位	20～30
		10～20
	ゆるい ^{※1}	5～10
	非常にゆるい ^{※2}	5以下
粘性土地盤	非常に硬い	15～30
	硬い	8～15
	中位	4～8
	軟らかい ^{※2}	2～4
	非常に軟らかい ^{※2}	4以下

※1 液状化の検討を要す。

※2 過大な沈下に注意を要す。

三 滑動に対する安定性

i 滑動に対する安全率は次の式を満足しなければならない。

$$F_s = \frac{\text{滑動に対する抵抗力}}{\text{滑動力}} = \frac{\sum V \cdot \mu}{\sum H}$$

$$= \frac{(W + P_v) \cdot \mu}{P_H} \geq 1.5$$

$\sum V$: 底版下面における全鉛直荷重 (kN/m (tf/m))

$\sum H$: 底版下面における全水平荷重 (kN/m (tf/m))

W : 自重 (kN/m (tf/m))

P_v : 土圧合力の鉛直成分 (kN/m (tf/m))

P_H : 土圧合力の水平成分 (kN/m (tf/m))

μ : 擁壁底版と基礎地盤の間の摩擦係数 ($\mu = \tan \phi_B$)

場所打ちコンクリートの場合は $\phi_B = \phi$ (基礎地盤の内部摩擦角)

場所打ちでない場合 $\phi_B = \frac{2}{3}\phi$ とする。ただし、基礎地盤が土の場合 μ の値は

0.6を超えないものとする。なお、 μ は、小規模な開発事業等において、土質試験を行わない場合は次表の係数とする。

基礎地盤の土質	摩擦係数 μ	備考
岩、岩屑、砂利、砂	0.50	
砂質土	0.40	
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	0.30	擁壁の基礎底面から少なくとも15cmまでの深さの土を砂利又は砂に置き換えた場合に限る。

ii 擁壁前面の土による受動土圧は、抵抗力として考えられるが、長期にわたる確実性が期待できないので無視すること。

iii 基礎地盤が岩盤の場合は、底版に突起を設けて抵抗力加算してもよい。

四 中地震時においては、躯体の各部に作用する応力度が、材料の短期許容応力度以内に収まっていることを確認する必要がある。

五 大地震時における安定

部材応力（度）が材料の設計基準強度以内であること。

大地震時安定計算における安全率などは次のものを用いること。

i 転倒に対する安定

$$|e| \leq \frac{B}{2}$$

ii 基礎地盤の支持力に対する安全率 $F_s \geq 1.0$

ただし、地盤反力度は次の式により求める

$$e \leq \frac{B}{6} \text{ のとき } q_1 = \frac{P_{EV} + W}{B} \left(1 + \frac{6e}{B} \right)$$

$$\frac{B}{6} \leq e \leq \frac{B}{3} \text{ のとき } q_1 = \frac{2(P_{EV} + W)}{3d}$$

$$\frac{B}{3} \leq e \leq \frac{B}{2} \text{ のとき } q_1 = \frac{4(P_{EV} + W)}{B}$$

P_{EV} : 地震時土圧合力の鉛直成分 (kN/m (tf/m))

iii 滑動に対する安全率 $F_s \geq 1.0$

ホ 躯体の設計

一 コンクリート・鉄筋の許容応力度

i コンクリートの許容曲げ応力度は次式による。

$$\sigma_{ca} \leq \frac{\sigma_{ck}}{3} \quad (\text{鉄筋コンクリート})$$

$$\sigma_{ca} \leq \frac{\sigma_{ck}}{4} \quad \text{かつ } 5.5\text{N/mm}^2\text{以下} \quad (\text{無筋コンクリート})$$

$$\sigma_{cat} \leq \frac{\sigma_{tk}}{7} \quad \text{かつ } 0.3\text{N/mm}^2\text{以下} \quad (\text{無筋コンクリート})$$

σ_{ca} : 許容曲げ圧縮応力度

σ_{cat} : 許容曲げ引張応力度

σ_{ck} : コンクリートの設計基準強度

σ_{tk} : コンクリートの設計基準引張強度

ii コンクリートの許容せん断応力度及び許容付着応力度は次の表の値とする。 (N/mm²)

応力度の種類		コンクリートの設計基準強度 (σ_{ck})			
		21	24	27	30
せん断応力度	コンクリートのみでせん断力を負担する場合 (τ_{a1})	0.22	0.23	0.24	0.25
	斜引張鉄筋と共同して負担する場合 (τ_{a2})	1.6	1.7	1.8	1.9
付着応力度	異形棒鋼に対して	1.4	1.6	1.7	1.8

iii 鉄筋の許容応力度は次の表の値とする。 (N/mm²)

応力度、部材の種類			鉄筋の種類	
			SD295A SD295B	SD345
引張 応 力 度	荷重の組合せに衝突荷重あるいは地震の影響を含まない場合	1) 一般の部材	180	180
		2) 水中あるいは地下水位以下に設ける部材	160	160
	荷重の組合せに衝突荷重あるいは地震の影響を含む場合の基本値		180	200
	鉄筋の重ね継手長あるいは定着長を算出する場合の基本値		180	200
圧縮応力度			180	200

(参考) 異形棒鋼の標準寸法 (JIS G 3112)

呼び名	単位質量 (kg/m)	公称直径 (mm)	公称断面積 (mm ²)	公称周長 (mm)
D10	0.560	9.53	71.33	30
D13	0.995	12.7	126.7	40
D16	1.56	15.9	198.6	50
D19	2.25	19.1	286.5	60
D22	3.04	22.2	387.1	70
D25	3.98	25.4	506.7	80
D29	5.04	28.6	642.4	90
D32	6.23	31.8	794.2	100

二 逆T形（L形）擁壁の構造計算

逆T形擁壁は、たて壁と底版がその接合部で固定されていると考え、それぞれ片持ばりとして設計すること。

たて壁は壁の自重、土圧の鉛直分を無視して、土圧の水平分力による曲げモーメントM、せん断力Sに対して設計する。たて壁の設計に用いる土圧はたて壁背面位置での土圧とし、安定計算の場合の土圧とは異なる。なお、段おとしをする場合、定着、配筋量等に十分配慮・検討を行うこと。

つま先版（底版先端側）は、たて壁の接合端を固定端とし、上向きの地盤反力と下向きの底版自重を荷重とした片持ばりとして設計すること。

かかと版（底版後端側）は、同様に片持ばりとして設計し、版上の土の重量、版の自重、土圧の鉛直分力、地表面の積載荷重および地盤反力を考慮する。この場合、土圧合力の鉛直分力は、一般にこれと等価な三角形分布荷重に置き換えて扱われる。このようにして求められるかかと版の固定端における曲げモーメントが、たて壁の曲げモーメントより大きくなる場合は、かかと版の設計曲げモーメントとしてたて壁の曲げモーメントを用いること。

各部材の断面について、次の式について応力度を計算し、これらが許容応力度以内であることを確認すること。

コンクリートの圧縮応力度に関して

$$\sigma_c = \frac{2M}{k \cdot j \cdot b \cdot d^2} < \sigma_{ca}$$

鉄筋の引張り応力度に関して

$$\sigma_s = \frac{M}{A_s \cdot j \cdot d} < \sigma_{sa}$$

コンクリートのせん断応力度に関して

$$\tau_c = \frac{S}{b \cdot j \cdot d} < \tau_{ca}$$

σ_c : コンクリートの曲げ圧縮応力度 (N/mm² (kg f/cm²))

σ_{ca} : " 許容曲げ圧縮応力度 (N/mm² (kg f/cm²))

σ_s : 鉄筋の引張り応力度 (N/mm² (kg f/cm²))

σ_{sa} : " 許容引張り応力度 (N/mm² (kg f/cm²))

τ_c : コンクリートのせん断応力度 (N/mm² (kg f/cm²))

τ_{ca} : " 許容せん断応力度 (N/mm² (kg f/cm²))

A_s : 鉄筋量 (mm² (cm²))

d : 部材断面の有効高 (mm (cm))

k : 鉄筋コンクリートに関する係数

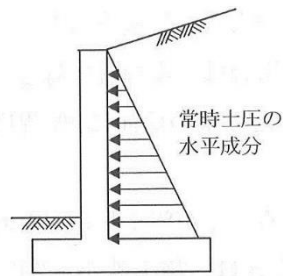
$$k = \sqrt{2n \cdot p + (n \cdot p)^2} - n \cdot p$$

$$\text{ただし } p = \frac{A_s}{b \cdot d} \quad n = 15$$

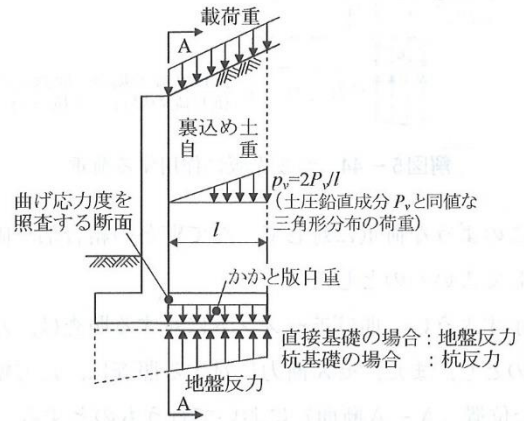
j : $j = 1 - \frac{k}{3}$

b : 単位幅 (mm (cm)) M、 A_s を 1 m 当りで計算するときは $b = 1000\text{mm}$ (100cm) とすること。

(a) たて壁設計用土圧

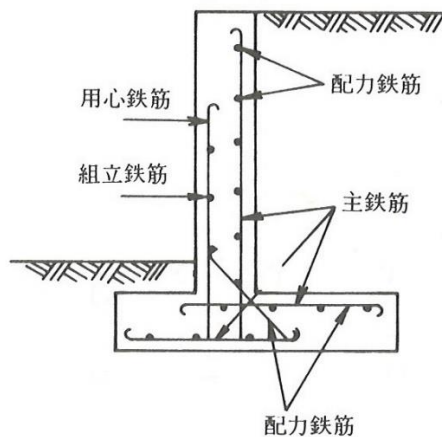


(b) 底版の設計



三 壁体の配筋

- 鉄筋を配置する場合の最大間隔は、主鉄筋で30cm以下、配力鉄筋・用心鉄筋は40cm以下とすること。
- 主鉄筋・配力鉄筋・用心鉄筋・組立鉄筋を配置する場合、所定のかぶり厚を残して主要な鉄筋をコンクリート壁体内の表面近くに配置すること。主鉄筋は、特に重要な鉄筋であるから、最も表面近くに配置すること。
- 鉄筋のかぶりは、底版で7cm以上、鉛直壁で5cm以上とすること。



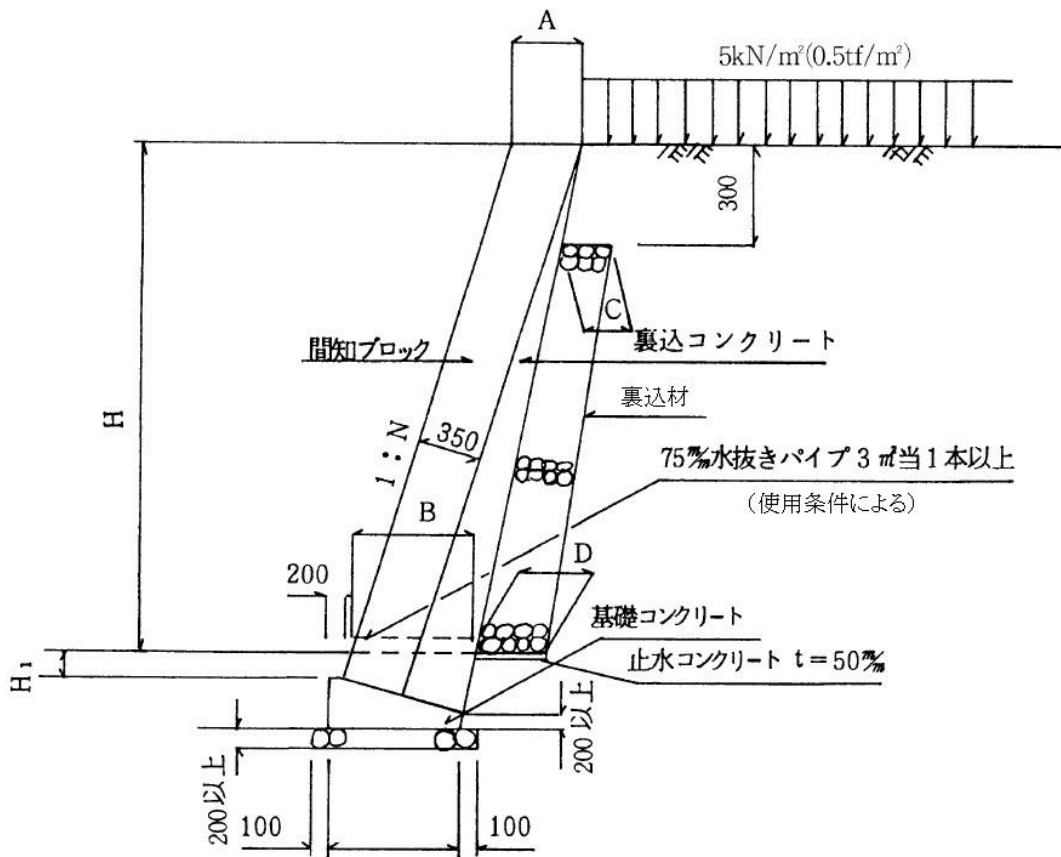
② 練積み造擁壁

イ 練積み造擁壁の地上高さHの最大は、5mとすること。

ロ 練積み造擁壁工は、次を標準とする。

- 一 石材、その他の組積材は控え長さが35cm以上でその比重・強度・耐久性等が間知石と同等以上のものを原則として使用すること。
- 二 コンクリートブロックはJIS規格A-5371（プレキャスト無筋コンクリート製品）の規格に適合したものを使用すること。
- 三 胴込コンクリート、裏込コンクリート、基礎コンクリート、調整コンクリート等は4週強度（ 18 N/mm^2 （ 180 kg f/cm^2 ））以上を使用すること。
- 四 練積み造擁壁の1日の積上り高さは2段までとすること。
- 五 のり高の調整は原則として根入部で行い、屈曲部又は取付部の形成は異形ブロック（二に準ずる）等を使用すること。
- 六 練積み造擁壁工は原則として谷積みとすること。
- 七 宅地造成等規制法施行令第14条に基づく国土交通大臣が認定するブロックは使用可とする。

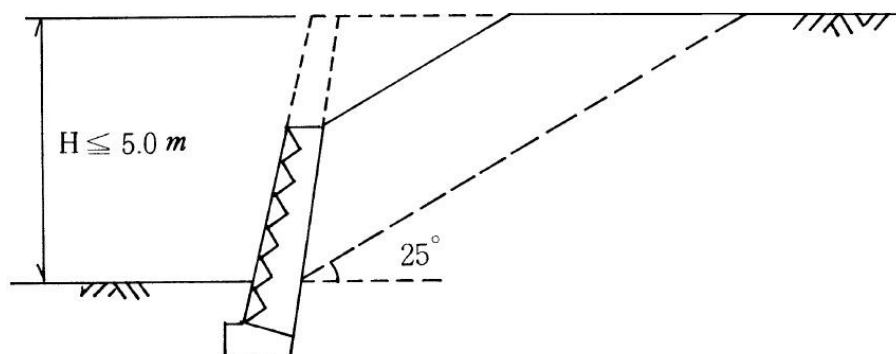
ハ 盛土部で背面フラット（積載荷重 5 kN/m^2 （ 0.5 tf/m^2 ））の場合は次の図及び次の表の構造とすること。



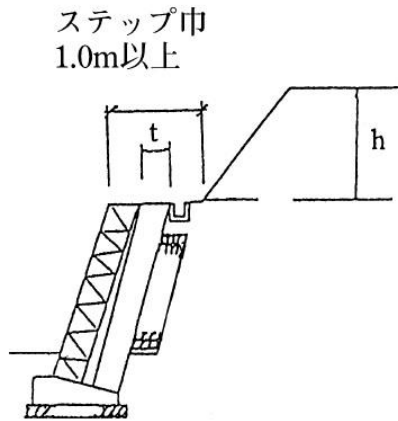
練積み造擁壁の構造

土質	擁壁	勾配 (I)	高さ (H)	根入 (H ₁)	天幅 (A)以上	底幅 (B)以上	裏込材上幅 (C)以上	裏込材下幅(D)以上							
								切土	盛土						
・岩 ・岩層 ・砂利又は砂利交じり砂	(1:0.3) 70°~75°	2.0m以下	0.15H かつ 0.35m 以上	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30	0.30						
										2.0~3.0	0.50				
		2.0以下								0.40					
										2.0~3.0	0.45				
		3.0~4.0								0.50					
										3.0以下	0.40				
	(1:0.4) 65°~70°	2.0以下	0.15H かつ 0.35m 以上	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30	0.30						
										2.0~3.0	0.45				
		3.0~4.0								0.50					
										3.0以下	0.40				
		(1:0.5) 65°以下								3.0~4.0	0.45				
										4.0~5.0	0.60				
・真砂土 ・硬質粘土 ・関東ローム ・その他これらに類するもの	(1:0.3) 70°~75°	2.0以下	0.15H かつ 0.35m 以上	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30							
									2.0~3.0	0.70					
		2.0以下							0.45						
									2.0~3.0	0.60					
		3.0~4.0							0.75						
									2.0以下	0.40					
	(1:0.4) 65°~70°	2.0以下	0.15H かつ 0.35m 以上	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30							
									2.0~3.0	0.50					
		3.0~4.0							0.65						
									4.0~5.0	0.80					
		(1:0.5) 65°以下							2.0以下	0.15H かつ 0.35m 以上	0.40	0.40	0.30	0.30	0.30
3.0~4.0	0.65														
	4.0~5.0		0.80												
・その他の土質	(1:0.3) 70°~75°		2.0以下	0.20H かつ 0.45m 以上	0.70	0.70	0.30	0.30	0.30						
		2.0以下	0.75												
			2.0~3.0							0.85					
		3.0~4.0	1.05												
			(1:0.4) 65°~70°							2.0以下	0.20H かつ 0.45m 以上	0.70	0.70	0.30	0.30
	2.0~3.0	0.70													
	3.0~4.0	0.80													
		4.0~5.0		0.95											
	(1:0.5) 65°以下	2.0以下		0.20H かつ 0.45m 以上	0.70	0.70	0.30	0.30	0.30						
										2.0~3.0					
		3.0~4.0	0.95												
4.0~5.0			1.20												

ニ 盛土部で背後に斜面がある場合は、次の図の25°勾配線が、地盤線と交差した点までの垂直高さを擁壁高さとして仮定し、擁壁はその高さに応じた構造とすること。



ホ 切土部で、背後に斜面がある場合は、次の図及び次の表によること。



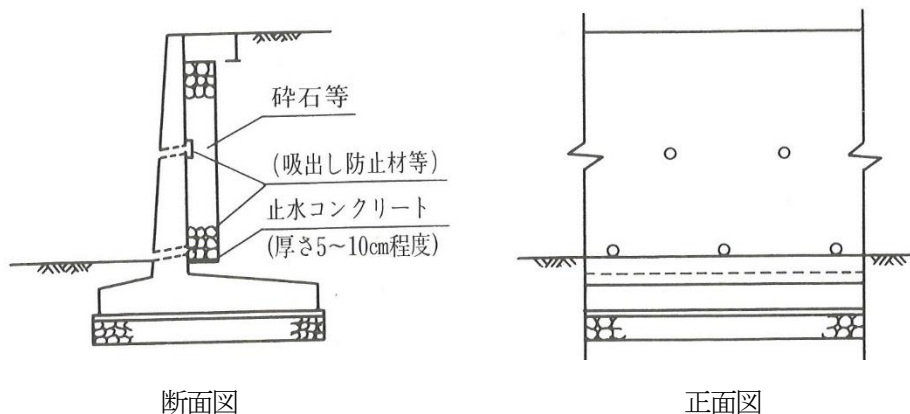
背後のり高 : h	補強コンクリート厚 : t
$h \leq 30\text{cm}$	0cm
$30 < h \leq 100$	10cm
$100 < h \leq 300$	20cm
$300 < h$	30cm

③ 排水（水抜穴等）

則第27条第1項第2号 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

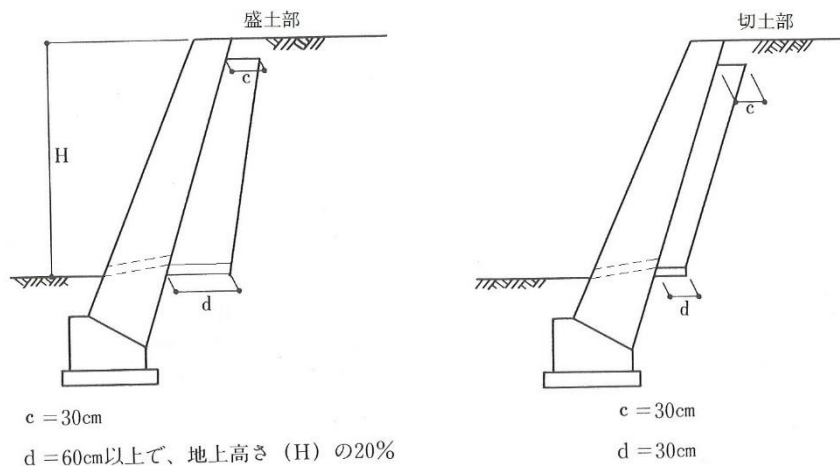
- 一 擁壁の裏面で、水抜穴の周辺その他必要な場所に砂利等の透水層を設けること。
- 二 水抜穴は、擁壁の下部地表近く及び湧水等のある箇所に特に重点的に設けること。
- 三 水抜穴は、内径7.5cm以上とし、その配置は、3㎡に1箇所の割で千鳥配置とすること。
- 四 水抜穴は、排水方向に適当な勾配をとること。
- 五 水抜穴の入口には、水抜穴から流出しない程度の大きさの碎石等（吸出し防止材等を含む。）を置き、砂利、砂、背面土等が流出しないよう配慮すること。
- 六 地盤面下の壁面で地下水の流路にあたっている壁面がある場合は、有効に水抜穴を設けて地下水を排出すること。
- 七 水抜穴に使用する材料は、コンクリートの圧力で潰れないものを使用すること。

図 水抜穴の配置



(注) 天端面からの雨水等の侵入がないように配慮すること。

図 練積み造擁壁工の透水層



(注) 透水層の上端は、擁壁上端から30cm下方とする

④ その他留意事項

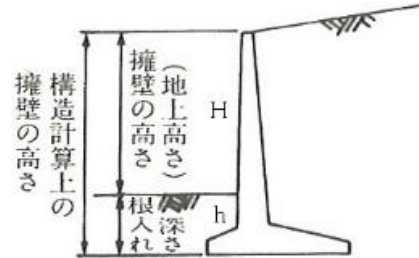
イ 地盤（地耐力等）

土質試験等により原地盤が設計条件を満足することを確認すること。

ロ 擁壁の高さと根入れ深さ

一 擁壁の根入れ深さは、次の表によること。

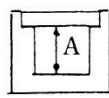
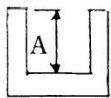
土 質	根入れ深さ h
岩、岩屑、砂利、砂	35cm以上
砂 質 土	かつ0.15H以上
シルト、粘土又はそれらを多量に含む土	45cm以上 かつ0.20H以上



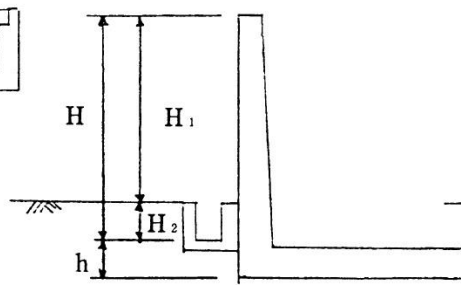
二 排水構造物がある場合の根入れ深さは、次の表によること。

排水構造物の大きさ	根入れ深さ h	擁壁の高さ（地上高さ） H
$A > 30\text{cm}$	図(a)のとおり	$H_1 + H_2$
$A \leq 30\text{cm}$	図(b)のとおり	H_1

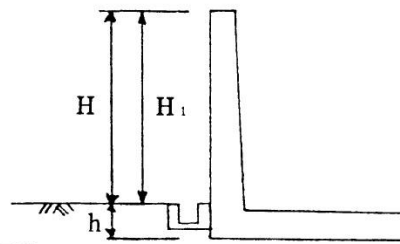
排水構造物の大きさ A



図(a)



図(b)



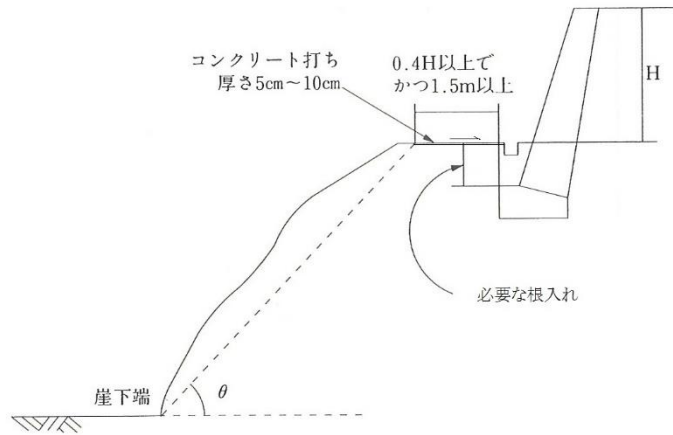
三 河川、水路又は道路における根入れ深さは、管理者と協議して決定することができる。

ハ 擁壁設置上の留意点

崖や擁壁に近接してその土地に新たな擁壁を設置する場合は、下部に有害な影響を与えないよう設置位置について十分配慮する。設置する場合の一般的注意事項を次に示す。

一 斜面上に擁壁を設置する場合には、次の図のように擁壁基礎前端より擁壁の高さの0.4H以上で、かつ1.5m以上だけ土質に応じた勾配線より後退し、その部分はコンクリート打ち等により風化浸食のおそれのない状態にすること。

図 斜面上に擁壁を設置する場合

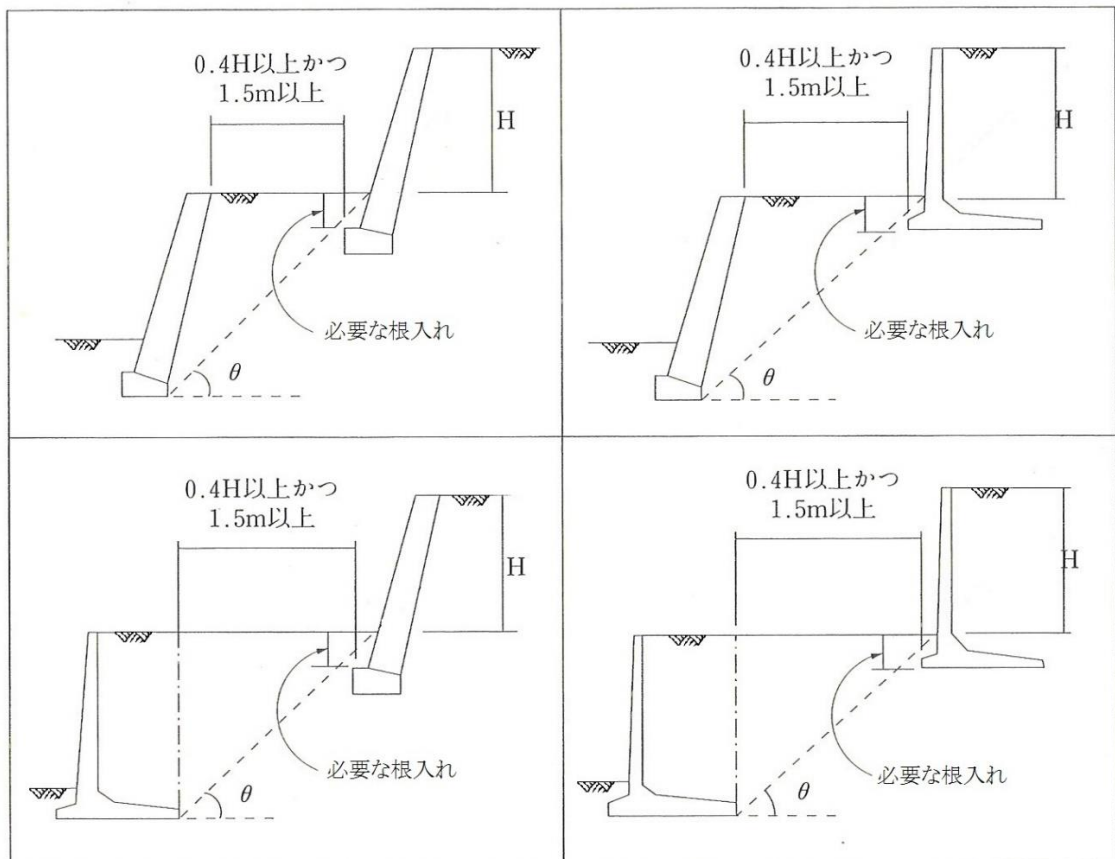


土質別角度 (θ)

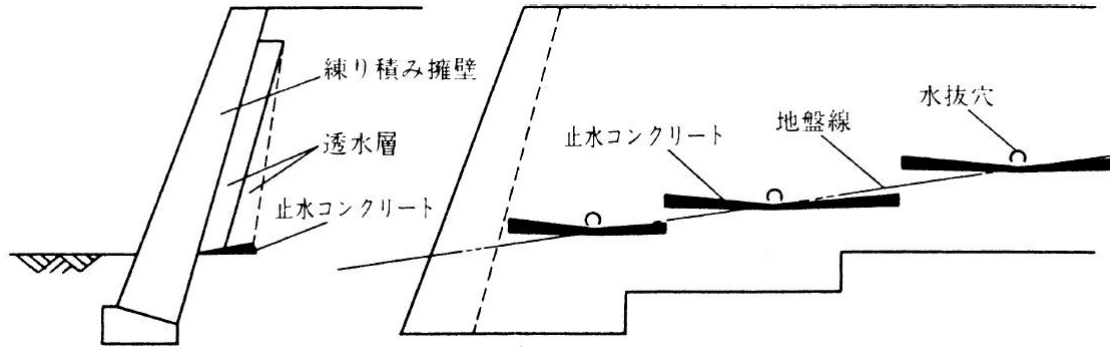
背面土質	軟岩 〔風化の著しいものを除く〕	風化の著しい岩	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	盛土 又は腐植土
角度 (θ)	60°	40°	35°	25°

二 次の図に示す擁壁で表の θ 角度内に入っていないものは、二段の擁壁とみなされるので一体の構造とする必要がある。なお、上部擁壁が表の θ 角度内に入っている場合は、別個の擁壁として扱う。

図 上部・下部擁壁を近接して設置する場合



三 止水コンクリートについては次の図のように施工すること。



四 高さの異なる一連の擁壁は、一番高い擁壁の勾配に合わせて施工すること。

五 斜面に沿って擁壁を設置する場合等において、擁壁正面における基礎底面前端の線は、段切り等によりなるべく水平にすること。

ニ 鉄筋の継手及び定着

主筋の継手部の重ね長さ及び末端部の定着処理を適切に行うこと。

主筋の継手は、構造部における引張力の最も小さい部分に設け、継手の重ね長さは、溶接する場合を除き、主筋の径（径の異なる主筋を継ぐ場合においては、細い主筋の径）の25倍以上とすること。ただし、主筋の継手を引張力の最も小さい部分に設けることができない場合においては、その重ね長さを主筋の径の40倍以上とすること。

なお、基礎フーチングと鉛直壁との境目に鉄筋の継手が生じないように注意し、また、主筋の継手は同一断面に集中しないように千鳥配置とすること。

ホ 伸縮継目及び隅角部の補強

伸縮継目は適正な位置に設け、隅角部は確実に補強すること。

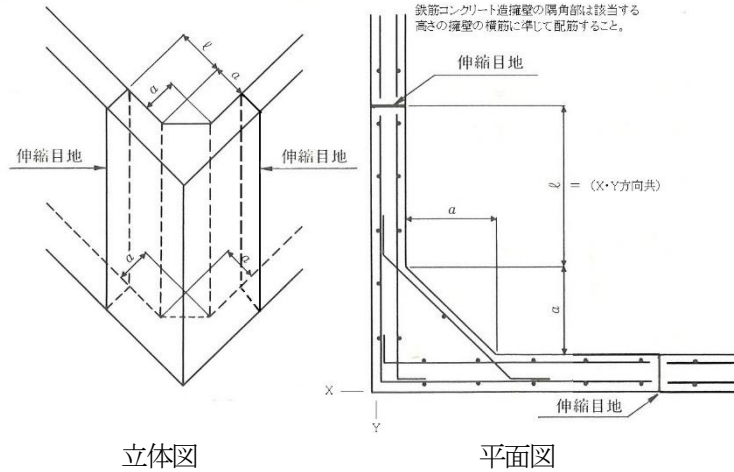
一 伸縮継目

伸縮継目は、原則として擁壁長さ20m以内ごとに1箇所設け、特に、地盤の変化する箇所、擁壁高さが著しく異なる箇所、擁壁の構造、工法を異にする所は、有効に伸縮継目を設け、基礎部分まで切断すること。また、擁壁の屈曲部においては、伸縮継目の位置を隅角部から擁壁の地上高さ分だけ避けて設置すること（無筋コンクリート造は、10m以内ごとに1箇所設けること）。

二 隅角部の補強（鉄筋コンクリート擁壁）

擁壁の屈曲する箇所（ $60^\circ \leq \text{屈曲角} \leq 120^\circ$ ）は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強すること。二等辺の一辺の長さは、擁壁の地上高さの3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。

図 隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置



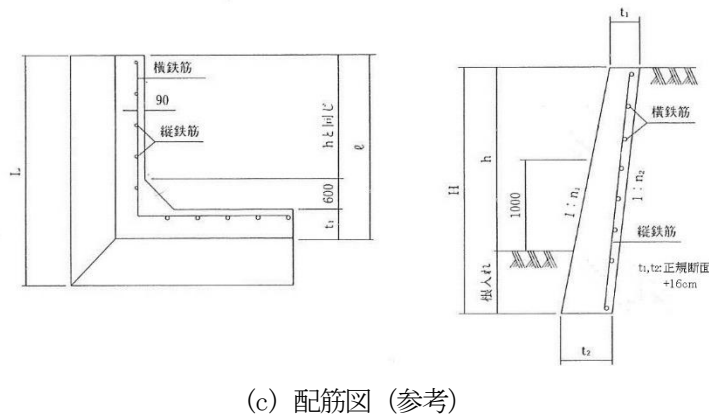
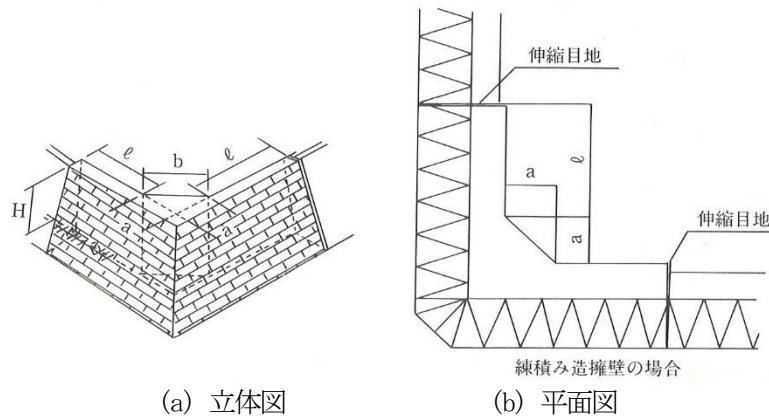
- ・擁壁の地上高さ3.0m以下のとき $a = 50\text{cm}$
- ・擁壁の地上高さ3.0mを超えるとき $a = 60\text{cm}$
- ・伸縮目地の位置 l は2.0mを超えかつ擁壁の地上高さ程度とする。

三 隅角部の補強（練積み造擁壁）

擁壁の屈曲する箇所（ $60^\circ \leq \text{屈曲角} \leq 120^\circ$ ）は、隅角をはさむ二等辺三角形の部分を鉄筋及びコンクリートで補強する。

