

# 開発許可制度等に関する 審査基準集(適用除外編)

令和7年10月改訂





# 《 目 次 》

|       |                                                                            |                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 第 1 章 | 開発許可制度の総説                                                                  | － P. 5 －                     |
| 第 1 節 | 創設                                                                         | － P. 5 －                     |
| 第 2 節 | 概要                                                                         | － P. 6 －                     |
| 第 3 節 | 沿革                                                                         | － P. 7 －                     |
| 第 4 節 | 手続                                                                         | － P. 8 －                     |
| 第 5 節 | 事務委任等                                                                      | － P. 9 －                     |
| 第 2 章 | 開発許可制度に関する定義                                                               | － P. 10 －                    |
| 第 1 節 | 建築物の建築                                                                     | 〔都市計画法第 4 条第 10 項〕 － P. 10 － |
| 第 2 節 | 特定工作物                                                                      | 〔都市計画法第 4 条第 11 項〕 － P. 11 － |
| 第 3 節 | 開発行為                                                                       | 〔都市計画法第 4 条第 12 項〕 － P. 14 － |
| 第 4 節 | 開発区域                                                                       | 〔都市計画法第 4 条第 13 項〕 － P. 16 － |
| 第 5 節 | 公共施設                                                                       | 〔都市計画法第 4 条第 14 項〕 － P. 16 － |
| 第 3 章 | 都市計画法第 29 条の適用が除外される開発行為                                                   | － P. 17 －                    |
| 第 1 節 | 市街化区域内等の小規模な開発行為<br>〔都市計画法第 29 条第 1 項第 1 号〕                                | － P. 19 －                    |
| 第 2 節 | 市街化調整区域内等の農林漁業用施設等の開発行為<br>〔都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号〕 〔都市計画法第 29 条第 2 項第 1 号〕 | － P. 20 －                    |
| 第 3 節 | 公益施設の開発行為<br>〔都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号〕                                       | － P. 25 －                    |
| 第 4 節 | 都市計画事業の施行として行う開発行為<br>〔都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号〕                              | － P. 32 －                    |

|      |                                               |            |
|------|-----------------------------------------------|------------|
| 第5節  | 土地区画整理事業の施行として行う開発行為<br>〔都市計画法第29条第1項第5号〕     | － P. 3 2 － |
| 第6節  | 市街地再開発事業の施行として行う開発行為<br>〔都市計画法第29条第1項第6号〕     | － P. 3 2 － |
| 第7節  | 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為<br>〔都市計画法第29条第1項第7号〕     | － P. 3 3 － |
| 第8節  | 防災街区整備事業の施行として行う開発行為<br>〔都市計画法第29条第1項第8号〕     | － P. 3 3 － |
| 第9節  | 公有水面埋立事業区域における開発行為<br>〔都市計画法第29条第1項第9号〕       | － P. 3 3 － |
| 第10節 | 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為<br>〔都市計画法第29条第1項第10号〕 | － P. 3 4 － |
| 第11節 | 通常管理行為、軽易な行為等<br>〔都市計画法第29条第1項第11号〕           | － P. 3 5 － |
| 第4章  | 都市計画法第34条の適用が除外される開発行為                        | － P. 4 0 － |
| 第5章  | 都市計画法第43条の適用が除外される建築(建設)行為等                   | － P. 4 2 － |
| 参 考  | 奈良県開発審査会条例                                    | － P. 4 9 － |
|      | 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例                        | － P. 5 1 － |
|      | 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則                    | － P. 5 4 － |
|      | 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則                       | － P. 5 7 － |
|      | 奈良県開発登録簿閲覧規程                                  | － P. 7 8 － |
|      | 都市計画法第43条第1項の許可概要書閲覧要領                        | － P. 8 2 － |
|      | 開発(建築)行為事前協議制度                                | － P. 8 5 － |
|      | 建築基準法第88条(工作物への準用)                            | － P. 9 2 － |
|      | 農家判定制度                                        | － P. 9 3 － |

(本審査基準集の法令用語等についての説明)

本審査基準集では、原則として

「都市計画法」は「法」、

「都市計画法施行令」は「令」、

「都市計画法施行規則」は「規則」、

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」は「条例」、

「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則」は「条例施行規則」、

「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」は「細則」、

「開発許可制度等に関する審査基準集(技術基準編)」は「技術基準編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集(適用除外編)」は「適用除外編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集(立地基準編)」は「本編」、

「開発許可制度等に関する審査基準集の解説」は「解説」、

と表現している。

例えば、「法第29条」とは「都市計画法第29条」を、「令第1条」とは「都市計画法施行令第1条」を、それぞれ意味している。

なお、本審査基準集の形式は、原則として次のとおりである。

「法令規則細則」

[審査基準 1]

「運用指針等」

[審査基準 2]

方針・考慮事項

判断基準

<留意事項>

- 1 [審査基準 1] には、国土交通省の開発許可制度運用指針(最終改訂令和7年3月19日国都計第193号)及び行政事例(都道府県知事等からの都市計画法の運用に関する照会に対する旧建設省開発許可制度担当部局等からの回答)の見出し等を転記している。

2 「審査基準 2」には、本県の方針・考慮事項等の次に掲げる内容を記述している。

ア 方針・考慮事項には、個々の案件に応じた適切な判断が成されるよう、本県の方針や考慮すべき事項について記載している。

イ 判断基準には、具体的な要件を定めている。

ウ 留意事項には、判断基準のより具体の解釈や特に留意すべき事項について記載している。

なお、「審査基準 1」又は「審査基準 2」を設定していない事項もある。

# 第1章 開発許可制度の総説

## 第1節 創設

昭和30年代以降のわが国の高度経済成長は、農山村地域に過疎化現象をもたらす一方、産業と人口の都市への集中が激しくなり、特に大都市周辺部において広範に都市化現象を進行させることとなった。

このことから膨大な土地需要が生じ、開発に適さない地域においても単発的な開発が行われることとなり、道路、排水施設等の公共施設が整備されていない不良市街地が形成されるというスプロール現象が生じることとなった。

このように不良市街地が大量かつ急激に形成されたために、地方公共団体による公共施設の整備が追いつかず、溢水や、円滑な道路交通の阻害といった種々の弊害が生じ、生活環境の悪化が深刻な状況となった。

そこで、人口及び産業の都市集中に伴う都市地域における無秩序な市街化が、都市環境の悪化、公共投資の非効率化等の弊害をもたらしている状況を鑑み、これらの弊害を除去して都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、都市計画法が昭和44年に施行された。

都市計画法では、都市の実態及び将来の計画を勘案して、一体の都市地域となるべき区域を都市計画区域として指定することとされている。

その都市計画区域を、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域に、また、当面市街化を抑制する区域を市街化調整区域に区分することにより、都市の段階的かつ計画的な市街化を図ってゆくこととされている。

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画を実効あらしめる手段として都市計画法により創設されたものである。

その概要は、市街化区域及び市街化調整区域で、建築物の建築及び特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を、知事の許可に係らしめることにより開発行為に一定の水準を担保すること、並びに市街化調整区域内にあっては原則として開発行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することである。

## 第2節 概要

### 1 都市計画制度

#### (1) 都市計画区域

都市計画区域とは、一体の都市として整備、開発及び保全する区域として知事が指定するものである。

本県では、大和平野を中心とした12市13町村(奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、上牧町、王寺町、広陵町、河合町)からなる「大和都市計画区域」と、吉野町、大淀町、下市町からなる「吉野三町都市計画区域」の二つの都市計画区域が指定されている。

各都市計画区域の面積は、大和都市計画区域104,976ヘクタール、吉野三町都市計画区域10,883ヘクタールであり、その合計は、115,859ヘクタールで、県総面積の約31パーセントを占めている。

#### (2) 市街化区域

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域が指定される。

また、既成市街地、既成市街地の周辺部及び市街地ごとに各地域の特性に応じた整備の方策を講じ、公共投資の効率化を図れるよう努めることとされている。

#### (3) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないこととされている。

### 2 開発許可等の基準

#### (1) 技術基準

法第33条に規定されているものであり、良好な市街地の形成を図るため、開発区域内外の道路、開発区域からの排水、開発区域内の土地の安全性、公園、緑地等に係る基準が定められている。

(参照：技術基準編及び宅地造成及び特定盛土等規制法に関する運用の手引き 技術基準編)

#### (2) 市街化調整区域に係る開発行為の立地基準

法第34条に規定されているものであり、市街化調整区域に係る開発行為は、法第34条各号のいずれかに該当すると認められる場合でなければ、知事は開発許可をしてはならないとされている。(参照：立地基準編)

#### (3) 適用除外

法第29条第1項ただし書及び同条第2項ただし書、法第43条第1項柱書及び同項各号に規定されているものであり、スプロールの弊害を惹き起こすおそれのないもの、スプロールの弊害を防除するため他に手法が備わっているもの、どうしてもやむを得ないもの等については、許可を受けることを要しないとされている。(参照：本編)

### 第3節 沿革

昭和44年の都市計画法施行を受けて、本県においては、昭和45年12月28日に大和都市計画区域を指定し、線引きを決定し、開発許可制度が適用された。

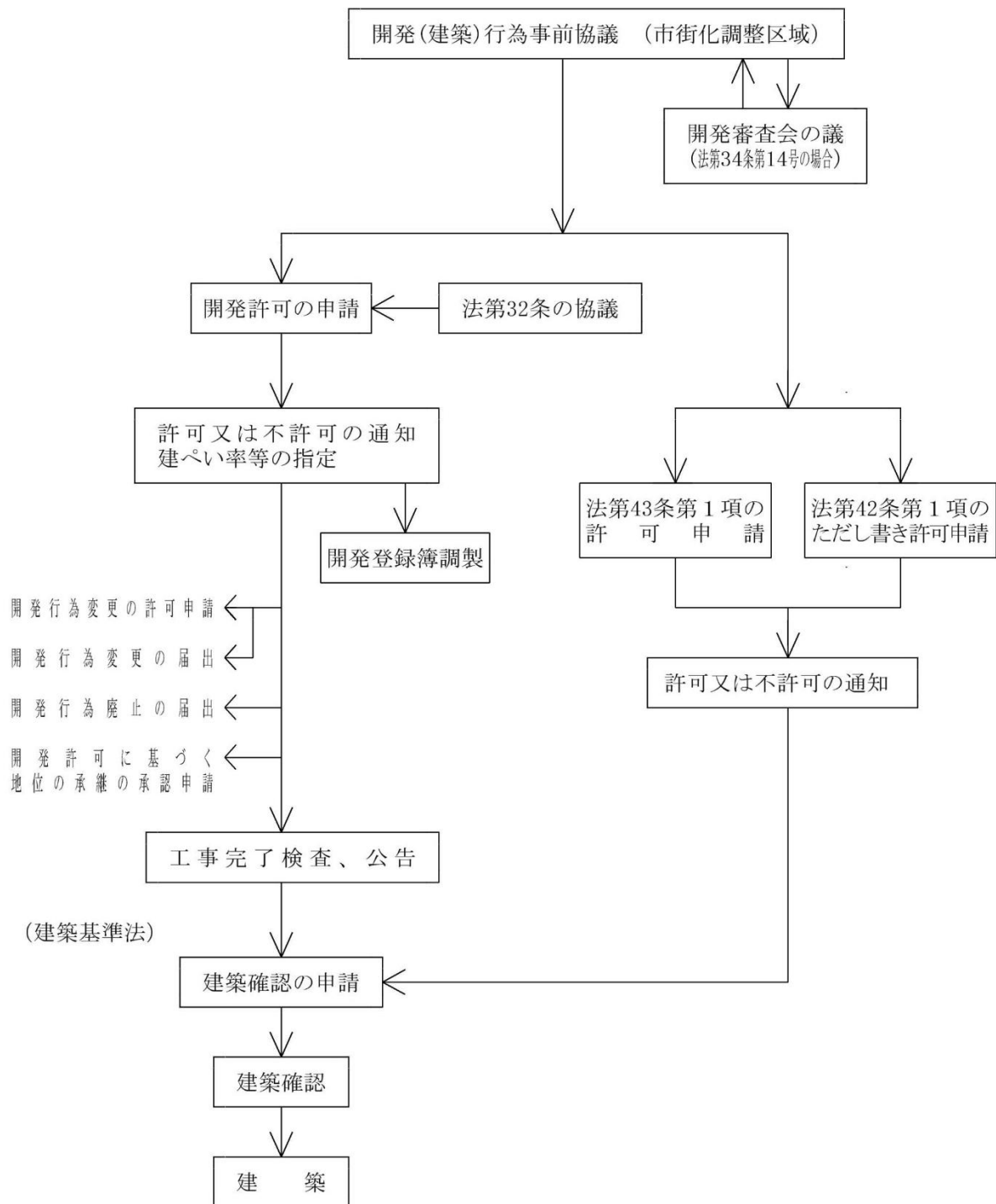
その沿革は次表のとおりである。

| 年 月 日       | 事 項 等                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 昭和43年 6月15日 | 都市計画法が公布される。                                                                                                                                                                                                                                   |
| 昭和44年 6月14日 | 都市計画法が施行される。                                                                                                                                                                                                                                   |
| 昭和45年12月28日 | 大和都市計画区域が指定され、線引きが決定される。<br>本県で開発許可制度を適用する。                                                                                                                                                                                                    |
| 昭和48年 4月 1日 | 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の制限に関する事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。                                                                                                                                                                                |
| 昭和48年12月14日 | 吉野三町都市計画区域が指定される。                                                                                                                                                                                                                              |
| 昭和50年 4月 1日 | 法改正により、特定工作物が規制の対象とされること、既存宅地確認制度が創設されること及び未線引き都市計画区域において開発許可制度が適用されることとなる。<br>また、令附則第4条の2ただし書に基づき「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により吉野三町都市計画区域において開発許可を要する開発区域の規模を1000平方メートルとする。                                                                     |
| 昭和53年 9月26日 | 大和都市計画区域の都市計画区域及び線引きが変更される。                                                                                                                                                                                                                    |
| 昭和54年 7月 1日 | 令第19条ただし書に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則」により「奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、生駒市、香芝市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、明日香村、新庄町、當麻町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町」の市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模を500平方メートルに引き下げる。<br>市街化区域内で行われる1000平方メートル未満の開発行為に係る事務を郡山、高田及び桜井土木事務所長に委任する。 |
| 昭和57年 4月 1日 | 市街化区域内で行われる1000平方メートル未満の開発行為に係る事務及び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の制限に関する事務を奈良土木事務所長に委任する。                                                                                                                                                    |
| 昭和59年 1月24日 | 吉野三町都市計画区域の線引きが決定される。                                                                                                                                                                                                                          |
| 昭和60年 8月30日 | 大和都市計画区域の線引きが変更される。                                                                                                                                                                                                                            |
| 平成 2年 4月 1日 | 奈良市に開発許可制度等に係る事務を委任する。                                                                                                                                                                                                                         |
| 平成 2年 7月27日 | 吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。                                                                                                                                                                                                                          |
| 平成 4年12月25日 | 大和都市計画区域の線引きが変更される。                                                                                                                                                                                                                            |
| 平成 5年 6月25日 | 令第19条第2項の改正により、本県の都市計画区域内のすべての市街化区域内において開発許可を要する開発区域の規模が500平方メートルとされる。                                                                                                                                                                         |
| 平成12年 4月 1日 | 地方分権一括法の施行により、開発許可制度等に係る事務が従来の機関委任事務から自治事務となる。<br>また、地方自治法に基づく「奈良県事務処理の特例に関する条例」により、奈良市が開発許可制度等に係る事務を処理することとなる。                                                                                                                                |
| 平成13年 5月15日 | 大和都市計画区域及び吉野三町都市計画区域の線引きが変更される。                                                                                                                                                                                                                |
| 平成13年 5月18日 | 法改正により、都市計画区域外においても開発許可制度が適用されることとなる。また、既存宅地確認制度が廃止される。                                                                                                                                                                                        |
| 平成14年 4月 1日 | 奈良市の中核市移行により、奈良市内の開発許可制度に係る事務が奈良市長の権限に属する事務となる。                                                                                                                                                                                                |
| 平成19年11月30日 | 法改正により、社会福祉施設、医療施設又は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、開発許可を要することとなる。<br>また、市街化調整区域内における大規模開発行為に係る基準が廃止される。                                                                                                                              |
| 平成23年 5月10日 | 大和都市計画区域の線引きが変更される。                                                                                                                                                                                                                            |
| 令和 4年 4月 1日 | 法改正により、自己業務用の施設が災害危険区域等における開発の規制対象に追加されること及び市街化調整区域の災害危険区域等からの移転を許容する基準が創設されることとなる。<br>また、法第34条第11号及び第12号に基づく条例指定区域に災害危険区域等を含まないことが法律上明確化される。                                                                                                  |

## 第4節 手続

開発許可制度に関する手続の概要は次に掲げるフローのとおりである。

(都市計画法)



## 第5節 事務委任等

### 1 奈良市の区域に係る事務

平成14年4月1日に奈良市が中核市に移行したことに伴い、奈良市内の開発許可制度に係る事務が、奈良市長の権限に属する事務となる。

### 2 土木事務所長への事務委任

地方自治法第153条第1項の規定に基づき、次に掲げる各号の事務を郡山土木事務所長、高田土木事務所長及び中和土木事務所長に委任している。

- (1) 都市計画区域内で行われる3000平方メートル未満の開発行為に係る事務
- (2) 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で行われる土地の面積が3000平方メートル未満の建築物の新築、改築若しくは用途変更又は第一種特定工作物の新設に係る事務

(参 考)

| 土木事務所   | 都市計画区域内管轄市町村                                  |
|---------|-----------------------------------------------|
| 郡山土木事務所 | 大和郡山市、天理市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町                 |
| 高田土木事務所 | 大和高田市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、上牧町、王寺町、広陵町、河合町         |
| 中和土木事務所 | 橿原市、桜井市、宇陀市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町 |

## 第2章 開発許可制度に関する定義

### 第1節 建築物の建築

〔法第4条第10項〕

#### 法第4条第10項

この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。

#### 〔審査基準 2〕

建築とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築であり、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

このため、建築基準法第2条第14号及び第15号に規定する大規模な修繕及び大規模の模様替は、建築確認申請を要するが建築ではない。

## 第2節 特定工作物

〔法第4条第11項〕

### 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。

### 令第1条

都市計画法(以下「法」という。)第4条第11項の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は、次に掲げるものとする。

一 アスファルトプラント

二 クラッシャープラント

三 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の欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物(石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第8号に規定する保管施設又は同項第8号の2に規定する船舶役務用施設に該当するもの、漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条第2号ホに規定する補給施設に該当するもの、航空法による公共の用に供する飛行場に建設される航空機給油施設に該当するもの、電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物に該当するもの及びガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)に該当するものを除く。)

2 法第4条第11項の大規模な工作物で政令で定めるものは、次に掲げるもので、その規模が1ヘクタール以上のものとする。

一 野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物(学校教育法第一条に規定する学校(大学を除く。)又は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項に規定する幼保連携型認定こども園の施設に該当するもの、港湾法第2条第5項第9号の3に規定する港湾環境整備施設に該当するもの、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に該当するもの及び自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建設される施設に該当するものを除く。)

二 墓園

[審査基準 1]

開発許可制度運用指針

I - 1 法第4条関係

I - 1 - 1 法第4条第11項に規定する特定工作物の範囲

[審査基準 2]

1 特定工作物

(1) 第一種特定工作物

第一種特定工作物とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物で次のものをいう。

ア コンクリートプラント〔法第4条第11項〕

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13の2)の用途に供する工作物がこれに該当する。

イ アスファルトプラント〔令第1条第1項第1号〕

建築基準法別表第2(る)項第1号(21)の用途に供する工作物がこれに該当する。

ウ クラッシャープラント〔令第1条第1項第2号〕

建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)の用途に供する工作物がこれに該当する。

(参照：本編参考建築基準法第88条(工作物への準用))

エ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物〔令第1条第1項第3号〕

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の欄に掲げる危険物をいう。)の貯蔵又は処理に供する工作物がこれに該当する。

【解説 P5 参照】

(2) 第二種特定工作物

第二種特定工作物とは、大規模な工作物で次のものをいう。

ア ゴルフコース〔法第4条第11項〕

イ 運動・レジャー施設(ゴルフコース以外のもの)〔令第1条第2項第1号〕

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット等の運動・レジャー施設で1ヘクタール以上の規模のものは、第二種特定工作物に該当する。