二等辺の一辺の長さは、擁壁の地上高さ3m以下で50cm、3mを超えるものは60cmとすること。

図 隅角部の補強方法及び伸縮継目の位置



- ・擁壁の地上高さが3.0m以下のとき $a = 50\text{cm}$
- ・擁壁の地上高さが3.0mを超えるとき $a = 60\text{cm}$
- ・伸縮目地の位置 l は2.0mを超えかつ擁壁の地上高さ程度とする

へ コンクリート打設、打継ぎ、養生等

コンクリートは、密実かつ均質で十分な強度を有するよう、打設、打継ぎ、養生等を適切に行うこと。

ト 擁壁背面の埋戻し

擁壁背面の裏込め土の埋戻しは、所定のコンクリート強度が確認されてから行うこと。

チ 二次製品擁壁の使用

宅地造成等規制法に基づく国土交通大臣認定の製品は、使用することができるが、その場合、認定書、製造工場の認証証明書、構造図、詳細図、使用条件等を添付すること。

なお、宅地造成工事規制区域内において、宅地造成等規制法施行令第6条から第10条に定める「義務設置の擁壁」の構造規定を満たす擁壁以外の特殊な材料又は構法による擁壁を使用する場合は、宅地造成等規制法施行令第14条の規定により、国土交通大臣の認定した擁壁を用いなければならない。

(3) その他

イ 崖の下端に続く土地が河川、池沼等の水面、広場、公園、緑地、運動場、道路等に供されているか又は供される予定のものであって、かつ崖の下端から測ったそれらの水平な土地の部分の幅が、崖の高さの2倍以上の土地であるときの当該部分については、次の工法で措置してさしつかえないが、あくまでも災害の防止上支障がないと認められた場合にのみ土留や護岸として使用することができるものとする。

一 石積み工

二 編柵工

三 筋工

四 鋼矢板・コンクリート矢板工等

五 その他特殊工法

※ 盛土の中に帯状鋼板その他ジオテキスタイル等の補強材を層状に埋め込み転圧し、土との摩擦力等により一個の土塊として安定した土構造物をつくる補強土工法による擁壁は、後に補強材の部分に建築物の杭等が打設されて補強材を破断し、思わぬ事故を起こす恐れがある。

したがって、本工法による盛土の上は建築物等が設置されない道路、公園、運動場並びにこれに準ずる施設とし、地方公共団体若しくはこれと同程度の恒久的維持管理が期待できる者により管理されることとなるものに限り、その使用を認める。

ロ 土留となる構造物は、原則として連続した鉄筋コンクリート造とすること。ただし、地上高さが1m以下のものに限り、連続した鉄筋コンクリート造の基礎を有する補強コンクリートブロック造（建築用空洞ブロック厚み120mm以上、鉄筋D10以上、縦・横@400以下）とすることができる。

7 宅地造成工事規制区域内における開発許可の技術的基準

平成18年度の宅地造成等規制法及び都市計画法改正により、宅地造成工事規制区域内において都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については、宅地造成等規制法の許可手続きが不要となった。ただし、この場合には、都市計画法による開発許可において、宅地造成等規制法第9条の技術基準にも適合することが必要となる。

宅地造成等規制法

第9条 宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、政令（その政令で都道府県の規則に委任した事項に関しては、その規則を含む。）で定める技術的基準に従い、擁壁、排水施設その他の政令で定める施設（以下「擁壁等」という。）の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

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

宅地造成工事規制区域内の開発許可については、「宅地造成等規制法運用の手引」を参照すること。

なお、宅地造成工事規制区域内において都市計画法による開発許可を受けた宅地造成工事については、宅地造成等規制法の許可手続きが不要となるが、前述の許可を受けた場合、宅地造成等規制法第15条第3項の規定により、届出が必要となる。

8 防災工事

① 防災工事は次によることを標準とするが、より効果を期する場合はこの限りではない。

イ 防災調整池、暗渠排水、低湿地における工事等は、集中豪雨、台風期等（漁業権が設定されている河川流域にあつては稚魚放流時期を含む。）を避け、できる限り渇水期を選ぶこと。

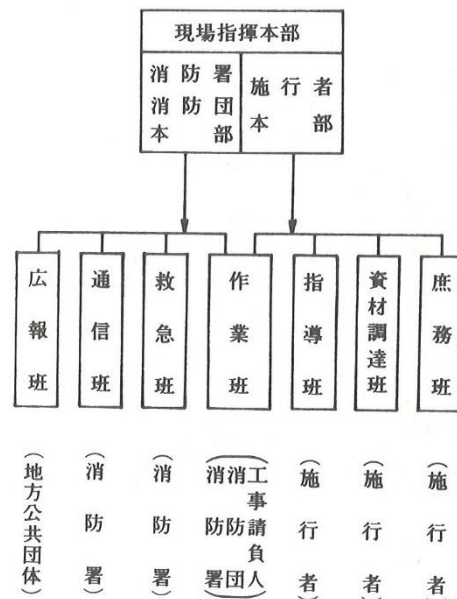
ロ 工事中の不測の災害発生に備えて、施行者、請負者は、あらかじめ工事現場の要所に防災倉庫を設置して防災用資機材を備蓄すること。また、防災組織を確立し、地元自治体の防災機関や消防署等と連携して施工区域及びその周辺地域における災害予防に取り組むほか、災害発生時には、応急対策及び災害復旧をすみやかに実施すること。

防災用資機材備蓄状況の例

在庫品目	摘要	数量
土のう	合成繊維製	1,500袋
荒縄		15巻
掛矢		5丁
鉄鋼パイロ	φ16mm長2.0m	300本
〃	φ16mm長1.2m	200本
携帯用投光器	発電器付	2台
スコップ	剣スコ、角スコ	5丁
シート	ビニール遮水シート	3,000m ²
カマ、ナタ、鋸、ペンチ		各2丁づつ
鉄線	10番線	30kg

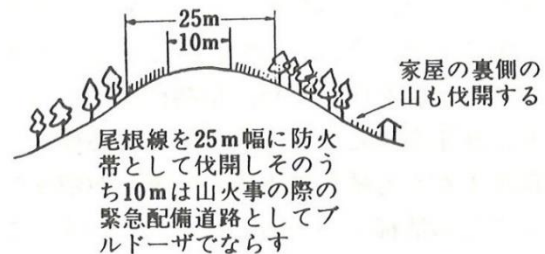
防災倉庫（プレハブ3.6m×5.4m一庫あたり）

災害現場における防災組織の例



ハ 野火、山火事の発生予防のため、次の対策を講じること。

- ・ 定期的な除草
- ・ 野焼き・焚火の禁止
- ・ 喫煙場所の指定
- ・ 火気使用の指定場所への消火器、水槽等の備え付けと火元責任者の指名
- ・ 防火帯の設置 等



防火帯計画例（整地を行う丘陵地の場合）

ニ 溪流を埋め立てる場合には、本川、支川を問わず在来の溪床に必ず暗渠工を設けること。

暗渠工は、樹枝状に埋設し、完全に地下水の排除ができるように計画すること。支溪がない場合又は支溪の間隔が長い場合には、20m以下の間隔で集水暗渠を設けること。

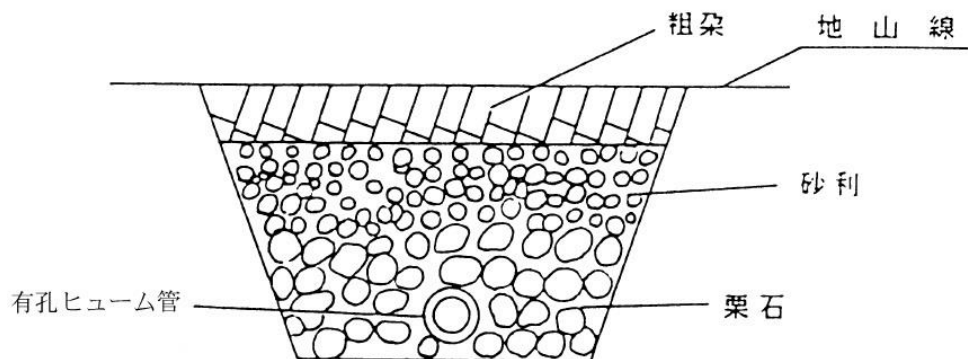
暗渠工における幹線部分の管径は、30cm以上とし、支線部分の管径は、15cm以上とすること。

幹線部分の暗渠工は、有孔ヒューム管にフィルターを巻いた構造とし、集水部分は、有孔ヒューム管、盲渠又は盲暗渠などの構造とすること。

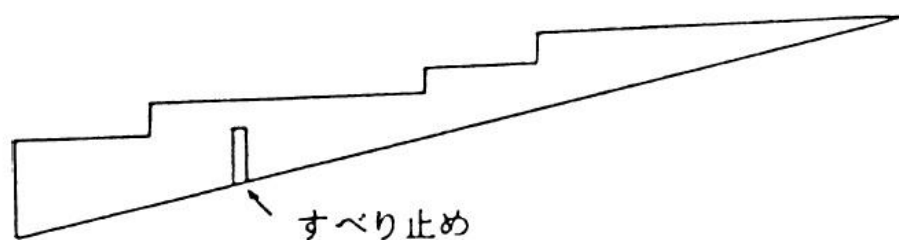
排水は、表面のり面、小段、暗渠など系統的に排水施設を計画し、造成部分の一部に排水系統の行き渡らない部分が生じないようにすること。

なお、盛土と現地盤との間に湧水又は地下浸透水が生じるおそれがある場合は、次の図のような暗渠を設けて排水すること。

常時流水のある場合は、流量算定のうえ断面を決定し、算定の結果60cm以下の場合でも60cm以上の管径をとること。



ホ 谷筋又は著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土する前の地盤の適当な箇所にその盛土の高さの5分の1以上の高さの蛇籠堰堤、枠などを暗渠とともに埋設し、盛土の下端の部分にすべり止めの擁壁を設置すること。



へ 開発に伴い河川等の流域機構が変化するなどにより、河川等への流入量が著しく増加し、災害を誘発するおそれがあり、かつ下流河川等の改修又は排水施設の整備が開発のスピードに追いつかない場合は、雨水貯留施設等の設置を行い、また区域外の人家、公共施設などに土砂の流入が予想される場合は、開発区域の地表勾配及び地質を考慮し、区域内の適地に沈砂池又は土砂留堰堤を設けること。

ただし、調整池と併用する場合は、この限りでない。

ト 工事に伴う濁水は放流先の水路河川等の養漁や、その水を利用する水稻等の植物の生育に影響を及ぼす場合があるので必要に応じて、着手前にあらかじめ水質、濁度を測定し、また漁業権等が設定されている河川流域にあつては当該組合と協議をしておき、工事中は汚濁水の影響がないか測定・点検を行い、濁水と認められるときは早急に対策を講ずること。

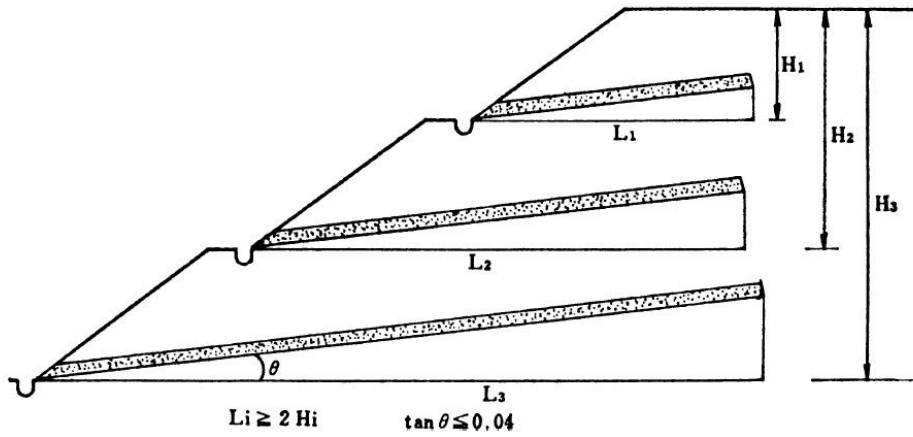
チ 開発区域の上流に残流域が存在する場合は、その面積、溪流勾配、溪流長、土質、崩壊箇所の有無などを勘案し、ダムの規模を検討のうえ防災施設を設置すること。

ダムの構造等は、「河川管理施設等構造令」（（公社）日本河川協会）、「治山技術基準」（日本治山治水協会）によること。

リ のり面の防災はのり肩に防災小堤をまわし、のり肩を充分保護すること。

ヌ 工事施行中は仮排水施設等を十分に設置すること。

ル 盛土長大法面は高さ5m以内ごとに幅1.5m程度の小段を設け次の図のようなサンド・マット工法等を用いること。



サンド・マットの厚さは

砂の場合 15cm以上

れきの場合 30cm以上

IX 樹木の保存、表土の保全に関する基準

1 計画の基本

法第33条第1項第9号 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

令第23条の3 法第33条第1項第9号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、0.3ha以上1ha未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

- ① 1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び
 - イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況、
 - ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、
 - ハ 予定建築物等の用途、
 - ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置を講ずること。
- ② 現況の把握は次によるものとする。
 - 一 事前調査を行ない、残すべきものを調査し、土地利用計画を立てること。
 - 二 許可申請の際、現況図に記載し、写真を添付すること。

2 樹木の保存

令第28条の2第1号 高さが10m以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第33条第1項第2号イからニまで（これらの規定を法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

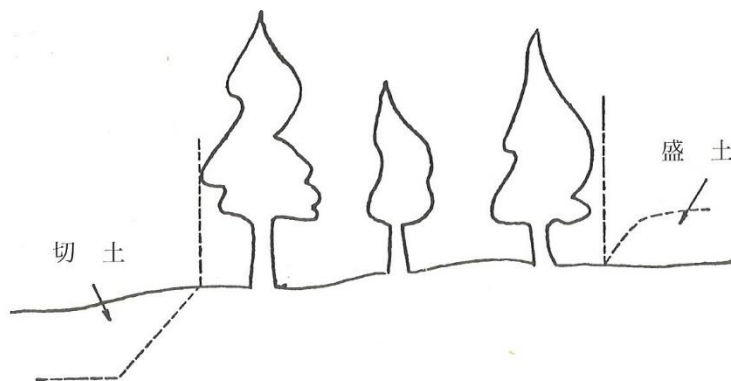
則第23条の2 令第28条の2第1号の国土交通省令で定める規模は、高さが5mで、かつ、面積が300㎡とする。

- ① 樹木の保存は次による。
 - イ 保存すべき樹木の高さは10m以上の健全な樹木又は高さが5m以上かつ面積が300㎡以上の健全な樹木の集団は、その存する土地を公園又は緑地として配置し保存の措置を講ずること。

例：・大高木（約20m）－イチョウ、アカマツ、カラマツ、スギ

 - ・高木（約10m）－ヤナギ、月桂樹、モチノキ
 - ・亜高木（約5m）－モクレン、ツバキ、サザンカ

- ロ 「健全な樹木」とは、次による。
- 一 枯れていないこと。
 - 二 病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
 - 三 主要な枝が折れていない等樹容が優れていること。
- ハ 「樹木の集団」とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当り1本以上の割合で存する樹木をいう。
- ニ 「高さが10m以上の健全な樹木又は省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等」とは、次による。
- 一 公園、緑地の配置設計において、樹木等の位置を考慮し設計がなされていること。
 - 二 配置の方法としては、公園、緑地以外に、隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、のり面等によること。
- ホ 「保存の措置」とは、次による。
- 一 保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、地域内での移植又は植樹ではない。
 - 二 保存対象樹木又はその集団の存する土地は、少なくとも枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行なわないこと。（次図参照）



- ② 「当該樹木又は樹木の集団の保存の措置を講じなくてもよい場合」とは、次の場合に限る。
- 一 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合
 - 二 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合
 - 三 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合
 - 四 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適當となる場合
 - 五 その土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

3 表土の保全

令第28条の2第2号 高さが1mを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分（道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らかな部分及び植物の生育が確保される部分を除く。）について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

- ① 「表土」とは、通常、植物（有機物質を含む）の生育にかけがえのない表層土壌のことをいう。
- ② 表土の保全は次によること。
 - イ 「土地の面積が1,000㎡以上」とは、開発区域で1m以上の切土又は盛土を行う部分の面積の合計である。
 - ロ 表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯（緑地帯）等である。
 - ハ 表土の保全を行わなくてもよい部分は、道路の舗装部分、建築物等の建築・建築予定地、駐車場等である。
 - ニ 通常の独立住宅用地等建築される部分の明らかでない場合、表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ及び採取できる区域の面積により、表土の量をおおよそ推計し、公園、緑地等への復元が確保されたうえで判断すること。
- ③ 表土の保全方法（その他の必要な措置を含む）は次によること。
 - イ 表土の復元

開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了した段階で、必要な部分に復元することをいい、厚さは40cm程度とすること。
 - ロ 客 土

開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土を開発区域内の必要な部分におおおうことをいう。この場合、他区域の表土をはがすことになるので、原則として、地下室工事などで不要となる表土を用いること。
 - ハ 土壌の改良

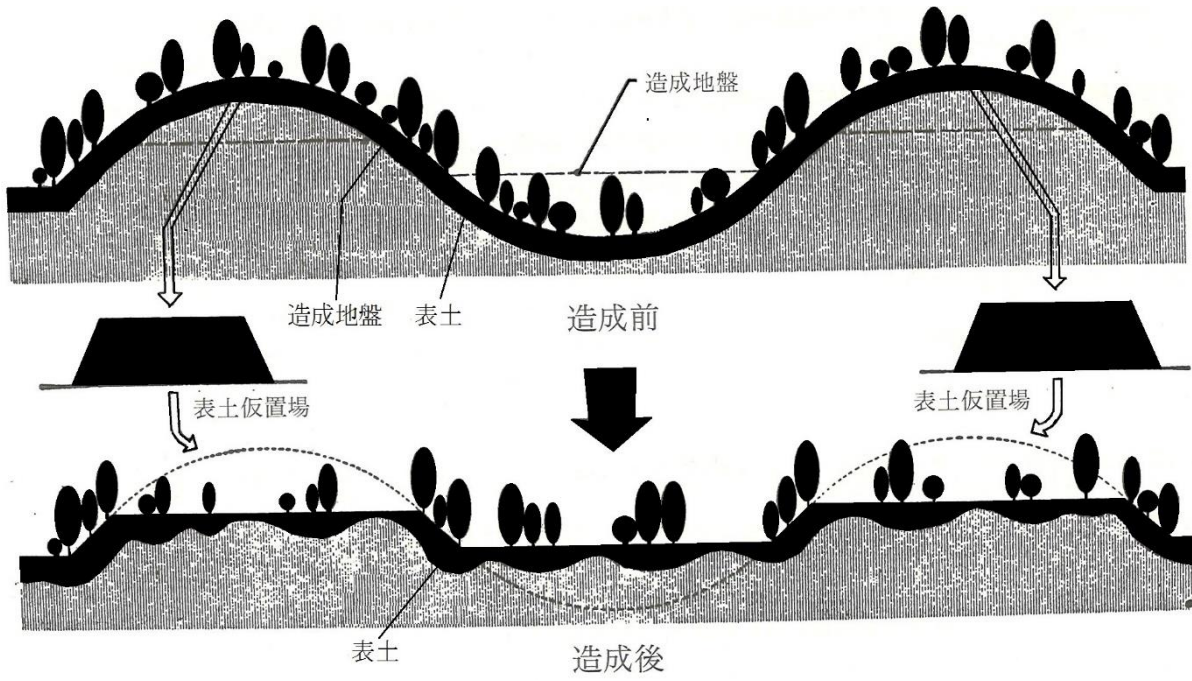
土壌改良剤と肥料を与え耕起することをいう。

 - 一 土壌改良剤

有機質系……泥炭、パルプ、塵芥、糞尿等の加工物
無機質系……特殊鉱物の加工物
合成高分子系……ウレタン等の加工物
 - 二 肥 料

石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質、リン酸質等
 - 三 土壌改良剤と肥料を兼ねたもの
 - ニ その他の措置
 - 一 リッパーによる引掻き……土壌を膨軟にする。
 - 二 発破使用によるフカシ…… 〃
 - 三 粘土均し……保水性の悪い土壌の改良
- ホ 傾斜度20度以上の急斜面等工法上表土の採取が困難なものは、採取の対象外とすることができる。

(参考図)



既存の緑と表土を保全する。

X 緩衝帯に関する基準

1 計画の基本

法第33条第1項第10号 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

令第23条の4 法第33条第1項第10号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

- ① 規模が1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため
- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況、ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、ハ 予定建築物等の用途、ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置すること。
- ② 「騒音、振動等」とは、次による。
- イ 開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものではない。
- ロ 防止の対象となるものは、騒音、振動、煤煙、悪臭等の発生が予想されるもので、日照、ビル風等は含まない。

2 緩衝帯の配置

令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

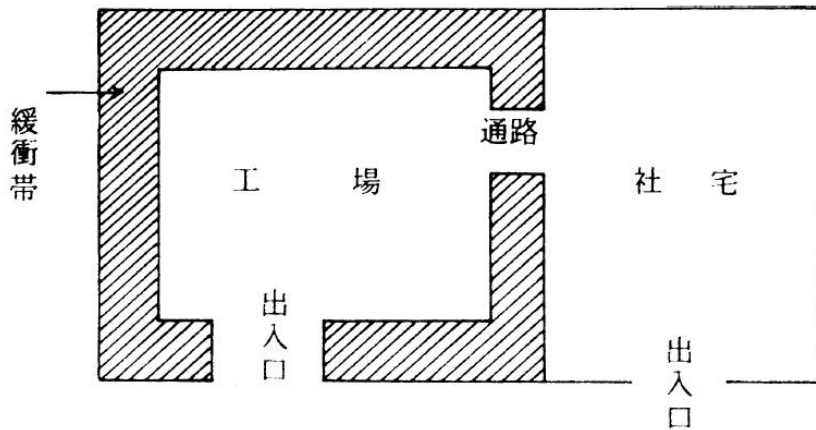
令第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

緩衝帯の幅員一覧表

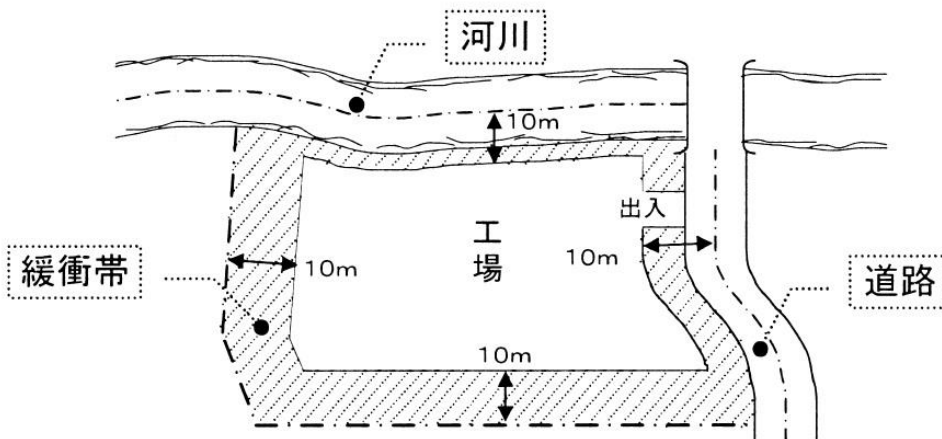
開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1 ha以上～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha以上～ 5 ha未満	5 m "
5 ha以上～ 15ha未満	10m "
15ha以上～ 25ha未満	15m "
25ha以上	20m "

① 緩衝帯の設置は次によること。

- イ 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、工場、第一種特定工作物、娯楽施設等である。
- ロ 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿ってその用地を確保すること。
- ハ 緩衝帯は、その区域を明らかにするため、緑石、その他境界を示すものによって明示すること。
- ニ 開発区域内に2以上の用途が混在する場合は、用途を分割（次図参照）すること。



ホ 開発区域に接し、公園、緑地、河川、池、沼、海、道路、のり面が存する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入（次図参照）することができる。



開発区域の面積…5 ha以上～15ha未満の例示

出入口については緩衝帯は不要

XI その他

- イ コンクリート二次製品等の使用に当っては、J I S規格品、又は岡山県コンクリート製品技術協会規格品を標準とすること。
- ロ 各構造物の施工に当っては岡山県土木工事共通仕様書等を参照すること。
- ハ 各施設の構造、強度については、土木学会制定標準仕様書、土木学会規準及びこれらに準ずる基準により定めること。
- ニ この基準に関して、知事（市長）が開発行為の内容により特に必要があると認め又は支障がないと認めた場合は、この限りでない

防災調節池技術基準（案）抜粋

1 ダムの型式

第15条 ダムの型式は、ダム地点の地形、地質及び堤体材料等の諸条件を総合的に検討し、決定するものとする。

フィルダムとする場合は、均一型を標準とするが、均一型ダムの材料として、適当な材料が得にくい場合にはゾーン型としてよい。

なお、コンクリートダムについては、この基準では触れないので、コンクリートダムで施工する場合には「河川砂防技術基準（案）」等を参考とするものとする。

2 ダム設計の基本

第16条 ダムはダムの安定に必要な強度および水密性を有しなければならない。

3 堤体の基礎地盤

第17条 堤体の基礎地盤は前条のダムの安定性を確保するために必要な強度および水密性を有するものとする。

2 基礎地盤の土質、地層構成等の状態を把握するため必要な地質調査を実施するものとする。

ただし、既調査資料がある場合には、この限りでない。

3 基礎地盤が軟弱地盤あるいは透水性地盤の場合には、必要に応じて基礎地盤処理を行うものとする。

4 堤体の材料

第18条 堤体に用いる土質材料はあらかじめ試験を行ない、安定性の高い材料であることを確かめなければならない。

5 堤体の形状

第19条 堤体の形状は堤体の高さ、堤体の材料および基礎地盤の性質を考慮して、すべりを生じないようにきめなければならない。

2 堤体ののり面こう配は次表に示す値より緩やかなものとし、すべりに対する安定計算を行い、その安全性を確認するものとする。

堤体ののり面勾配

主要区分			上流のり面勾配	下流のり面勾配	備考
区分	名称	記号			
粗粒土	礫	(G-W) (GP)	3.0割	2.5割	ゾーン型の透水部のみ
	礫質土	(G-M) (G-C) (G-O) (G-V) (GM) (GC) (GO) (GV)	3.0	2.5	
	砂質土	(S-M) (S-C) (S-O) (S-V) (SM) (SC) (SO) (SV)	3.5	3.0	
細粒土	シルト・粘性土	(ML) (CL)	3.0	2.5	
	シルト・粘性土 火山灰質粘性土	(MH) (CH) (OV) (VH ₁) (VH ₂)	3.5	3.0	

注) かつこ内は、日本統一土質分類法の記号

6 ドレーンの設計

第20条 堤体内に設けられるドレーンは、堤体内に浸透してくる水を排水低下させ、堤体やのり面の安定性を維持するため必要に応じて設けるものとする。

7 のり面など

第21条 堤体上流側および調節池湛水部ののり面は、波浪、雨水などにより浸食されないように、また堤体下流側のり面は雨水および浸透流によって浸食されないようのり面処理を施すものとする。

2 堤頂は幅4m以上とし、表面は浸食などに対して安全なように必要に応じて表面保護の処理を施すものとする。

3 堤体のり面には高さ5～7mごとに幅3m以上の小段を設け、排水施設を設置するものとする。

8 余盛

第22条 堤体には堤体および基礎地盤の沈下を見込んで余盛を行なうものとする。

標準余盛高

堤高	余盛高
5m以下	40cm
5～10m	50cm
10m以上	60cm

9 洪水吐き

第23条 調節池には、洪水を処理し、貯水位の異常な上昇を防止するため自由越流式洪水吐きを設けるものとする。

2 洪水吐きは、当該調節池流域またはその近傍流域の雨量、流量および比流量等から算定しうる当該調節池地点の最大流量を放流しうるものとする。

ただし、その放流能力は、200年に1回起こるものと算定される当該調節池直上流部における流量、またはすでに観測された雨量、水位、流量等にもとづいて算定された当該調節池直上流部における最大の流量のいずれか大きいものの1.2倍以上の流量を放流できるものでなければならない。

10 非越流部天端高

第24条 堤体の非越流部天端標高は、前条に規定する流量を流下させるに必要な水位に0.6mを加えた高さ以上としなければならない。

11 洪水吐きの構成等

第25条 洪水吐きは、前条によるほか、次の各号に定める機能及び構造をもつものとする。

(1) 流入水路は、平面的に流れが一樣で、かつ流水に乱れを生じないようにする。

また、流木、塵芥によって閉塞しないような構造とし、土砂の流入、あるいは洗掘を防止するために水路流入部周辺を保護するものとする。

(2) 越流は自由越流方式とし、ゲートその他放流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。

(3) 導流部は幅が2m以上の長方形断面開水路とし、流れが乱れないように線形は直線とし、水路幅の変化あるいは水路縦断勾配の急変はさける構造とする。

(4) 下流水路への接続については、土地利用及び宅地化の状況、地形等を勘案の上、下流の人家、道路等への被害が生じないように配慮するものとする。

特に洪水吐き末端には、減勢工を設けて洪水吐きから放流される流水のエネルギーを減勢処理しなければならない。

(5) 洪水吐きは良質な地山地盤上に設置するものとし、さらに不等沈下や浸透流が生じないように、施工上十分な処理をしなければならない。

解説

(1) 流入水路は、安定した流況をうるため、流水断面をできるだけ大きくとり、流速を小さくする必要がある。流入水路の最大流速は、一般に4m/sec以下にすべきであるとされている。

流入水路の平面形状は、地形に適合した形状が選定されるが、弯曲水路となる場合や水路幅を変化させる場合などは、流水が一部に集中しやすくなるので断面をさらに大きくして、最大流速を低減させるなどの配慮が必要である。

流木や塵芥の流入が著しいと予想される場所では、これらの流入を防止するためのちりよけ設備の設置が必要である。

この場合、ちりよけ設備を洪水吐きに近づけると機能を阻害する恐れがあるので、その配置には十分な注意が必要である。

流入水路入口周辺は、流れが集中し、洗掘される危険が大きいため、流速に耐え洗掘やのり崩れを防止するために、石積あるいはコンクリートブロック張等により保護する必要がある。

- (2) 自由越流式の放流能力は、作用水深の3/2乗に比例して急激に増大するのに対して、管路式では1/2乗に比例して増大するにすぎないため、放流能力の余裕は自由越流式の方が著しく大きい、前条解説で述べたようにフィルダムは越流に対する安全性が低いので、余裕の大きい自由越流式を採用することとした。なお調節池の必要水量を小さくするため、ゲート等の放流量調節設備を設けることが考えられるが、ここで取扱う調節池は、いずれも集水面積が小さく、流出が短時間に行なわれるため、ゲート操作を行なうことが困難なことおよび保守、管理上も問題があることなどの理由から、これらの人為的な調節装置の使用は禁止事項として特記した。

流入水路を導流水路まで水平あるいは緩勾配で接続すれば、流入水路断面に対する効率は最もよくなるが、流入部周辺の流速が増大し、好ましくない。このために流入水路と導流水路の接続点には、水路上に越流頂構造物を設けるのが通例である。この場合、越流頂としての十分な機能を発揮させ流入水路に滑らかな水面を得るためには、越流頂の高さ P_u (堤頂と流入水路底面との標高差) は、越流水頭 (設計水頭) H_o に対して

$$\frac{P_u}{H_o} \geq 0.2 \dots\dots\dots(1)$$

にすべきであるとされている。(図1参照)

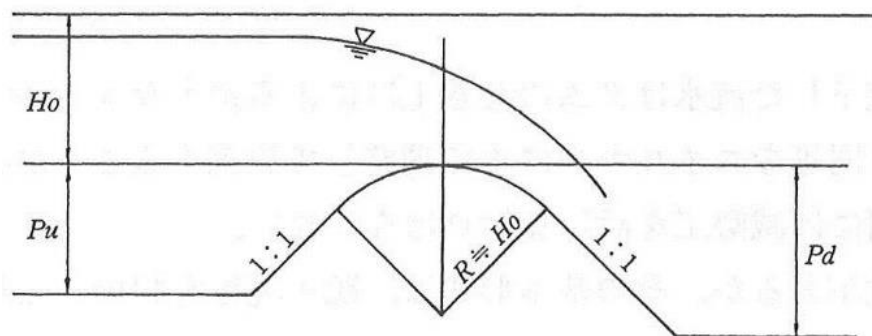


図1 越流頂

越流頂の形状は刃形せきの自由越流水脈曲線下側形状に一致する形状が理論的には有利であるが、本基準の対象となる越流頂は設計水頭が5m程度以下のものが大部分をしめると考えられ、詳細な形状の座標等を基準で設定しても、施工時に生ずる形状の不整の影響が支配的になることが予想されるので本基準の越流頂は(1)式の条件を満たし、かつ流水が剥離しないような丸味のある縦断形状であればよいものとする。

なお、設計においても導流水路幅よりも越流幅を広くとるために越流頂を、平面的に軸線を円弧状としたり、半円越流頂としたり、横越流頂とするなどの方法が考えられ、地形によっては有利になる場合があるが、これらはいずれも越流方向と導流方向とが一致しないため、直接導流水路に接続させれば下流の流水処理を困難にするので、流れを導流方向に整流するための工作物が必要である。

越流頂の放流能力は次式で求める。

$$Q = C \cdot L \cdot H^{3/2} \dots\dots\dots(2)$$

ここに、Cは流量係数、Lは越流幅（m）、Hは堤頂を基準面とした接近流速水頭を含む全水頭（m）
Qは流量（m³/sec）である。

流量係数Cは、流入水路および下流導流水路の水理条件、越流頂の形状等によって変化するが、(1)式の条件を満たすとともに、下流導流水路に対しても、 $Pd/Ho \geq 0.2$ （ここに、Pdは堤頂と下流水路底面との標高差、図1参照）であれば堤頂に丸味のある越流頂に対しては、 $C \geq 1.8$ である。しかし、本基準の対象となる越流頂では、施工時の形状の不整による放流能力の低下は避けがたいので、設計にあたっては、流量係数を低めに見積っておくことが望ましく、一般には $C=1.8$ 程度を使用すべきである。

(3) 導流水路は、設計洪水流量を流下させるに十分な断面があればよいわけであるが、幅を小さくしすぎると単位幅当りのエネルギーを増大させ好ましくないため、できるかぎり幅の広い水路とすることが必要である。本基準では、塵芥等の流下する恐れも考え、水路幅の最小値を2.0mと規定することとした。

流水が射流である導流水路では、水路幅の変化や平面的彎曲は水路横断方向に一様でない流れを発生させ、設計の意図に反する結果となることが多い。このために、これらの実施には実験による検証が必要であり通常は、水路幅が一定の直線水路とすることが原則である。なお、水路縦断勾配の変化は水脈の剥離しない範囲で許容でき、一般に自由落下曲線をその限度とする。

導水路の水面形は、上流から下流に向って水面追跡を行なって求める。水路の導流壁の高さは、計算で求められた水深に対して空気の混入、波浪を考慮して余裕をとる必要があり、余裕高としては少なくとも0.6m以上にとるべきである。

(4) 洪水吐き末端の水路断面に比べて下流水路の断面は一般に小さい。従って、異常洪水時には、洪水吐き末端と下流水路との接続部で氾濫するおそれがあるので、この氾濫水によって下流の人家等への被害が避けられるよう、周囲の土地利用、地形等を勘案して接続位置、接続方法等を考える必要がある。

また、洪水吐きから流下した流水はダムのせき上げによる過大なエネルギーを保有しているため、これを下流水路の流れと同等なエネルギーにまで調整して放流することが必要になる。このため、導流水路と下流水路の間には減勢工を設けなければならない。