なお、次のものは第二種特定工作物とはみなさない。

・博物館法に規定する施設。

・マリーナ、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、モトクロス場等

ウ 墓園〔令第1条第2項第2号〕

墓園で1ヘクタール以上の規模のものは、第二種特定工作物に該当する。

## 2 特定工作物の建設

第一種特定工作物の建設とは、新設、増設、改築及び移転をいう。

### (1) 新設

新設とは、新たに特定工作物を造ること等増設、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

### (2) 増設

増設とは、一の敷地内にある既存特定工作物の築造面積又は処理若しくは貯蔵能力を増加させる行為のうち、従前の特定工作物と規模、構造の著しく異なる特定工作物を造ることをいう。

### (3) 改築

改築とは、特定工作物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続き同一敷地内において従前の特定工作物と用途、規模、構造の著しく異なる特定工作物を造ることをいう。

### (4) 移転

移転とは、同一敷地内の移転をいう。

特定工作物を一の敷地から他の敷地へ移す場合は、新しい敷地での新設又は増設として取り扱う。

**【解説 P6, P107, P108, P115 参照】**

### (参考)

市街化調整区域内における第二種特定工作物に係る併設建築物については、本編第4章に記載している。

### 第3節 開発行為

#### 〔法第4条第12項〕

#### 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。

#### 〔審査基準 1〕

##### 開発許可制度運用指針

##### I-1 法第4条関係

##### I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

(1) 法第29条の規制の対象となる「開発行為」とは、法第4条第12項において「開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」と定義されているが、これについては、都市計画運用指針Ⅳ-3-1 2.を参照にしたうえで、運用に当たっては、次に定めるところを基準とすることが望ましく、例えば、単に一定規模以上の切土又は盛土を伴わないことのみをもって、「形質」のみならず「区画」の変更にも当たらないとするようなことは、法の趣旨を逸脱するものであることに留意すべきである。

- ① 単なる分合筆は、規制の対象とはならないこと。
- ② 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、土地の掘削等の行為は、規制の対象とはならないこと。従って、既に建築物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地においては、建築物の敷地としての土地の区画を変更しない限り、原則として規制の対象とする必要はないと考えられること。
- ③ 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として規制の対象とすること。
- ④ 土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められるときは、規制の対象とはならないこと。

(以下略)

## 〔審査基準 2〕

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいい、建築物又は特定工作物の敷地の区画の変更を行うこと、形質の変更を行うこと又は区画及び形質の変更を同時に行うことのいずれかに該当するものをいう。

つまり、建築物の建築又は特定工作物の建設の行為を行う際に開発行為を伴わない場合は、法第29条第1項及び第2項に規定する開発行為の許可を受けることを要しない。

ただし、市街化調整区域においては、開発行為に該当しない場合においても建築物の建築又は第一種特定工作物の新設は、その行為自体が法第43条の規制の対象となる。

区画形質の変更とは、〔審査基準 1〕をふまえ次に掲げる内容である。

### 1 区画の変更

都市計画法で取り扱う区画とは、土地利用形態としての区画をいう。この区画を建築物の建築又は第一種特定工作物の建設の用に供する目的で変更する場合は区画の変更として開発行為となる。

そのため、単なる土地の分合筆(権利区画の変更)は開発行為とはならない。

### 2 形質の変更

形質の変更とは切土、盛土等の造成行為を行うことをいう。

なお、農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合は、原則として形質の変更に該当する。

ただし、建築物の建築又は第一種特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為は、建築行為又は建設行為であり開発行為とはならない。

また、建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的としないいわゆる青空駐車場、青空資材置き場を目的とした造成行為は、開発行為に該当しない。

## ＜留意事項＞

建築行為等を行うに際し、開発行為すなわち土地の区画形質の変更を伴うか否かの判断は、原則として、〔審査基準 1〕及び〔審査基準 2〕によることとするが、当該土地の利用経過、造成行為の程度等により種々の事例が想定されるので、適用しがたい場合がある。このような場合は、県建築安全課(面積が3000㎡未満の場合は所管の土木事務所)と事前に協議すること。

## 第4節 開発区域

〔法第4条第13項〕

### 法第4条第13項

この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

### 〔審査基準 2〕

開発区域は、開発行為をする土地の区域であり、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う区域をいう。

### ＜留意事項＞

第二種特定工作物に該当する運動・レジャー施設等の改造、増設等に伴う開発区域は、区画形質の変更に係る部分とする。

【解説 P7 参照】

## 第5節 公共施設

〔法第4条第14項〕

### 法第4条第14項

この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

### 令第1条の2

法第4条第14項の政令で定める公共の用に供する施設は、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とする。

### ＜留意事項＞

公共施設とは、法第4条第14項及び令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、法第11条でいう都市施設とは必ずしも一致しない。

なお、洪水調整池などの雨水流出抑制施設についても、法第32条第2項の規定に基づく市町村との協議（いわゆる32条協議）において、原則として公共施設（水路又は下水道）と位置づけ、適切な維持管理を行っていくこととする。

### 第3章 都市計画法第29条の適用が除外される開発行為

#### 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 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
  - 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
  - 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
  - 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
  - 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
  - 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
  - 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
  - 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
  - 九 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
  - 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
  - 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。
- 一 農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
  - 二 前項第3号、第4号及び第9号から第11号までに掲げる開発行為
- 3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち二以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

## 令第 22 条の 2

法第 29 条第 2 項の政令で定める規模は、1 ヘクタールとする。

## 規則第 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っ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。))にあっ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の長に委任されている場合にあっては当該市町村の長又は港務局の長とする。)に求めることができる。

## 〔審査基準 2〕

法第 29 条第 1 項ただし書及び同条第 2 項ただし書の規定により、開発行為で、スプロール被害を惹き起こすおそれのないもの、スプロールを防除するために他に相当の手法が備わっているもの、公益上必要なもの及びその他やむを得ないと認められるものは、本条の適用が除外される。

なお、法第 29 条第 1 項第 1 号は市街化区域又は準都市計画区域、同項第 2 号は市街化調整区域又は準都市計画区域、同項第 3 号から第 11 号までは都市計画区域及び準都市計画区域を問わず本条第 1 項の適用が除外される開発行為を規定している。

また、法第 29 条第 2 項柱書及び令第 22 条の 2 において、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、1 ヘクタール以上の開発行為を行う場合は許可を要することとされているが、同項第 1 号及び第 2 号は当該区域内において、同項の適用が除外される開発行為を規定している。

## 第1節 市街化区域内等の小規模な開発行為

〔法第29条第1項第1号〕

### 法第29条第1項第1号

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

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

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

- 一 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- 二 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- 三 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

### 〔審査基準 2〕

小規模な開発行為は、建築又は建設行為が同時に行われることが多く、このような場合には、建築基準法による建築確認の際に、接続道路、排水施設その他の敷地についての所要の基準が確保されることが期待できるので、本条の適用が除外される。

本県の都市計画区域は全域において市街化区域と市街化調整区域が定められており、都市計画区域内にあるすべての市町村は、その区域の全部又は一部が近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域に指定されている(令第19条第2項第2号に該当する。)。したがって、本県の市街化区域では500平方メートル未満の開発行為について、本条の適用が除外される。

## 第2節 市街化調整区域内等の農林漁業用施設等の開発行為

〔法第29条第1項第2号〕

〔法第29条第2項第1号〕

### 法第29条第1項第2号

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

### 法第29条第2項第1号

農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

### 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平方メートル以内の建築物

### 〔審査基準 1〕

#### 開発許可制度運用指針

##### I-2 法第29条関係

##### I-2-2 第1項第2号関係

「農業を営む者について」

〔昭和45年11月20日 建設省神計宅開発第12号〕

次のいずれかに該当する者は、「農業を営む者」として取り扱うこと。

- 一 10アール以上の農地について耕地の業務を営む者
- 三 農業生産法人の構成員で、次のいずれかに該当する者
  - (1) その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

- (2) その法人に10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者

[審査基準 2]

市街化調整区域若しくは準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で、現に農林漁業を営む者がその業務や居住の用に供する建築物の建築のために行う開発行為は、一般に都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からはやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないと考えられることから、本条の適用が除外される。

ただし、林業及び漁業を営む者のその業務や居住の用に供する建築物については、本県における社会経済活動、線引きの態様等に照らして該当する場合は極めて限られると考えられるため審査基準は定めないで、個別具体に応じてその目的、規模、位置等を審査するものとする。

法第29条第1項第2号及び同条第2項第1号に規定する農業を営む者とは次に掲げる要件1に該当する者をいい、同号後段に規定する建築物又は令第20条に定める建築物は要件2又は3の各々に該当するものとし、それらの建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為は、本条の適用が除外される。

- 1 農業を営む者とは、現に農業に従事し、かつ、将来継続して農業に従事する者で次の各号のいずれかに該当する者であること。
  - (1) 市街化調整区域内の10アール(建築を計画している土地(以下「計画敷地」という。))を除く。)以上の農地法第2条第1項に規定する土地(以下「農地」という。)について自作農又は小作農を行う者。なお、自作農とは、農地又は採草放牧地につき所有権に基づいて耕作又は養畜の事業を行う個人をいい、小作農とは農地又は採草牧草地につき所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う個人をいう。
  - (2) 農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者。
  - (3) 農地所有適格法人の構成員でその法人に10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事する者。
  - (4) 前(1)から(3)に掲げる農業を営む者と同等と知事が認める者。

2 農業を営む者の居住の用に供する自己用建築物(以下「農家住宅」という。)は、次の各号のすべてに該当するものであること。

(1) 新たに農家住宅を必要とする理由は、現在居住している住居の状況等に照らして合理的であること。

(2) 計画敷地の位置は、農地の位置等に照らして適切であること。

(3) 計画敷地は、農業を営む者の世帯構成員が原則として保有している土地であること。なお、農業を営む者の世帯構成員とは、住居及び生計を一にする親族(次に掲げる事由により一時的に住居又は生計を異にしている親族を含む。)をいう。

一 疾病又は負傷による療養

二 就学

三 公選による公職への就任

四 懲役刑若しくは禁錮刑の執行又は未決勾留

3 農業の用に供する建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。

(1) 令第20条第1号

農業を営む者の農産物の生産又は集荷の用に供する自己用建築物であること。

なお、本号の規定にいう「集荷の用に供する建築物」とは、当該建築物が農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これに該当しない。