減勢工には種々の形式があるが、その基本形式は、跳水現象を利用した跳水式減勢工である（図2）。

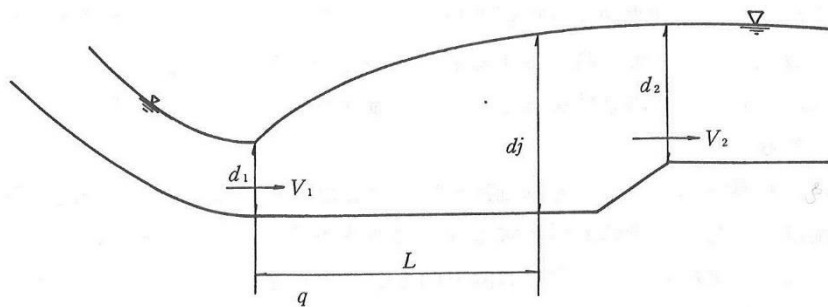


図2 減勢工

跳水式減勢工の設計では、水叩き面標高を仮定し、水叩き始端の流速 V_1 （m/sec）、水深 d_1 （m）を用いて跳水水深 d_j （m）を求める。

$$d_j = \frac{d_1}{2} \cdot \left(\sqrt{1 + 8F_1^2} - 1 \right) \dots\dots\dots(3)$$

$$F_1 = \frac{V_1}{\sqrt{gd_1}} \dots\dots\dots(4)$$

ここに、水叩きの始端の流速および水深は導流水路の水面形の計算結果を用いるのがよいが、減勢工の設計計算では損失水頭を無視した次式により求めてもよい。

$$V_1 = \sqrt{2g(H+W)} \dots\dots\dots(5)$$

$$d_1 = \frac{Q}{BV_1} \dots\dots\dots(6)$$

ここに、Hは越流水頭（設計水頭）（m）、Wは堤頂と水叩きとの標高差（m）、Bは水叩き幅（m）、Qは洪水吐き設計流量（m³/sec）である。

(3)式より求めた必要跳水水深 d_j を自然下流水深 d_2 と比較し、下流水深が不足する場合（ $d_j > d_2$ ）には、水叩き面を低下させて跳水に必要な下流水深が自然状態で確保できるようにする。高ダムでは、このような場合水叩き面を低下させず、副ダムを構築して下流水位を高める方法が一般に利用されるが、都市化した環境では、このような方法は好ましくなく、水叩き面を低下させることを原則とする。なお、このような跳水式減勢工の水叩き長としては、 $L = 5 d_j$ 程度を確保する必要がある。

なお、 $d_j \approx d_2$ の条件が満足される場合には、跳水による減勢機能を安定させるための施設として、シュートブロック、バップルピアーあるいはエンドシルなどがある。

一方、下流水深が高すぎる場合（ $d_j < d_2$ ）には、跳水は潜り跳水となり、水叩き面上には高流速成分が減勢されることなく下流まで残存するため好ましくなく、高ダムでは、ローラーバケット式減勢工が採用されるが、本基準の対象となるエネルギー規模はたかだか15m程度であるので、水叩き下流の水路との取付部に十分な保護をすれば、水平水叩きでも実施可能である。

しかし、いずれの場合も、水叩き下流には十分な床固めを施し、局所洗掘の発生に対処できる構造とする必要がある。

- (5) 洪水吐きはコンクリート構造物とし、不等沈下や浸透流の発生による破壊を防止するため、良質な地山地盤上に設けなければならない。

施工においては、在来地盤の不良な地層を取り除くとともに、必要に応じて基礎処理を行なうものとする。地盤表面は出来るだけ乱さないようていねいに仕上げ、また主要な部分については、割栗石基礎工等を行なって、かえって透水層を作ることのないように、地盤に直接コンクリートを打設するものとする。

12 放流施設

第26条 放流施設は、放流管設計流量を安全に処理できるものとし、次の各号の条件を満たす構造とする。

- (1) 流入部は、土砂が直接流入しない配置、構造とし、流木、塵芥等によって閉塞しないように考慮しなければならない。
- (2) 放流施設には、ゲート、バルブなどの、水位、流量を人為的に調節する装置を設けてはならない。
- (3) 放流管は、放流管設計流量に対して、のみ口部を除き、自由水面を有する流れとなる構造とする。
- (4) 放流管は、地山地盤内に切り込んで設置することを原則とし、外圧や不等沈下に対して十分に耐え、管内からの漏水および管外の浸透流の発生を防止できる構造とし、施工上においても十分な処理をしなければならない。

解説

(1) 放流施設は、貯水池に常時流入する流水がある場合はこれを排水し、出水時には、流入量を調節して放流するための設備である。放流管は通常1本設けられるが、下流水路の取付け等の理由から、2本以上設置する必要があるときは、平面的に少なくとも10m以上離すものとする。

また、放流管はできるだけ直線とし、管長を短くする工夫が必要である。弯曲させる必要が生じた場合でも角度はできるだけ小さくし、屈折は避けなければならない。

(2) 放流施設は、土砂や塵芥等が流入することによって放流能力の低下、管路の閉そく、あるいは損傷の生じないような構造とする必要がある。この対策として、通常放流管上流端に排水塔を設け、その流入口標高を設計堆砂面以上に設置し、流入口周辺にはちりよけスクリーンを設置する。また、排水塔の設計では、流入口標高以下の貯水量を排水するため、塔下部の一部をフィルター構造にしておく必要がある。ちりよけスクリーンは、スクリーンを通過する流速ができるだけ小さくなるような配置、構造とする必要があり、一般には0.6m/sec以下にすることが好ましい。

(3) 放流管流入部は計画堆砂面以上にあり、洪水流入時には貯水位の低い時点から十分な放流機能を持ち、設計洪水流入時の最高水位において放流管に設計流量以上の流量が流入しない構造とする必要がある。

そのため、一般に図3に示すような流入部構造が利用される。

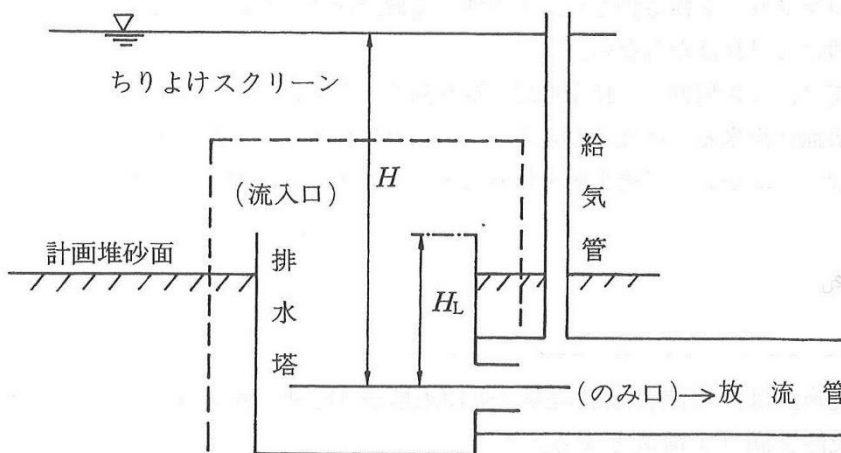


図3 放流施設流入部構造

のみ口断面積 A_o (m^2) は、放流管設計流量 Q (m^3/sec) に対して次式で計算される。

$$A_o = \frac{Q}{C\sqrt{2gH_o}} \dots\dots\dots(7)$$

ここで、 C は流量係数であり、ベルマウス付のみ口では $C=0.85\sim 0.95$ 、ベルマウスの付かないのみ口では $C=0.60\sim 0.80$ の値をとる。また、 H_o は放流管のみ口中心を基準面とする設計水頭であり、ちりよけスクリーンを通過する流速を $0.6m/sec$ 以下にとどめ、排水塔内の流速も、これよりあまり大きくならないように設計するものとすれば、設計水頭 H_o (m) としては、これらの損失水頭を無視して、設計洪水（ここでは計画対象洪水）流入時の最高水位とのみ口中心標高との標高差 (H) を用いることができる。

なお、放流設備の放流能力曲線（水位～流量関係）は、任意の水頭 H (m)（ただし、 $H > H_L$ 、図3参照）に対して損失水頭の無視できる場合は次式で与えられる。

$$Q = C \cdot A_o \sqrt{2gH} \quad (H > H_L) \dots\dots\dots(8)$$

(4) 放流管路は、放流管設計流量、（計画対象洪水流入時の計画最大放流量）に対して十分な余裕をもった無圧式管路として設計する。放流管には無圧式と圧力式との2種があるが、圧力式では設計・施工および保守管理上の条件が厳しく、入念な配慮が必要であるので、ここでは問題の少ない無圧式管路として設計することとした。このため放流管のみ口は設計洪水流入時の最高水位において設計流量以上の流量が管路内に流入しない構造とし、管路部の流水断面積は、最大値が管路断面積の $3/4$ 以下となるように設計する。なお、上記流量条件において、放流管出口が下流水位以下にならないよう出口敷高を設定しなければならない。

無圧式放流管の通水能力は、次式で求められる。

$$Q = \frac{1}{n} \cdot A \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \dots\dots\dots(9)$$

ここに、 Q は流量 (m^3/sec)、 n はマンニングの粗度係数でコンクリート管路では経年変化も考慮し、設計では $n=0.015$ 程度を用いるものとする。

また、 A は流水断面積 (m^2)、 R は径深 (A/P : P は潤辺 (m)) (m)、 I は水路勾配である。

(9)式を円形断面に適用した場合、流水断面積を管路断面積の $3/4$ として変形すれば、次式が得られる。

$$Q = \frac{0.262}{n} \cdot D^{8/3} \cdot I^{1/2} \dots\dots\dots(10)$$

ここで、 D は管径 (m) であり、この場合の水深 d は、 $d=0.702D$ である。矩形断面水路では、管路幅を B (m)、水深を h (m) として、

$$Q = \frac{Bh}{n} \cdot \left(\frac{Bh}{B+2h} \right)^{2/3} \cdot I^{1/2} \dots\dots\dots(11)$$

となる。この時には、管路断面高は $H=4h/3$ で与えられる。

なお、管径あるいは、管断面高は完成後の維持管理を考え、最小 $1,000mm$ とする。

また、放流管のみ口は、設計流量以上の流量が管路内に流入しないように(7)式で与えられる断面積で設計されるから、放流管上流端付近には、のみ口より噴出される高速なジェットが存在することになる。このように高速なジェットは、管内空間の空気を吸引し管外に排出させるため、管内空間の気圧低下が発生し、そのまま放置すれば流入量の増加と、それにとまなう管路の閉そく等の悪影響を及ぼ

す。このため放流管のみ口直下流には、管内の気圧を安定させるに十分な空気量を供給できる給気管を設けなければならない。給気管の必要断面積は、流量、高速ジェットの流れあるいは給気管の線形などの影響を受けるため、大規模施設では入念な検討が必要であるが、本基準の対象とする放流管は最大水頭15m程度、最大流量 $5\text{m}^3/\text{sec}$ であることを考慮し、給気管の標準寸法は管径100mmとする。

(5) 放流管出口で高流速が生じる場合には、集中した高エネルギーの流水を減勢し、下流水路に放流するために、減勢工を設けなければならない。減勢工の形式としては衝撃型減勢工の利用が考えられる。なお洪水吐きの減勢工を併用してもよい。

(6) 放流管は、良質な在来地盤を切りこんで設置し、埋め戻しは慎重かつ十分な締固めのもとに行わなければならない。

もし、在来地盤がせい弱な地質の場合には、置替等の処理を行なって設置しなければならない。このような施工を行なうことは、放流管に作用する外圧を均一にし、かつ軽減するとともに、管路に沿う浸透流の発生を防止するうえで重要である。

放流管は、鉄筋コンクリート造りとし、ヒューム管、高外圧管等のプレキャスト管を用いる場合でも、全管長にわたって、鉄筋コンクリートで巻くものとする。また、放流管は不等沈下等による破損を防止するため、10m間隔程度ごとに継手を設けなければならない。継手構造は可撓性の止水板を用いて水密性を保つものとし、その周辺は鉄筋コンクリートカラーで囲み、カラー本体との間および本体の突合せ部には、伸縮性のある目地材を填充して、漏水を生じないように処理しなければならない。

さらに、放流管の両端部には遮水壁をとりつけるものとし、管中間には管長10~15mの間隔で、管の全周にわたる遮水壁（うなぎ止めと称される）を設けて、放流管の外壁に沿う浸透流の発生を防止する。この遮水壁は放流管の本体と一体構造のものとする。

継手、遮水壁等の設計例を図4に示す。

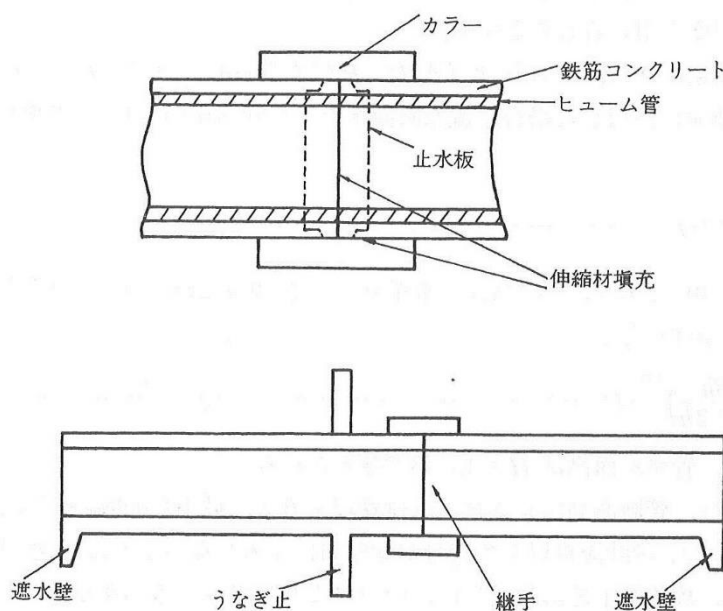


図4 継手・遮水壁の設計例

宅地開発に伴い設置される流出抑制施設の 設置及び管理に関するマニュアル

1 本マニュアルの位置付け

本マニュアルは、宅地開発に伴う洪水被害を防止するため開発事業者によって設置される流出抑制施設の設置及びその管理に際して特段の配慮が必要とされる事項を整理したものであり、他の関連技術指針と併せて執務の参考に供するものである。

2 新規の流出抑制施設について

2. 1 流出抑制施設の設置にあたっての基本的考え方

宅地開発に伴って流出抑制設置の必要性を判断する場合には、放水先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して行うこととし、一律に基準となる開発面積を定めてその設置を義務づけるものとはしない。

2. 2 流出抑制施設の設置の判断

流出抑制施設の設置の判断は、開発後の予測される開発予定地からの流出変化により、開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生ずるおそれがあるか否かにより行うこととし、原則として放流先の河川、下水道等の管理者の判断に基づくものとする。

2. 3 流出抑制施設の設置判断に用いる数値等

流出抑制施設の設置の判断に用いる流出係数や降雨強度等については地域の実情に応じて適切に設置するものとする。

2. 4 流出抑制施設の種類

流出抑制施設については一律に洪水調節（整）池を採用するのではなく、洪水調節（整）池以外の流出抑制施設（以下「貯留浸透施設等」という。）を含めて検討し、その中で立地条件等から最適と思われるものを採用するようにする。

2. 5 流出抑制施設の構造

流出抑制施設の構造等については、他の関連技術指針を参考にするものとする。

2. 6 恒久調節池と暫定調整池の区分

流出抑制施設として洪水調節（整）池を設置する場合には、河川、下水道等の管理者の判断に基づき、開発許可・宅地防災担当部局が恒久調節池、暫定調整池の別を明らかにするものとする。

2. 7 恒久調節池の管理

恒久調節池を設置する場合は、原則として地方公共団体がその管理を行うものとする。この場合において恒久調節池の土地の権原は、地方公共団体へ移管することが重要である。

2. 8 暫定調整池の管理

暫定調整池を設置する場合においても、管理者について別段の定めをしない限り、地方公共団体が行うことが望ましい。暫定調整池として設置及び維持管理を開発者に行わせる場合にあっては、河川、下水道等の管理者の判断に基づき、開発許可・宅地防災担当部局がその設置期間を「宅地開発に関連する区間の河川の一定の改修が完了するまでの期間とすること」のように具体的に開発者に明示する必要がある。

2. 9 流出抑制施設の管理協定

地方公共団体は、民間が管理する流出抑制施設についてはその施設の管理者との間で管理協定を締結するとともに、できる限りその機能を担保するための手だてを講ずるものとする。ただし、個人住宅の敷地内に設置されるような小規模な浸透ます等の施設は除く。

2. 10 管理協定の一時的な締結

地方公共団体は、将来の流出抑制施設の管理者が開発完了時点で不明な場合または特定できない場合には、開発事業者と管理協定を締結し、管理者が明らかになった時点で再度その管理者との間で管理協定を締結するものとする。

2. 11 流出抑制施設の管理等に関する説明

個人住宅の敷地内に浸透ます等小規模な施設が設置された場合には、地方公共団体は、開発事業者に対し、将来の所有者へその存在や管理法について説明するよう指導するものとする。

2. 12 流出抑制施設の管理協定の内容

地方公共団体と流出抑制施設の管理者との間で締結する管理協定は以下の内容を盛り込んだものとする。

- ・管理する施設の位置、種類、構造
- ・管理する流出抑制施設の点検、補修、清掃に関すること
- ・協定の有効期間
- ・所有者の変更が生じた場合の措置
- ・その他必要な事項

2. 13 流出抑制施設の点検及び補修

地方公共団体は、少なくとも出水期の前後に自ら管理する流出抑制施設の点検や補修を行うとともに、流出抑制施設の管理者に対し、その点検や補修を適当な時期に働きかけるものとする。

2. 14 流出抑制施設に関する啓発

地方公共団体は、流出抑制施設の機能や目的、その重要性を十分理解してもらえるよう、住民等に対し機会ある毎に広報活動するよう努める。

3 既設の流出抑制施設について

3. 1 既設の流出施設の機能の判断

地方公共団体は、既設の洪水調節（整）池について、その放水先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案したうえで、貯留浸透施設等の設置で代替することも含め必要とされる機能について、河川・下水道等の管理者に判断を求めることとする。

また、既設の貯留浸透施設等についても同様の措置を講ずることとする。

3. 2 既設の流出抑制施設の継続管理

既設の洪水調節（整）池の機能の維持が必要と判断された場合、管理方法が明確にされていないものについては明確化を図るとともに、新規設置に準じた管理措置を講ずるものとする。

また、既設の貯留浸透施設等についても同様の措置を準ずることとする。

3. 3 代替となる貯留浸透施設等の構造等

代替となる貯留浸透施設等を設置する場合には、それらの構造等は、他の関連技術指針を参考にする

ものとする。

3. 4 民間が管理する流出施設

民間が管理することとなる流出抑制施設の維持管理については、地方公共団体とその施設の管理者との間で管理協定を締結するものとし、管理協定の内容については新規に設置する流出抑制施設に準じた内容とする。

3. 5 管理協定の内容の確認

民間が管理する既設の流出抑制施設については機会ある毎に協定内容等について地方公共団体と管理者との間で確認するように努めるものとする。

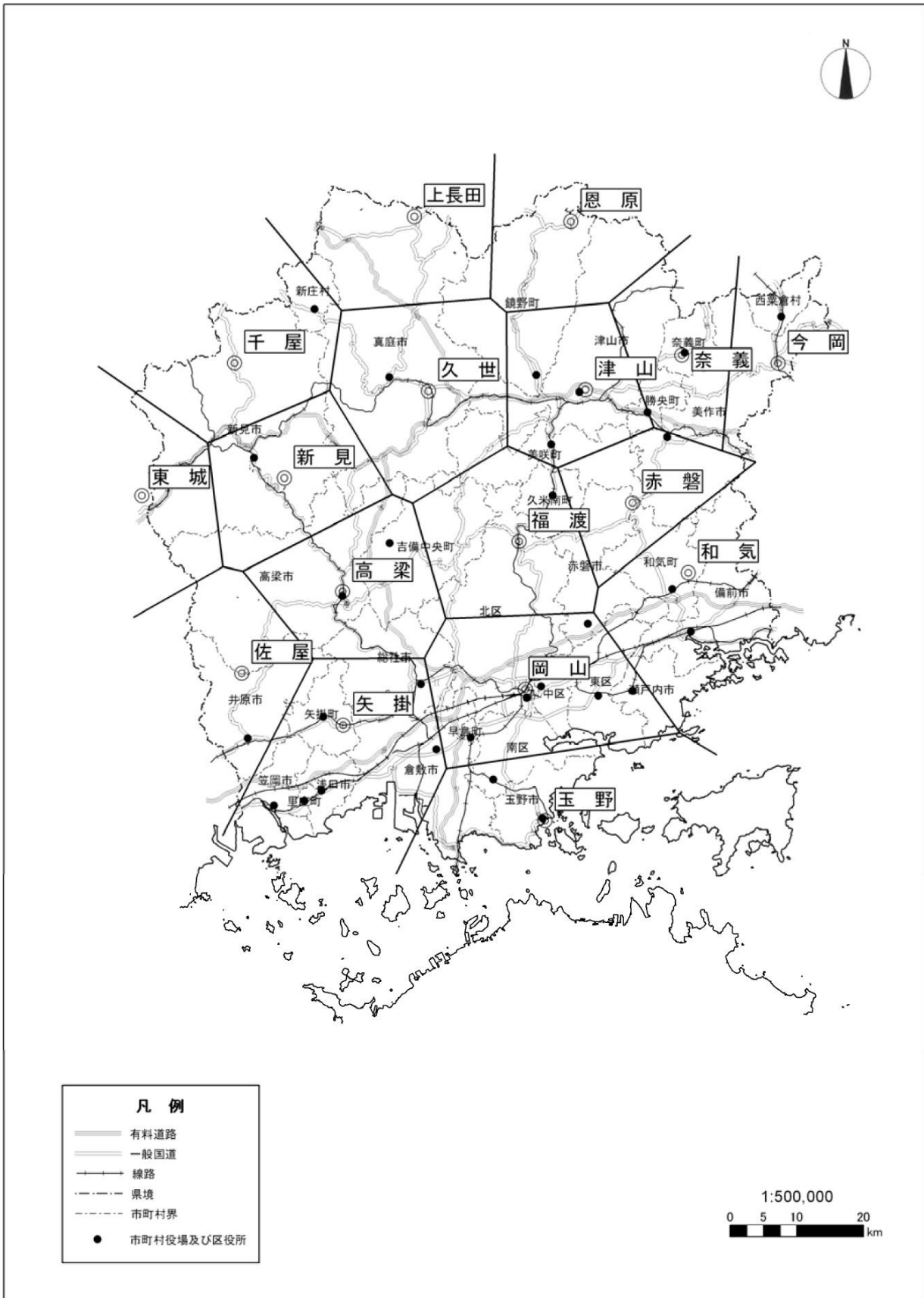
3. 6 流出抑制施設の管理者の変更

流出抑制施設の管理者が変更した場合には、その変更後の管理者と地方公共団体との間で改めて管理協定を締結するものとする。

3. 7 放流先の管理者からの告知

放流先の河川、下水道等の管理者は、放流先の河川等の整備が完了し、既設の流出抑制施設の存続が必要ないと判断される状況になった場合には、その流出抑制施設の管理者等にその旨を伝えるよう努めるものとする。なお、その際には、必要に応じて、流出抑制機能の保全への配慮についても検討する。

(参考) 岡山県確率雨量強度表



確率	千屋			新見			東城			高梁			佐屋			矢掛		
	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b
1/200年	0.6916	90.1509	0.3263	1.3420	410.3949	4.4273	0.6341	82.1010	-0.0179	0.7342	80.6292	0.1736	0.8000	112.6677	0.6666	0.9070	112.8293	0.8721
1/150年	0.6906	87.0308	0.3233	1.2581	336.4507	3.6500	0.6479	82.9263	0.0386	0.7350	78.3781	0.1821	0.7880	106.3196	0.6280	0.9042	109.9608	0.8732
1/100年	0.6942	83.8134	0.3397	1.1400	252.4985	2.7202	0.6719	84.8870	0.1384	0.7421	76.1900	0.2112	0.7860	101.2313	0.6352	0.9000	103.5607	0.8773
1/70年	0.6919	79.9128	0.3373	1.0365	194.5374	2.0370	0.7000	87.8041	0.2546	0.7430	73.3626	0.2247	0.7782	95.3323	0.6156	0.9000	99.4380	0.8925
1/50年	0.6922	76.8038	0.3404	0.9478	153.7664	1.5317	0.7146	87.8395	0.3334	0.7500	71.6119	0.2541	0.7724	90.2979	0.6066	0.8926	94.3527	0.8848
1/30年	0.6937	71.7747	0.3506	0.8218	106.9215	0.9300	0.7463	89.2806	0.4947	0.7586	68.5188	0.2977	0.7625	82.5968	0.5882	0.8885	87.8289	0.8948
1/20年	0.6911	67.2440	0.3466	0.7309	80.4824	0.5669	0.7763	91.0427	0.6582	0.7677	66.2963	0.3447	0.7489	75.7227	0.5580	0.8832	82.5529	0.9087
1/10年	0.6930	60.4520	0.3637	0.6000	50.4845	0.1315	0.8208	90.9961	0.9325	0.7872	62.5407	0.4443	0.7204	63.6963	0.4881	0.8716	73.0111	0.9191
1/5年	0.7000	53.9770	0.4018	0.5000	32.5719	-0.1407	0.8600	87.4064	1.2133	0.8173	59.6122	0.6112	0.6932	52.7362	0.4369	0.8618	64.1244	0.9708
1/2年	0.7028	42.9251	0.4450	0.4800	23.1048	-0.1894	0.8926	72.8603	1.5022	0.8846	56.2090	1.0366	0.6138	34.9041	0.2739	0.8479	51.5497	1.1275
確率計算法	クンペル分布			一般化極値分布			一般化極値分布			クンペル分布			クンペル分布			クンペル分布		

確率	上長田			久世			福渡			岡山			恩原			津山		
	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b
1/200年	1.1364	741.5425	8.5727	1.2634	367.9545	4.3186	0.8280	163.4302	1.1730	0.7466	94.3388	0.4020	0.8603	231.2108	2.3435	1.3000	512.1871	4.5262
1/150年	1.0742	579.8013	6.7863	1.1811	288.1709	3.4510	0.8422	160.2240	1.2357	0.7511	92.0916	0.4208	0.8520	218.2261	2.2594	1.2262	416.5850	3.7285
1/100年	1.0024	423.8987	5.0323	1.0800	227.0257	2.5641	0.8542	152.5537	1.2798	0.7509	87.6636	0.4274	0.8412	200.6923	2.1428	1.1273	312.6566	2.8168
1/70年	0.9543	333.3750	4.0146	0.9925	177.7649	1.9189	0.8645	145.6205	1.3158	0.7511	83.7825	0.4318	0.8305	185.7589	2.0421	1.0456	244.2002	2.1871
1/50年	0.9165	269.8691	3.2844	0.9177	142.4114	1.4468	0.8739	138.8304	1.3488	0.7572	81.2116	0.4576	0.8169	170.6499	1.9189	0.9767	195.6853	1.7281
1/30年	0.8628	197.5793	2.4185	0.8205	104.2340	0.9300	0.8861	127.8645	1.3799	0.7631	76.5778	0.4894	0.7926	147.5551	1.7041	0.8820	141.2587	1.1855
1/20年	0.8326	158.7617	1.9617	0.7435	80.3579	0.5848	0.8890	117.5000	1.3693	0.7650	72.2949	0.5057	0.7735	130.8470	1.5471	0.8157	110.2655	0.8615
1/10年	0.7903	111.5241	1.4029	0.6540	55.6395	0.2418	0.8924	100.1175	1.3447	0.7780	66.3020	0.5781	0.7385	103.8236	1.2630	0.7108	72.1958	0.4315
1/5年	0.7530	78.2322	0.9973	0.5827	39.1527	0.0115	0.8713	79.0358	1.1895	0.7861	58.7948	0.6417	0.6937	77.7399	0.9393	0.6305	48.7815	0.1634
1/2年	0.6878	45.2800	0.5768	0.5736	28.9408	-0.0226	0.8005	49.1212	0.8260	0.8221	49.4572	0.8724	0.6077	44.0992	0.4047	0.5715	30.8013	0.0061
確率計算法	一般化極値分布			一般化極値分布			一般化極値分布			クンペル分布			クンペル分布			一般化極値分布		

確率	素養			今岡			赤鷲			和氣			玉野		
	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b	n	a	b
1/200年	0.4840	55.6878	-0.2978	1.0800	241.7327	2.3657	0.8886	7.6967	-0.8915	0.5039	101.7072	0.1841	0.9953	198.4944	2.8571
1/150年	0.4919	55.1350	-0.2793	1.0575	225.2092	2.2034	0.1316	11.3904	-0.8338	0.5000	92.0381	0.1281	0.9638	178.1691	2.5605
1/100年	0.5022	54.0996	-0.2538	1.0173	199.6589	1.9288	0.1877	16.1027	-0.7525	0.4947	79.8551	0.0536	0.9175	151.3926	2.1533
1/70年	0.5139	53.4865	-0.2249	0.9864	180.7147	1.7359	0.2381	20.2343	-0.6737	0.5000	72.6531	0.0265	0.8762	130.5972	1.8275
1/50年	0.5237	52.5473	-0.2002	0.9560	163.3434	1.5509	0.2891	24.3480	-0.5886	0.5009	65.5418	-0.0113	0.8406	114.1254	1.5720
1/30年	0.5450	51.9242	-0.1432	0.9079	138.5934	1.2827	0.3595	29.5425	-0.4603	0.5167	58.5531	-0.0175	0.7927	93.3581	1.2467
1/20年	0.5633	51.2747	-0.0941	0.8752	122.2059	1.1141	0.4200	33.8324	-0.3395	0.5292	53.3225	-0.0233	0.7588	79.8500	1.0400
1/10年	0.6000	50.2102	0.0125	0.8194	96.7441	0.8463	0.5200	39.8108	-0.1154	0.5634	46.8670	0.0101	0.7042	60.4625	0.7313
1/5年	0.6545	50.2344	0.1903	0.7648	74.2922	0.6081	0.8200	44.0427	0.1439	0.6016	41.0721	0.0641	0.6703	46.8596	0.5510
1/2年	0.7862	52.9939	0.6981	0.7000	48.2038	0.3545	0.7516	44.5808	0.5588	0.6891	36.0875	0.2843	0.6855	35.7028	0.5796
確率計算法	クンペル分布			一般化極値分布			一般化極値分布			一般化極値分布			一般化極値分布		

一般式(岩島形)

$$r = \frac{a}{T^n + b}$$

r: 降雨強度(mm/hr)

T: 継続時間(hr)

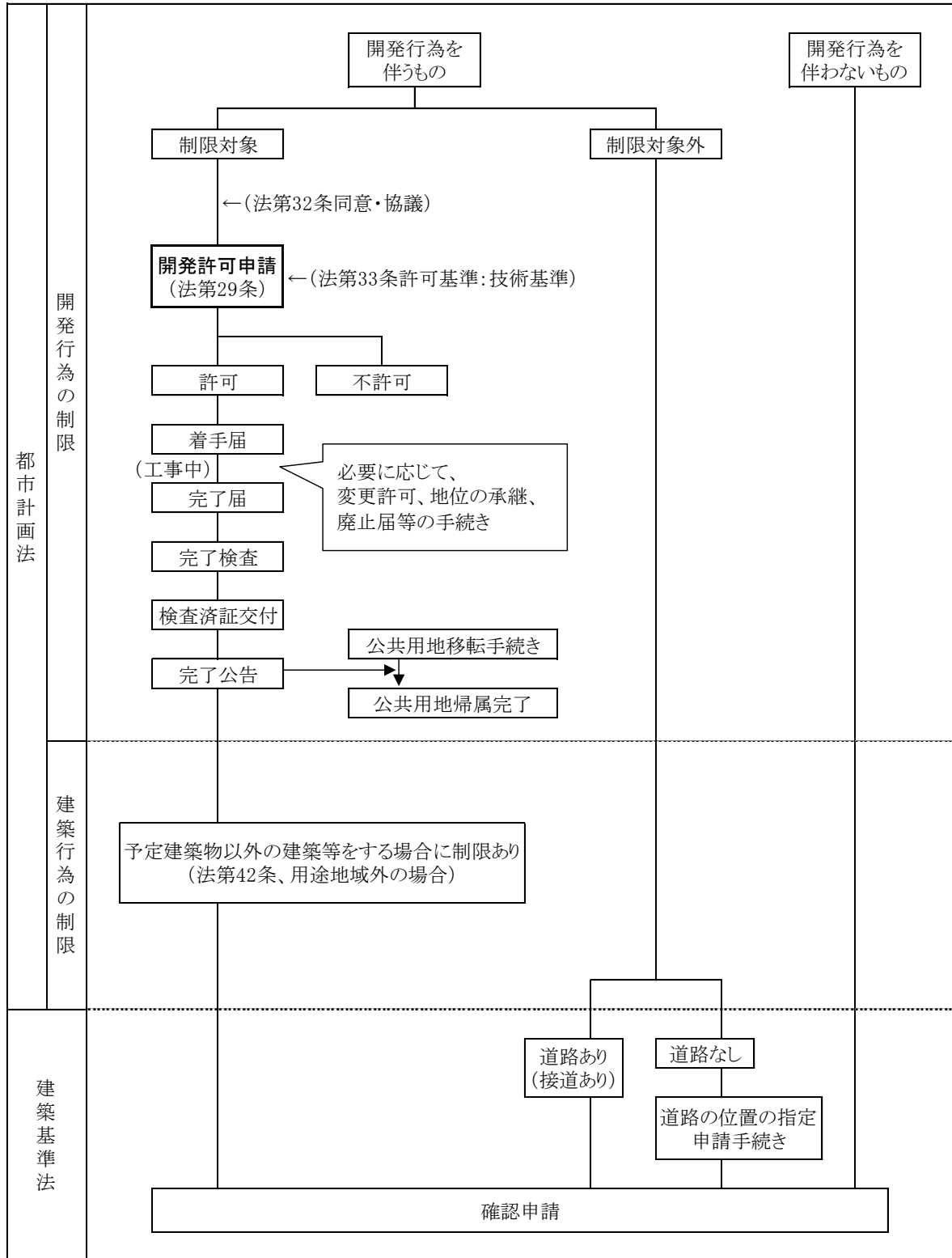
注) T: 時間単位

洪水到達時間が1時間未満の場合、適用に注意すること。

第三編 諸手続要領編

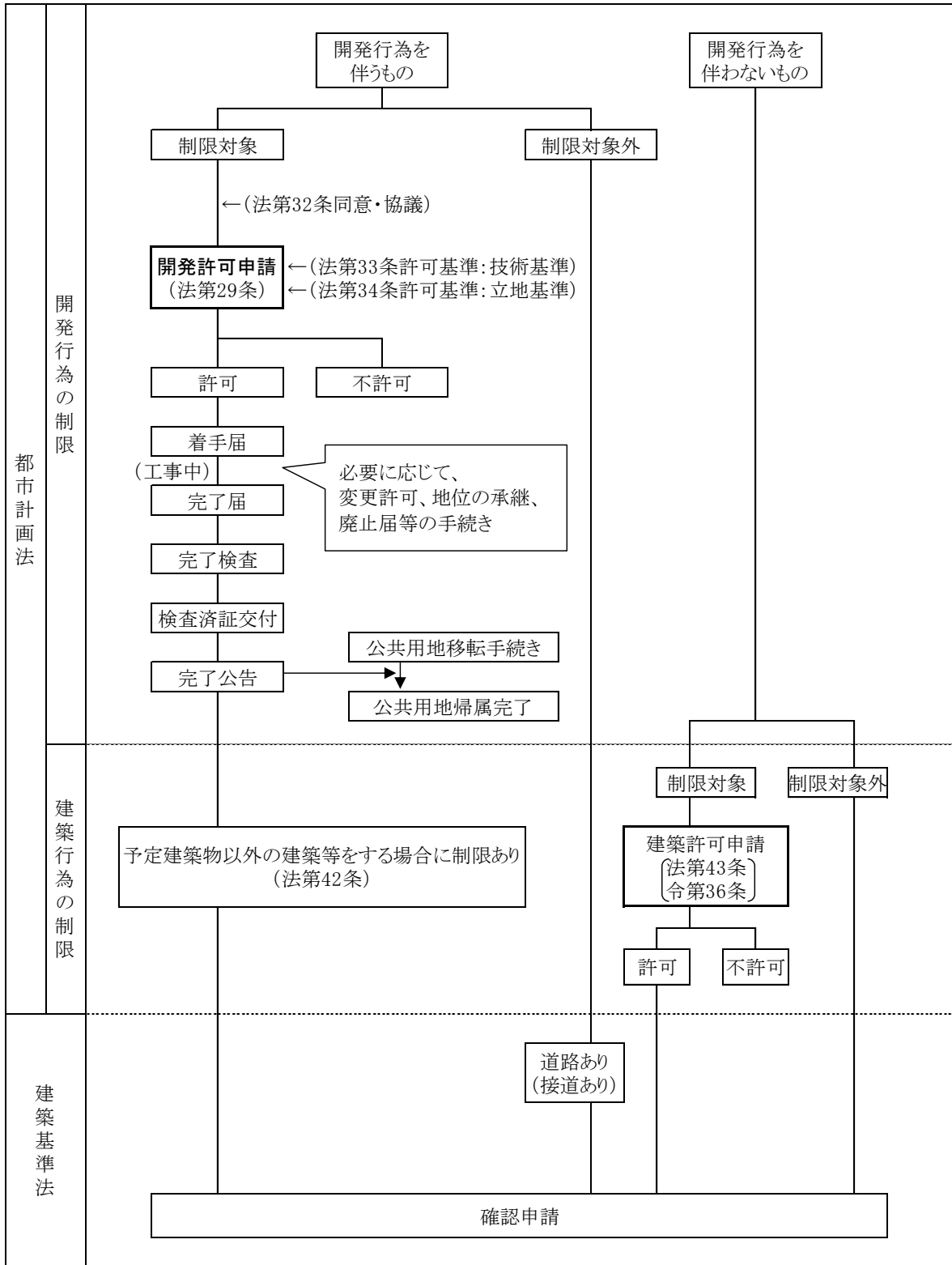
I 開発許可等から建築確認までの流れ

(1) 市街化区域、非線引都市計画区域、都市計画区域外の場合



※ 法第34条の2及び第42条第2項による協議手続きは、この流れに準じる。
 ※ 開発許可等が不要な場合でも、都市計画法施行規則第60条第1項の証明が必要となる場合があります。(P1-69参照。)