(2) 令第20条第2号

農業を営む者の農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する自己用建築物(以下「農業用施設」という。)で、次のすべてに該当するものであること。

ア 新たに農業用施設を必要とする理由は、農業を営む者の耕作等の状況及び既存の農業用施設の有無等に照らして合理的であること。

イ 計画敷地の位置は、農地等又は居住地の位置に照らして農業を営む者が耕作等を効率的に行ううえにおいて適切であること。

ウ 計画建築物及び敷地の規模は、貯蔵若しくは保管される物品等又は当該建築物等の利用形態等に照らして適切であること。

エ 計画敷地は、農業を営む者の世帯構成員が建築することの権利を有している土地であること。

(3) 令第20条第3号

農業を営む者等の専ら農業として養畜する家畜の診療の用に供する自己用建築物であり、当該建築物そのものが農業の用に供されるものであること。

(4) 令第20条第4号

農業を営む者等の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自己用建築物等又は索道の用に供する自己用建築物等であること。

(5) 令第20条第5号

上記(1)から(4)に掲げるもののほか、農業を営む者の農業の用に供する自己用建築物で、当該建築物の建築面積及び延べ面積が90平方メートル以内であること。

＜留意事項＞

ア 要件２にいう農家住宅として認められるものは、農業を営む者につき原則として１住宅１回限りとする。

イ 要件３（１）、（３）、（４）及び（５）に規定する建築物に該当するか否かの審査は、原則として要件３（２）アからエに掲げる内容に準じて行うものとする。

なお、要件３に係る農業の用に供する建築物に該当するか否かの判断の流れは、参考として、次の図（図－１）に記載している。

ウ 申請地が都市計画区域外の場合は、上記の「市街化調整区域」を「都市計画区域外の区域内」と読み替えることとする。

【解説 P8, P9 参照】

法第29条第1項第2号と法第34条第4号の区分 フローチャート

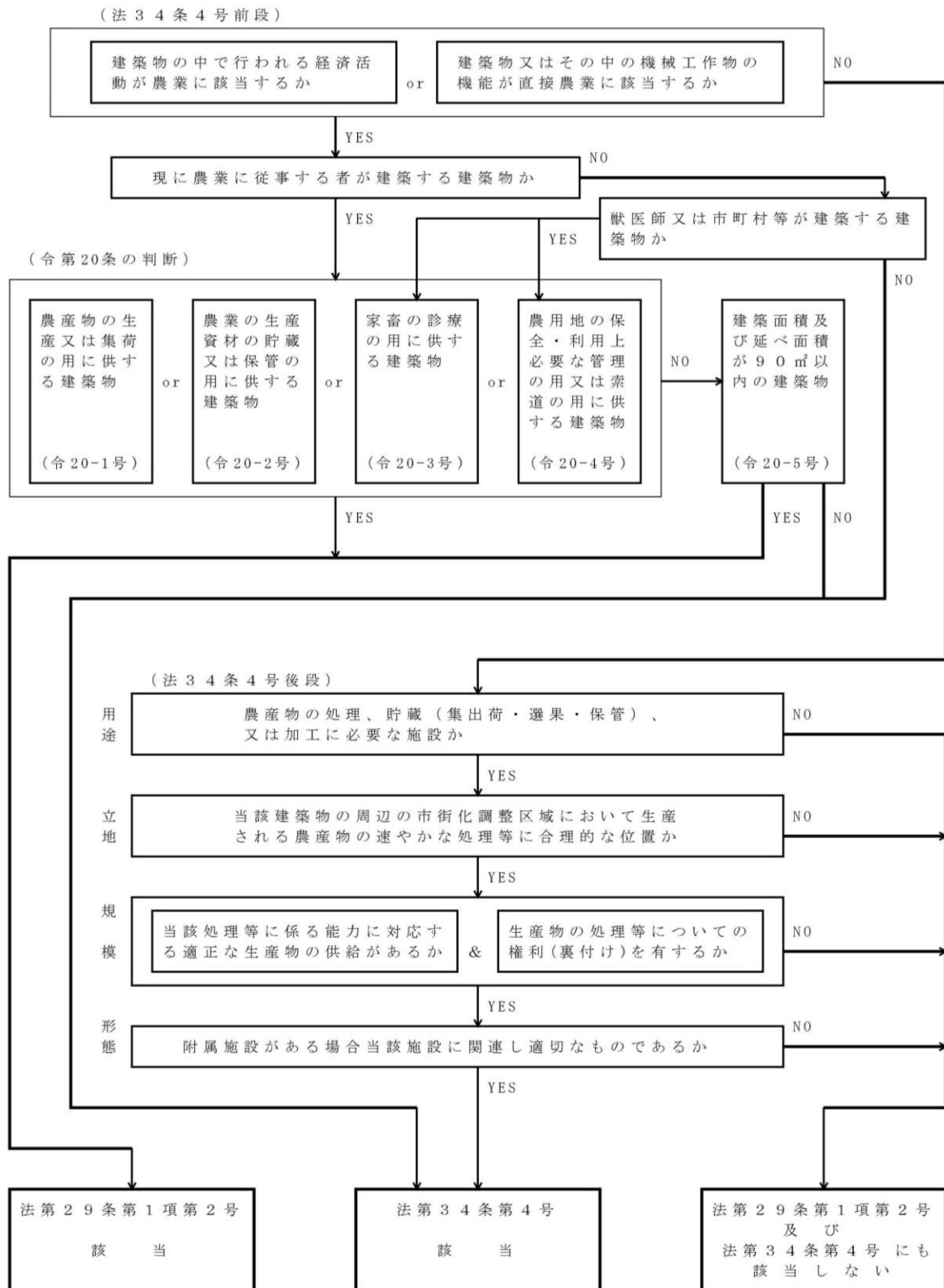


图 - 1

### 第3節 公益施設の開発行為

〔法第29条第1項第3号〕

#### 法第29条第1項第3号

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

#### 令第21条

法第29条第1項第3号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路法第2条第1項に規定する道路又は道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第3条第1号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物
- 二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物
- 三 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物
- 四 鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業若しくは同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設である建築物又は軌道法による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第5条第2項第2号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)若しくは貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業(同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法第2条第5項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設である建築物又は漁港及び漁場の整備等に関する法律第3条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法第2条第1項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第4条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物

- 十三 放送法第2条第2号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業(同項第2号に規定する小売電気事業及び同項第15号の3に規定する特定卸供給事業を除く。)の用に供する同項第18号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物(同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。)を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第3条第2項に規定する水道事業若しくは同条第4項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第8項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法第2条第6項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第2条第3号から第5号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法第2条第1項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法第2条第1項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法第20条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法第15条の7第3項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第27条第1項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法第3条第2項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律第1条第2項に規定する化製場若しくは同条第3項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法第2条第1号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法第4条第6項に規定する中央卸売市場若しくは同法第13条第6項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第2条第6号に規定する公園事業又は同条第4号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等(法第34条の2第1項に規定する都道府県等をいう。)、市町村(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。 )又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの
- イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物
- ロ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法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

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

ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舍(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

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

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項に規定する水資源開発施設である建築物

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

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第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

#### [審査基準 1]

##### 開発許可制度運用指針

##### I-2 法第29条関係

##### I-2-3 第1項第3号関係

法第29条第1項第3号及び令第21条において、公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

また、国等が設置する研究所、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に係る開発行為については、令第21条第26号により、原則として許可(協議)は不要であるが、学校、社会福祉施設及び医療施設に係るものについては許可(協議)が必要であることに留意するとともに、庁舎及び宿舍に係る開発行為の取扱いについては、以下のとおりとすることが望ましい。

庁舎：許可(協議)を要するものは、

- ① 国の本府省又は本府省の外局の本庁舎
  - ② 国の地方支分部局の本庁舎
  - ③ 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の本庁舎
  - ④ 警視庁又は道府県警察本部の本庁舎
- に係る開発行為であること。

宿舎：原則として許可(協議)が必要であるが、職務上常駐を必要とする職員のための宿舎又は災害等の発生時等に緊急に参集してその対応に当たる必要がある等職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のための宿舎(警察職員、河川事務所・国道事務所に勤務する職員等緊急時に参集する必要がある職員のための宿舎等)に係る開発行為であって、個々の宿舎とそこに居住する職員の勤務地との位置関係が合理的に説明できるものについては、許可(協議)が不要であること。

(以下略)

〔審査基準 2〕

法第29条第1項第3号及び令第21条各号に掲げられた施設は、都市にとって公益上必要不可欠なものであり、また、大部分が国又は地方公共団体が設置者であり、弊害を生じるおそれも少ないことから、本条の適用が除外される。

なお、公益施設に関する具体的な内容については、参考として、次表(表-1)に例示している。

【解説 P10 参照】

(参 考)