(2) 市街化調整区域の場合



※ 法第34条の2、第42条第2項及び第43条第3項による協議手続きは、この流れに準じる。
 ※ 開発許可等が不要な場合でも、都市計画法施行規則第60条第1項の証明が必要となる場合があります。(P1-69参照。)

II 設計図凡例

設計図の作成に当たって使用する凡例については、手続きの迅速化、合理化を図るため統一するものです。原則として当設計図凡例によって作成してください。

名称	記号	
開発区域境界線	-----○-----	
工区境界	↑ ↓ 第1工区 第2工区	
街区番号	街区番号 計画高	
宅地番号	敷地面積	
公共公益用地	予定建築物の用途 計画高 敷地面積	
造成計画高	公共公益施設の名称 計画高 敷地面積	
敷地面積		
B M	TBM H=10.00	
位置		
高さ		
道路番号及び巾員	道路番号 巾員	
勾配延長	i = 3.0% 1 = 30.00	
変化点	○	
管番号	雨水 ○ I = L = 汚水 ○ I = L =	
管径		
勾配		
管延長		
流水方向	→	
雨水管渠	→	
汚水管渠		
合流管渠		
既設管渠	-----→	
横断暗渠	種別 -----	
暗渠	円形	⊙ 内径
	馬蹄形	⊖ 巾×高さ
	矩形	□ 巾×高さ
	卵形	▽ 呼び名
開渠	U形側溝及び寸法	U-OO
	L形側溝及び寸法	L-OO
	Lu形側溝及び寸法	LU-OO
	グレーチング側溝	巾×高
	その他開渠	▽/ 巾×高さ

名称	記号
雨水角形人孔	□
汚水角形人孔	■
河川	××××××××
法面	1:1.8
間知ブロック積擁壁	H 2.5
重力式擁壁	H 3.0
R C 擁壁	H 3.0
給水管	φ
制水弁	◇
消防水利施設	消火栓 防火水槽は実在 Fの形にする
階段	|||||
ガードレール	○
ガードフェンス	~
落石防護柵	~
車止め	可動式又は固定式 ○
樹木	× × × × ×
緩衝帯	////

Ⅲ 開発許可申請関係図書の作成

1 申請図書の作成上の注意事項

- (1) 提出部数は、次のとおりです。
 - ① 県に提出する場合（市町村を經由）
県用、市町村用、申請者用の3部を、市町村の窓口へ提出
 - ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市に提出する場合
市用、申請者用の2部を、市へ提出
- (2) 手数料は、県及び各市が定める方法により納付してください。
- (3) 申請図書の作成要領については、「2 開発許可申請（1）開発許可申請図書一覧表」（P3-5）及び「（2）開発許可申請図書作成要領」（P3-6～）を参照してください。
- (4) 申請図書の製本は、各申請図書一覧表の番号順に整理し、その目録を作成し、申請書の次に添付してください。
- (5) 申請図書の大きさは、日本産業規格A4判（縦29.7cm×横21.0cm）としてください。ただし、設計図面は、A4判の大きさに折り込んで綴じ込むか、又は納袋してください。納袋する場合、中身の図面の目録を明示してください。
- (6) 設計図面は、「Ⅱ 設計図凡例」（P3-3）により作成してください。
- (7) 設計図面は、作成者（設計者）の資格及び氏名を記入したものを提出してください。
- (8) 法第34条第14号に該当する場合は、次のとおり整理してください。
 - ① 原則として、開発審査会開催日の1ヶ月前までに、申請の内容が法第33条及び法第34条（開発審査会案件運用基準）に適合していることが確認できている（審査完了している）必要があります。
 - ② 開発審査会に付議するため、別途開発審査会資料を提出してください。（「第四編 各行政庁編 開発審査会資料作成要領」を参照）
- (9) 法第34条の2の開発協議図書は、開発許可申請図書に準じます。

申請書様式ダウンロードサイト

岡山県建築指導課ホームページ

<https://www.pref.okayama.jp/soshiki/69/> → 「開発指導班（都市計画法開発許可等）」から

岡山市開発指導課ホームページ

https://www.city.okayama.jp/soshiki/12-1-3-0-0_20.html

倉敷市開発指導課ホームページ

<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/kaishido/>

玉野市都市計画課ホームページ

<https://www.city.tamano.lg.jp/soshiki/20/1866.html>

笠岡市都市計画課ホームページ

<https://www.city.kasaoka.okayama.jp/soshiki/19/tokei23.html>

2 開発許可申請（則第16条、第17条、県・市規則）

(1) 開発許可申請図書一覧表

番号			申請図書			番号			申請図書		
1 開 発 許 可 申 請 書 等 関 係 書 類	(1)	開発許可申請書	★	2 設 計 図 書 等 関 係 書 類	(1)	開発区域位置図		3 その他	上記以外で知事（市長） が必要と認める図書		
	(2)	目録			(2)	開発区域区域図					
	(3)	委任状			(3)	現況図					
	(4)	※1 資金計画書	★		(4)	土地利用計画図					
	(5)	※1 申請者の資力信用に関する申告書	★		(5)	開発面積求積図					
	(6)	※1 工事施行者の能力に関する申告書	★		(6)	造成計画平面図					
	(7)	※3 設計者の資格に関する申告書	★		(7)	造成計画断面図					
	(8)	※4 法第34条該当証明書類等			(8)	排水施設計画平面図					
	(9)	※2 設計説明書	★		(9)	※2 給水施設計画平面図					
	(10)	従前の公共施設一覧表	★		(10)	※3 排水施設縦断面図					
	(11)	新設する公共施設一覧表	★		(11)	※2 道路縦横断面図					
	(12)	付替えに係る公共施設一覧表	★		(12)	がけの断面図					
	(13)	公共施設の管理者の同意書			(13)	擁壁の断面図					
	(14)	公共施設の管理者との協議書			(14)	排水施設構造図					
	(15)	開発区域内の権利者の一覧表	★		(15)	※2 道路構造図					
	(16)	開発行為施行等の同意書	★		(16)	工作物の構造図					
	(17)	開発区域内の土地の登記事項証明書			(17)	擁壁構造計算書					
	(18)	開発区域内の土地の公図の写し			(18)	排水流量計算書					
			(19)	予定建築物の平面図							

(注1)

- ※1 自己の居住用、1ha未満の自己の業務用、又は協議に係る開発行為は不要です。
- ※2 自己の居住用の開発行為は不要です。
- ※3 1ha未満の開発行為は不要です。
- ※4 市街化調整区域の場合のみ必要です。
- ★ 指定用紙を使用してください。

(注2)

この一覧表を目録として利用する場合、申請書に添付する書類の番号を○印で囲んでください。

(2) 開発許可申請図書作成要領

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1 開 発 許 可 申 請 書 等 関 係 書 類	(1) 開発行為許可申請書	<ul style="list-style-type: none"> 提出先（県又は市）の指定用紙の（注）欄を参照し作成 提出部数 <ul style="list-style-type: none"> ① 県へ提出の場合、正本1部、副本2部（計3部） ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、正本1部、副本1部（計2部） 1欄の開発区域に含まれる地域の名称は、登記事項証明書に記載のとおり、字名まで詳細に記入 2欄の開発区域の面積は、実測面積を小数以下2位まで記入 申請者の氏名及び住所を確認する資料として、個人申請の場合は住民票、法人申請の場合は法人登記の全部事項証明書を添付 申請等に係る土地の区域が2以上の市町村にわたる場合は、副本（市町村用）を市町村の数に応じて追加
	(2) 目録	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可申請図書一覧表を添付
	(3) 委任状	<ul style="list-style-type: none"> 申請の手続を第三者に委任する場合は、委任状を添付 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
	(4) 資金計画書	<ul style="list-style-type: none"> 指定用紙の（注）欄を参照のうえ、必要事項を記入 自己資金については残高証明書を、借入金については融資証明書を添付 整地工事費は、伐開、暗渠排水、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定した金額 道路工事費は、路盤工、道路側溝、上置砂利、舗装等について算定した金額 排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝並びに雨水貯留施設の工事費等について算定し、終末処理施設については別途に計上した金額 公園施設工事費は、公園内の植樹等の整備について算定した金額 附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等、工事に関連して必要な費用について算定した金額
	(5) 申請者の資力および信用に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> 指定用紙の（注）欄を参照
	(6) 工事施行者の能力に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> 指定用紙の（注）欄を参照
	(7) 設計者の資格に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> 指定用紙の（注）欄を参照

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1 開 発 許 可 申 請 書 等 関 係 書 類	(8) 法第34条各号該当証明書類等 市街化調整区域内の許可申請で、法第34条各号のいずれかに該当する場合は、該当理由書及びその内容を証明又は説明する下記の書類を添付	
	第1号	<公益上必要な建築物> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設に関する調査 施設の概要、規模、法的位置付け（関係部局への照会用図書） ・ 事業計画に関する調査 申請者の資格、能力等 <日用品販売店舗等> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物平面図（規模基準に応じた各面積を明示） ・ 販売、加工、修理等の業務内容 ・ 販売店舗については納入先の納品等についての証明書 ・ 立地の基準図（申請地周辺の人家分布図等）
	第2号	<資源の活用> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図面 ・ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 ・ 施設の配置図
	第4号	<農林漁業用施設> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用目的、利用方法、利用対象、規模等 ・ 生産地との関係、取扱量
	第6号	<中小企業団地> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全体計画図 ・ 事業の概要の説明
	第7号	<関連工場> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存工場に関する調査 業種、業態、工程、原料、製品名 ・ 申請工場に関する調査 業種、業態、工程、原料、製品名 ・ 両工場の作業工程における関連 ・ 両工場間の取引高及び全体との比率 ・ 原材料製品等に関する輸送計画 ・ 地場産業については周辺同種工場の分布の状況図
	第8号	<危険物の処理・貯蔵> <ul style="list-style-type: none"> ・ 火薬類（火薬類取締法第2条第1項）に関する調査 ・ 申請地に関する調査 ・ 建築物等に関する図面 規模、構造、配置、設備等 ・ 火薬類取締法による許可が別途必要

番号		申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1 開 発 許 可 申 請 書 等 関 係 書 類	(8)	第8号の2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移転計画書 ・ 従前建築物等の位置図（都市計画図（1/2,500）） <ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、災害レッドゾーンの区域及び種別 ・ 従前建築物等の敷地の境界（朱書き） ・ 市街化区域と市街化調整区域の境界 ・ 確約書 <ul style="list-style-type: none"> ・ 代替建築物等の建築又は建設後に従前建築物等を確実に除却すること及び具体的な除却の期限 ・ 他の申請又は許可に係る従前建築物等になっていないこと ・ 同意書 <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第34条第8号の2に係る従前建築物等として申請することについての従前建築物等の所有者その他の権利を有する者の同意 ・ 同意書の印は実印とし、印鑑証明を添付 ・ 申請者が従前建築物等の所有者の相続人その他の一般承継人又はその権利を有する者である場合は、所有者との関係性を証する書面（戸籍、住民票等） ・ 従前建築物等を売買によって取得する場合は、売買契約書の写し ・ 従前建築物等の敷地内の土地が明示された地図証明書（公図の写し） ・ 法務局で交付される地図証明書（公図）に従前建築物等の敷地の境界を朱書きで表示 ・ 法務局で取得した地図証明書（公図）の原本以外を使用する場合は、謄写した法務局（（一財）民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス」から取得した地図を使用する場合は、その旨）、謄写（又は取得）年月日、作成者の氏名を明示 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付 ・ 従前建築物等の敷地内の土地及び建物の登記事項証明書 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付 ・ 従前建築物等の配置図（S=1/500以上） <ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、災害レッドゾーンの区域及び種別 ・ 従前建築物等の敷地の境界（朱書き）及び敷地面積 ・ 従前建築物等の位置、用途、階数及び床面積の合計 ・ 従前建築物等の平面図（S=1/100程度） <ul style="list-style-type: none"> ・ 方位、各室の用途名 ・ 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入 ・ 従前建築物等の敷地面積及び床面積の求積図

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1 開 発 許 可 申 請 書 等 関 係 書 類	(8) 第9号	<p><道路管理施設、沿道サービス施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路に関する調書 幅員、車線数、交通量、路線名等 ・ 収容能力に関する調書（休憩所） 駐車台数・客席数等 ・ 建築物等に関する図面 配置・平面・緑化計画・車輛の出入り・駐車場等 ・ 事業計画に関する調書 申請建物の営業内容、申請者の能力等 <p><火薬類の製造所></p> <p>第8号に同じ</p>
	第10号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画及び地区整備計画の内容が確認できる計画書及び計画図
	第11号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 連たん状況図 ① 開発区域区域図に50以上の建築物の連たん状況について、1～50までの番号及び各敷地単位の境界を明示 ② 敷地間距離が50mを超える場合は、その距離を記入 ・ 現在の居住地を退去し申請地に住宅を建築しなければならない理由 ・ 申請地以外に自己用住宅を申請者が所有していないことを証する書類
	第13号	<p><既存の権利者></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の権利者の届出書受理通知書の写し
	第14号	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「第四編 各行政庁編 開発審査会資料作成要領」を参照
	(9) 設計説明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定用紙の（注）欄を参照のうえ必要事項を記入 ・ 土地利用計画欄のその他の備考欄は具体的に記入
	(10) 従前の公共施設 一覧表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為に関係がある従前の公共施設（開発区域内にあるもののほか開発区域外にあって開発行為の実施に伴って付替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ものを含む）について、指定用紙の（注）欄を参照のうえ必要事項を記入 ・ 公共施設とは、道路、公園、下水道、広場、緑地、河川、運河、水路、消防の用に供する貯水施設
	(11) 新設する公共施設 一覧表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為又は開発行為に関する工事（接続道路等の工事）により新設される公共施設について指定用紙の（注）欄を参照のうえ必要事項を記入
	(12) 付替に係る 公共施設一覧表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に替えて、新たな公共施設が設置されることとなる場合は、指定用紙の（注）欄を参照のうえ必要事項を記入
	(13) 公共施設の管理者 の同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主として道路の接続と排水同意。道路の接続、付替、廃止、占用又は上水道、下水道、公園、河川構造物、河川占用、河川排水、官三廃止及び官三付替等について管理者の同意を得ること
(14) 公共施設の管理者 との協議書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路の新設、接続、付替、廃止、占用又は上水道、下水道、公園、河川構造物、河川占用、河川排水、官三廃止及び官三付替等で新設する公共施設について、管理者と設計・管理・土地の帰属・費用の負担・支払時期等について協議を行い、協議事項を記載した協議書を作成 	

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1 開 発 許 可 申 請 書 等 関 係 書 類	(15) 開発区域内の 権利者の一覧表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者のすべてを、指定用紙の（注）欄を参照のうえ、必要事項を記入 ※「妨げとなる権利」とは ・ 土地については、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、採石権等 ・ 土地が保全処分の対象となっている場合、その保全処分をした者又は工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、土地改良施設のある場合はその管理者
	(16) 開発行為施行等の 同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定用紙の（注）欄を参照のうえ作成 ・ 開発行為又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者（上記「開発区域内の権利者一覧表」に記載した者）の同意 ・ 同意書の印は実印とし、印鑑証明を添付 ・ 公有地（里道・水路等）に関するものは、「公共施設の管理者との協議書」に含まれるため、この同意書には記入しない
	(17) 開発区域内の土地の 登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請地の登記事項証明書を添付 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付
	(18) 開発区域内の土地の 地図証明書 (公図の写し)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の町名・地番・里道・水路等が表示された、法務局で交付される地図証明書（公図）に開発区域の境界を朱書き、道を茶書き及び水路を青書きで着色 ・ 法務局で取得した地図証明書（公図）の原本以外を使用する場合は、謄写した法務局（（一財）民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス」から取得した地図を使用する場合は、その旨）、謄写（又は取得）年月日、作成者の氏名を明示 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付 ・ 開発区域が接続する道路及び水路の区域内に地番が付された土地がある場合は、当該土地の所有者が確認できる登記事項要約書（（一財）民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス」から取得した不動産登記情報でも可）を添付

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
開 発 許 可 申 請 設 計 図 書 等 関 係 書 類	(1) 開発区域位置図 (S=1/10,000)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画図 (1/10,000) に、次の事項を明示 ・ 方位 ・ 開発区域 ・ 開発区域周辺の都市施設及び都市計画施設の位置・名称 ・ 開発区域内において排水される雨水の流末河川への経路 ・ 用途地域及びその他の規制区域等
	(2) 開発区域区域図 (S=1/2,500)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相当範囲の外周区域を包括した図とする ・ 都市計画図 (1/2,500) に、次の事項を明示 ・ 方位 ・ 開発区域の境界 (朱書き) ・ 接続先道路、排水の一次放流先水路
	(3) 現況図 (S=1/1,000以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相当範囲の外周区域を包括した図とする ・ 明示事項 ・ 方位 ・ 開発区域の境界 (朱書き) ・ 地形 (等高線は2mの標高差を示すこと) ・ 開発区域内外の現地盤の高さ ・ 開発区域内及びその周辺の公共施設及び公益的施設の位置並びに形状 ・ 令第28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ・ 令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況 ・ 開発行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件
	(4) 土地利用計画図 (S=1/1,000以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明示事項 ・ 方位 ・ 開発区域の境界 (朱書き) ・ 公共施設及び公益的施設の位置及び形状、その他構造物の位置 ・ 開発区域内外の道路の位置、形状、幅員及び建築基準法上の区分 ・ 排水施設の水の流れの方向 ・ 予定建築物の位置、用途、敷地の形状及び面積 ・ 樹木又は樹木の集団の位置 ・ 緩衝帯の位置、形状及び幅員 ・ 法面 (がけを含む) の位置、形状及び勾配 ・ 凡例 (構造物種別で着色表示) ・ この図面は開発登録簿の図面として保存され、一般の閲覧に供されるため、明確に表示
	(5) 開発面積求積図 (S=1/1,000以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地調査に基づき三斜等により算出し、少数以下2位まで表示 ・ 明示事項 ・ 方位 ・ 開発区域の全面積 ・ 設計説明書の土地利用計画欄の道路、公園、広場等の公共施設用地や公益的施設用地等を区別した面積 ・ 敷地が複数となる場合、各区画ごとの求積

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
2 開 発 許 可 申 請 設 計 図 書 等 関 係 書 類	(6) 造成計画平面図 (S=1/500以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況線を細線で記入（等高線は2mの標高差を示すこと） ・ 切土部を淡黄色、盛土部を淡緑色で着色表示、道路、擁壁、法面、公園等を色別で表示 ・ 明示事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域の境界（朱書き） ・ 法面（がけを含む）の位置、形状、勾配 ・ 擁壁等構造物の位置、形状、延長、寸法 ・ 開発道路の位置、延長、幅員、勾配 ・ 開発道路の中心線とその測点、計画高 ・ 敷地の形状及び計画高 ・ 公園緑地その他公共用の空地及び公益的施設の位置、形状規模及び名称 ・ 縦横断線の位置 ・ 宅地の計画高 ・ ベンチマークの位置と高さ ・ 凡例（構造物種別で着色表示）
	(7) 造成計画縦横断面図 (S=1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況線を細く、計画線を太く表示 ・ 区域外の地形も含んだ断面を表示 ・ 特に周囲の人家等の防災上重要な場所については別に断面図を表示 ・ 明示事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 測点（測点間隔30m以内） ・ 区域境界位置 ・ 基準線（D. L） ・ 現地盤面と計画地盤面及びそれぞれの地盤高 ・ 法面（がけを含む）の位置、形状、勾配 ・ 擁壁、道路の位置、形状 ・ その他工作物の位置、形状 ・ 現地盤面の段切の位置及び形状 ・ 盛土の転圧方法
	(8) 排水施設計画平面図 (S=1/500以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 放流先の図示に必要な範囲の外周区域を包括すること ・ 明示事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域の境界（朱書き） ・ 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、延長、勾配 ・ 流水方向 ・ 吐口の位置 ・ 放流先河川、水路の名称、位置、形状 ・ 流量計算書との照合符号 ・ 道路、公園その他の公共施設、公益的施設及び予定建築物の敷地等の計画高 ・ 汚水処理場の位置、形状 ・ 凡例（排水構造物種別で着色表示）

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
2 開 発 許 可 申 請 設 計 図 書 等 関 係 書 類	(9) 給水施設計画平面図 (S=1/500以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 開発区域の境界 (朱書き) ・ 給水施設の位置、種類、形状、材料及び内のり寸法 ・ 取水方法及び位置 ・ 消火栓の位置、種類及び規模 ・ ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置、形状及び規模
	(10) 排水施設縦断面図 (横S=1/500以上) (縦S=1/300以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 ha 未満の開発行為の場合この図面は省略できるが、落差工のある場合は添付 ・ 明示事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 測点 (測点間隔20m以内) ・ 排水施設の延長、寸法、勾配 ・ 排水施設高 ・ 基準線 (D. L) ・ 人孔種類、位置・記号 ・ 人孔間距離
	(11) 道路縦横断面図 <縦断面図> (横S=1/500以上) (縦S=1/300以上) <横断面図> (S=1/200以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 ha 未満の開発の場合この図面は省略できるが、道路勾配が急な場合は縦断面図を添付 ・ 明示事項 <縦断面図> <ul style="list-style-type: none"> ・ 測点 (測点間隔20m以内) ・ 勾配 (%) ・ 現地盤高 ・ 計画地盤高 ・ 単距離及び追加距離 ・ 切盛高 ・ 曲線 ・ 基準線 (D. L) <横断面図> <ul style="list-style-type: none"> ・ 路面、路盤の詳細 ・ 人孔の形状 (点線にて記入) ・ 雨水枮及び取付管の形状 ・ 道路側溝の位置、形状寸法 ・ 埋設管の位置 ・ 道路横断勾配 ・ 幅員
	(12) がけの断面図 (S=1/50以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況を細く、計画線を太く表示 ・ 明示事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ がけの高さ及び勾配 ・ 土質 (土質種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ) ・ がけ面の保護の方法 ・ 区域境界の位置 ・ 現地盤面

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
2 開発許可申請設計図書等関係書類	(13) 擁壁の断面図 (S=1/50以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の種類、構造、寸法、勾配等の詳細図 ・ 鉄筋コンクリート造のときは配筋図 ・ 透水層の位置及び寸法 ・ 水抜穴の位置、材料及び内径寸法 ・ 基礎地盤の土質 ・ 基礎ぐいの位置、材料及び寸法 ・ 擁壁を設置する前後の地盤面 ・ 施工目地及び伸縮目地の位置、隅角補強の構造及び寸法 ・ 裏込めコンクリートの寸法
	(14) 排水施設構造図 (S=1/50以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄筋コンクリート造のときは配筋図 ・ 排水施設の種類、構造、寸法、柵の泥溜め深さ等詳細図 ・ 放流先河川、水路の名称、断面及び水位（低水位、高水位）、吐口の高さ ・ 幹線排水路縦断面図
	(15) 道路構造図 (S=1/50以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路の幅員構成 ・ 横断勾配（%） ・ 路面、路盤の材料、品質、形状及び寸法 ・ 側溝及び埋没管等の位置、形状及び寸法
	(16) 工作物の構造図 (S=1/50以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 橋梁、ボックス、貯水施設、ガードレール、消防水利施設、終末処理施設等について作成 ・ 明示事項 <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄筋コンクリート造のときは配筋図 ・ 施設の名称及び記号 ・ 施設の寸法、材料の詳細
	(17) 擁壁の構造計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ1mを超える鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁を設置するとき添付 ・ 計算方法等は「第二編 技術的基準編」による
	(18) 排水の流量計算書及び流量計算表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水、汚水等の流量計算については「第二編 技術的基準編」により計算し、流量計算表により整理 ・ 既存水路等の通水能力を示す計算書の添付を必要とする場合がある
(19) 予定建築物の平面図 (S=1/100)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予定建築物の用途が分譲用地以外の場合は原則添付 ・ 方位、各室の用途名を明示 ・ 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入 	
3その他	上記以外で知事（市長）が必要と認める図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 知事（市長）が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

※2 (6)から(16)までに掲げる図書は、複数の図書を兼ねて作成することも可能です。その場合、図書名称に、兼ねた図書をすべて明示してください。

(3) 開発許可申請書等様式 (記入例)

正

開発行為許可申請書

都市計画法第 29 条第 1 項の規定により、開発行為の許可を申請します。		※手数料欄		
○○年○○月○○日		区分	金額	
岡山県知事 (○○市長) 殿		自己の居住用		
許可申請者 住所 ○○市○○町○○番地		自己の業務用		
氏名又は名称 ○○ ○○		その他用		
(電話) ○○○-○○○-○○○○)		
申請者の連絡先)		
開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称 ○○市○○町大字○○字○○番、○番、○番地先道、○○番地先から○○番地先まで水路		
	2	開 発 区 域 の 面 積 ○○○. ○○ m ²		
	3	予 定 建 築 物 等 の 用 途 ○○○○○○○○		
	4	工 事 施 行 者 住 所 氏 名 ○○市○○町○○番地 ○○株式会社 代表取締役 ○○○○ (電話 ○○○-○○○-○○○○)		
	5	工 事 着 手 予 定 年 月 日 年 月 日 (許可の日から か月以内)	日付を記入するか、 又は()内を記入	
	6	工 事 完 了 予 定 年 月 日 年 月 日 (許可の日から か月以内)		
	7	自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別 <input checked="" type="radio"/> 自己の居住 <input type="radio"/> 自己の業務 <input type="radio"/> その他	市街化調整区域以外では空欄	
	8	法第 34 条の該当号及び該当する理由 都市計画法第 34 条第○○号 該当 (該当項目 ○○○○○○○○)		
	9	その他必要な事項 「市街化区域 (○○地域)、非線引都市計画区域 (○○地域/用途指定なし)、都市計画区域外」等を記入		
※ 受 付 年 月 日		年 月 日 (登録番号 第 号)		
※ 許可に付した条件		都市計画法第 79 条の規定に基づき、次の条件を附して許可する。 (1) 開発許可を受けた者は、許可の日から 3 年以内に開発区域の全部について開発行為に関する工事を完了しなければならない。ただし、知事がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りでない。なお、この期間内に工事が完了しない場合、知事は都市計画法第 81 条第 1 項第 3 号の規定に該当するとして、許可を取り消すことがある。 (2) 開発行為に関する工事を廃止した場合は、環境の保全上、災害の防止上及び通行の安全上必要な措置を講じなければならない。		
※ 許 可 番 号		年 月 日 第 号		

- (注) 1 宅地造成等規制法 (昭和 36 年法律第 191 号) 第 3 条第 1 項の宅地造成工事規制区域内においては、本許可を受けることにより、同法第 8 条第 1 項本文の宅地造成に関する工事の許可が不要となります。
- 2 津波防災地域づくりに関する法律 (平成 23 年法律第 123 号) 第 73 条第 1 項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
- 3 許可申請者又は工事実施者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 4 ※印欄は記入しないこと。
- 5 「法第 34 条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
- 6 「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

別記様式第三 (第十六条関係)

資 金 計 画 書

1 収 支 計 画

(単位：千円)

科 目		金 額	備 考
収 入	処 分 収 入		○ 千円/㎡
	宅 地 処 分 収 入	50,000	
	補 助 負 担 金		
	自 己 資 金	150,000	250,000 (収入)
	借 入 金	100,000	>182,500 (支出)
	計	300,000	
支 出	用 地 費	100,000	○ 千円/㎡
	工 事 費	80,000	○ 千円/㎡
	整 地 工 事 費	40,000	
	道 路 工 事 費	25,000	
	排 水 施 設 工 事 費	10,000	182,500
	給 水 施 設 工 事 費	4,500	
	公 園 施 設 工 事 費	500	
	附 帯 工 事 費	2,000	○ 千円/㎡
	事 務 費	500	
	借 入 金 利 息	500	
	借 入 償 還 金	100,000	
	計	283,000	

- (注) 1 この計画書は、自己の居住又は1ha未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為については必要ありません。
- 2 上記以外の科目がある場合は適宜記入してください。
- 3 収入欄の金額は裏付けとなる書類を添付してください。(例：銀行等からの融資証明書)

資 金 計 画 書

2 年度別資金計画

(単位：千円)

科目		年度	〇〇年度	〇〇年度	年度	年度	年度	年度
収 入	自 己 資 金		100,000	50,000				
	借 入 金		50,000	50,000				
	処 分 収 入 宅地処分収入			50,000				
	補 助 負 担 金							
	計		150,000	150,000				
支 出	事 業 費		150,000	33,000				
	用 地 費		100,000					
	工 事 費		49,500	30,500				
	附 帯 工 事 費			2,000				
	事 務 費		300	200				
	借 入 金 利 息		200	300				
	借 入 償 還 金			100,000				
	計		150,000	133,000				
借 入 金 の 借 入 先			〇〇銀行	〇〇銀行				

申請者の資力及び信用に関する申告書

○ 年 ○ 月 ○ 日

岡山県知事 (〇〇市長) 殿

申請者 住 所 〇〇市〇〇町〇〇番地

〇〇株式会社

氏名又は名称 代表取締役 〇〇 〇〇

(電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 33 条第 1 項第 12 号の規定による資力及び信用について、次のとおり申告します。

1 設立年月日	〇年 〇月 〇日	2 資本金	〇,〇〇〇 千円			
3 法令による登録等	宅地建物取引業者 免許番号 岡山県知事 (〇) 〇〇〇号					
4 従業員数	〇 人 (うち土木建築関係技術者 〇 人)					
5 前年度事業量	〇,〇〇〇 千円	6 資産額	〇,〇〇〇 千円			
7 前年度納税額	法人税又は所得税 〇,〇〇〇 千円		事業税 〇,〇〇〇 千円			
8 主たる取引金融機関	〇〇銀行					
9 役員略歴	職名	氏名	年齢	在社年数	資格, 免許, その他	
	代表取締役	〇〇 〇〇	〇〇	〇〇		
	取締役	〇〇 〇〇	〇〇	〇〇	一級土木施工管理技士	
	//	〇〇 〇〇	〇〇	〇〇	一級建築士	
	//	〇〇 〇〇	〇〇	〇〇	宅地建物取引士	
	監査役	〇〇 〇〇	〇〇	〇〇		
10 宅地造成経歴	工事の名称	工事施行者	工事施行場所	面積 (㎡)	許認可年月日番号	工事着手, 完了年月
	〇〇タウン	〇〇建設株	〇〇市〇〇	〇〇〇	〇年〇月〇日 第 〇〇〇 号	〇年〇月着手 〇年〇月完了
	〇〇団地	〇〇土木株	〇〇市〇〇	〇〇〇	〇年〇月〇日 第 〇〇〇 号	〇年〇月着手 〇年〇月完了
	〇〇団地	(株)〇工務店	〇〇市〇〇	〇〇〇	〇年〇月〇日 第 〇〇〇 号	〇年〇月着手 〇年〇月完了

- (注) 1 この申告書は、自己の居住又は1ヘクタール未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為については、必要ありません。
- 2 「3」欄には、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づく宅地建物取引業者の免許、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に基づく建築士事務所の登録、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく建設業の許可等について記入し、その免許等の写しを添付してください。
- 3 「10」欄には、宅地造成工事に類似した工事についても記入してください。
- 4 法人にあっては、最近の事業年度における財務諸表及び法人税並びに法人事業税に関する納税証明書を添付してください。
- 5 個人にあっては、最近の事業年度における所得税及び事業税に関する納税証明書並びに住民票を添付してください。

工事施行者の能力に関する申告書

○ 年 ○ 月 ○ 日

岡山県知事（○○市長） 殿

申請者 住 所 ○○市○○町○○番地

○○株式会社

氏名又は名称 代表取締役 ○○ ○○

（電話 ○○○-○○○-○○○○）

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 33 条第 1 項第 13 号の規定による工事施行者の能力について、次のとおり申告します。

1	工事施行者の住所、氏名又は名称	○○市○○町○○番地 ○○建設株式会社 代表取締役 ○○○○				
2	設 立 年 月 日	○ 年 ○ 月 ○ 日	3 資 本 金	○,○○○ 千円		
4	建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）による建設業の許可	許可 ○年 ○月 ○日	国土交通大臣 知 事	第 ○○○ 号		
5	建設業法第 26 条による主任技術者、住所、氏名	○○市○○町○○番地 ○○ ○○				
6	従 業 員 数	事 務	技 術	労 務	計	
		○ 人	○ 人	○ 人	○○ 人	
7	前 年 度 納 税 額	法人税又は所得税	○,○○○ 千円	事業税	○,○○○ 千円	
8	主たる取引金融機関	○○銀行				
9 技 術 者 略 歴	職 名	氏 名	年 齢	在社年数	資格、免許、その他	
	○○係長	○○ ○○	○○	○○	一級土木施工管理技士	
	○○課長	○○ ○○	○○	○○	一級建築士	
	○○部長	○○ ○○	○○	○○	宅地建物取引士	
10 宅 地 造 成 工 事 施 行 経 歴	注文主の氏名又は名称	元請 下請 の別	工事施行場所	面 積 (㎡)	許認可年月日	完了年月
	○○不動産(株)		○○市○○	○○○	○年○月○日	○年○月○日
	(株)○○開発		○○市○○	○○○	○年○月○日	○年○月○日
	○○不動産(株)		○○市○○	○○○	○年○月○日	○年○月○日

- (注) 1 この申告書は、自己の居住又は1ヘクタール未満の自己の業務の用に供する目的で行う開発行為については必要ありません。
 2 「4」欄の「国土交通大臣」又は「知事」は、該当する方を○で囲み、許可通知書（写し）を添付してください。
 3 「10」欄は、宅地造成工事に類似した工事も記入してください。
 4 工事施行者が法人である場合は、当該法人の登記事項証明書を添付してください。

設計者の資格に関する申告書

○年 ○月 ○日

岡山県知事（〇〇市長）殿

設計者 住所 〇〇市〇〇町〇〇番地

氏名 〇〇 〇〇

生年月日 昭和〇年〇月〇日

勤務先 住所 〇〇市〇〇町〇〇番地

氏名又は
名称 〇〇測量株式会社

（電話 〇〇〇—〇〇〇—〇〇〇〇）

都市計画法（昭和43年法律第100号）第31条の規定による設計者の資格について、次のとおり
申告します。

1	該 当 資 格	都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条		第1号のイ、ロ、ハ、ニ、ホ、ヘ、ト、チ 第2号		
2	資格に関する 最終学歴	学 校 名	〇〇大学		所 在 地	〇〇市
		学部名, 専攻学科	土木工学科		修業年月	〇年〇月 卒業 中退
3	資 格 免 許 等	名 称	一級建築士	測量士		
		登 録 番 号 等	〇〇〇	〇〇〇		
		取 得 年 月 日	〇年〇月〇日	〇年〇月〇日	年 月 日	
4	勤務先の名称	所 在 地	在 職 期 間		職 名	職 務 内 容
			年 月~ 年 月	年 月 数		
	〇〇測量(株)	〇〇市〇〇	〇年〇月~	〇〇年	〇〇	測量、設計、監督
5	設 計 経 歴	事 業 主 名	工事施行者	施行場所	面 積 (㎡)	設 計 年 月 日
		〇〇不動産(株)	〇〇建設(株)	〇〇市〇〇	〇〇〇	〇年 〇月 〇日
						年 月 日
						年 月 日

- (注) 1 この申告書は、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合に必要です。
 2 「1」欄は、該当するものを○で囲んでください。
 3 「3」欄は、技術士法（昭和58年法律第25号）、建築士法（昭和25年法律第202号）による資格等について記入してください。
 4 職務内容欄は、宅地開発の設計、工事の施行監理等を記入してください。
 5 「5」欄は、開発区域の面積が20ヘクタール以上の場合に記入してください。

(添付図書)

「2」及び「3」欄に記入した内容を証する書類

設計説明書

1	設計の方針	<p>開発区域は、区画幹線街路（幅員Om）によって県道〇〇線（幅員Om）と連絡し、区画街路（幅員Om）によって10区画に分割する。</p> <p>1街区は平均20戸の一戸建て住宅用地に分割し、各敷地の平均面積は220㎡以上とする。</p>												
2	開発区域内の土地の現況	地域地区	区分	用途地域					その他の地域地区					
			市街化区域 市街化調整区域 非線引区域 都市計画区域外	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、 工業地域、工業専用地域、指定なし										
		宅地造成工事 規制区域	災害危険区域	地すべり防止 区域	急傾斜地崩壊 危険区域	土砂災害特別 警戒区域	浸水被害防止 区域							
		内・(外)	内・(外)	内・(外)	内・(外)	内・(外)	内・(外)							
地目等	土地の地目	宅地 (農地) 雑種地 山林 その他 ()												
	公共施設	道路 (水路) その他 ()												
3	土地利用計画	住宅用地			公益的施設用地				公共施設用地				その他	合計
		独立	集合	小計	教育施設	医療施設	その他	小計	道路	公園 広場 緑地	その他	小計		
		面積 (実測)	〇〇	〇〇〇	〇〇〇			〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇	〇〇〇㎡
		比率	〇〇	〇〇	〇〇			〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	100%
備考	総街区数 〇〇 総区画数 〇〇 平均面積 〇〇〇 最小面積 〇〇〇 最大面積 〇〇〇	幼稚園用地 小学校用地 集会所用地 〇〇〇㎡				うち公園用地 〇〇〇㎡				法面等				
4	公共施設の 整備計画	付表1、付表2及び付表3のとおり												
5	全第23条の 開発行為を行うに ついて協議すべき 者の協議	義務教育施設の 設置義務者	水道事業者	一般送配電事業者 ・ 配電事業者				一般ガス導管事業者				鉄道事業者 ・ 軌道事業者		
		〇〇市教育委員会と 協議成立	〇〇市水道局と 協議成立											

- (注) 1 開発区域を工区に分割したときは、工区別の設計説明書を添付してください。
- 2 この説明書は、自己の居住の用に供する目的で行う開発行為については必要ありません。
- 3 「2」欄の「宅地造成工事規制区域」欄、「災害危険区域」欄、「地すべり防止区域」欄、「急傾斜地崩壊危険区域」欄、「土砂災害特別警戒区域」欄及び「浸水被害防止区域」欄の「内・外」は、該当する方を○で囲んでください。
- 4 「2」欄の「地目等」欄は、該当するものを○で囲み、その他の場合は、括弧内に具体的に記入してください。
- 5 「3」欄の「公益的施設用地」欄は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ha以上の開発行為の場合に記入してください。
- 6 「5」欄の「義務教育施設の設置義務者」欄及び「水道事業者」欄は、開発区域の面積が20ha以上の開発行為の場合に記入してください。また、「一般送配電事業者・配電事業者」欄、「一般ガス導管事業者」欄及び「鉄道事業者・軌道事業者」欄は、開発区域の面積が40ha以上の開発行為の場合に記入してください。
- 7 公益的施設とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条第1項第6号及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第27条の公益的施設をいいます。
- 8 公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。

付表1

従前の公共施設一覧表

従前の公共施設の名称	図面上に付した番号	廃止付替え幅等の別	概要			管理者		所有者		摘要
			延長(m)	幅員(m)又は管径(cm)	面積(m ²)	名称	同意の有無	名称	同意の有無	
道路	①	付替	〇〇	〇〇	〇〇〇	〇市	有	〇市	有	
//	②	存置	〇〇	〇〇	〇〇〇	//	//	//	//	

- (注) 1 従前の公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
 2 同一物件に管理者又は所有者が2人以上ある場合は、「摘要」欄にその旨を記入してください。
 3 管理者と所有者が同一の場合には「所有者」欄には、記入しないでください。

付表2

新設する公共施設一覧表

新設する公共施設の名称	図面上に付した番号	概要			管理者	用地の帰属	協議成立、協議中の別	摘要
		延長(m)	幅員(m)又は管径(cm)	面積(m ²)				
道路	1号	〇〇	〇〇	〇〇〇	〇市	〇市	協議成立	40t
//	2号	〇〇	〇〇	〇〇〇				
公園	①	-	-	〇〇〇				
//	②	-	-	〇〇〇				
消防の用に供する貯水施設	[1]	-	-	1基				
付替後の道路	[2]	〇〇	〇〇	〇〇〇				

- (注) 1 新設する公共施設の名称は、道路、公園等の種別ごとに記入してください。
 2 概要欄の道路の幅員については有効幅員を、道路の面積については道路敷の面積を記入してください。
 3 同一物件に管理者が2人以上ある場合は、摘要欄にその旨を記入してください。
 4 幅員の場合は、従前の公共施設の番号、幅員等を摘要欄に記入してください。

付表3

付替えに係る公共施設一覧表

従前の公共施設			付替えに係る公共施設		付替え後における従前の公共施設用地の帰属	摘要
名称	図面上に付した番号	土地所有者の名称	名称	図面上に付した番号		
道路	①	〇市	道路1号	1号	申請者	

- (注) 1 都市計画法(昭和43年法律第100号)第40条第1項の規定により公共施設の付替えをする場合に記入してください。
 2 付替えに係る公共施設の欄には、従前の公共施設に対応する新設の公共施設の名称及び番号を記入してください。

開発区域内の権利者の一覧表

物件の種別	所在・地番	面積 (㎡)	権利の種別	権利者の氏名	同意の有無	摘要	同意書との 対照番号
田	○市○町 大字○字○番	○.○○	所有権	○○ ○○	有		1
〃	〃 ○番	○.○○	〃	〃	〃		1
畑	〃 ○番	○.○○	〃	〃	〃		2
宅地	〃 ○番	○.○○	〃	○○ ○○	〃		3
建物	〃 〃	○.○○	〃	〃	〃	居宅	3
宅地	〃 ○番	○.○○	抵当権	○○銀行	〃		4
合計	関係権利者の総数	4		関係権利者の同意数	4		
	所有権者の総数	3		所有権者の同意数	3		
	借地権者の総数			借地権者の同意数			
	土地の総面積	○○.○○	計 ○○.○○	同意者所有地総面積	○○.○○	計	
	借地権の目的となっている土地の総面積			同意者借地総面積		○○.○○	

- (注) 1 「物件の種別」欄には、地目、建物、工作物等の種別を記入してください。
 2 「権利の種別」欄には、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、採石権等の別を記入してください。
 3 同一物件に権利者が2人以上ある場合は、「摘要」欄にその旨を記入してください。
 4 登記事項証明書を添付してください。

開発行為施行等の同意書

○年○月○日

開発者 住 所 ○市○町○番地
 氏名又は名称 ○不動産株式会社
 代表取締役 ○○ ○○ 殿

権利者 住 所 ○市○町○番地

氏名又は名称 ○○ ○○ 印

(電話 ○○○-○○○-○○○○)

私が権利を有する次の物件についてあなたが開発行為又は開発行為に関する工事を施行することに同意します。

物件の種類別	所在・地番	地目	面積 (㎡)	権利の種類別	摘要	一覧表との 対照番号
土地	○市○町 大字○字○番	宅地	○○.○○	所有権		3
建物	//	居宅	○○.○○	//		

- (注) 1 「物件の種類別」欄には、土地、建物、工作物等の種別を記入してください。
 2 「権利の種類別」欄には、所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、採石権等の別を記入してください。
 3 「面積(㎡)」欄には、物件が建築物の場合は、延床面積を記入してください。
 4 印鑑証明書を添付してください。

3 開発行為の着手届（県・市規則）

	提出書類	作成要領
1	開発行為の着手届出書	<ul style="list-style-type: none"> 提出部数は、1部（県へ提出の場合は、市町村の窓口へ提出） 届出者は、開発許可申請者を記入
2	工程表	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域の面積が1ha以上の場合、工程別に作成した工事工程表を添付

4 開発行為許可済標識様式

都市計画法による開発行為許可済標識	
許可年月日・番号	年 月 日 岡山県指令建指第 号 (登録番号 第 号)
工事予定期間	年 月 日から 年 月 日まで
許可を受けた者の住所氏名又は名称	(電話)
開発区域に含まれる地域の名称	
開発区域の面積	m ²
予定建築物の用途	
工事施行者の住所氏名又は名称	(電話)
設計者氏名	
工事監理責任者氏名	
備考	

※標識の大きさは、横90cm以上、縦80cm以上とする

5 開発行為変更許可申請（法第35条の2、県・市規則）

	提出書類	作成要領等
1	開発行為変更許可申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出部数 <ul style="list-style-type: none"> ① 県へ提出の場合、県用、市町村用、申請者用の3部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、2部
2	委任状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請の手続を第三者に委任する場合は、委任状を添付 ・ 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
3	変更対照表	<ul style="list-style-type: none"> ・ 変更項目について、変更前後の対照及び変更理由を明示
4	変更内容を示す図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 造成計画平面図で、変更箇所及び変更内容を明示 ・ 開発許可申請図書のうち、変更に係る図書を添付 ・ 変更前後を明示

6 開発行為軽微変更届（法第35条の2、県・市規則）

	提出書類	作成要領等
1	開発行為軽微変更届出書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出部数 <ul style="list-style-type: none"> ① 県へ提出の場合、県用、市町村用の2部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、1部
2	その他の資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 変更前後がわかる図書を添付 ・ 知事（市長）が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

7 工事完了公告前の建築物の建築又は特定工作物の建設の承認申請（法第37条、県・市規則）

	提出書類	作成要領等
1	申請書	<ul style="list-style-type: none"> 提出部数 <ul style="list-style-type: none"> ① 県へ提出の場合、県用、市町村用、申請者用の3部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、2部 4欄は、承認申請に係る建築（建設）工事の期間を記入
2	委任状	<ul style="list-style-type: none"> 申請の手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
3	開発許可書の写し	
4	理由書	<ul style="list-style-type: none"> 完了公告前に建築物又は特定工作物を建築しなければならない理由を詳細に記入
5	図面	<ul style="list-style-type: none"> 建築物又は特定工作物との関係がわかる図面（土地利用計画図、造成・排水計画平面図、断面図等）を添付
6	建築物の立面・平面図 又は特定工作物の平面図 (S = 1/100)	<ul style="list-style-type: none"> 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入
7	上記以外で知事（市長）が必要と認める図書	<ul style="list-style-type: none"> 知事（市長）が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

8 開発行為に関する工事の廃止届（法第38条、則第32条、県・市規則）

	提出書類	作成要領等
1	開発行為に関する工事の廃止届出書	<ul style="list-style-type: none"> 県へ提出の場合、県用、市町村用の2部 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、1部
2	廃止の理由を記載した書類	<ul style="list-style-type: none"> 廃止する理由を記載した書類を添付
3	当該土地の状況を記載した書類	<ul style="list-style-type: none"> 廃止した時点の状況を記載した書類（図面等）を添付
4	今後の措置を記載した書類	<ul style="list-style-type: none"> 損なわれた公共施設の機能回復のための措置、及び防災措置について詳細に記載した書類（図面等）を添付

9 地位の承継届 (法第44条、県・市規則)

	提出書類	作成要領等
1	地位の承継届出書 (一般承継)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出部数 ① 県へ提出の場合、県用、市町村用の2部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、1部
2	承継原因を証する書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 承継の原因が相続の場合は、承継後の戸籍謄本等 ・ 承継の原因が合併の場合は、合併後の法人の登記事項証明書

10 地位の承継承認申請 (法第45条、県・市規則)

	提出書類	作成要領等
1	地位の承継承認申請書 (特定承継)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出部数 ① 県へ提出の場合、県用、市町村用、申請者用の3部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、2部
2	開発行為施行等の同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要事項を記載
3	承継の原因を証する書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権その他権原を取得したことを証する書類
4	申請者の資力および信用に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為は不要
5	工事施行者の能力に関する申告書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事施行者が変わる場合に添付 ・ 自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為は不要
6	上記以外で知事(市長)が必要と認める図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 知事(市長)が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

11 工事完了届・公共施設工事完了届（法第36条、則第29条、県・市規則）

	提出書類	作成要領等
1	工事完了届出書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出部数 ① 県へ提出の場合、県用、市町村用の2部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、1部
2	公共施設工事完了届書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出部数 ① 県へ提出の場合、県用、市町村用の2部 ② 岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市へ提出の場合、1部 ・ 土地の帰属に関する必要書類について、必要に応じて提出
3	工事施行状況写真	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工程が次に掲げる工程に至ったときは、床掘り、型枠及び配筋、裏込砕石、透水層、集水管又は暗渠等の形状及び位置等についての施行状況の写真を工事完了届と同時に知事（市長）に提出（1部） ① 擁壁、主要工作物等の基礎の床掘り又は型枠の組立てが完了したとき ② 擁壁その他の工作物等の配筋が完了したとき ③ 擁壁の高さが計画高の1/2の工程に達したとき ④ 排水施設のうち、地下に埋設する集水管、暗渠等の配置を完了し、土砂の埋め戻し直前となったとき ⑤ 盛土及び埋戻しに係る巻出し厚の計測と各層の転圧を行ったとき ⑥ その他工事完了後外部から確認できなくなる箇所が施工段階にあるとき
4	竣工写真	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域全体がわかる写真を添付（1部）
5	工事の各種データ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事中に行った各種のデータ（コンクリートの強度試験表、基礎杭の支持力表、舗設前の路盤の支持力表等）を必要に応じ添付（1部）
6	土地利用計画図 (S=1/1,000)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 完了時の土地利用計画図を提出（県：3部、岡山市：4部（5部必要な場合あり）、倉敷市：2部（3部必要な場合あり）、玉野市：3部、笠岡市：3部） ・ 構造物別に着色表示
7	確定測量図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲地の場合のみ、区画ごとの確定測量図を添付（県：1部、岡山市：3部、倉敷市：2部、玉野市：3部、笠岡市：3部）
8	上記以外で知事（市長）が必要と認める図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 知事（市長）が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

12 予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請（法第42条、県・市規則）

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1	予定建築物以外の建築又は特定工作物の建設の許可申請書	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可を受けた開発区域内において、完了公告があった後、予定建築物以外の建築又は特定工作物の新築等を行う場合の許可申請のとき、必要事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し、関係市町村開発許可担当課に県用、市町村用、申請者用の3部（岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市は2部）を提出
2	開発許可書の写し、検査済証の写し、開発登録簿の写し	
3	委任状	<ul style="list-style-type: none"> 申請の手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
4	法第42条該当理由書	
5	位置図 (S = 1 / 10,000)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画図 (1/10,000) を使用 方位 申請地の位置 (朱書き) 敷地周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称
6	区域図 (S = 1 / 2,500)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画図 (1/2,500) を使用 相当範囲の外周区域を包括した図面とする 方位 申請地の位置 (朱書き) 接続先道路、排水の一次放流先水路
7	土地利用計画図 (S = 1 / 1,000)	<ul style="list-style-type: none"> 構造物別に着色表示
8	建築物の各階平面図 (S = 1 / 100)	<ul style="list-style-type: none"> 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入
9	既存建築物の各階平面図 (S = 1 / 100)	<ul style="list-style-type: none"> 除却、改修部分も添付 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入
10	開発区域内の権利者の一覧表	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者のすべてを、指定用紙の（注）欄を参照のうえ、必要事項を記入 ※「妨げとなる権利」とは 土地については、所有権、永小作権、地上権、貸借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、採石権等 土地が保全処分の対象となっている場合、その保全処分をした者又は工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、根抵当権、先取特権、土地改良施設のある場合はその管理者

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
11	開発行為施行等の同意書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定用紙の（注）欄を参照のうえ作成 ・ 開発行為又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者（上記「開発区域内の権利者一覧表」に記載した者）の同意 ・ 同意書の印は実印とし、印鑑証明を添付 ・ 公有地（里道・水路等）に関するものは、「公共施設の管理者との協議書」に含まれるため、この同意書には記入しない
12	開発区域内の土地の登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請地の登記事項証明書を添付 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付
13	開発区域内の土地の地図証明書 (公図の写し)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発区域の町名・地番・里道・水路等が表示された、法務局で交付される地図証明書（公図）に開発区域の境界を朱書き、道を茶書き及び水路を青書きで着色 ・ 法務局で取得した地図証明書（公図）の原本以外を使用する場合は、謄写した法務局（（一財）民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス」から取得した地図を使用する場合は、その旨）、謄写（又は取得）年月日、作成者の氏名を明示 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付
14	上記以外で知事（市長）が必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 知事（市長）が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

13 開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
1	開発許可完了公告後の土地利用の変更承認申請書	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可を受けた開発区域内において完了公告後、土地利用の変更を行う場合の承認申請のとき、必要事項を記載のうえ以下に定める書類を添付し、関係市町村開発許可担当課に県用、市町村用、申請者用の3部（岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市は2部提出）を提出
2	委任状	<ul style="list-style-type: none"> 申請の手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
3	位置図 (S = 1 / 10,000)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画図 (1/10,000) を使用 方位 申請地の位置 (朱書き) 敷地周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称
4	区域図 (S = 1 / 2,500)	<ul style="list-style-type: none"> 相当範囲の外周区域を包括した図面とする 都市計画図 (1/2,500) を使用 方位 申請地の位置 (朱書き) 接続先道路、排水の一次放流先水路
5	土地利用計画図 (S = 1 / 1,000)	<ul style="list-style-type: none"> 変更前、変更後、新旧対照を添付 構造物別に着色表示
6	公共施設の管理者の同意書、協議書	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設を変更するとき、地元市町村との同意書及び協議書を添付
7	確定測量図	<ul style="list-style-type: none"> 区画割りの変更及び住宅団地において土地利用計画図の変更の場合に添付
8	建築物平面図	<ul style="list-style-type: none"> 法第34条第1号及び第9号に該当する建築物の該当項目の用途の変更を伴わずに、新築、改築するときの承認申請に添付 変更前、変更後を添付 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入
9	汚水処理施設の処理能力	<ul style="list-style-type: none"> 汚水処理施設の変更後の処理能力のわかる書類を添付
10	上記以外で知事（市長）が必要と認める書類	<ul style="list-style-type: none"> 知事（市長）が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

IV 建築許可申請図書の作成

1 建築許可申請図書の作成上の注意事項

- (1) 提出部数は、次のとおりです。
 - ① 県に提出する場合（市町村を經由）
県用、市町村用、申請者用の3部を、市町村の窓口に出す
 - ② 岡山市、倉敷市及び玉野市に提出する場合
市用、申請者用の2部を、市に出す
- (2) 手数料は、県及び各市が定める方法により納付してください。
- (3) 申請図書の大きさは、日本産業規格A4判（縦29.7cm×横21.0cm）としてください。ただし、設計図面は、A4判の大きさに折り込んで綴じ込むか、又は納袋してください。納袋する場合、中身の図面の目録を明示してください。
- (4) 設計図は、「Ⅱ 設計図凡例」（P3-3）により作成してください。
- (5) 設計図面は、作成者（設計者）の資格及び氏名を記入したものを提出してください。
- (6) 法第34条第14号に該当する場合は、次のとおり整理してください。
 - ① 原則として、開発審査会開催日の1ヶ月前までに、申請の内容が法第33条及び法第34条（開発審査会案件運用基準）に適合していることが確認できている（審査完了している）必要があります。
 - ② 開発審査会に付議するため、別途開発審査会資料を提出してください。（第四編 各行政庁編開発審査会資料作成要領）を参照
- (7) 法第43条第3項の建築協議図書は、建築許可申請に準じます。
- (8) 申請図書の様式は、県又は各市ホームページのダウンロードサイト（P3-4参照）をご利用ください。

2 建築許可申請図書一覧表及び作成要領

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
建築許可申請書等関係書類	(1) 建築許可申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提出先（県又は市）の指定用紙の（注）欄を参照し作成 ・ 提出部数 <ul style="list-style-type: none"> ① 県へ提出の場合、正本1部、副本2部（計3部） ② 岡山市、倉敷市及び玉野市へ提出の場合、正本1部、副本1部（計2部） ・ 本文中（建築物・第一種特定工作物）及び（新築・改築・用途の変更・新設）のうち該当するものを○で囲む ・ 1欄の土地の所在、地番は、登記事項証明書に記載のとおり、字名まで詳細に記入 ・ 1欄の面積は、実測面積を小数以下2位まで記入 ・ 4欄の理由欄は、法第34条各号のいずれかに該当する理由、及び建築許可の手續きとなる理由を簡潔に記入 <ul style="list-style-type: none"> ① 記入例：「建築物が50戸以上連たんしている土地の区域内で、線引き（昭和46.9.7）以前からの宅地に、開発行為を伴わず、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅を新築する。」 ② 記入例：「事前審査承認地（承認番号○）において、開発行為を伴わず、自己用住宅を新築する。」 ・ 事前審査承認地の場合、5欄に「建築物の最高の高さは10m以下、かつ、軒の高さは7m以下とする。」を記入 ・ 申請等に係る土地の区域が、2以上の市町村にわたる場合は、副本（市町村用）を市町村の数に応じて追加
	(2) 委任状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請の手續きを第三者に委任する場合は、委任状を添付 ・ 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
	(3) 法第34条各号該当証明書類等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請が法第34条各号のいずれかに該当することを示した理由書及びその内容を証明又は説明する書類を添付 ・ 「開発許可申請図書作成要領」の「法第34条各号該当証明書類等欄」に準ずる
	(4) 事前審査承認地の通知書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発審査会事前審査承認地における場合に添付
	(5) 同意書等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の所有権が申請者以外の場合は、同意書（承諾書）又は売買契約書の写しを添付
	(6) 土地登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築以外の場合は、建物の登記事項証明書等を添付 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付
	(7) 敷地の地図証明書（公図の写し）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請地の町名、地番、里道、水路等が表示された、法務局で交付される地図証明書（公図）に申請地の境界を朱書き、道を茶書き及び水路を青書きで明示 ・ 法務局で取得した地図証明書（公図）の原本以外を使用する場合は、謄写した法務局（（一財）民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス」から取得した地図を使用する場合は、その旨）、謄写（又は取得）年月日、作成者の氏名を明示 ・ 市町村受付日前3ヶ月以内のものを添付

番号	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
建築許可設計図書等関係書類	(8) 位置図 (S = 1 / 10,000)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画図 (1/10,000) に、次の事項を明示 方位 申請地の位置 (朱書き) 敷地周辺の都市施設及び都市計画施設の位置、名称
	(9) 区域図 (S = 1 / 2,500)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画図 (1/2,500) に、次の事項を明示 方位 申請地の位置 (朱書き) 接続先道路、排水の一次放流先水路 相当範囲の外周区域を包括した図とする
	(10) 敷地現況図 (S = 1 / 250)	<ul style="list-style-type: none"> 明示事項 方位 敷地の境界 (朱書き) 建築物の位置、用途、建築面積、延床面積 法面 (がけを含む) の位置、形状、勾配 擁壁の位置 排水施設の位置、種類、排水方向及び放流先、最終宅内柵の位置 (寸法、泥溜め深さ) 接続する道路名、有効幅員、道路の位置の指定を受けたものは指定番号、年月日
	(11) 敷地断面図 (S = 1 / 500以上)	<ul style="list-style-type: none"> 次により、土地の形の変更の有無を明示 敷地境界位置 敷地の縦断及び横断 区域外の地形も含んだ断面 現地盤面と計画地盤面 (現況線は細く、計画線を太く表示) 法面 (がけを含む) の位置、形状、勾配 擁壁、道路の位置、形状 その他工作物及び土羽の位置、形状
	(12) 申請地の面積求積図 (S = 1 / 500以上)	<ul style="list-style-type: none"> 明示事項 方位 申請区域の全面積 現地調査に基づき三斜等により算出し、少数以下2位まで表示
	(13) 予定建築物の平面図 (S = 1 / 100)	<ul style="list-style-type: none"> 予定建築物の用途が分譲用地以外の場合は原則添付 設計者の氏名及び資格 (建築士 (一級・二級の別、登録番号) 及び建築士事務所 (事務所名、登録番号)) を記入
	(14) 上記以外で知事(市長)が必要と認める図書	<ul style="list-style-type: none"> 知事 (市長) が必要と認める図書について、その求めに応じ提出

別記様式第九（第三十四条関係）

正 建築物の新築・改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第 43 条第 1 項の規定により を申請します。		(建築物 第一種特 定工作物) の (新築 改築 用途の変 更 新設) の許可 年 月 日		※ 手数料欄
岡山県知事 (〇〇市長) 殿 許可申請者 住所 氏名又は名称 (電話)				
1	建築物を建築しようとする土地、 用途の変更をしようとする建築物 の存する土地又は第一種特定工作 物を新設しようとする土地の所 在、地番、地目及び面積 (地目) (面積 m ²)			
2	建築しようとする建築物、用途の 変更後の建築物又は新設しよう とする第一種特定工作物の用途			
3	改築又は用途の変更をしようとする 場合は、既存の建築物の用途			
4	建築しようとする建築物、用途の 変更後の建築物又は新設しよう とする第一種特定工作物が法第 34 条 第 1 号から第 12 号まで又は令第 36 条第 1 項第 3 号ニ若しくはホの いずれかの建築物又は第一種特定 工作物に該当するかの記載 (該当 するものを○で囲み必要事項を記 入してください) 及びその理由	イ・ロ・ハ	法第 34 条第 (1・2・3・4・5・6・7・8・9・10・11・12) 号	
		ニ	既存の権利の届出受理年月日・番号 年 月 日第 号	ホ	事前審査承認地・分家・収用対象事業・従業員住宅・改築・その他
5	理由			
5	その他必要な事項			
※	受付年月日	年 月 日	(登録番号 第 号)	
※	許可に付した条件			
※	許可番号	年 月 日	岡山県指令建指第 号	

- (注) 1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 ※印のある欄は記入しないこと。
 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

V 開発行為又は建築等に関する証明書（60条証明）の交付申請図書の作成

1 申請図書の作成上の注意事項

- (1) 提出部数は、正本、副本の2部です。（県へ申請する場合、直接県の窓口へ提出してください。）
- (2) 手数料は、県及び各市が定める方法により納付してください。
- (3) 申請図書の大きさは、日本産業規格A4判（29.7cm×21.0cm）としてください。
- (4) 設計図面は、作成者（設計者）の資格及び氏名を記入したものを提出してください。
- (5) 設計図書は、原則として、建築確認申請図書と同じものとしてください。

2 申請図書一覧表及び作成要領

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
(1)	証明書交付申請書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様式は、岡山市とそれ以外（県、倉敷市、玉野市及び笠岡市）で異なります（P3-39～） ・ ※欄は、記入しないこと ・ □印欄は、該当のものにレ印を記入 ・ 敷地の所在欄は、登記事項証明書に記載のとおり、字名まで詳細に記入 ・ 敷地面積、建築物の面積は、小数以下2位まで記入 ・ 敷地面積は、次のとおり記入 <ol style="list-style-type: none"> ① 道路後退がある場合、後退前の面積を「土地全体」に記入し、後退後（確認申請）の面積を「申請」に記入する ② 法第29条第1項第11号該当の改築の場合、登記事項証明書に記載の面積とする（「登記面積〇〇㎡、実測〇〇㎡」などの併記可） ・ その他必要事項欄の記入例 <p><法第29条第1項第2号、第2項第1号該当の場合></p> <p>（例1）自作地が1,000㎡未満の場合のみ 「借入地：〇〇㎡、〇年間（〇年〇月〇日～〇年〇月〇日）」 「自作地：〇〇㎡、借入地：〇〇㎡、〇年間（〇年〇月〇日～〇年〇月〇日）」</p> <p>（例2）連名申請の場合（耕作者以外を含む場合） 「耕作者：〇〇〇〇、世帯員：〇〇〇〇」</p> <p><法第29条第1項第11号、第2項第2号該当の場合></p> <p>（例3）「都市計画法上の改築」</p> <p>（例4）「線引（S〇〇.〇.〇）前より建築されていた専用住宅」</p> <p>（例5）「線引（S〇〇.〇.〇）前より建築されていた〇〇で、基準時の床面積〇㎡の1.5倍以内のもの」</p> <p><法第29条第1項第1号該当、第2項の政令の規模（1ha）未満の場合></p> <p>（例6）「開発行為の面積が〇〇㎡未満のもの」</p>
(2)	委任状	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請の手続きを第三者に委任する場合は、委任状を添付 ・ 受任者の氏名、受任資格（行政書士又は建築士の別、登録番号）、事務所名、事務所の登録番号、住所、電話番号・FAX番号等の連絡先を記入
(3)	位置図 (S=1/10,000)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画図（1/10,000）に、次の事項を明示 <ul style="list-style-type: none"> ・ 方位 ・ 申請地の位置（朱書き） ・ 市街化区域、市街化調整区域等の境界

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
(4)	区域図 (S = 1/2, 500)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画図 (1/2, 500) に、次の事項を明示 方位 申請地の位置 (朱書き) 農家住宅の場合、申請地と農地の敷地相互間の距離 (10km 以内) 及び農地の面積 (10アール (1, 000㎡) 以上)
(5)	配置図 (S = 1/100程度)	<ul style="list-style-type: none"> 方位 敷地境界 敷地が接する道路名、有効幅員 建築物の位置、用途 建築面積、延床面積等 (倉敷市のみ) 放流先 (倉敷市のみ)
(6)	土地の登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の登記事項証明書を添付 受付日前3ヶ月以内のものを添付 添付不要の場合あり (例: 農家住宅、農業用倉庫など ※これら以外については、申請窓口で確認すること)
(7)	申請地の地図証明書 (公図の写し)	<ul style="list-style-type: none"> 申請地の町名・地番・里道・水路等が表示された、法務局で交付される地図証明書 (公図) に申請地の境界を朱書きで明示 法務局で取得した地図証明書 (公図) の原本以外を使用する場合は、謄写した法務局 (一財) 民事法務協会が提供する「登記情報提供サービス」から取得した地図を使用する場合は、その旨、謄写 (又は取得) 年月日、作成者の氏名を明示 受付日前3ヶ月以内のものを添付 添付不要の場合あり (例: 農家住宅、農業用倉庫など ※これら以外については、申請窓口で確認すること)
(8)	建築物の各階平面図 (S = 1/100程度)	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積、延床面積等 (県、岡山市、玉野市の場合) 方位、各室の具体的な用途名 既存建築物の図面も添付 設計者の氏名及び資格 (建築士 (一級・二級の別、登録番号) 及び建築士事務所 (事務所名、登録番号)) を記入
(9)	敷地面積、建築面積及び床面積の求積図 (S = 1/100程度)	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第42条第2項の規定による道路後退がある場合は、道路後退前後の敷地面積の求積を明示 求積は、建築確認の審査機関と調整した方法により行うこと
(10)	理由書	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可等が不要である具体的理由 連名申請にする必要性を示す理由 (県・倉敷市のみ)
(11)	その他必要な図書類	<ul style="list-style-type: none"> 法第29条第1項第2号、第2項第2号 (農家住宅等) の場合は、耕作証明書等を添付 線引前の建築物の「改築」、「増築」の場合は、土地の登記事項証明書、建物の登記事項証明書、固定資産課税状況、地図証明書 (公図の写し) 等が必要に応じ添付 法第29条第1項第3号、第2項第3号 (公益上必要な建築物) は、別に位置図、区域図、配置図、平面図等各2部ずつ必要な場合あり 市街化区域、非線引都市計画区域、都市計画区域外の場合は、開発行為が規模基準未満であることを証する資料を添付

※ 作成要領の詳細については、各開発許可権者にお問い合わせください。

3 開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書様式

① 県、倉敷市、玉野市及び笠岡市の様式

正

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年 月 日

岡山県知事（〇〇市長） 殿

申請者 住所
氏名
連絡先

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条第1項の規定により、次のとおり都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に適合している旨の証明を申請します。

敷地	敷地の所在					
	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 非線引都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外				
開発行為	開発許可等の番号及び日付	登録番号	第	—	号	
	都市計画法第41条第1項の制限の内容	年	月	日	第 号	
建築行為	計画の概要	主要用途				
		工事の種別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築			
		敷地面積	申請	m ²	土地全体	m ²
			申請部分		申請以外の部分	合計
		建築面積		m ²	m ²	m ²
		床面積		m ²	m ²	m ²
その他必要事項						
※ 該当条項	都市計画法 第 条第 項第 号					
※ 整理番号	第 — 号					
※ 証明番号	年 月 日 第 号					
※ 手数料欄				※ 受付		

(注1) □印欄は、該当のものにレ印を記入してください。

(注2) ※印欄は、記入しないでください。

(注3) 敷地面積は、確認申請による面積を「申請」欄に記入してください。

② 岡山市の様式

様式第24号 (第22条関係)

課長	課長補佐	係長	主任	課員	担当者

下記により証明書を交付してよろしいか

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

正

年 月 日

岡 山 市 長 様

申請者 住所
氏名
(連絡先)

印

都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第60条の規定により、下記のとおり都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に適合している旨の証明を申請します。