表-1 令第21条各号に定める施設

〔×印〕は該当しない例

| 法令           | 号      | 公 益 施 設                                                                                     | 具 体 例                                                                              | 根 拠 法 令 等                                         |
|--------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 令<br>21<br>条 | 1<br>号 | 道路法による道路又は道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道の構成施設                                                     | 道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所                                                                 | 道路法2条1項<br>道路運送法2条8項                              |
|              | 2<br>号 | 河川法による河川の構成施設                                                                               | 河川管理施設(ダム、水門、せき等)                                                                  | 河川法                                               |
|              | 3<br>号 | 都市公園法による公園施設                                                                                | 休憩所、野球場、陸上競技場、水泳プール、植物園、動物園、野外劇場、売店、便所、管理事務所                                       | 都市公園法2条2項                                         |
|              | 4<br>号 | 鉄道事業法による鉄道事業用施設若しくは索道事業用施設、軌道法による軌道又は無軌条電車の施設                                               | 停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫                                                     | 鉄道事業法2条1項、<br>5項<br>軌道法                           |
|              | 5<br>号 | 石油パイプライン事業法による事業用施設                                                                         | 導管、タンク、圧送機                                                                         | 石油パイプライン事業法5条2項2号                                 |
|              | 6<br>号 | 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業若しくは貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送)の施設、自動車ターミナル法による一般自動車ターミナルの構成施設 | 車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所<br><br>一般自動車ターミナル、管理事務所<br>〔 ×貸切バスは別<br>(定期バス路線バスのみ) 〕 | 道路運送法3条1号イ<br>貨物自動車運送事業法2条2項<br><br>自動車ターミナル法2条5項 |

|     |                                                                                           |                                                                                                                      |                                                                                  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 7号  | 港湾法による港湾施設<br>漁港漁場整備法による<br>漁港施設                                                          | 荷さばき施設、旅客施設(乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(乗組員・労務者の休泊所、診療所)、廃油施設、公害防止施設、管理施設、漁船漁具保全施設                      | 港湾法2条5項<br>漁港漁場整備法3条                                                             |
| 8号  | 海岸法による海岸保全施設                                                                              | 海岸保全区域内にある海水の侵入又は浸食防止施設(堤防、突堤)                                                                                       | 海岸法2条1項                                                                          |
| 9号  | 航空法による公共用飛行場の機能若しくは利便の確保に必要な施設、航空法による公共用航空保安施設                                            | ターミナル(乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂)、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所                                                                   | 航空法2条5項<br>(国土交通大臣の設置許可)                                                         |
| 10号 | 気象、海象、地象、洪水等の観測又は通報用施設                                                                    | 気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設                                                                                            | 気象業務法                                                                            |
| 11号 | 日本郵便株式会社法による郵便事業用施設                                                                       | 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<br>〔×「郵便の業務」以外の用に供する施設〕                                                                 | 日本郵便株式会社法<br>4条1項1号                                                              |
| 12号 | 認定電気通信事業者が設置する認定電気通信事業用施設                                                                 | 認定電気通信事業                                                                                                             | 電気通信事業法120条1項                                                                    |
| 13号 | 放送法による放送事業用放送施設                                                                           | 放送設備                                                                                                                 | 放送法2条2号                                                                          |
| 14号 | 電気事業法による電気事業用の電気工作物を設置する施設<br><br>ガス事業法によるガス工作物を設置する施設                                    | 電気事業(小売電気事業、特定卸供給事業を除く)のための発電所、変電、送電、配電所<br><br>一般ガス事業又は簡易ガス事業のためのガス発生施設、ガスホルダー、ガス精製、排送、圧送、整圧施設<br>〔×事務所、サービスステーション〕 | 電気事業法2条1項16号、18号<br>(経済産業大臣の許可)<br><br>ガス事業法2条13項                                |
| 15号 | 水道法による水道事業又は水道用水供給事業の水道施設<br><br>工業用水道事業法による工業用水道施設<br><br>下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の施設 | 一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水、配水施設で当該事業者が管理する施設<br>〔×事務所〕                                                | 水道法3条2項、4項、8項<br>(許可を受けた水道事業者)<br><br>工業用水道事業法2条6項(経済産業大臣の許可)<br><br>下水道法2条3号～5号 |

|     |                                                     |                                                                                                                                                                    |                                  |
|-----|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 16号 | 水害予防組合が設置する水防施設                                     | 水防用倉庫                                                                                                                                                              | 水害予防組合法                          |
| 17号 | 図書館法による図書館<br><br>博物館法による博物館                        | 地方公共団体、日本赤十字社又は民法34条の法人が設置する図書館<br><br>地方公共団体、民法34条の法人、宗教法人、日本赤十字社又は日本放送協会が設置する博物館                                                                                 | 図書館法2条1項<br><br>博物館法2条1項         |
| 18号 | 社会教育法による公民館                                         |                                                                                                                                                                    | 社会教育法20条                         |
| 19号 | 職業能力開発促進法による公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校                 | 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校<br><br>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<br>〔 × 事業内職業訓練所<br>（共同職業訓練所） 〕 | 職業能力開発促進法15条の7 3項、27条1項          |
| 20号 | 墓地、埋葬等に関する法律による火葬場                                  | 火葬場(位置について建築基準法第51条の制限あり)<br>〔 × 墓地、× ペット霊園処理場 〕                                                                                                                   | 墓地、埋葬等に関する法律2条7項                 |
| 21号 | と畜場法によると畜場、化製場等に関する法律による化製場又は死亡獣畜取扱場                | と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場<br>〔 × 魚介類及び鳥類の処理場 〕                                                                                                                               | と畜場法3条2項<br>化製場等に関する法律1条2項、3項    |
| 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、ごみ処理施設<br>浄化槽法による浄化槽 | 公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設、ごみ処理施設)<br>〔 × 産業廃棄物処理施設 〕                                                                                                                   | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律<br><br>浄化槽法2条1号 |
| 23号 | 卸売市場法による中央卸売市場、地方卸売市場及び市町村等が設置する市場の施設               | 中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場                                                                                                                             | 卸売市場法4条6項、13条6項                  |
| 24号 | 自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園の事業の建築物                      | 宿舍、避難小屋、休憩所、案内所、運動場、公衆便所、医療救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設                                                                                                          | 自然公園法2条6号、4号                     |
| 25号 | 住宅地区改良法による住宅地区改良事業の建築物                              | 改良地区の整備、改良住宅<br>〔 × 小集落地区改良事業 〕                                                                                                                                    | 住宅地区改良法2条1項<br>(改良地区は国土交通大臣の指定)  |

|     |                                      |                                                                                 |                                                                    |
|-----|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 26号 | 国、都道府県等、市町村、一部事務組合、広域連合が設置する研究所、試験所等 | 研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター<br>×学校、社会福祉施設、病院、診療所、助産所、多数の者の利用に供する庁舎、宿舍、公営住宅 | 地方自治法（直接事務に供するもの）                                                  |
| 27号 | 国立研究開発法人日本量子科学技術研究開発機構の業務用施設         |                                                                                 | 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法16条1号                                         |
| 28号 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務用施設            |                                                                                 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法17条1項1号～3号                                     |
| 29号 | 独立行政法人水資源機構が設置する施設                   | ダム、水位調節施設等の水資源開発施設                                                              | 独立行政法人水資源機構法2条2項                                                   |
| 30号 | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務用施設             | 宇宙科学等に関する研究施設、人工衛星等の開発、打ち上げ、追跡、運用等に必要な施設                                        | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法18条1項1号～4号                                      |
| 31号 | 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務用施設      |                                                                                 | 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法15条1項1号<br>非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律11条3号 |

#### 第4節 都市計画事業の施行として行う開発行為

〔法第29条第1項第4号〕

##### 法第29条第1項第4号

都市計画事業の施行として行う開発行為

##### 〔審査基準 2〕

都市計画事業の施行として行う開発行為は、都市計画の決定を経て、事業の認可等を受けることによって都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから、本条の適用が除外される。

#### 第5節 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

〔法第29条第1項第5号〕

##### 法第29条第1項第5号

土地区画整理事業の施行として行う開発行為

##### 〔審査基準 2〕

土地区画整理事業の施行として行う開発行為は、土地区画整理法の認可を受けることによって都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから、本条の適用が除外される。

#### 第6節 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

〔法第29条第1項第6号〕

##### 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う開発行為

##### 〔審査基準 2〕

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、都市再開発法の認可を受けることによって都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから、本条の適用が除外される。

## 第7節 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

〔法第29条第1項第7号〕

### 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う開発行為

#### 〔審査基準 2〕

住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の認可を受けることによって都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから、本条の適用が除外される。

## 第8節 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

〔法第29条第1項第8号〕

### 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う開発行為

## 第9節 公有水面埋立事業区域における開発行為

〔法第29条第1項第9号〕

### 法第29条第1項第9号

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であつて、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

#### 〔審査基準 2〕

公有水面埋立事業は、竣功認可前に建築物の建築を目的とした宅地造成が行われるが、埋立そのものについては知事の免許を受けており、また同法第23条により竣功認可前に埋立地を使用するときは、知事の許可を受けることとされていることから、重ねて規制する必要がないことから、本条の適用が除外される。

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

法第 29 条第 1 項第 10 号

非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

〔審査基準 2〕

本号にいう非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、必要とされる建築物等の応急性と臨時性に着目する。したがって、建築基準法第 85 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に掲げる建築物等の建築等の用に供する目的で行う開発行為は、本条の適用が除外される。

## 第 1 1 節 通常の管理行為、軽易な行為等

〔法第 2 9 条第 1 項第 1 1 号〕

### 法第 2 9 条第 1 項第 1 1 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 2 2 条

法第 2 9 条第 1 項第 1 1 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 1 0 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第 2 9 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 1 0 平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積(同一敷地内に 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 3 5 条において同じ。)が 5 0 平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 5 0 パーセント以上のものに限る。)の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が 1 0 0 平方メートル以内であるもの

### 〔審査基準 1〕

#### 開発許可制度運用指針

##### I - 2 法第 2 9 条関係

##### I - 2 - 4 第 1 項第 1 1 号(令第 2 2 条第 6 号)関係

[審査基準 2]

通常管理行為や軽易な行為等であるとして、令第22条各号に列記されている開発行為は、本条の適用が除外される。

1 仮設建築物の建築及び第一種特定工作物の臨時的建設〔令第22条第1号〕

本号にいう仮設建築物とは、建築基準法第85条第2項に規定する工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等の仮設建築物及び同条第6項に規定する仮設建築物とする。

また、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とは、建築基準法施行令第138条第3項括弧書きの「土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの」の用に供する第一種特定工作物とする。

【解説 P11 参照】

2 附属建築物の建築〔令第22条第2号〕

本号にいう附属建築物とは、主体となる建築物と同一敷地内に機能上関連し用途上不可分となる別棟の従属する建築物をいい、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 用途は、車庫、自転車置場、物置、機械室、便所その他主体となる建築物に内包又は附属するものであること。
- (2) 延べ面積は、主体となる建築物の延べ面積以下であり、かつ、50平方メートル以内(2以上の用途があるときはそれぞれの床面積の合計)であること。
- (3) 市街化区域において、当該附属建築物の建築に伴い敷地が増加する場合の増加面積は、附属建築物の建築面積(建築面積が50平方メートルを超える場合は、当該建築面積は50平方メートルとみなす。)の2倍以内であること。