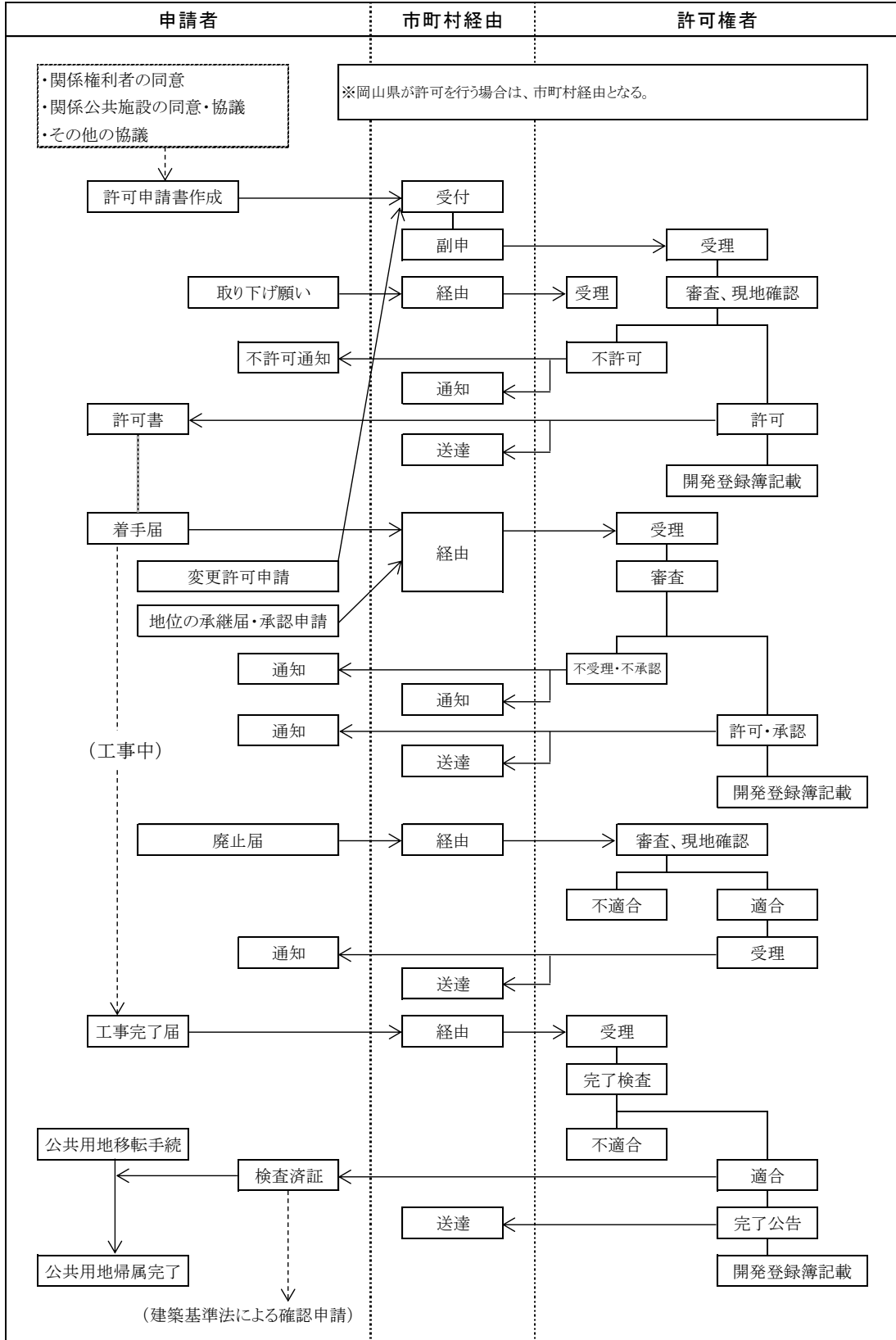
敷地	敷地の所在				
	区域区分	○ 市街化区域	○ 市街化調整区域		
開発行為	開発許可等の番号及び日付	登録番号	—	号	
	都市計画法第41条第1項の制限の内容	年 月 日	第	号	
建築行為	計画の概要	工事種別		敷地面積	m ²
		主要用途		棟別用途	
				建築面積	床面積
		申請部分		m ²	m ²
		申請以外の部分		m ²	m ²
その他必要事項					
※ 該当条項		都市計画法第 条 項 号 都市計画法付則第6条 (平成12年5月19日政令73号)			
※ 整理番号		第 号			
※ 証明番号		年 月 日 岡開第 号			

※ 手数料欄 (※) 印欄は、記入しないでください。

第四編 各行政庁編

I 岡山県

1 開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等



2 岡山県の開発許可等申請手数料（都市計画法）

① 開発行為許可申請手数料（法第29条）

開発区域の面積 (ha)	手数料 (円)			開発区域の面積 (ha)	手数料 (円)		
	自己居住用	自己業務用	その他		自己居住用	自己業務用	その他
0.1未満	8,900	13,010	89,150	1.0～3.0	130,220	200,350	400,710
0.1～0.3	22,030	31,050	130,220	3.0～6.0	180,310	280,500	520,930
0.3～0.6	44,070	66,110	200,350	6.0～10.0	220,380	350,620	671,200
0.6～1.0	89,150	120,200	270,480	10.0以上	310,550	490,870	891,600

② 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2）

変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合計した額。 ただし、その額が891,600円を超えるときは、その手数料の額は、891,600円とする。
イ 開発行為に関する設計の変更（ロのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあつては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあつては縮小後の開発区域の面積）に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額に10分の1を乗じて得た額
ロ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第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開発行為許可申請手数料に規定する額
ハ その他の変更については、10,000円

③ 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料（法第41条第2項ただし書、第35条の2第4項）

47,100

④ 予定建築物等以外の建築許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

27,110

⑤ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可申請手数料（法第43条）

敷地の面積 (ha)	手数料 (円)	敷地の面積 (ha)	手数料 (円)
0.1未満	7,120	0.6～1.0	71,310
0.1～0.3	19,080	1.0以上	99,430
0.3～0.6	40,170		

⑥ 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

開発区域の面積	手数料 (円)		
	自己居住用	自己業務用	その他
1 ha未満	1,800	1,800	18,020
1 ha以上	1,800	2,800	18,020

⑦ 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第5項）

用紙1枚につき	480
---------	-----

⑧ 開発行為又は建築等に関する証明書交付手数料（則第60条第1項）

750

3 岡山県の条例（法第34条第11号関係）

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例

平成13年6月26日

岡山県条例第57号

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号の規定により、市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（開発許可の対象となる区域）

第2条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれかに該当する土地の区域（赤磐市及び早島町の区域を除く。）であって、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9第1号から第5号までのいずれかに該当する区域又は同条第6号若しくは第7号に該当する区域として知事が別に定める区域を含まないものとする。

一 敷地相互間の最短距離が55メートルを超えない距離に位置している建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が50以上連たんしている土地の区域

二 前号に規定する土地の区域の境界線からの最短距離が55メートルを超えない土地の区域（当該55メートルを超えない土地の区域に接する土地を敷地とする建築物の建築が予定されている場合にあつては、当該敷地を含む。）

2 前項第1号の規定による敷地相互間の最短距離を算定する場合において、当該敷地相互間を最短距離で結んだ線上に道路、河川（旭川、吉井川及び高梁川を除く。）、池又はこれらに類するものが存するとき、当該道路、河川、池等の幅員（池にあつては、当該線上に存する部分の長さ）を当該線の長さから減じたものを、当該敷地相互間の最短距離とする。

3 前項の規定は、法第29条第1項の規定による開発行為の許可の申請に係る土地の区域から第1項第1号に規定する土地の区域までの最短距離を算定する場合について準用する。

（環境の保全上支障があると認められる用途）

第3条 法第34条第11号の条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げるものを含む。）以外の予定建築物等の用途とする。

附 則

この条例は、公布の日から施行し、同日以後にされた法第29条第1項の規定による許可の申請に係る開発行為について適用する。

附 則（平成15年岡山県条例第27号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成19年岡山県条例第42号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（令和3年岡山県条例第67号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例による改正後の都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請について適用し、同日前にされた法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請については、なお従前の例による。

附 則(令和4年岡山県条例第48号)

(施行期日)

1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請について適用し、同日前にされた法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請については、なお従前の例による。

附 則(令和5年岡山県条例第47号)

(施行期日)

1 この条例は、令和7年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請について適用し、同日前にされた法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請については、なお従前の例による。

この条例は、法第34条第11号の規定（いわゆる「50戸連たん制度」）による開発許可の基準を定めた条例です。

(1) 災害ハザードエリアにおける50戸連たん制度による開発許可等の厳格化

頻発・激甚化する自然災害により、浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、令和2年6月10日に都市計画法が改正され、開発許可権者が条例で定める50戸連たん制度による許可の対象となる区域に、災害ハザードエリアを含まないこととすることが、法令上明確化されました。

これに伴い、令和4年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、災害ハザードエリアを除外しています。

災害ハザードエリアを含む土地では、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できません。

① 除外した災害ハザードエリア

イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

ハ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

- ニ 土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項）
- ホ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- へ 浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号）のうち想定最大規模降雨（L2）に基づく想定浸水深が3m以上である区域として知事が定める区域（以下「浸水ハザードエリア」という。）（都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例に基づき知事が定める区域（令和3年岡山県告示第642号）P4-1-5）
- ト 津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくり法第72条第1項）

② 浸水ハザードエリアの適用に関する経過措置

想定最大規模降雨（L2）に基づく浸水ハザードエリアは、令和6年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、計画降雨（L1）に基づく浸水ハザードエリアを適用します。

- イ 令和6年3月31日までにされた申請
- ロ イの申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和5(2023)年度		令和6(2024)年度			適用される 災害ハザードエリア の区域図	
計画降雨(L1)		想定最大規模降雨(L2)				
		(R6.3.31)	申請 (市町窓口)	許可	想定最大規模降雨 (L2)	
	申請 (市町窓口)	(R6.3.31)		許可	計画降雨(L1)	
	申請 (市町窓口)	(R6.3.31)	当初許可	変更申請 (市町窓口)		変更許可
	申請 (市町窓口)	当初許可	(R6.3.31)	変更申請 (市町窓口)		変更許可
申請 (市町窓口)	当初許可	変更申請 (市町窓口)	(R6.3.31)			変更許可

③ 浸水ハザードエリアに該当する区域として知事が定める区域（県告示）

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例に基づき知事が定める区域	
令和3年12月24日 岡山県告示第642号	
都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）第2条第1項の知事が定める区域は、次のとおりとする。	
一 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第1項第2号又は第8条第2号の浸水した場合に想定される水深が3メートル以上である区域を含む市町村のうち、次の表に掲げる区域	
市町村	区 域
総社市	北溝手並びに赤浜、井尻野、井手、岡谷、刑部、金井戸、上林、上原、清音柿木、清音軽部、清音黒田、清音古地、清音三因、久代、窪木、久米、黒尾、小寺、宍

	粟、下林、下原、宿、総社、富原、長良、西阿曾、西郡、秦、東阿曾、福井、福谷、真壁、三須、南溝手、見延、三輪、門田及び八代の一部（別図のとおり）
赤磐市	五日市、岩田、尾谷、鴨前、上市、熊崎、河本、斎富、下市、正崎、立川、長尾、沼田、穂崎及び南方の一部（別図のとおり）

備考 別図は省略し、岡山県土木部都市局建築指導課及び関係する市役所に備え置いて縦覧に供する。

二 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域

三 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として、当該区域の存する市町村の長から申出があった区域

附 則

（施行期日）

1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

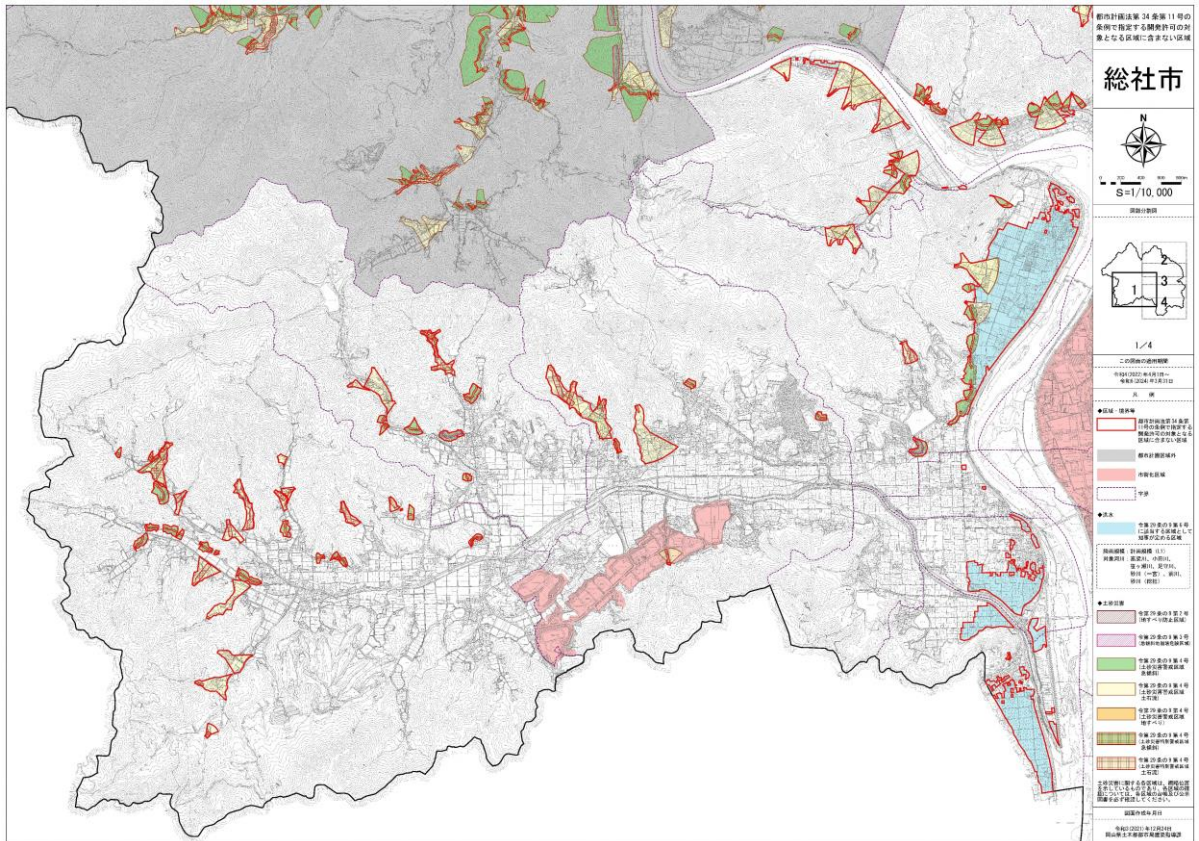
2 令和6年3月31日までにされた都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請に対する第1号の規定の適用については、同号中次の表の上欄（左欄）に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄（右欄）に掲げる字句に読み替えるものとする。

第2条第2号	第2条第4号
北溝手並びに赤浜、井尻野、井手、岡谷、刑部、金井戸、上林、上原、清音柿木、清音軽部、清音黒田、清音古地、清音三因、久代、窪木、久米、黒尾、小寺、宍粟、下林、下原、宿、総社、富原、長良、西阿曾、西郡、秦、東阿曾、福井、福谷、真壁、三須、南溝手、見延、三輪、門田及び八代	赤浜、上原、清音柿木、清音軽部、清音黒田、清音古地、清音三因、宍粟、下原、富原、長良、秦、福谷及び三輪
五日市、岩田、尾谷、鴨前、上市、熊崎、河本、斎富、下市、正崎、立川、長尾、沼田、穂崎及び南方	立川

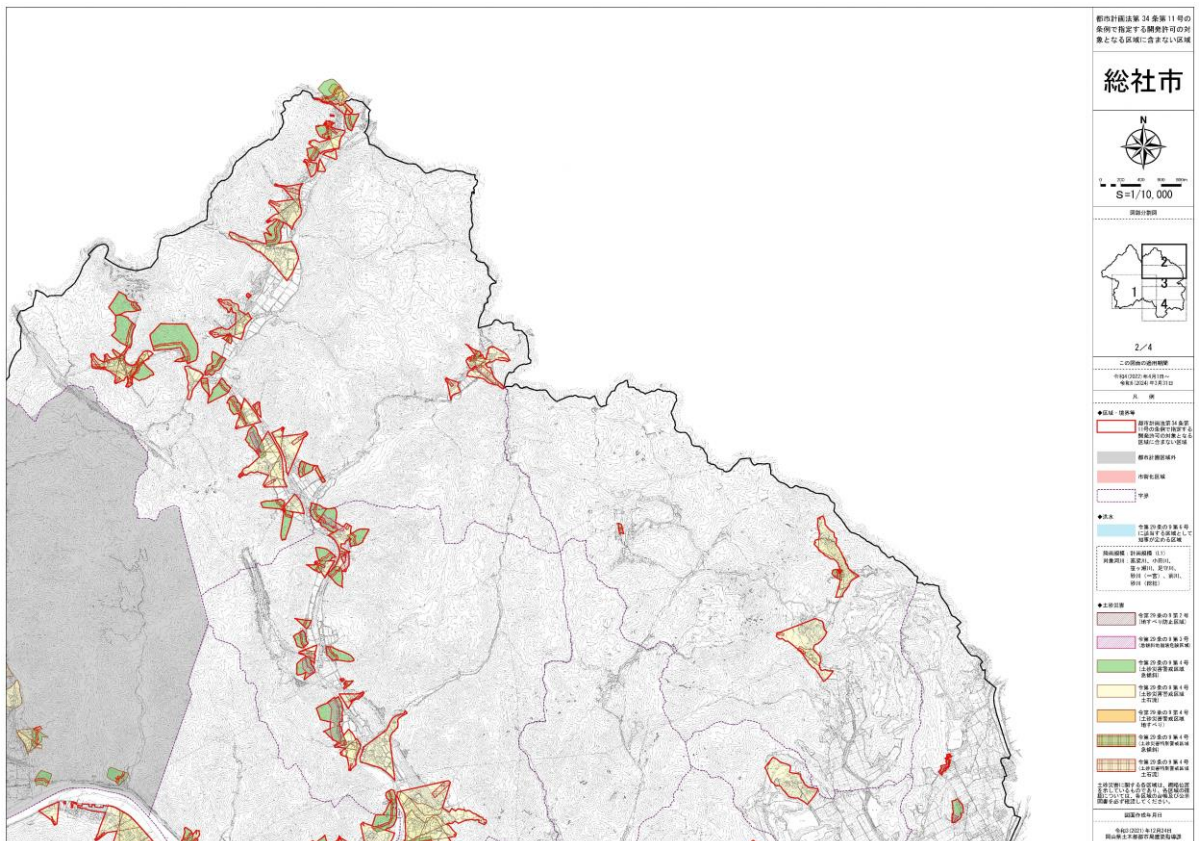
災害ハザードエリアの区域図 (県告示の別図)

総社市 (浸水ハザードエリア: 計画降雨 (L1)、適用期間: 令和6年3月31日まで)

図郭1/4 【PDF: <https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306555.pdf>】



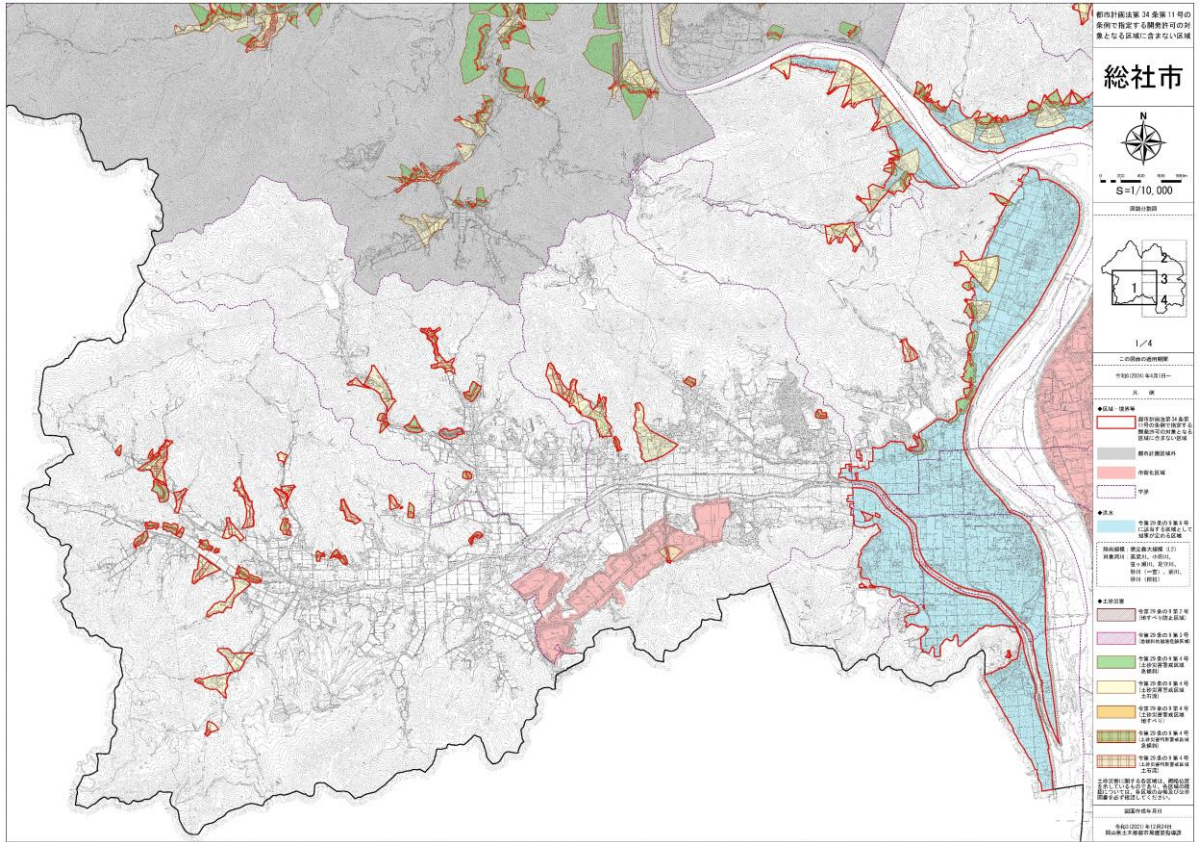
図郭2/4 【PDF: <https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306556.pdf>】



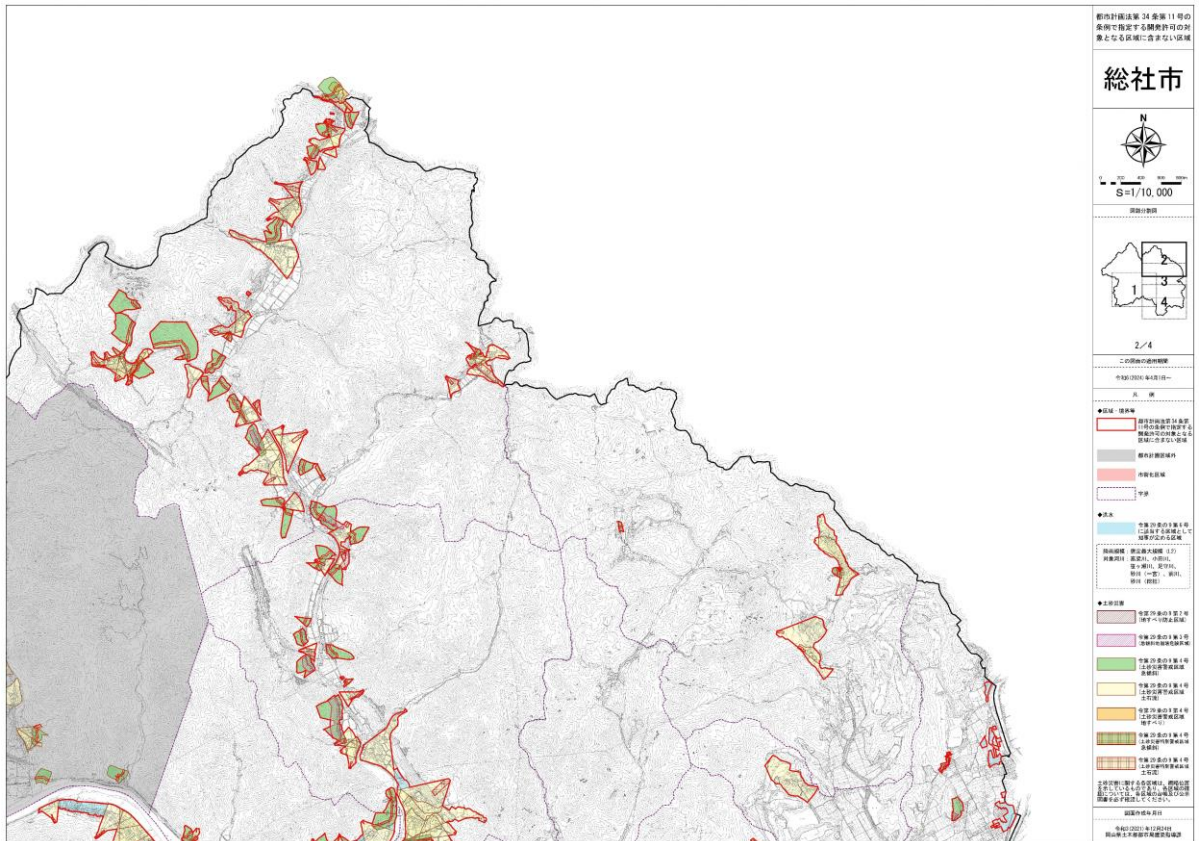
災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

総社市（浸水ハザードエリア：想定最大規模降雨（L2）、適用期間：令和6年4月1日以降）

図郭1/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306565.pdf>】



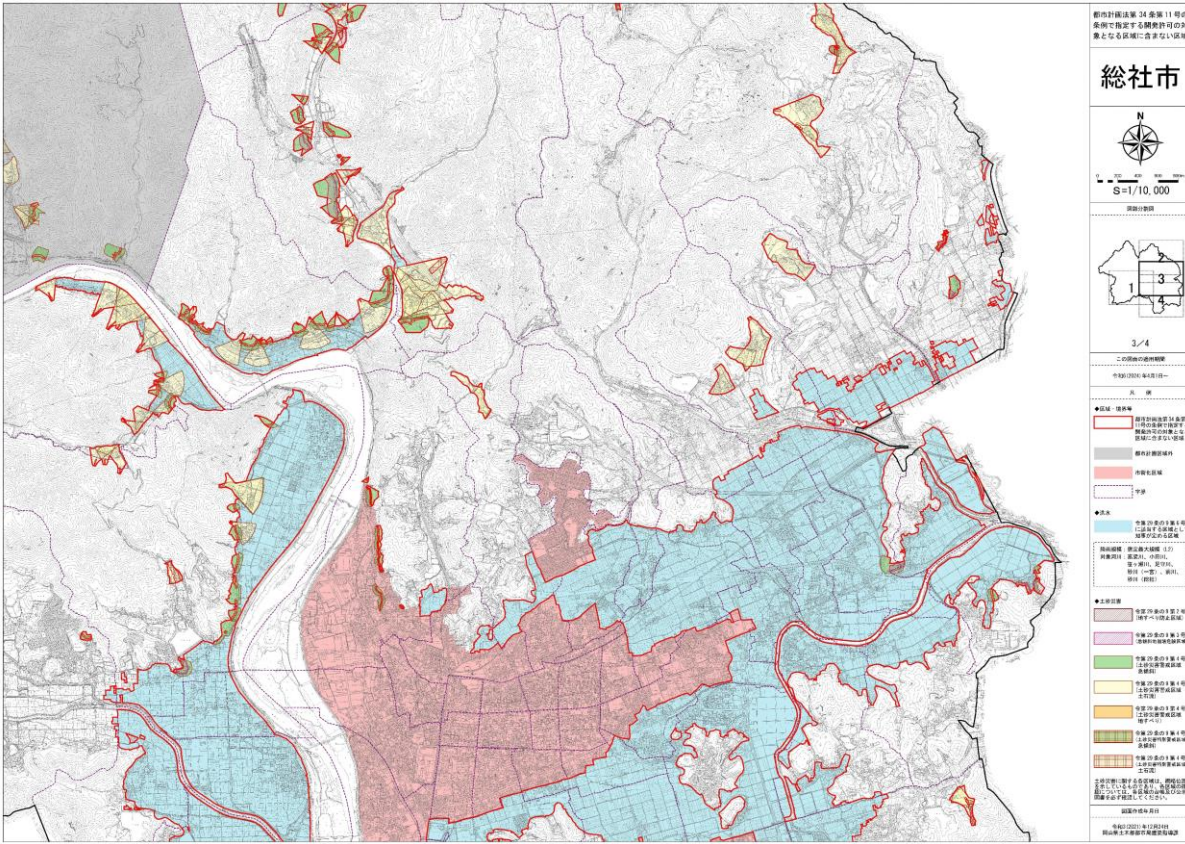
図郭2/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306566.pdf>】



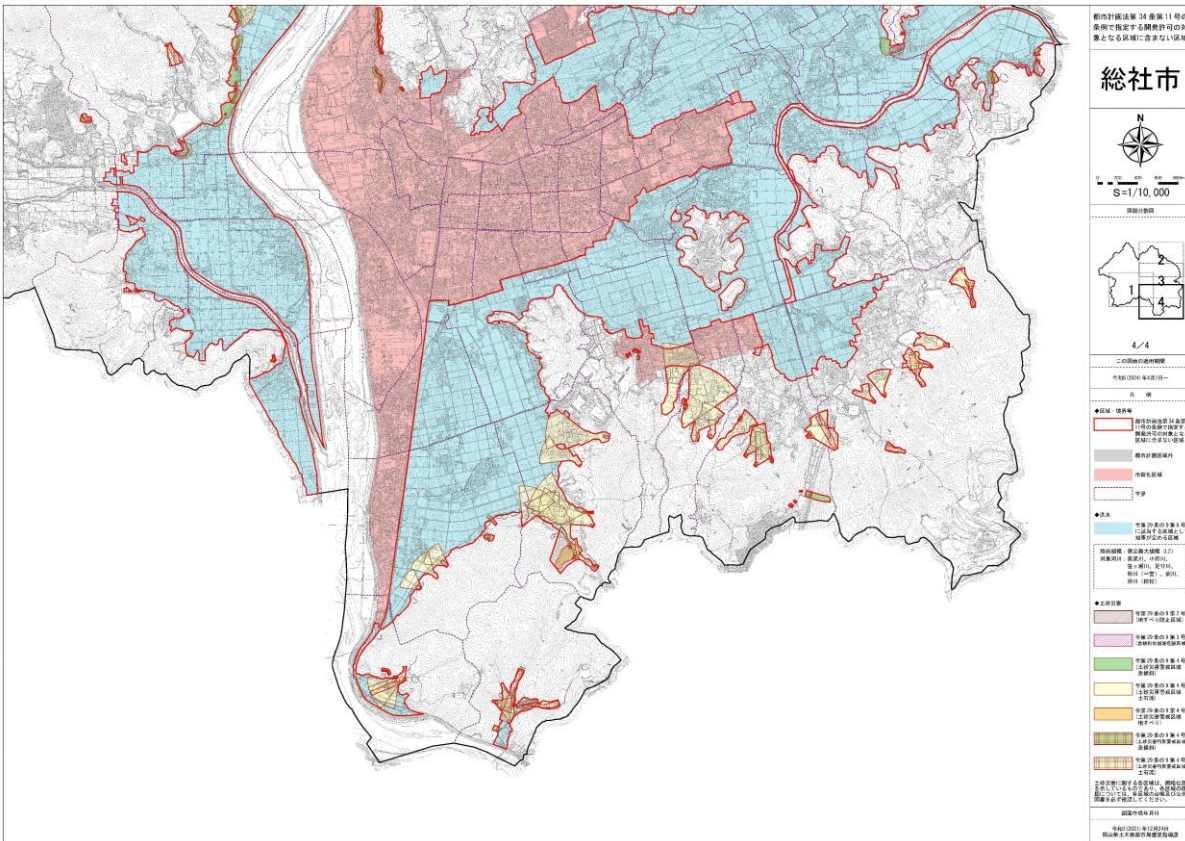
災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

総社市（浸水ハザードエリア：想定最大規模降雨（L2）、適用期間：令和6年4月1日以降）

図郭3/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306567.pdf>】



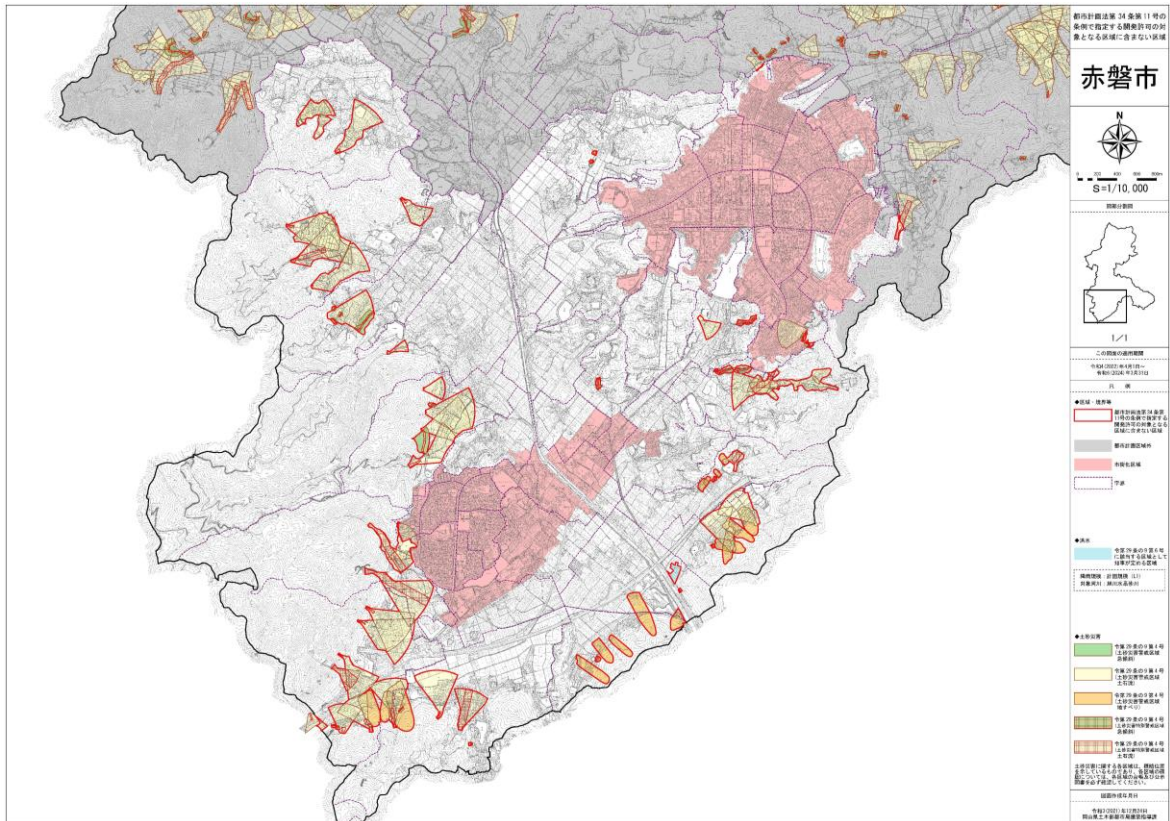
図郭4/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306568.pdf>】



災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

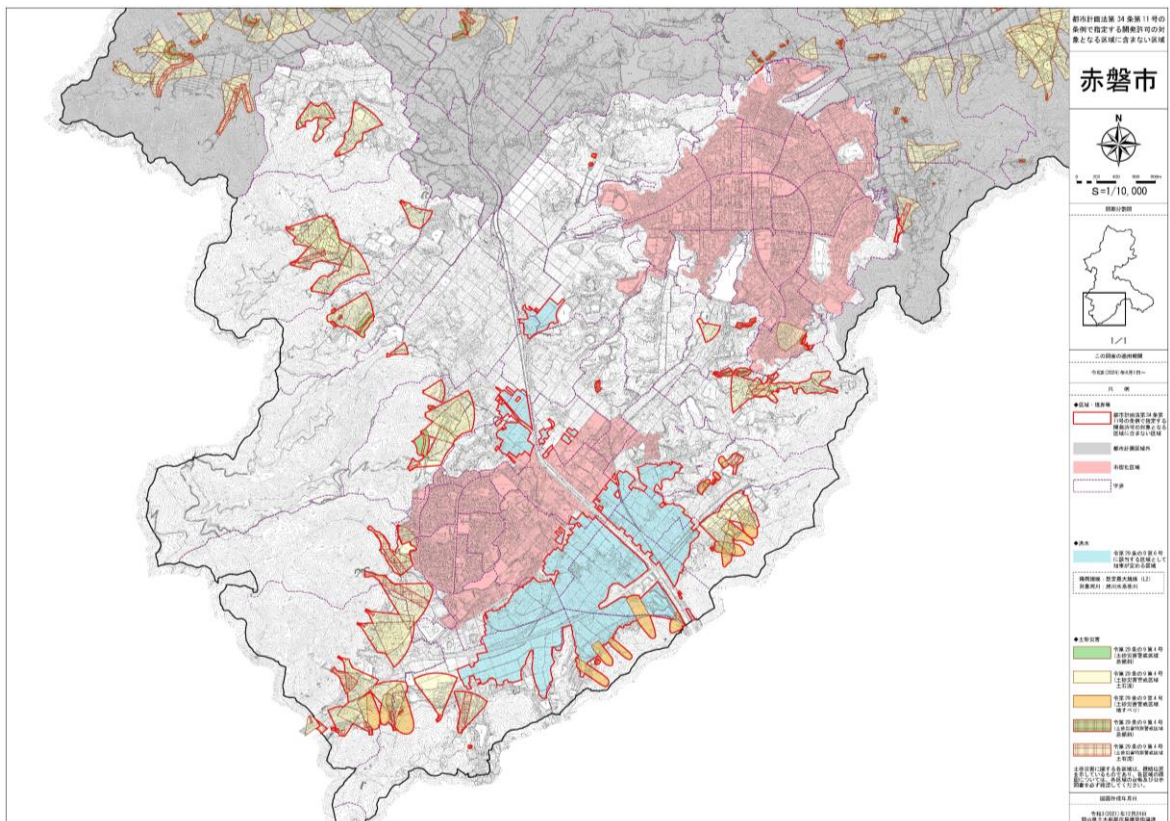
赤磐市（浸水ハザードエリア：計画降雨（L1）、適用期間：令和6年3月31日まで）