<留意事項>

ア 「主体となる建築物」とは、敷地の用途を決定する建築物をいう。

イ 住宅の離れ屋のように主体となる建築物と同用途の建築物は、本号にいう附属建築物に該当しない。

ウ 附属建築物の延べ面積の算定には、同一敷地内の別棟の建築物のうち、当該附属建築物と同じ用途の部分の床面積を含む。

エ 「当該附属建築物の建築に伴い敷地が増加する場合」は、当該建築物が建築される部分の敷地が増える場合であり、単なる敷地増は該当しない。

オ 市街化調整区域にあっては、令第35条の規定により、附属建築物の建築は、既存の建築物の敷地内に限られる。

3 小規模な建築物の増築又は特定工作物の増設〔令第22条第3号〕

既存の建築物の増築又は特定工作物の増設で、そのことに係る床面積等が10平方メートル以内のものは、建築基準法に基づく建築主事の確認も要しないものであり、このことに伴う開発行為は、本条の適用が除外される。

市街化区域において、当該建築物の増築又は特定工作物の増設に伴い敷地が増加する場合の増加面積は、20平方メートル以内であること。

＜留意事項＞

ア 「当該建築物の増築又は特定工作物の増設に伴い敷地が増加する場合」は、当該建築物の増築又は特定工作物の増設される部分の敷地が増える場合であり、単なる敷地増は該当しない。

イ 市街化調整区域にあつては、法第43条の規定により、既存の建築物又は特定工作物の敷地外において行う建築又は建設は、増築又は増設には該当しない。

4 建築物又は特定工作物の用途の変更を伴わない改築〔令第22条第4号〕

建築物又は特定工作物の用途の変更を伴わない改築に伴う開発行為は、本条の適用が除外される。

＜留意事項＞

ア 改築とは、既存の建築物の敷地内で行われるものとしているため、区画の変更を伴う場合は該当しない。

イ 建築物の「用途の変更を伴わない改築」は、本編第5章に記載する「建築物の用途の変更を伴わない改築」の審査基準を準用する。

5 小規模な建築物の改築〔令第22条第5号〕

既存の建築物の改築で、そのことに係る床面積が10平方メートル以内のものは、建築基準法に基づく建築主事の確認も要しないものであり、このことに伴う開発行為は、本条の適用が除外される。

＜留意事項＞

改築とは、既存の建築物の敷地内で行われるものとしているため、区画の変更を伴う場合は該当しない。

6 小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等〔令第22条第6号〕

当該開発区域の周辺の市街化調整区域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に類する建築物(以下「店舗等」という。)を建築する目的で行う開発行為で、法第34条第1号に該当するもののうち、さらに次の各号のすべてに該当するものは、本条の適用を除外する。

- (1) 建築主は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に現に居住し、今後も継続して居住して当該事業を自ら営む者であること。
- (2) 建築予定地は、次のすべてに該当するものであること。
  - ア 既存集落の区域内(おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内)に存すること。
  - イ 建築主又は建築主と現に同居する親族が原則として保有していること。
- (3) 店舗等の業種は、表-3各号のいずれかに該当するものであること。(4) 店舗等の規模は、次に掲げる内容に該当するものであること。
  - ア 敷地面積は、100平方メートル以内であること。
  - イ 延べ面積は、50平方メートル以内であり、当該業務を行う部分(売場等)の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上であること。

<留意事項>

- ア 法第34条第1号に該当することが前提となるので留意すること。
- イ (1)の「周辺」とは、当該開発区域が存する集落又は大字の区域内をいう。
- ウ (1)の「現に居住」とは、従前から生活の本拠としているものをいう。このため、単に住民登録がされているのみの場合は該当しない。
- エ (2)の「建築物が連たんしている地域内」とは、建築物の敷地(建築基準法施行令第1条第1号にいう敷地)が50メートル以内の間隔で連続する地域にある場合をいう。
- オ (2)の「原則として保有」とは、所有していること又は借地権等を有していることとする。  
なお、土地の登記事項証明書により確認できることを要する。

(参照：立地基準編第2章第1節)

表－３ 小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等

| 号    | 店 舗 等 の 業 種                            |
|------|----------------------------------------|
| (１)  | 総合食料品店(生鮮食料品等を販売するミニスーパー等)             |
| (２)  | 総合小売店(加工食品及び各種日用品等を販売するいわゆるコンビニエンスストア) |
| (３)  | 酒屋                                     |
| (４)  | 肉屋                                     |
| (５)  | 魚屋                                     |
| (６)  | 八百屋                                    |
| (７)  | パン屋                                    |
| (８)  | 米穀類販売店                                 |
| (９)  | 洋品店                                    |
| (10) | 金物店、荒物店、日用雑貨店                          |
| (11) | 電気器具販売店(家庭用)                           |
| (12) | 薬局                                     |
| (13) | 燃料小売店(ガソリンスタンド等)                       |
| (14) | 文房具店                                   |
| (16) | 農機具修理店(農耕用品及び農機具販売を含む)                 |
| (17) | 自転車修理店(自動二輪車の修理及びこれらの販売を含む)            |

## 第4章 都市計画法第34条の適用が除外される開発行為

### 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続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。

#### [審査基準 1]

##### 開発許可制度運用指針

##### I-1 法第4条関係

##### I-1-2 法第4条第12項に規定する開発行為の定義

##### (3) 第二種特定工作物に係る併設建築物等

#### [審査基準 2]

第二種特定工作物は、直接市街化促進の要因となるものでもなく、また、スプロール現象を惹き起こすおそれもないので、市街化調整区域に係る開発行為であっても本条の適用が除外される。

なお、第二種特定工作物に該当するゴルフコース、野球場等の運動・レジャー施設及び墓園に、管理上又は利用増進上併設される併設建築物は、当該第二種特定工作物の建設を目的とした開発行為に包含されるものとする。

併設建築物とは、物理的及び機能的にみて当該施設に不可分一体のものとして附属的に併設される建築物で、次に掲げる要件に該当するものをいう。

- 1 運動・レジャー施設(ゴルフ打ち放し練習場を除く)及び墓園にあつては、規模、設計、配置、内容等が適切であり、原則として次の各号のすべてに該当するものであること。
  - (1) 用途は、運動・レジャー施設(ゴルフ打ち放し練習場を除く)にあつては、管理事務所、休憩所、クラブハウス等であり、墓園にあつては、管理事務所、休憩所、便所等であること。
  - (2) 建蔽率は、2パーセント以下であること。
  - (3) 容積率は、4パーセント以下であること。

2 ゴルフ打ち放し練習場にあつては、規模、設計、配置、内容等が適切であり、原則として、次の各号のすべてに該当するものであること。

- (1) 用途は、打席(開放的な建築物に限る。)、管理事務所、休憩所、クラブハウス等であること。
- (2) 打席部分を除いた建蔽率は、2パーセント以下とするが、打席部分を含んだ建築物の建蔽率は、10パーセント以下であること。
- (3) 打席部分を除いた容積率は、4パーセント以下とするが、打席部分を含んだ建築物の容積率は、20パーセント以下であること。
- (4) 階数は原則として2以下であること。

**【解説 P12, P13 参照】**

〈参考〉

市街化調整区域内において、第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設に係る併設建築物の開発又は建築行為については、立地基準編第2章第12節開発審査会提案基準18に記載している。

## 第5章 都市計画法第43条の適用が除外される建築(建設)行為等

### 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 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
  - 二 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
  - 三 仮設建築物の新築
  - 四 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
  - 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 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。
- 3 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つて、同項の許可があつたものとみなす。

### 令第34条

法第43条第1項第4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

### 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平方メートル以内であるもの
- 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平方メートル以内のもの(これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体

の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。)の新築で、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

[審査基準 １]

開発許可制度運用指針

I－７ 法第３４条第１４号等関係

I－７－１ 市街化調整区域における法第３４条第１４号等の運用

(９) 既存建築物の建替

[審査基準 ２]

本条の規制の内容は、開発行為についての市街化調整区域内での規制とほぼ同様のものとなっており、適用が除外される行為の範囲は、法第２９条第１項ただし書の行為に準じるものである。

本条の適用が除外される行為には、次に掲げるものが該当する。

法第４３条第１項柱書及び同項各号に掲げられている建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

(１) 農林漁業用施設等の新築等〔法第４３条第１項柱書〕

法第２９条第１項第２号に規定する建築物の新築等は、本条の適用が除外されている。

なお、法第２９条第１項第２号に規定する建築物に関する審査基準は、本編第３章第２節に記載している。

(２) 公益施設の新築等〔法第４３条第１項柱書〕

法第２９条第１項第３号に規定する建築物の新築等は、本条の適用が除外されている。

なお、法第２９条第１項第３号に規定する建築物に関する審査基準は、本編第３章第３節に記載している。

(３) 都市計画事業の施行として行う新築等〔法第４３条第１項第１号〕

都市計画の決定を経て、事業の認可を受けて行う建築物又は第一種特定工作物の新築等は、本条の適用が除外されている。

(４) 非常災害のため必要な応急措置として行う新築等〔法第４３条第１項第２号〕

本号にいう非常災害とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、必要とされる建築物等の応急性と臨時性に着目して適用する。したがって、建築基準法第８５条第１項第１号及び第２号に掲げる建築物等の新築等は、本条の適用が除外される。

(５) 仮設建築物の新築〔法第４３条第１項第３号〕

本号にいう仮設建築物とは、建築基準法第８５条第２項に規定する工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等の仮設建築物及び同条第６項に規定する仮設建築物とする。

(6) 一定の開発行為が行われた土地の区域内における建築等〔法第43条第1項第4号、令第34条〕

次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内における新築等は、本条の適用が除外されている。

- ア 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行われた開発行為〔法第29条第1項第9号〕
- イ 都市計画事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第4号〕
- ウ 土地区画整理事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第5号〕
- エ 市街地再開発事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第6号〕
- オ 住宅街区整備事業の施行として行われた開発行為〔法第29条第1項第7号〕
- カ 旧住宅地造成事業に関する法律の認可を受けその施行として行われた開発行為〔令第34条第2号〕

(7) 通常管理行為、軽易な行為等〔法第43条第1項第5号、令第35条〕

ア 通常管理行為や軽易な行為その他の行為で政令で定めるものとして、令第35条各号に規定する次の①から④に掲げる建築行為等は、本条の適用が除外される。

① 附属建築物の建築〔令第35条第1号〕

本号にいう附属建築物とは、主体となる建築物と同一敷地内に機能上関連し用途上不可分となる別棟の従属する建築物をいう。

なお、本号は、「イ① 建築物の用途の変更を伴わない増築」に包含して運用している。

② 小規模な建築物の改築又は用途の変更〔令第35条第2号〕

本号のうち、建築物の改築でその改築に係る床面積が10平方メートル以内のものは、「イ② 建築物の用途の変更を伴わない改築」に包含して運用している。

③ 小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等〔令第35条第3号〕

本号に規定する建築物は、令第36条第1項第3号イのうち法第34条第1号に該当する建築物のうち、さらに建築行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。

なお、その審査基準は、本編第3章第11節に記載する令第22条第6号の審査基準を準用する。

④ 第一種特定工作物の臨時的建設〔令第35条第4号〕

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とは、建築基準法施行令第138条第3項括弧書きの「土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの」の用に供する第一種特定工作物とする。

イ 通常管理行為及び軽易な行為とは、次の①及び②に掲げる行為をいう。

① 建築物の用途の変更を伴わない増築

既存建築物の従前の敷地内で延べ面積を増加させる行為のうち、従前の建築物と規模、構造が著しく異ならないものは、増築であるので、本条の適用が除外される。

なお、従前の建築物と規模が著しく異ならないとは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(i) 一戸建住宅(延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、それ以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下である併用住宅を含む。以下単に「住宅」という。)で、増加床面積が従前の100パーセント以下又は増加後の床面積の合計が280平方メートル以下であるもの。

(ii) 住宅以外の用途のもので、増加床面積が従前の100パーセント以下であるもの。

② 建築物の用途の変更を伴わない改築

既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において従前の建築物と同一の用途の建築物を建てることのうち、次の各号のいずれかに該当するものは、用途の変更を伴わない改築であるので、本条の適用が除外される。

(i) 住宅で、次に掲げる内容のすべてに該当するもの。

㊦ 建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下又は280平方メートル以下であるもの

㊧ 階数が、従前以下又は2以下であるもの

(ii) 住宅以外の用途のもので、次に掲げる内容のすべてに該当するもの。

㊦ 建替後の床面積の合計が、従前の150パーセント以下であるもの

㊧ 階数が、従前以下であるもの

<留意事項>

既存建築物が既に滅失又は除却されている場合、滅失又は除却からおおむね1年以内(火災、風水害等の災害による場合はおおむね3年以内)に改築にかかる手続きを開始した場合のみ本基準を適用することができる。

なお、法第29条第1項各号と法第43条柱書及び同条各号に規定する各施設又は行為に関して、それぞれの条文の対照を(表-4)に掲げるので、参考とされたい。

表－４ 適用除外対照表

(参 考)

|                                       | 開発行為について<br>法第２９条第１項各号<br>(開発許可不要) | 建築(建設)行為等について<br>法第43条柱書及び同条各号<br>(法第４３条第１項の許可不要) |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 市街化区域の小規模な開発行為                        | 法２９条１項１号                           | —                                                 |
| 市街化調整区域の農林漁業用施設等の開発行為等                | 法２９条１項２号                           | 法４３条１項柱書                                          |
| 公益施設の開発行為等                            | 法２９条１項３号                           | 法４３条１項柱書                                          |
| 都市計画事業の施行として行う開発行為等                   | 法２９条１項４号                           | 法４３条１項１号                                          |
| 土地区画整理事業の施行として行う開発行為等                 | 法２９条１項５号                           | 令３４条１号(法43条1項4号)                                  |
| 市街地再開発事業の施行として行う開発行為等                 | 法２９条１項６号                           | 令３４条１号(法43条1項4号)                                  |
| 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為等                 | 法２９条１項７号                           | 令３４条１号(法43条1項4号)                                  |
| 公有水面埋立事業区域における開発行為等                   | 法２９条１項９号                           | 法４３条１項４号                                          |
| 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為等              | 法２９条１項１０号                          | 法４３条１項２号                                          |
| 仮設建築物等のための開発行為等                       | 令２２条１号(法29条1項11号)                  | 法４３条１項３号<br>令３５条４号(法43条1項5号)                      |
| 附属建築物のための開発行為等                        | 令２２条２号(法29条1項11号)                  | 令３５条１号(法43条1項5号)                                  |
| 小規模な増築のための開発行為等                       | 令２２条３号(法29条1項11号)                  | S45. 6. 16建設省神計宅開発<br>第13号参照                      |
| 用途の変更を伴わない改築のための開発行為等                 | 令２２条４号(法29条1項11号)                  | S57. 7. 16建設省計民発<br>第31号参照                        |
| 小規模な改築又は用途の変更のための開発行為等                | 令２２条５号(法29条1項11号)                  | 令３５条２号(法43条1項5号)                                  |
| 市街化調整区域の小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等のための開発行為等 | 令２２条６号(法29条1項11号)                  | 令３５条３号(法43条1項5号)                                  |

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する事務の運用について(改築・増築の意味)

[昭和45年6月16日、建設省神計宅開発第13号、神奈川県建築部長あて回答]

(要旨)

法第43条の規定について、「改築」とは、その建築物の用途、規模、構造が従前と著しく異なること、「増築」とは、建築物の既存の敷地内におけるものと解し、増築及び用途の変更を伴わない改築については、都市計画法第43条の規定による許可を要しないと解する。

## 参 考

# ○奈良県開発審査会条例

〔昭和44年12月17日〕  
奈良県条例第13号

改正(昭和46年 7月10日 条例第 2号)

改正(平成12年 3月30日 条例第19号)

改正(平成16年12月16日 条例第19号)

改正(平成25年 3月29日 条例第75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)第78条第8項の規定に基づき、奈良県開発審査会(以下「審査会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 審査会は、都市計画法第78条第1項に定める事項を行うほか、知事の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- 一 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号。以下「開発許可基準条例」という。)第3条第1項の規定による指定並びに同条第5項の指定の変更及び廃止
- 二 開発許可基準条例第4条第1項第3号の規定による指定並びに同条第2項において準用する開発許可基準条例第3条第5項の指定の変更及び廃止
- 三 前2号に掲げるもののほか、開発行為等の規制についての重要事項に関すること。

(組織)

第3条 審査会は、委員7人をもつて組織する。

(委員の任期)

第4条 審査会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第5条 審査会に会長を置き、委員の互選によつてこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審査会の会議は、会長(会長に事故があるときは、その職務を代理する者。以下本条において同じ。)が招集し、その議長となる。

- 2 審査会は、会長及び3人以上の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(幹事)

第7条 審査会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、県職員のうちから知事が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、審査会の事務を処理する。

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、県土マネジメント部において行う。

(雑則)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(昭和46年条例第2号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成12年条例第19号)抄

(施行期日)

第1条 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則(平成16年条例第19号)抄

1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

附 則(平成25年条例第75号)

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

# ○都市計画法に基づく開発許可の基準 に関する条例

〔平成16年12月16日〕  
奈良県条例第19号

一部改正(平成17年11月16日 条例第15号)

一部改正(平成19年10月12日 条例第17号)

一部改正(令和4年3月30日 条例第47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33条第4項及び第34条第11号の規定により、市街化調整区域に係る開発許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(法第33条第4項に規定する敷地面積の最低限度に関する制限)

第2条 法第33条第4項に規定する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は、法第34条第11号に掲げる開発行為を行う場合にあっては、当該敷地面積が200平方メートル以上であることとする。

(法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域)

第3条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市町村長の申出に基づき知事が指定するものとする。

一 建築物の敷地相互間の距離が原則として50メートル以内でおおむね50以上の建築物(市街化区域内に存する建築物を含む場合にあっては、そのうち、おおむね25以上が市街化調整区域内に存するものに限る。)が連たんしている区域(当該区域と一体的な利用に供されることが適当な土地の区域を含む。)であること。

二 建築物の敷地が相当程度集積していること。

三 区域内の主要な道路が、規則で定める幅員で適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める幅員の道路に接続していること。

四 排水路その他の排水施設が、区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されていること。

五 原則として、次に掲げる区域を含まないこと。

ア 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

イ 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

ウ 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

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第7条第1項の土砂災害警戒区域

オ 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

カ 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推進その他の都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第27条の6で定める事項を勘案して、洪水又は雨水出水(同法第2条第1項の雨水出水をいう。)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

キ アからカまでに掲げる区域のほか、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規則で定めるもの

2 市町村長は、前項の申出をしようとするときは、規則で定める事項を記載した申出書に、規則で定める書類を添付して知事に提出するものとする。

3 知事は、第1項の規定による指定(以下この条において「指定」という。)をしようとするときは、必要に応じ、奈良県開発審査会の意見を聴くものとする。

4 知事は、指定をしたときは、規則で定めるところにより、その旨及び当該区域を公示するものとする。

5 前各項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

(法第34条第11号に規定する条例で定める予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号に規定す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として条例で定める予定建築物等の用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。

一 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第1号に掲げる建築物(一戸建てのものに限る。)で地階を除く階数が3以下のものの用途

二 建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物(一戸建てのものに限る。)で地階を除く階数が3以下のものの用途

三 前2号に掲げるもののほか、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して規則で定める建築物で地階を除く階数が2以下のもののうち、市町村長の申出に基づき知事が指定する建築物の用途

2 前条第2項から第5項までの規定は、前項第3号の規定による指定について準用する。

(その他)

第5条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

(都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積を定める条例の廃止)

2 都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積を定める条例(平成15年3月奈良県条例第47号)は、廃止する。

(奈良県開発審査会条例の一部改正)

3 奈良県開発審査会条例(昭和44年12月奈良県条例第13号)の一部を次のように改正する。

第8条を第9条とし、第2条から第7条までを1条ずつ繰り下げ、第1条の次に次の1条を加える。

(所掌事務)

第2条 審査会は、都市計画法第78条第1項に定める事項を行うほか、知事の諮問に応じ、次に掲げ

る事項を調査審議する。

一 都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号。以下「開発許可基準条例」という。)第3条第1項の規定による指定並びに同条第5項の指定の変更及び廃止

二 開発許可基準条例第4条第1項第3号の規定による指定並びに同条第2項において準用する開発許可基準条例第3条第5項の指定の変更及び廃止

三 前2号に掲げるもののほか、開発行為等の規制についての重要事項に関すること。

(検討)

4 知事は、令和5年度を目途として、この条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、必要があると認めるときは、この条例の規定について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則(平成17年条例第15号)

この条例は、平成18年1月1日から施行する。

附 則(平成19年条例第17号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(令和4年条例第47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基づく開発許可の基準に関する条例第3条第1項の規定は、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)第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書及び第43条第1項の許可(以下「開発許可等」という。)の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。