【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306574.pdf>】



赤磐市（浸水ハザードエリア：想定最大規模降雨（L2）、適用期間：令和6年4月1日以降）

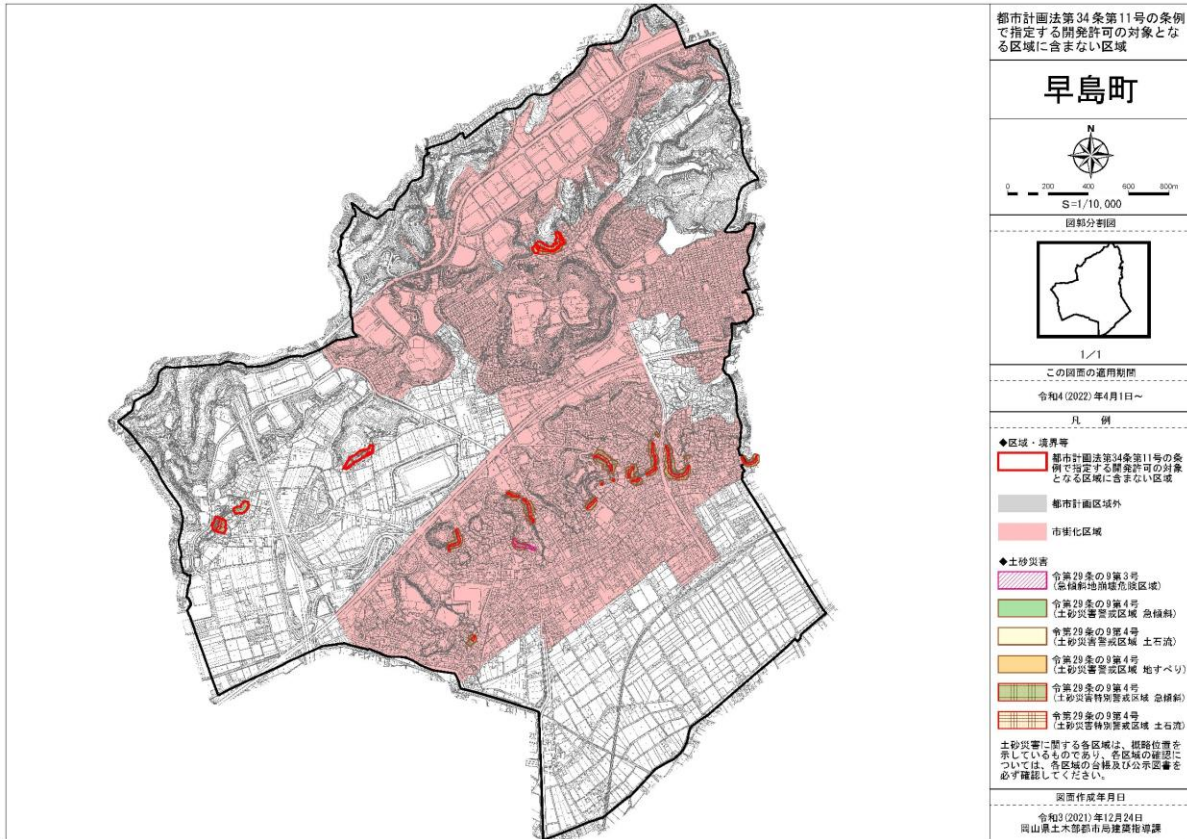
【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306575.pdf>】



災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

早島町（浸水ハザードエリア：なし）

【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306578.pdf>】



(2) 早島町における50戸連たん制度の廃止

岡山県南広域都市計画マスタープランでは、市街化調整区域においては、原則として市街地の更なる拡大を抑制することとしており、地域の実情に応じ、立地基準を強化するなど、開発許可制度の厳格な運用を図ることとしています。

早島町においては、50戸連たん制度の廃止に関する協議が調ったため、令和6年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、早島町の区域を除外することとしています。

これにより、早島町の区域では、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できなくなります。

なお、制度の廃止は、令和6年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、なお従前の例によることとします。

- ① 令和6年3月31日までにされた申請
- ② ①の申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和4年度	令和5年度		令和6年度		許可の可否	
	申請 (町窓口)	改正条例施行日 (R6.4.1)		許可	可	
	申請 (町窓口)	改正条例施行日 (R6.4.1)	当初許可	変更申請 (町窓口)		変更許可
	申請 (町窓口)	当初許可	改正条例施行日 (R6.4.1)	変更申請 (町窓口)		変更許可
	申請 (町窓口)	当初許可	変更申請 (町窓口)	改正条例施行日 (R6.4.1)		変更許可
			改正条例施行日 (R6.4.1)	申請 (町窓口)	不可	

(3) 赤磐市における50戸連たん制度の廃止

赤磐市においても、50戸連たん制度の廃止に関する協議が調ったため、令和7年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、赤磐市の区域を除外することとしています。

これにより、赤磐市の区域でも、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できなくなります。

なお、制度の廃止は、令和7年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、なお従前の例によることとします。

- ① 令和7年3月31日までにされた申請
- ② ①の申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和5年度	令和6年度		令和7年度		許可の可否	
	申請 (市窓口)	改正条例施行日 (R7.4.1)		許可	可	
	申請 (市窓口)	改正条例施行日 (R7.4.1)	当初許可	変更申請 (市窓口)		変更許可
	申請 (市窓口)	当初許可	改正条例施行日 (R7.4.1)	変更申請 (市窓口)		変更許可
	申請 (市窓口)	当初許可	変更申請 (市窓口)	改正条例施行日 (R7.4.1)		変更許可
			改正条例施行日 (R7.4.1)	申請 (市窓口)	不可	

4 岡山県の条例の運用に関する基準

都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準

平成13年11月14日

都市計画法第34条第11号に基づく、岡山県条例第57号で認められる建築物の用途は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（兼用住宅を含む。）（以下「自己用住宅」）であって、その個々の敷地を対象に許可を行うものであり、次の各項に該当する土地に対して許可を行う。

ただし、県条例第2条の開発許可の対象となる区域内で行う都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）の施行日（平成13年5月18日）前にすでに宅地であった土地における開発行為は、法第29条の規定による許可の対象とする。

1 最終的に自己用住宅となる建物が建築される場合であっても、分譲を目的とした一体的な計画で1団地的（2以上の複数の敷地）でないこと。

2 自己用住宅の建築を目的とする2以上の複数の敷地が隣接する場合（隣接とみなされる場合を含む）で、この敷地を同一者が条例公布（平成13年6月26日）以降に所有等していたときは、敷地の1が許可を受けた後（開発許可を受けたものは開発許可完了公告後）1年を経過していること。

ただし、他の要件で許可を受けた等敷地及び相続により所有した（相続することになる場合を含む）土地と隣接する場合を除く。

3 隣地とみなされる場合は、

- 1) 開発行為（土地の区画形質の変更）を伴う場合は、隣地境界線から2m未満の敷地の部分とする。
- 2) 露天駐車場、露天資材置場等で開発行為（土地の区画形質の変更）を伴わない場合は、すべて隣接とみなす

(1) 許可対象となる用途は「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」に限定していることから、分譲を目的とするような集団的な開発計画は認められません。

(2) 法第34条第11号該当で隣接した敷地での許可は、敷地の1つが許可を受けた後（開発許可を受けたものは開発許可完了公告後）1年を経過した後となります。

(3) 隣接して許可できないケースは次のとおりです。

① 申請地に開発行為（形の変更）がある場合は、隣地境界線から2m未満の部分について開発行為の有無にかかわらず、すべて隣地とみなし、その部分は申請地の完了公告から1年を経過しなければ許可できません。

② 露天利用目的で造成済みの土地は、すべて一体的な隣接地とみなすため、1年以内に2以上の敷地に分割した計画を許可することはできません。ただし、条例公布日（平成13年6月26日）前に造成済みであったことが証明できる土地で、申請地の境界線から2m以上の部分についてはこの限りではありません。

(4) 法第34条第11号は、「自己の居住の用に供するもの」が該当するため、申請書に次の書類等を添付してください。

- ① 現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築することが必要な理由。
- ② 兼用住宅の場合は、申請者がその業を行うことの証明。

(5) ただし書の運用は、岡山県開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」（P4-1-40）によります。

都市計画法第34条第11号を要件に許可を受けて建築された自己用住宅の 属人性の取扱いについて

運用開始日 令和4年4月1日

法第34条第11号（旧第8号の3を含む。）を要件に許可を受けて建築された自己用住宅を、当該許可を受けた者以外の者の自己用住宅（専用住宅）として所有又は改築する場合については、属人性を要件とせず、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要しないものとする。

5 岡山県開発審査会案件運用基準（法第34条第14号）

開発審査会案件運用基準及び国土交通省開発許可制度運用指針一覧表

連番	開発行為等		運用基準		国土交通省 開発許可制度運用指針
			番号	ページ	
1	住 宅 関 係	分家住宅	(1)	P4-1-18	I-7-1-(1)-①、②
2		大規模既存集落内の分家住宅	(2)	P4-1-19	I-7-1-(7)-②
3		大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	P4-1-20	I-7-1-(7)-①
4		市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮	(4)	P4-1-21	I-7-1-(5)
5		大規模既存集落内の公営住宅	(5)	P4-1-22	I-7-1-(7)-④
6		優良田園住宅			I-7-1-(16)
7		浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅	(6)	P4-1-23	I-6-10-(5)-③-ハ
8	地 域 活 性 化 関 係	第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物	(7)	P4-1-26	I-7-1-(11)
9		大規模既存集落内の小規模な工場等	(8)	P4-1-27	I-7-1-(7)-③
10		産業振興に資する技術先端型業種の工場等	(9)	P4-1-28	I-7-1-(12)
11		地域未来投資促進法に規定する土地利用調整区域内において整備される施設			I-7-1-(12)
12		特定流通業務施設	(10)	P4-1-29	I-7-1-(13)
13		現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設			I-7-1-(11)-①
14		自治会等が運営する準公益施設			I-7-1-(8)
15		研究対象が市街化調整区域に存する研究施設			I-7-1-(4)
16		事 業 関 係	収用対象事業の代替建築物	(11)	P4-1-34	I-7-1-(2)-①、② I-7-1-(7)-①、②、③
17	災害危険区域等から移転する建築物		(12)	P4-1-35	I-7-1-(10)
18	保 健 福 祉 関 係	土地区画整理事業の施行区域内の建築物			I-7-1-(6)
19		優良な有料老人ホーム			I-7-1-(14)
20		地域の需要に相応する介護老人保健施設			I-7-1-(15)
21		社会福祉施設			I-7-1-(17)
22		医療施設			I-7-1-(18)

連番	開発行為等		運用基準		国土交通省 開発許可制度運用指針
			番号	ページ	
23	その 他 運 用 指 針	既存建築物の建替	(13)	P4-1-36	I-7-1-(9) I-7-1-(20)-②
24		既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設	(14)	P4-1-37	I-7-1-(20)-①
25	指 針 列 挙 外	適法に建築された後、相当期間利用された建築物の用途変更	(15)	P4-1-38	I-7-1-(20)-③
26		地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			I-7-1-(3)
27		学校			I-7-1-(19)
28	運 用 指 針 列 挙 外	自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗	(16)	P4-1-39	
29		既存の宅地の開発行為等	(17)	P4-1-40	
30		開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可申請	(18)	P4-1-41	
31		工事完了公告を受けた大規模開発団地内又は事前審査承認地内における再開発行為	(19)	P4-1-42	
32		建築物の所有権の移転（属人性）	(20)	P4-1-43	
33		再生クラッシュプラント	(21)	P4-1-44	
34		自動車リサイクル法に基づく使用済自動車又は解体自動車の解体等を行う事業に係る建築物	(22)	P4-1-45	
35		社会福祉施設、医療施設及び学校	(23)	P4-1-46	
36		国、県等が開発した土地における建築物	(24)	P4-1-47	
37		その他			

[岡山県] (1)

「分家住宅」の取扱い
 (昭和48年2月5日)
 (昭和50年3月28日改定)
 (昭和57年11月1日改定)
 (昭和60年7月26日改定)
 (平成6年7月26日改定)
 (平成13年7月24日改定)
 (平成19年7月24日改定)
 (平成19年11月30日改定)
 (令和5年1月24日改定)

市街化調整区域の内、法第34条第11号に基づき都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）及び玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除く区域内における分家住宅の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 農家世帯の分家住宅の許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引き続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地又は当該区域区分に関する都市計画の決定後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地であること。
- (2) 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅の申請地は、市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引き続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地であること。
- (3) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、3年間以上にわたって、当該都市計画区域内に居住するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、次のいずれかに該当すること。
 - イ 申請者は、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。
 - ロ 申請者は、法定相続権を有する者で、申請地をいわゆる本家から相続できることが確実であること。
- (4) 開発行為の目的は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第2号に掲げるもの）の建築であること。
- (5) 申請者が、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情又は勤務地等の事情で新規に建築しなければならない相当の理由があること。
- (6) 当該開発行為等が、周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ、周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。
- (7) 権利関係については、土地の登記事項証明書により明らかなこと。

[岡山県] (2)

「大規模既存集落内の分家住宅」の取扱い

(昭和61年12月5日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年7月24日改定)

(平成19年7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

市街化調整区域の内、法第34条第11号に基づき都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）及び玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除く区域内における大規模既存集落の分家住宅の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。

(2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から当該大規模既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家に3年以上にわたって居住する世帯構成員であり、次のいずれかに該当すること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者が3年以上にわたって居住する世帯の世帯構成員も含む。

イ 申請者は、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。

ロ 申請者は、法定相続権を有する者で、申請地をいわゆる本家から相続できることが確実であること。

(3) 開発行為の目的は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅又は兼用住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第2号に掲げるもの）の建築であること。

(4) 申請者が、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情又は勤務地等の事情で新規に建築しなければならない相当の理由があること。

(5) 当該開発行為等が、周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ、周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

(6) 権利関係については、土地の登記事項証明書により明らかなこと。

[岡山県] (3)

「大規模既存集落内の自己用住宅」の取扱い

(昭和61年12月5日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年7月24日改定)

(平成19年7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

市街化調整区域の内、法第34条第11号に基づき都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）及び玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除く区域内における大規模既存集落の自己用住宅の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。

(2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。

なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者も含む。

(3) 開発行為の目的は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築であること。

(4) 申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年退職、卒業等の事情がある場合等新規に建築することがやむを得ない場合であること。

(5) 当該開発行為等が、周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ、周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (4)

「市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮」の取扱い

(昭和48年12月5日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 当該市街化調整区域に立地する病院・学校等（以下「病院等」という。）に従事する者及び就学する学生のための住宅、寮（以下「住宅等」という。）の建築を目的とする開発行為であること。
- (2) 住宅等は、病院等と一体的に計画されたものであること。
- (3) 住宅等が病院等の土地の区域に立地するものであること。
- (4) 住宅等の規模が病院等の就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模を超えないものであること。

[岡山県] (5)

「大規模既存集落内の公営住宅」の取扱い

(昭和61年12月5日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

市街化調整区域における大規模既存集落内の公営住宅の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 許可の対象となる土地（申請地）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 主として当該大規模既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅であること。
- (3) 予定建築物の規模が、その地域の入居対象者数を勘案して適切であること。
- (4) 当該開発行為等が、周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ、周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (6)

「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」
の取扱い
(令和4年3月22日)

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）第2条第1項各号のいずれかに該当する土地の区域（都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例に基づき知事が定める区域（令和3年岡山県告示第642号。以下「告示」という。）第一号に掲げる区域を含むものに限る。）で行う、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第二号に掲げるものを含む。以下同じ。）の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条、第42条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、法第29条の規定による許可をする場合には、当該開発区域の土地について、次の(1)及び(2)に掲げる事項を法第41条第1項に基づく制限として定め、法第42条又は第43条の規定による許可をする場合には、次の(1)及び(2)に掲げる事項を法第79条に基づく条件として附して許可することとする。

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）に建築される自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に設けられる一以上の居室（建築基準法第2条第四号の居室であって、その床面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第三号の床面積をいう。）が9.9㎡以上のものに限る。）の床面積が、別図における申請地が属する区域の基準標高以上の高さに位置していること。
- (2) 申請地に建築される自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の周囲の地盤が、擁壁その他の土砂の流出を防止するための構造物で覆われていること。
- (3) 申請地が、都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準（平成13年11月14日策定）の各項に該当する土地であること。

附 則

(施行期日)

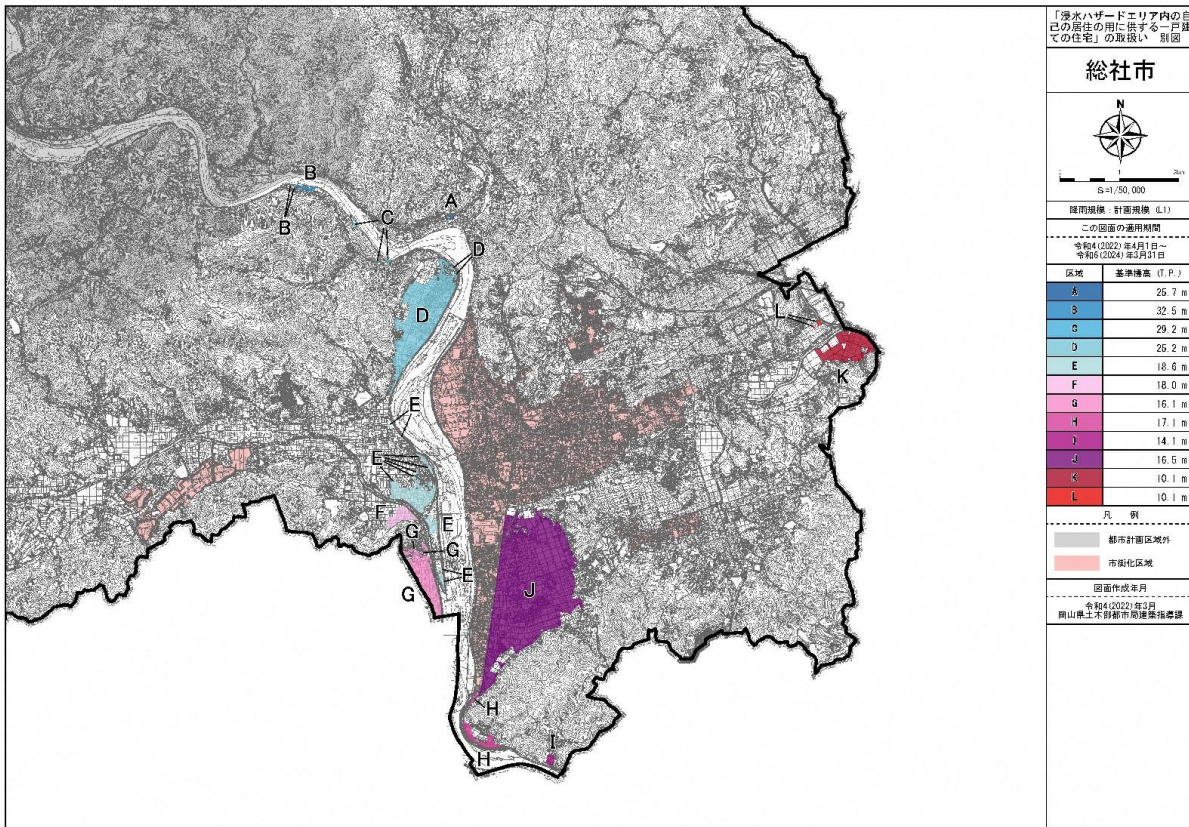
- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 令和6年3月31日までにされた法第29条、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る告示第一号に掲げる区域については、告示附則第2項の規定により読み替えて適用される区域とする。

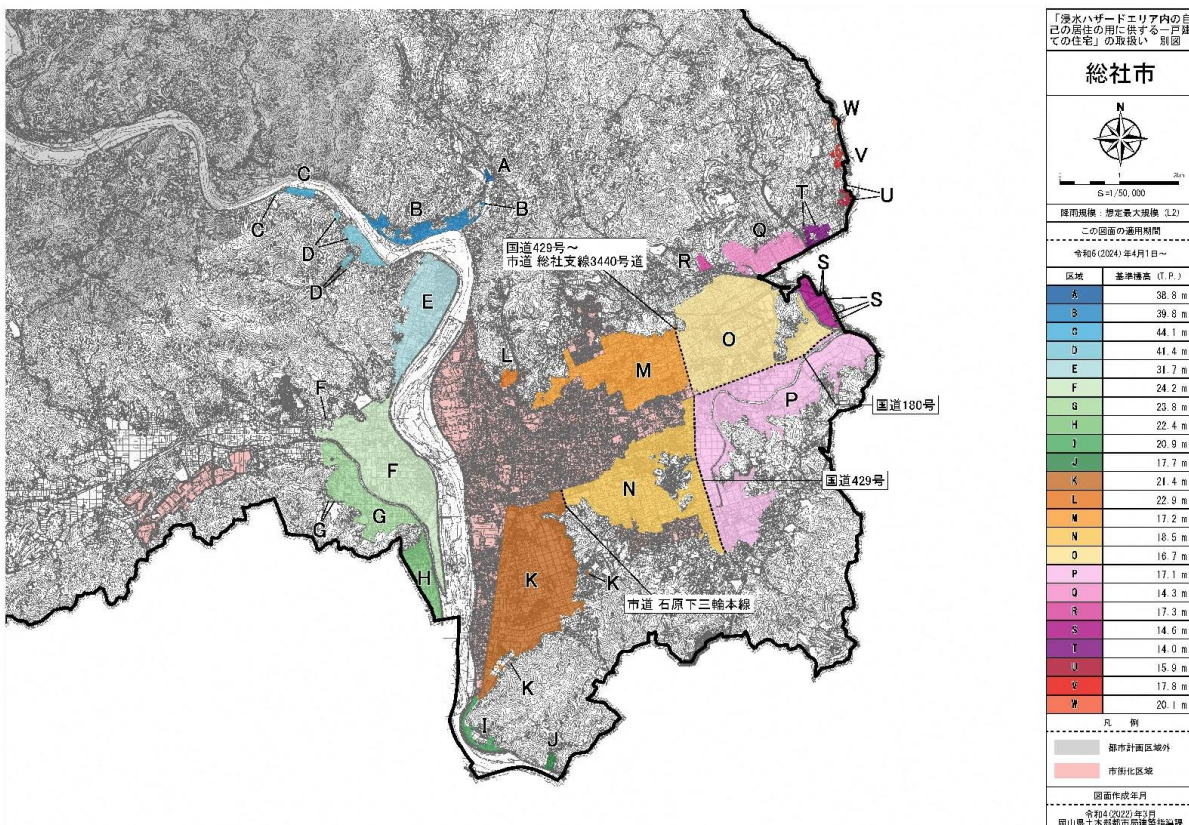
「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図（総社市L1）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313673.pdf>】



「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図（総社市L2）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313674.pdf>】



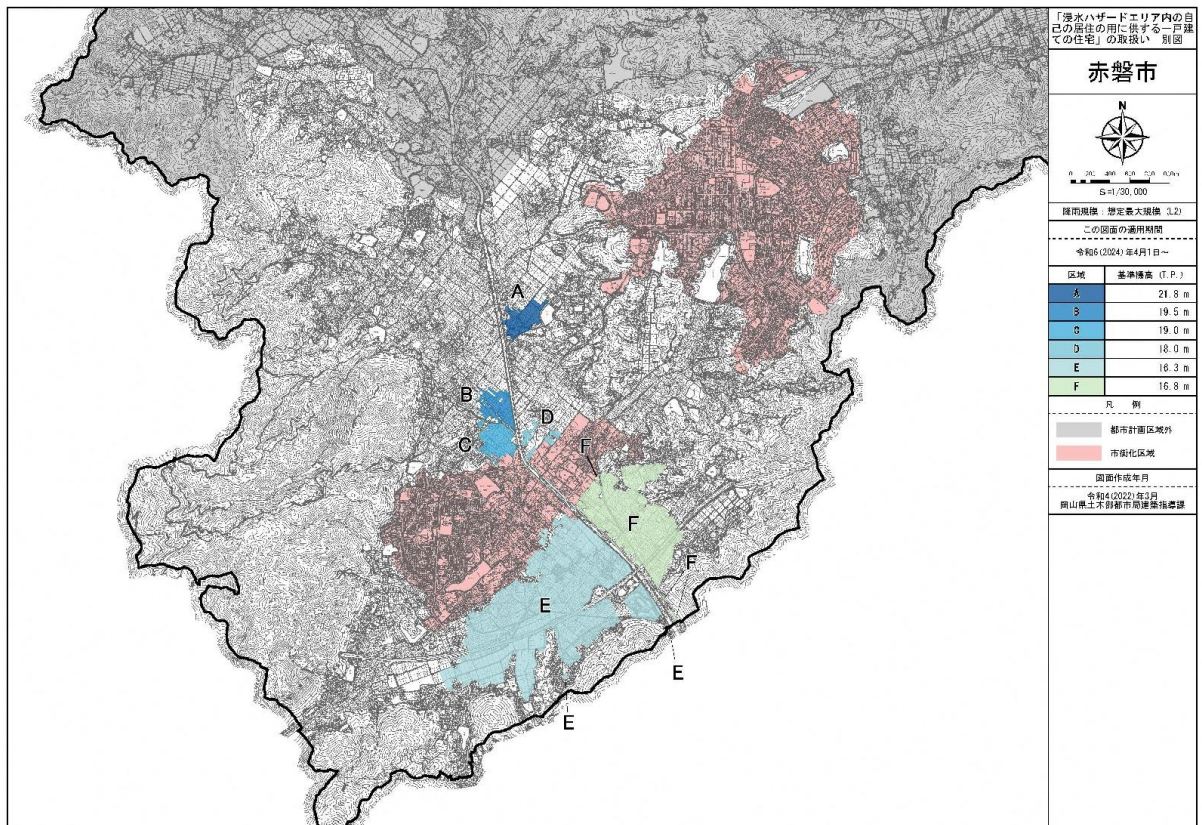
「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図（赤磐市L1）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313675.pdf>】



「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図（赤磐市L2）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313676.pdf>】



[岡山県] (7)

「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設
に併設される建築物」の取扱い

(平成14年1月24日)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域における第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物で、第二種特定工作物に併設される建築物が次の(1)から(4)までのすべてに該当するものは開発審査会の議を経て法第29条又は第43条の規定により許可ができるものとし、1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物が次の(1)から(3)まで及び(5)のすべてに該当するものは開発審査会の議を経て法第43条の規定により許可できるものとする。

なお、第二種特定工作物と物理的及び機能的に不可分一体のものとして付属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等（以下「併設建築物」という。）は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発許可に包含される。

- (1) 第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物で当該施設の利用増進上不可欠であること。
- (2) 周辺の状況等から判断して、当該施設の敷地内に建築することに特段の合理性があること。
- (3) 建築物の計画、規模、構造等が適正であること。
- (4) 第二種特定工作物に併設される建築物でその用途が、ゴルフ場のホテル兼用クラブハウス、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩所やレストラン等であること。
- (5) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に物理的及び機能的に不可分一体のものとして付属的に併設される建築物で、その用途が管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等であること。

[岡山県] (8)

「大規模既存集落内の小規模な工場等」の取扱い

(昭和61年12月5日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

市街化調整区域における大規模既存集落内の小規模な工場等の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 許可を受けようとする者（申請者）は、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張される前から、当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。なお、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された後、当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員も含む。
- (3) 開発行為の目的は、自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物の建築であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模既存集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
 なお、工場及び運動・レジャー施設については、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項の第二種中高層住居専用地域に建築してはならない建築物以外の建築物であること。
- (4) 申請地の面積は、1,000㎡以下であること。また、店舗については、予定建築物の延べ面積が500㎡以下であること。
- (5) 当該開発行為等が、周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ、周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (9)

「産業振興に資する技術先端型業種の工場等」の取扱い

(昭和62年2月12日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(平成20年3月25日改定)

(令和5年1月24日改定)

市街化調整区域における産業振興に資する技術先端型業種の工場等の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町の市街化調整区域で、予定建築物の用途が、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。
- (2) 工場等の立地が、当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次のいずれかに該当する場合であること。
 - イ 周辺の労働力を必要とする場合
 - ロ 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
 - ハ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合
- (3) 当該開発行為等が、周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ、周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (10)

「特定流通業務施設」の取扱い

(昭和61年12月5日)
 (平成3年9月25日改定)
 (平成5年9月29日改定)
 (平成6年7月26日改定)
 (平成11年7月27日改定)
 (平成13年10月3日改定)
 (平成19年5月31日改定)
 (平成19年11月30日改定)
 (平成26年4月1日改定)
 (平成28年11月22日改定)
 (令和5年1月24日改定)

市街化調整区域における、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項の認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号の特定流通業務施設の建設を目的とする開発行為等で、次の(1)から(5)までのいずれにも該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可することができるものとする。

(1) 特定流通業務施設であって、次のいずれかに該当する施設であること。

- イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設。
- ロ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫。

(2) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、次のイからニまでのいずれかに該当する高速自動車国道のインターチェンジ周辺等の道路に接する土地又はホに該当する区域内の土地であること。ただし、優良農地が含まれておらず、又は将来において住居系の土地利用が想定されている区域でない場合に限る。

- イ インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で、インターチェンジまで4車線以上かつ歩道を有する国道、県道又は市町村道
- ロ インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で、原則としてインターチェンジまで2車線以上かつ歩道を有する国道、県道又は市町村道のうち、広域連携軸等の物流に適した道路として都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）に位置付けがあり、歩行者の安全に支障がないとして知事が指定したもの（表1）
- ハ インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で、インターチェンジまで2車線以上かつ歩道を有する国道、県道又は市町村道
- ニ 次のいずれかの道路のうち、知事が指定した道路（表2）
 - ① 4車線以上の国道、県道又は市町村道
 - ② 国道、県道又は市町村道で4車線以上の用地買収が終了し、暫定2車線で供用を開始している道路
 - ③ 2車線以上の道路であって、歩道を有すること等により10m以上の幅員がある道路

- ホ インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で、知事が指定した区域（表3）
- (3) 申請地は、都市計画及び市町村マスタープランと整合が図られているほか、優良農地が含まれておらず、又は将来において住居系の土地利用が想定されている区域でない旨の当該市町村長の意見が付されていること。ただし、前項ニ又はホに該当するものはこの限りでない。
- (4) 物流総合効率化法第4条第10項に基づく知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。
- (5) 申請地は、前面道路に9m以上有効に接し、かつ、申請地内の建築物及び駐車場等から前面道路に至る部分は有効幅員9m以上であること。

表1 インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した道路

番号	市町村名	高速自動車 国道等名	インターチェンジ名	道路の区間
1	総社市	山陽自動車道	倉敷インターチェンジ	一般県道清音真金線の国分寺西交差点から総社市道西郡支線3004号道との交差部まで
2	赤磐市	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	主要地方道山口山陽線の赤磐市道岩田下市線との交差部から赤磐市道熊崎西中線との交差部まで

(注) 位置は別図に定める。

表2 知事が指定した道路

番号	路線名	区 間		道路 区分	
		起 点	終 点		
1	市道 桜が丘北幹線	右	赤磐市尾谷922番4地先	赤磐市五日市261番1地先	①
		左	赤磐市尾谷906番6地先	赤磐市五日市277番1地先	

(注) 道路区分欄の丸数字は、ニに掲げる道路を示す。位置は別図に定める。

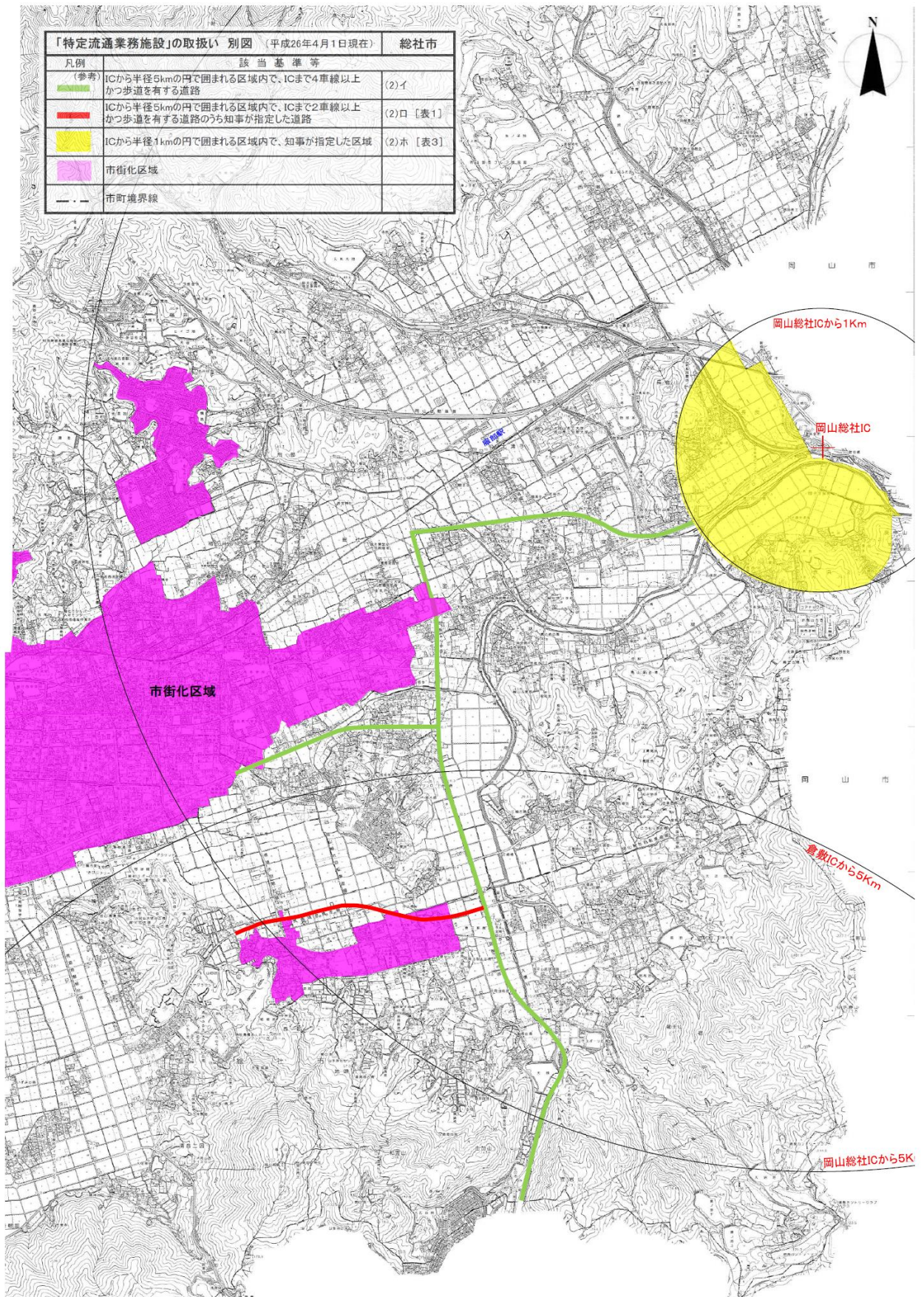
表3 インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した区域

番号	高速自動車国道等名	インターチェンジ名	区 域
1	中国横断自動車道 岡山米子線（岡山自動車道）	岡山総社インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域のうち総社市分
2	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域のうち赤磐市分
3	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域の一部

(注) 位置は別図に定める。

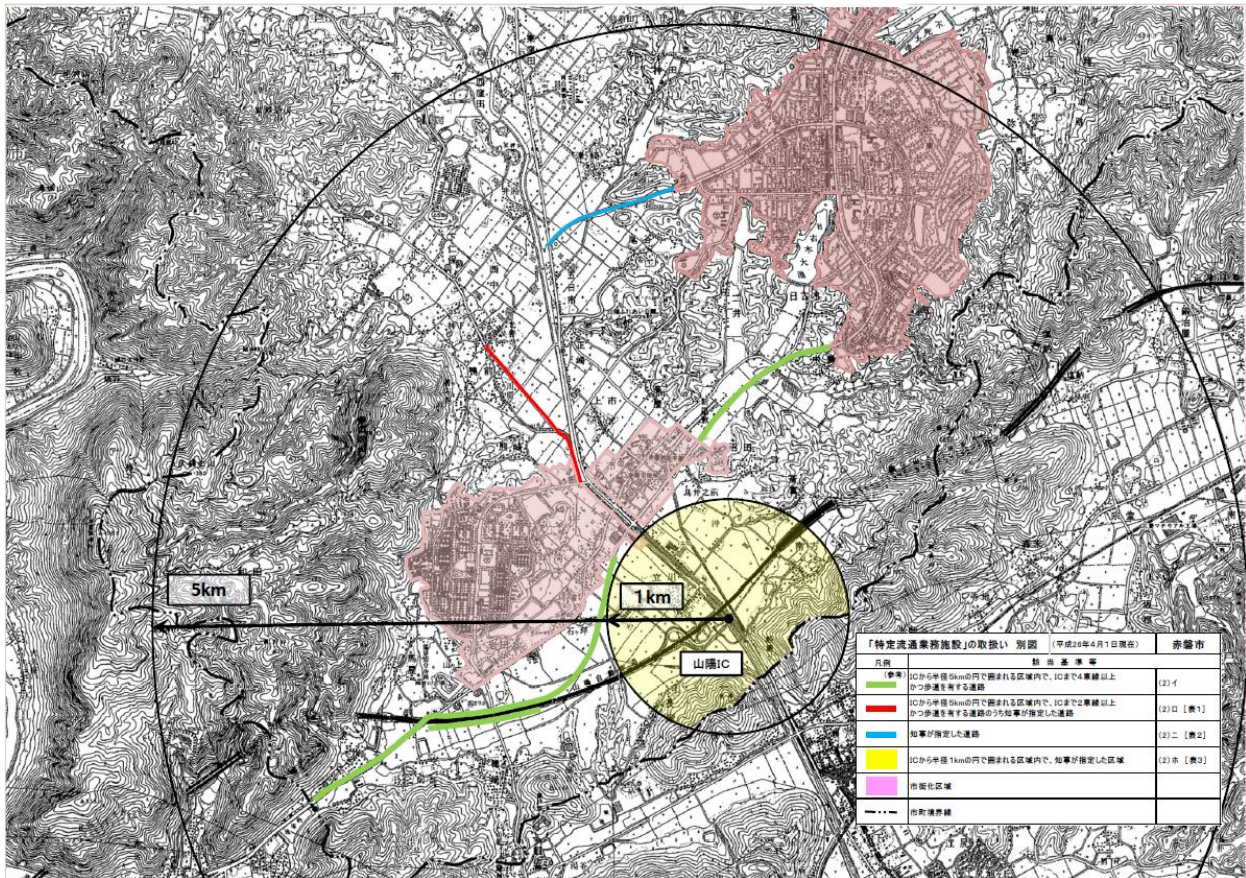
「特定流通業務施設」の取扱い 別図（総社市）

【別図PDF：https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/423475_2720912_misc.pdf】



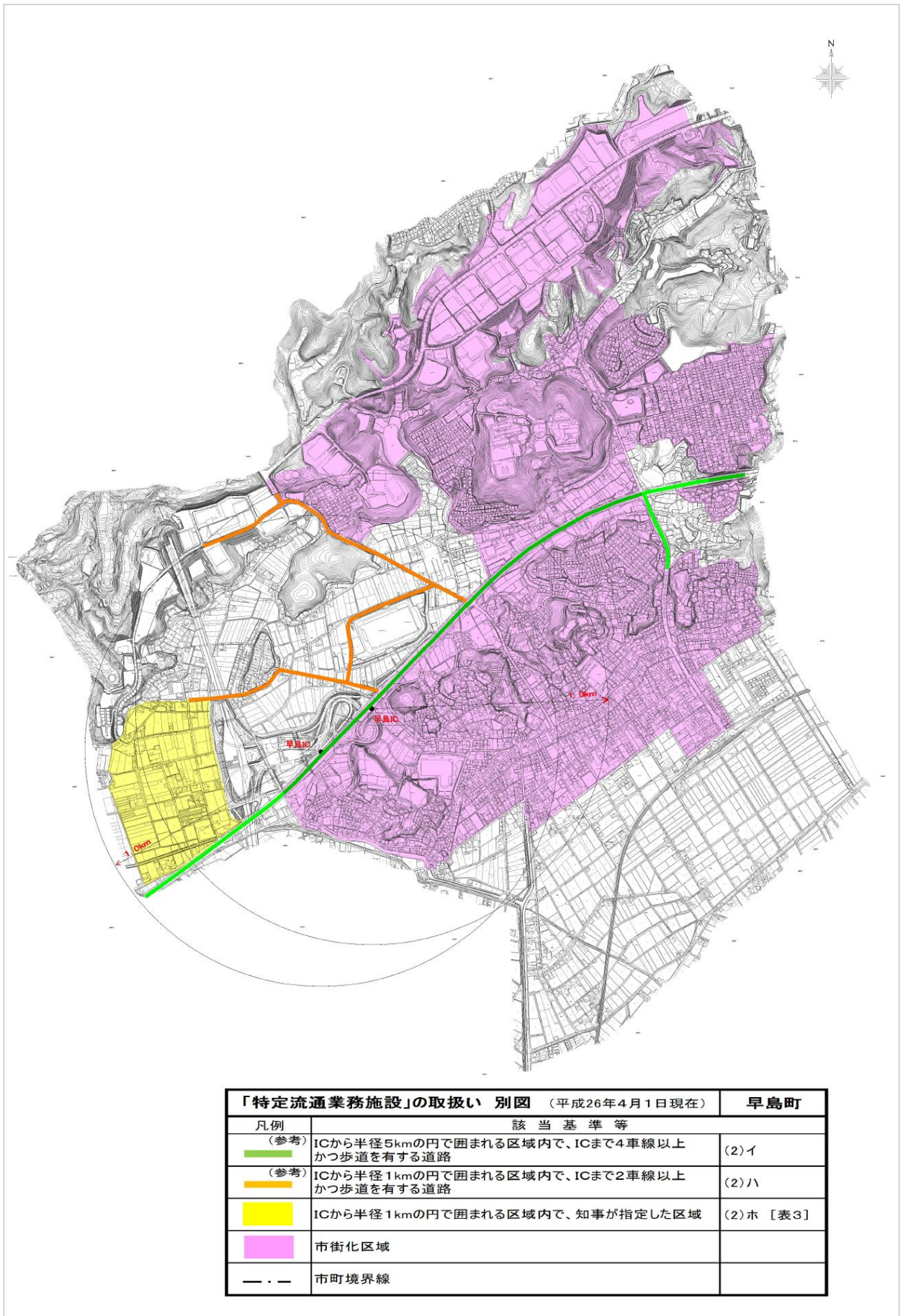
「特定流通業務施設」の取扱い 別図（赤磐市）

【別図PDF：https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/423475_2720911_misc.pdf】



「特定流通業務施設」の取扱い 別図（早島町）

【別図PDF：https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/423475_2720913_misc.pdf】



「特定流通業務施設」の取扱い 別図（平成26年4月1日現在）		早島町
凡例	該当基準等	
(参考) — (緑色) —	ICから半径5kmの円で囲まれる区域内で、ICまで4車線以上かつ歩道を有する道路	(2)イ
(参考) — (オレンジ色) —	ICから半径1kmの円で囲まれる区域内で、ICまで2車線以上かつ歩道を有する道路	(2)ハ
■ (黄色)	ICから半径1kmの円で囲まれる区域内で、知事が指定した区域	(2)ホ [表3]
■ (ピンク)	市街化区域	
— · —	市町境界線	

[岡山県] (11)

「収用対象事業の代替建築物」の取扱い

(昭和48年2月5日)

(昭和57年11月1日改定)

(昭和60年7月26日改定)

(平成元年10月6日改定)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年7月24日改定)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域において収用対象事業の代替建築物の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 県内に現に存する建築物が土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべき建築物（以下「代替建築物」という。）の建築を目的としたものであること。

(2) 収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない建築物（以下「収用対象建築物」という。）が当該市街化調整区域に存すること。また、その他の場合で許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）が次のいずれかに該当するものであること。

イ 市街地が密集している等の事由により市街化区域内に適地を確保することが困難であり、申請されたものであること。

ロ 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切に保有されているものであること。

ハ 許可権者との調整を踏まえ起業者においてあつせんされる等やむを得ない事情があるものであること。

(3) 許可を受けようとする者は、収用対象建築物の所有者等であること。

(4) 代替建築物の用途は、収用対象建築物の従前の用途と同一であること。ただし、兼用住宅が専用住宅となるものについては、この限りでない。

(5) 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用状況に照らし適切なものであること。

(6) 申請地の敷地面積は、収用対象建築物の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、収用対象の自己用住宅の敷地面積が著しく過少（100㎡未満）な場合は、150㎡に至るまでの敷地増はこの限りでない。

(7) 当該開発行為等が周辺の環境をみだすおそれがなく、かつ、周辺の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (12)

「災害危険区域等から移転する建築物」の取扱い

(昭和57年11月1日)

(平成6年7月26日改定)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

市街化調整区域内における災害危険区域等から移転する建築物の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 県内に存する建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転（以下「災害危険区域等から移転する建築物」という。）で、次のいずれかに該当するものであること。
 - イ かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
 - ロ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第3項の関連事業計画に基づく移転
 - ハ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第1項の勧告に基づく移転
 - ニ 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
 - ホ その他法律、条例、要綱又は特定の行政機関の指示によるイからニまでと同等と認められる移転
- (2) 災害危険区域等から移転する建築物が当該市街化調整区域に存すること又はその他の場合で許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）が次のいずれかに該当するものであること。
 - イ 市街地が密集している等の事由により市街化区域内に適地を確保することが困難であり、申請されたものであること。
 - ロ 被移転者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切に保有されているものであること。
 - ハ 許可権者との調整を踏まえ関係行政機関においてあつせんされる等やむを得ない事情があるものであること。
- (3) 許可を受けようとする者は、災害危険区域等から移転する建築物の所有者等であること。
- (4) 予定建築物の用途は、災害危険区域等から移転する建築物の従前の用途と同一であること。ただし、兼用住宅が専用住宅となるものについては、この限りでない。
- (5) 予定建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用状況に照らし適切なものであること。
- (6) 申請地の敷地面積は、災害危険区域等から移転する建築物の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、災害危険区域等から移転する建築物の自己用住宅の敷地面積が著しく過少（100㎡未満）な場合は、150㎡に至るまでの敷地増はこの限りでない。
- (7) 当該開発行為等が周辺の環境をみだすおそれがなく、かつ、周辺の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (13)

「既存建築物の建替」に関する取扱い

(昭和48年2月5日)

(昭和57年11月1日改定)

(昭和61年4月20日改定)

(平成6年7月26日改定)

(平成11年3月23日改定)

(平成13年7月24日改定)

(令和5年1月24日改定)

(令和5年11月29日改定)

既存建築物の建替を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 市街化調整区域に従前から存する建築物の建替は、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。ただし、従前の自己用住宅の敷地が著しく過少（100㎡未満）で150㎡に至るまでの敷地増を伴う場合の建替（増築も含む。）については、従前の敷地の範囲内外を問わない。
- (2) 従前の建築物と同一の用途であること。
- (3) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、建替後の建蔽率・容積率が近接の用途地域の建蔽率・容積率の限度以内であること。

(参考)

従前の建築物の敷地において、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下で階数の増変更がないものについては、従前の建築物と同一の用途であれば「改築」として扱い、許可を要しないものとして取り扱われる場合があります。

[岡山県] (14)

「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設」の取扱い

(平成10年9月24日)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域における土地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既存の土地において、その土地利用を適正に行うため最低限必要な管理のために付属的に併設される施設（以下「既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設」という。）の建築で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 土地の主たる利用目的及び管理施設の面積（建築物が複数の場合はその合計面積）が次に掲げるものであること。

イ 露天駐車場 延べ面積15㎡以内

ロ 露天資材置場 延べ面積15㎡以内

ハ 産業廃棄物中間処理施設 延べ面積60㎡以内

ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条による敷地の位置が決定している施設は除く。

ニ その他の施設 延べ面積15㎡以内

(2) 当該施設を設置する上で他の法令の規定に適合していること。

(3) 対象となる建築物の主たる用途が事務所、休憩所、便所、倉庫等であること。

なお、営業や接客を行う等それ自体独立して機能を果たす営業所等及び物品の販売、加工、修理等を行う店舗等に類するものを含まないこと。

(4) 管理施設の建築は既存の土地の範囲内であること。

(5) 許可の対象となる土地（申請地）が申請時において現に利用されていること、又は土地造成等が行われ完了していること。

[岡山県] (15)

「適法に建築された後、相当期間利用された建築物の用途変更」の取扱い

(平成11年3月23日)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域内において適法に建築された後、相当期間利用された建築物の用途変更を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第42条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 対象建築物の用途は、法第34条第1号又は第9号による店舗であり、変更後は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であること。
- (2) 建築確認申請処分後に建築された後、20年以上経過した建築物であること。ただし、建築主の死亡、経営難等の経済的事情、これらに伴う譲渡その他やむを得ないと認められる場合にあつては、10年以上経過した建築物とする。

(参考)

法第34条第9号とは、旧法第34条第8号を指す。

[岡山県] (16)

「自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗」の取扱い

(昭和59年1月1日)

(平成6年7月26日改定)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域において主として露天展示による自動車又は墓石若しくは庭石の販売を行う店舗の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 当該開発行為等に係る市町村の土地利用計画及び開発区域周辺の環境保全に支障がないものであること。
- (2) 申請地は、2車線以上で一定の交通量（2000台以上／12h）を有する道路に接し、将来の都市計画上及び交通安全上支障がないこと。ただし、墓石の販売店舗について、墓地の近隣であるため交通量の基準を満たさない場合はこの限りでない。
- (3) 事務所等の建築物の床面積は、原則として100㎡以下とする。ただし、自動車の販売店舗で自動車の整備作業場を併設する場合は、150㎡以下に限り当該整備作業場の併設を認める。

[岡山県] (17)

「既存の宅地の開発行為等」の取扱い

(平成13年7月24日)

(平成13年10月3日改定)

(平成14年1月24日改定)

(平成19年7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

法第34条第11号に基づき都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号。以下「県条例」という。）第2条又は玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成19年玉野市条例第14号。以下「市条例」という。）第2条の開発許可の対象となる区域内で行う、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）の施行日（平成13年5月18日）（以下「法施行日」という。）前にすでに宅地であった土地における予定建築物の用途が、県条例第3条又は市条例第3条による環境の保全上支障があると認められる用途以外である「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第2号に掲げるものを含む。）」を目的とする2以上の複数の敷地が隣接する場合の開発等で、次の各項のすべてに該当するものは開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

- (1) 当該開発行為等に係る市町村の土地利用計画及び開発周辺区域の環境保全に支障がないこと。
- (2) 開発区域の周辺に新たな公共施設の整備を必要とする場合は、開発行為者の負担により整備されること。
- (3) 開発の土地が次のイからへまでのいずれかに該当するものであること。
 - イ 建物の登記事項証明書で法施行日前に登記されていること。
 - ロ 土地の登記事項証明書で法施行日前に宅地として登記されていること。
 - ハ 建物の固定資産課税状況で法施行日前に課税されていること。
 - ニ 建築基準法第7条第5項の検査済証が法施行日前に交付されていること。
 - ホ 既存宅地の確認通知書で確認されること。
 - へ 公的機関の証明又はその他の資料で法施行日前に建築物が存在していたことが証明されていること。
- (4) 開発の土地に接する農道・水路等で公共の用に供していた土地の一部を払い下げ等により取得し、開発区域に含める場合も該当する。
- (5) 土地利用等に相当の理由があること。

[岡山県] (18)

「開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法施行令第36条
第1項第3号ホに基づく建築許可申請」の取扱いについて

(昭和47年5月29日)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

開発審査会事前審査承認地における建築物の建築で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 自己の居住又は業務の用に供する建築物（法第34条第1号に該当する店舗等）を建築するものであること。
- (2) 建築物の最高の高さは10m以下、かつ、軒の高さは7m以下であること。
- (3) 開発審査会事前承認地の完了届出後の区画割の変更を行う場合は、1区画の敷地面積が150㎡以上であること。

(参考) 開発審査会事前審査承認地

次に掲げる要件のすべてに該当する土地で、開発審査会の事前審査を経たもの。

- イ 原則として公聴会の開催の日までに開発が完了したもの又は公聴会開催の日において、開発が概成した土地であること。（公聴会開催の日までに農地転用の許可、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の許可、建築基準法（昭和25年法律第201号）による道路位置指定、その他開発に係る諸法令に基づく許認可を受けた土地で公聴会開催の日までに開発に着手した場合におけるこれらの手続に係る土地を含む）
- ロ 原則として開発者が法施行時以前から土地の所有権その他の土地の利用に関する権利若しくは開発に関する権原を有していた土地であること。ただし、開発に係る諸法令に基づく許認可を受けた土地を除く。
- ハ 必要な公共施設等が旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）による技術基準と同程度に整備された良好な宅地であること。

[岡山県] (19)

「工事完了公告を受けた大規模開発団地内又は事前審査承認地内
における再開発行為」の取扱い
(昭和62年12月17日)
(平成6年7月26日改定)
(平成13年7月24日改定)
(平成19年11月30日改定)

再開発行為は大規模開発団地内又は事前審査承認地内の再開発行為で、次の(1)から(3)まで及び(5)のすべてに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条の規定により許可ができるものとし、また、次の(1)、(2)、(4)及び(5)のすべてに該当するものは、原則として法第29条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 旧法第34条第10号イに該当するものとして開発行為の許可を受けた大規模開発団地内又は開発審査会で認められた事前審査承認地内において行うものであること。
- (2) 大規模開発団地内の再開発行為は、工事完了の公告（法第36条第3項）後に行うものであること。
- (3) 土地利用の変更を伴う場合は、合理的事情があること及びその変更が大規模開発団地内又は事前審査承認地内の土地利用に照らして適切なものであること。
- (4) 土地利用の変更を伴わない宅地の切土・盛土及び擁壁による法起こしであること。
- (5) 周辺の環境をみだすおそれがなく、かつ、周辺の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山県] (20)

「建築物の所有権の移転（属人性）」の取扱い

(平成8年5月28日)

(平成13年10月3日)

(平成19年11月30日改定)

(令和5年1月24日改定)

法第34条第11号に基づき都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）及び玉野市都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除き、次の(1)又は(2)の要件に該当するものについては、建築物の土地及び建築物の所有権の移転（属人性）を要件としないものとし、原則として法第29条、第42条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 既存の権利の届出（法第34条第13号）により建築された次のイ及びロの要件に該当するものであること。

イ 既存の権利の届出により建築された建築物の従前の敷地と同一であること。

ロ 従前の自己の居住に供する建築物（自己の住宅）と同一の用途であること。

(2) 適法に建築された後相当期間利用された建築物で、次のイからハに該当するものであること。

イ 対象建築物が農家住宅、分家住宅、大規模既存集落内の分家住宅、大規模既存集落内の自己用住宅、収用対象移転住宅で、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であること。

ロ 適法に建築された後、20年以上経過した建築物であること。ただし、建築主の死亡、経営難等の経済的事情、これらに伴う譲渡その他やむを得ないと認められるものにあつては、10年以上経過した建築物とする。

ハ 建築された建築物の従前の敷地と同一であること。

(参照)

法第34条第13号とは、旧法第34条第9号をさす。

[岡山県] (21)

「再生クラッシャープラント」の取扱い (平成9年11月27日) (平成13年10月3日改定) (平成19年11月30日改定)
--

市街化調整区域において、第一種特定工作物のうちコンクリート塊又はアスファルトコンクリート塊を再生利用するための破砕施設（これを覆う建築物を含む。）の新設（注1）を目的とする開発行為等で、次のすべての基準に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

(立地基準)

- (1) 当該開発行為等に係る市町村の土地利用計画に支障がなく、騒音、振動及び排水等環境対策の観点から、市町村と十分協議がなされている場所であること。
- (2) 原則として敷地境界から300m以内の範囲に教育施設、福祉施設、保育施設、医療施設等がなく、100m以内に住宅が存在しない場所で、周辺の環境に影響を及ぼすおそれの少ない場所であること（注2）。
- (3) 原材料置き場、処理済資材置き場、積換え場所、駐車場等を有効に配置することができる適正な広さを有している場所であること。

(計画基準)

- (1) 施設の操業等に伴う騒音、粉塵等を防止するために、計画区域の面積に応じて下記に定める緩衝帯を敷地境界に沿って適切に配置した計画であること。ただし、進入通路及び出入口部分は除く。

面積	1 ha未満	1 ha～1.5ha未満	1.5ha以上
緩衝帯の幅員	2 m以上	4 m以上	5 m以上

- (2) (1)の緩衝帯に植樹、塀等を設置し、景観に配慮した計画であること。
- (3) 再生クラッシャープラント施設の管理施設を設置する場合は、管理事務所、保管庫、便所等の附属建築物で、管理上必要と認められる最小限のものであること。

(申請者に係る基準)

- (1) 産業廃棄物の処理業許可等、他法令の規定に適合している者であること。
- (2) 事業を行うに足る、資力と信用を有している者であること。

注1) 新設とは、既存の砕石クラッシャープラント等を再生処理クラッシャープラントに転用して使うこと、及び平成5年6月24日以前に設置された再生処理クラッシャープラントでその施設を増設することを含む。

注2) 平成5年6月24日以前に設置された再生処理クラッシャープラントでその施設を増設する場合については、立地基準(2)は適用しない。

(参考)

- 1 この基準の施行日（平成9年11月27日）以後に、この基準の規定により法第29条又は第43条の許可を受け設置されたもので、その後に同一敷地内で増設又は附属建築物の増築をする場合は、「用途変更を伴わない予定建築物・第一種特定工作物の変更承認」の手続を必要とする。
- 2 コンクリート塊及びアスファルトコンクリート塊の破砕処理施設は、平成5年6月25日施行の建築基準法（昭和25年法律第201号）改正により都市計画法の規制を受けることとなった。

[岡山県] (22)

「自動車リサイクル法に基づく使用済自動車又は解体自動車の
解体等を行う事業に係る建築物」の取扱い

(平成16年5月25日)

(平成19年11月30日)

市街化調整区域において、使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）の規定による使用済自動車又は解体自動車の解体又は破碎を行う事業に係る建築物の建築を目的とする建築行為で、次の各号のすべてに該当するものは、原則として法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 当該建築行為に係る市町村の土地利用計画に支障がなく、騒音、振動及び排水等環境対策の観点から、市町村と十分協議がなされていること。
- (2) 申請者が自動車リサイクル法第60条の解体業又は同法第67条の破碎業の許可を受けることが見込まれること。
- (3) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）の主たる利用目的が、次に掲げるものであって必最小限度の規模であること。
 - イ 使用済自動車又は解体自動車の解体を行う事業に係る解体作業場であって、床面に雨水等がかからないようにするために必要な建築物
 - ロ 使用済自動車又は解体自動車の解体を行う事業に係る取外し部品の保管場所であって、床面に雨水等がかからないようにするために必要な建築物
 - ハ 解体自動車の破碎を行う事業に係る破碎施設及び自動車破碎残さの保管場所であって、自動車破碎残さに雨水等がかからないようにするために必要な建築物
- (4) 管理施設を設ける場合にあつては、延べ面積を60㎡以内とし、建築物の主たる用途が事務所、休憩所、便所、倉庫等であること。ただし、許可権者がやむを得ないと認めた場合は120㎡以内とする。
- (5) 施設の操業等に伴う騒音、粉塵等を防止するための塀、囲い等を設置し、周辺の環境に配慮すること。
- (6) 当該施設を設置する上で、他法令の規定に適合していること。
- (7) 建築物の建築は既存の土地の範囲内であること。
- (8) 申請地が自動車リサイクル法における解体業及び破碎業の許可制度開始日（平成16年7月1日）において現に利用されていること。

[岡山県] (23)

「社会福祉施設、医療施設及び学校」の取扱い
(平成19年11月30日)

市街化調整区域内において、次の用途の建築物の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 建築物の用途が、次のいずれかに該当すること。

イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業の用に供する施設（法第34条第1号に該当するものを除く。）

ロ 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する医療施設（法第34条第1号に該当するものを除く。）

ハ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による学校（法第34条第1号に該当するものを除く。）

(2) 平成19年11月29日以前に適法に建築された建築物の敷地において行われる建築行為及びその敷地において行われる再開発行為が、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とならないこと。

(3) 予定建築物の用途は、前項の敷地において従前から行われていた用途であること。

(参考)

平成18年改正都市計画法施行時（以下、「法適用時」という。）（平成19年11月30日）において、適法に建築され現に存する建築物又は適法に建築に着手され完了していない建築物の建替え又は増築等を行う場合で、法適用時の敷地において、建替え又は増築後の床面積合計が法適用時の床面積の1.5倍以下で階数の増変更がないものについては、法適用時の用途が同一であれば「改築」として扱い、許可を要しないこととする。

[岡山県] (24)

「国、県等が開発した土地における建築物」の取扱い
(平成19年11月30日)

市街化調整区域内における国、県等が開発行為を行った土地における建築物の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条第1項、第42条第1項又は第43条第1項の規定により許可し、若しくは法第34条の2、第42条第2項又は第43条第3項の規定により協議し成立したことをもって直近の開発審査会に報告する。

(1) 平成19年11月29日以前において、国、県等が開発行為を行った土地又は開発行為に着手し、かつ申請時に当該開発行為が完了している土地の区域内であること。

国、県等とは次のものを指す。

イ 国（一部の公団、事業団等（法第34条の2、第42条第2項又は第43条第3項で国等にみなされる機関）を含む。）

ロ 岡山県（県の住宅供給公社及び土地開発公社を含む。）

ハ 玉野市（市の土地開発公社を含む。）

(2) 建築物の用途が開発された土地の目的に合致するものとして、国、県等の開発者及びその土地の管理者が認める建築物であること。

(参考)

平成18年改正都市計画法施行時（以下、「法適用時」という。）（平成19年11月30日）において、適法に建築され現に存する建築物、又は適法に建築に着手され完了していない建築物の建替え又は増築等を行う場合で、法適用時の敷地において、建替え又は増築後の床面積合計が法適用時の床面積の1.5倍以下で階数の増変更がないものについては、法適用時の用途が同一であれば「改築」として扱い、許可又は協議成立を要しないこととする。

6 開発審査会資料の作成上の注意事項

- (1) 資料の大きさは、日本産業規格A4判（29.7cm×21.0cm）を基本とし、図面等はA3判に納めてA4サイズに折り込んでください。
- (2) 該当理由書以降の資料には、右上に目次に合わせたページ番号を記入してください。
- (3) 図面には、作成者氏名を記入してください。
- (4) 資料の文字の大きさは、12ポイント程度で作成してください。
- (5) 開発審査会案件は、申請書提出前に必ず事前協議を行ってください。

7 開発審査会資料作成要領

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
(1)	表紙	・ 「8 開発審査会資料の様式（記入例）」による
(2)	目次	・ 「8 開発審査会資料の様式（記入例）」による
(3)	都市計画法第34条 第14号該当理由書	・ 周辺地域の状況、事業内容、立地基準に適合していること、当該施設の必要性等を簡潔に記入
(4)	事業計画書	・ 3欄の開発（申請）区域の面積は、実測面積を記入 ・ 6欄の開発（申請）区域内の環境保全は、開発等によって開発区域及びその周辺区域に及ぼす影響に対し、排水処理の方法や緑化等、環境保全のために講じる措置を簡潔に記入
(5)	開発（申請）区域 位置図 （S＝1／10,000）	・ 都市計画図（1/10,000）に、次の事項を明示 ・ 方位 ・ 開発（申請）区域 ・ 公共、公益施設 ・ 市街化区域を用途地域別に着色及び凡例 ・ 直近の市街化区域と申請地との距離
(6)	開発（申請）区域 区域図 （S＝1／2,500）	・ 都市計画図（1/2,500）に、次の事項を明示 ・ 方位 ・ 開発（申請）区域の境界（朱書き） ・ 接続道路の路線名及び有効幅員 ・ 排水経路
(7)	土地利用計画図 （S＝1／500程度）	・ 方位 ・ 開発（申請）区域の境界（朱書き） ・ 予定建築物の位置及び用途 ・ 土地利用の用途別に着色及び凡例 ・ 接続道路の路線名及び有効幅員
(8)	標準断面図 （S＝1／500程度）	・ 区域境界位置 ・ 現地盤面（区域外の地形も含む）と計画地盤面及びそれぞれの地盤高 ・ 法面（がけを含む）、擁壁、道路その他工作物の位置、形状
(9)	予定建築物平面図・ 立面図	・ 予定建築物の用途が分譲用地以外の場合は、原則添付 ・ 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入
(10)	現況写真	・ 開発（申請）区域の全景を撮影し、開発（申請）区域（境界）を赤枠表示 ・ 撮影方向を明示

8 開発審査会資料の様式（記入例）

※ 以下の様式により、それぞれA4版タテ使いで作成してください。

(1) 表紙

	議案第 号 別添資料（ ）
開 発 審 査 会 資 料	
申請者 住 所 ○○市○○町○○番地 氏 名 ○○株式会社 代表取締役 ○○ ○○	

(2) 目次

目 次	
1. 都市計画法第34条第14号該当理由書	(ページ)
2. 事業計画書	(ページ)
3. 開発（申請）区域位置図（縮尺1：10,000）	(ページ)
4. 開発（申請）区域区域図（縮尺1：2,500）	(ページ)
5. 土地利用計画図（縮尺1：○○○）	(ページ)
6. 標準断面図（縮尺1：○○○）	(ページ)
7. 予定建築物平面図（縮尺1：○○○）	(ページ)
立面図（縮尺1：○○○）	
8. 現況写真	(ページ)

(3) 該当理由書

(ページ)

都市計画法第34条第14号該当理由書

1 該当項目

○○○○○○○○○○○○○ (運用基準○)

2 該当理由

○○○・・・

(4) 事業計画書

(ページ)

事業計画書

1 申請者の住所・氏名

○○市○○町○○番地
○○株式会社 代表取締役 ○○ ○○

2 開発（申請）区域の場所・地目

○○市○○町大字○○字○○番 外○筆、○番地先道、水路（別紙のとおり）

3 開発（申請）区域の面積

○○. ○○㎡

4 予定建築物の用途・規模・構造・区画等

(一般的な例)

用途 事務所
規模 建築面積 ○○. ○○㎡
延床面積 ○○. ○○㎡
構造 ○○造、○階建て

(分譲地の例)

用 途 分譲住宅地
区画数 ○区画
最大宅地面積 ○○. ○○㎡
最小宅地面積 ○○. ○○㎡
平均宅地面積 ○○. ○○㎡

5 開発（申請）区域の土地利用計画

別添の「土地利用計画図」のとおり

6 開発（申請）区域内の環境保全

○○○・・・

(5) 事業変更計画書 ※変更許可申請の場合

(ページ)

事業変更計画書

- 1 申請者の住所・氏名
 ○○市○○町○○番地
 ○○株式会社 代表取締役 ○○ ○○

- 2 開発（申請）区域の場所・地目
 ○○市○○町大字○○字○○
 (変更前) (変更後)
 ○○番地、○○番地 ○○番地、△△番地

- 3 開発（申請）区域の面積
 (変更前) (変更後)
 ○○. ○○m² △△. △△m²

- 4 予定建築物の用途・規模・構造・区画等
 (分譲地の例)

用 途	分譲住宅地 (変更前)	(変更後)
区画数	○区画	△区画
最大宅地面積	○○. ○○m ²	△△. △△m ²
最小宅地面積	○○. ○○m ²	△△. △△m ²
平均宅地面積	○○. ○○m ²	△△. △△m ²

- 5 開発（申請）区域の土地利用計画
 別添の「土地利用計画図」のとおり

- 6 開発（申請）区域内の環境保全
 ○○○・・・

分家住宅該当理由書様式

分家住宅該当理由書

分家住宅 大規模既存集落内の分家住宅
 (いずれかに○をつけること)

1 申請地の所在・地番・地目及び面積（㎡）

2 譲渡人（A土地所有者）

住所

氏名

年齢

3 譲受人（B分家する者）

住所

氏名

年齢

4 続柄

(注) Aに対するBの続柄、例えば、「二男」、「三男」等と記入してください。

5 本家の世帯構成員であった年数 ○年○箇月（○年○月○日～○年○月○日）

6 分家の理由

- (1) 現在の居住地の概要
- (2) 現在の居住地を退去する必要性
- (3) 申請地に住居を建てなければならない必要性
- (4) 市街化調整区域外の譲渡人・譲受人の土地の保有状況

譲渡人

譲受人

(5) その他特に市街化調整区域に分家を必要とする理由

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

岡山県知事 ○ ○ ○ ○ 殿

申請人

印

収用移転証明書様式

市街化調整区域からの移転

第 年 月 日 号

岡山県知事 ○○ ○○ 殿

(起業者)
住 所
氏 名 印

収用対象事業の証明について

次の土地等は、土地収用法第3条に基づく事業の施行のため、買収（補償）することを証明します。

記

- 1 事業名
- 2 起業者名
- 3 土地収用法第3条該当号及び補償内容（移転工法）
- 4 買収する土地について
 - (1) 所在・地積（実測）
 - (2) 地目
 - ① 登記地目
 - ② 現状地目
 - (3) 所有者
- 5 移転補償する建物について
 - (1) 建物の存する土地の所在・地積（実測）
 - (2) 所有者
 - (3) 使用者
 - (4) 建物の表示（棟別に記入）

区分	表示登記	現行	備考
用途			
構造			
床面積			

(添付書類)

- (1) 移転前の土地の位置図（1/10,000）
 - ① 市街化区域と調整区域の別がわかるもの
 - ② 区域図（1/2,500計画幅を記入）
- (2) 移転前の土地の平面図（計画幅を記入）
 - ① 買収する土地・地積のわかるもの … 土地の登記事項証明書、公図の写し（計画幅を記入）
 - ② 建物配置のわかるもの ……………… 建物の登記事項証明書、建物平面図（計画幅を記入）
- (3) 新旧対照表（別紙申請者作成）

市街化区域からの移転

第 年 月 日 号

岡山県知事 ○○ ○○ 殿

(起業者)
住 所
氏 名
印

収用対象事業の証明について

次の土地等は、土地収用法第3条の事業の施工のため、買収（補償）することを証明します。

記

- 1 事業名
- 2 起業者名
- 3 土地収用法第3条該当号及び補償内容（移転工法）
- 4 買収する土地について
 - (1) 所在・地積（実測）
 - (2) 地目
 - ① 登記地目
 - ② 現状地目
 - (3) 所有者
- 5 移転補償する建物について
 - (1) 建物の存する土地の所在・地積（実測）
 - (2) 所有者
 - (3) 使用者
 - (4) 建物の表示（棟別に記入）

区分	表示登記	現行	備考
用途			
構造			
床面積			

- 6 移転先の土地について
 - (1) 所在地・地積及び移転前の土地との面積比
 - (2) 地目
 - (3) 所有者
- 7 市街化調整区域に移転することが真にやむをえない理由
- 8 起業者が土地をあっせんした理由及び経緯

(添付書類)

- (1) 移転前の土地の位置図（1/10,000）
 - ① 市街化区域と調整区域の別がわかるもの
 - ② 区域図（1/2,500計画幅を記入）
- (2) 移転前の土地の平面図（計画幅を記入）
 - ① 買収する土地・地積のわかるもの … 土地の登記事項証明書、公図の写し（計画幅を記入）
 - ② 建物配置のわかるもの ……………… 建物の登記事項証明書、建物平面図（計画幅を記入）
- (3) 新旧対照表（別紙申請者作成）