# ○都市計画法に基づく開発許可の基準に 関する条例施行規則

〔平成16年12月16日〕  
奈良県条例第23号

一部改正(平成17年3月29日規則第38号)

一部改正(平成22年3月31日規則第42号)

一部改正(平成27年1月16日規則第55号)

一部改正(平成29年3月31日規則第56号)

一部改正(令和4年3月31日規則第58号)

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(条例第3条第1項第3号の規則で定める道路の幅員)

第2条 条例第3条第1項第3号の規則で定める区域内の主要な道路の幅員及び当該道路が接続する区域外の道路の幅員は、6メートル(災害の防止、通行の安全等に支障がないと認められる場合にあつては、おおむね4メートル)以上とする。

(条例第3条第1項第5号キの規則で定める土地の区域)

第3条 条例第3条第1項第5号キの規則で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。

- 一 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項第1号ロに掲げる農地
- 二 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- 三 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項に規定する史跡名勝天然記念物に係る地域
- 四 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項本文又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林(同法第30条及び第30条の2の規定により告示した保安林予定森林を含む。)の区域
- 五 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項の規定により指定された特別地域
- 六 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第6条第1項の規定により定められた歴史的風土特別保存地区(明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法(昭和55年法律第60号)第3条第1項の規定により定められた第二種歴史的風土保存地区を除く。)
- 七 奈良県立自然公園条例(昭和41年12月奈良県条例第23号)第17条第1項の規定により指定された特別地域

八 奈良県文化財保護条例(昭和52年3月奈良県条例第26号)第38条第1項に規定する県指定史跡名勝天然記念物に係る地域

九 前各号に掲げるもののほか、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知事が定めるもの  
(条例第3条第2項の規則で定める事項等)

第4条 条例第3条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 土地の区域の名称
- 二 土地の区域の町名又は字名
- 三 土地の区域の面積

2 条例第3条第2項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。

- 一 土地の区域の位置図(縮尺20,000分の1以上のもの)
- 二 土地の区域の区域図(縮尺5,000分の1以上のもの)
- 三 条例第3条第1項各号のいずれにも該当することを証する書類
- 四 前3号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

(条例第3条第4項等の規定による公示の方法)

第5条 条例第3条第4項(条例第4条第2項において準用する場合を含む。)の規定による公示は、奈良県公報に登載して行うものとする。

2 知事は、前項の規定により登載したときは、次に掲げる書類を公衆の縦覧に供するものとする。

- 一 公示の内容を記載した書類
- 二 土地の区域(建築物の用途を指定する場合にあっては、当該指定に係る土地の区域を含む。次号において同じ。)の位置図(縮尺20,000分の1以上のもの)
- 三 土地の区域の区域図(縮尺5,000分の1以上のもの)

3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

(条例第4条第1項第3号の規則で定める建築物)

第6条 条例第4条第1項第3号の規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ろ)項第2号に掲げる建築物
- 二 建築基準法別表第2(は)項第5号及び第6号に掲げる建築物
- 三 研究所、事務所及び倉庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの
- 四 工場(建築基準法別表第2(と)項第3号、(ぬ)項第3号及び(る)項第1号に掲げるものを除く。)で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)
- 五 当該地域の産業の振興に寄与するものとして知事が定める事業を営む工場で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(作業場の床面積の合計が150平方メートル以内のものに限る。)

(条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める事項等)

第7条 条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 建築物の用途の指定に係る土地の区域の名称
- 二 建築物の用途の指定に係る土地の区域の町名又は字名

三 建築物の用途の指定に係る土地の区域の面積

四 建築物の用途

2 条例第4条第2項において準用する条例第3条第2項の規則で定める書類は、次に掲げるものとする。

一 建築物の用途の指定に係る土地の区域の位置図(縮尺20,000分の1以上のもの)

二 建築物の用途の指定に係る土地の区域の区域図(縮尺5,000分の1以上のもの)

三 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

3 前2項の規定は、指定の変更又は廃止について準用する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成17年1月1日から施行する。

(都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則の一部改正)

2 都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則(昭和45年11月奈良県規則第64号)の一部を次のように改正する。

第1条中「及び都市計画法施行令第31条ただし書の規定による開発区域の面積を定める条例(平成15年3月奈良県条例第47号)」を「、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号)及び都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則(平成16年12月奈良県規則第23号)」に改める。

附 則(平成17年規則第38号)

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成22年規則第42号)

この規則中第3条第8号の改正規定は平成22年4月1日から、同条第10号の改正規定は同年7月1日から施行する。

附 則(平成27年規則第55号)

この規則は、平成27年1月18日から施行する。

附 則(平成29年規則第56号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令和4年規則第58号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第6条第4号の改正規定は、公布の日から施行する。

# ○都市計画法に基づく開発行為等の規制に 関する細則

〔昭和45年11月10日〕  
奈良県規則第64号

改正(昭和50年 4月 1日規則第 4号)  
(昭和54年 6月 1日規則第11号)  
(昭和59年 3月31日規則第56号)  
(昭和61年 3月28日規則第48号)  
(昭和61年12月26日規則第35号)  
(平成 3年 9月30日規則第21号)  
(平成 3年 9月30日規則第22号)  
(平成 5年 6月25日規則第10号)  
(平成 6年 3月25日規則第38号)  
(平成11年 4月30日規則第 6号)  
(平成12年 3月31日規則第70号)  
(平成12年12月12日規則第31号)  
(平成13年 5月18日規則第 7号)  
(平成15年 3月31日規則第59号)  
(平成16年12月16日規則第23号)  
(平成17年 3月 4日規則第28号)  
(令和 3年 3月31日規則第64号)  
(令和 4年 3月31日規則第57号)  
(令和 6年12月27日規則第33号)

(趣旨)

第1条 この規則は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の規定に基づく開発行為等の規制に関し、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)、都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例(平成16年12月奈良県条例第19号)及び都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例施行規則(平成16年12月奈良県規則第23号)に定めがあるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(開発行為許可申請書の添付書類)

第2条 法第29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、法第30条第1項に規定する申請書に、同条第2項に規定する図書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 開発区域内の土地の登記事項証明書

- 二 開発区域内の土地の地籍図
  - 三 開発区域の面積求積図(縮尺1000分の1以上のもの)
  - 四 その他知事が必要と認めるもの
- (添付書類の様式)

第3条 開発行為許可申請書に添付する書類の様式は、次の各号に掲げる書類の種類の区分に従い、当該各号に掲げるところによる。

- 一 法第32条第1項に規定する同意を得たことを証する書類第1号様式
- 二 法第32条第2項に規定する協議の経過を示す書類第2号様式
- 三 省令第16条第2項に規定する設計説明書第3号様式
- 四 省令第17条第1項第3号に規定する同意を得たことを証する書類第4号様式

(開発行為変更許可申請)

第4条 開発許可を受けた者は、法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可(以下「変更許可」という。)を受けようとするときは、開発行為変更許可申請書(第5号様式)に、省令第28条の3の規定による図書のほか、第2条各号に掲げる図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるものを添えて、知事に提出しなければならない。

(軽微な変更の届出)

第5条 法第35条の2第3項の規定による軽微な変更の届出は、開発行為変更届出書(第6号様式)に、その変更内容を明らかにする書類を添えて、行わなければならない。

(降雨強度値)

第6条及び第7条 削除

(工事の着手届)

第8条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、速やかに開発行為に関する工事着手届(第7号様式)により、その旨を知事に届け出なければならない。

(許可標識の掲示)

第9条 開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事を行う期間(当該期間について法第35条の2第3項の規定による変更の届出(以下この条において「届出」という。))をしたときは、変更後の期間中、工事現場の見やすい場所に、開発許可を受けた事項(当該事項について変更許可を受け、又は届出を行つた場合にあっては、変更後の当該事項)を記載した開発行為許可標識(第8号様式)を掲示しておかななければならない。

(工事の休止又は再開の届出)

第10条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事の施行を1月以上にわたり休止しようとするとき、又は休止の届出をした工事を再開したときは、開発行為に関する工事休止・再開届(第9号様式)により、その旨を知事に届け出なければならない。

(工事完了公告の方法)

第11条 省令第31条に規定する工事の完了公告は、奈良県公報に登載して行うものとする。

(建築制限等の緩和申請)

第12条 法第37条第1号の規定による知事の承認を受けようとする者は、建築制限等緩和申請書(第10号様式)に次の各号に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 開発区域位置図(縮尺5万分の1以上のもの)

- 二 開発区域の計画平面図
- 三 建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)
- 四 その他知事が必要と認めるもの

(予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書)

第13条 法第42条第1項ただし書の規定による知事の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書(第11号様式)に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、若しくは新設し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更しようとする理由

二 附近見取図

三 新築等に係る建築物等の敷地平面図及び建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)

四 新築等を行う土地の登記事項証明書又は土地の売買契約書

五 その他知事が必要と認めるもの

(開発許可等に基づく地位の承継の届出)

第14条 法第44条の規定により、被承継人が有していた地位を承継した者は、開発許可等に基づく地位承継届(第12号様式)にその事実を証するに足る書類を添えて、知事に届け出なければならない。

(開発許可に基づく地位の承継承認申請)

第15条 法第45条の規定により、被承継人が有していた地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、開発許可に基づく地位承継承認申請書(第13号様式)に次に掲げる書類を添えて、知事に提出しなければならない。

- 一 工事を施行する権原を取得したことを証するに足る書類

二 法第33条第1項第12号に規定する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を証する書類

(立入検査証の様式)

第16条 法第82条第2項に規定する証明書の様式は、第14号様式とする。

(開発行為又は建築等に関する証明書の交付の申請)

第17条 省令第60条第1項の規定により法第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項の規定に適合していることを証する書面の交付を求めようとする者は、開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書(第15号様式)に次の各号に掲げる書類を添えて知事に提出しなければならない。

一 附近見取図

二 建築物等の敷地の現況平面図及び現況断面図(縮尺100分の1以上のもの)

三 建築物等の敷地の計画平面図及び計画断面図(縮尺100分の1以上のもの)

四 建築物等の配置図(縮尺100分の1以上のもの)

五 その他知事が必要と認めるもの

(提出書類の経由)

第18条 法、省令又はこの規則に基づく知事に提出する書類は、正本1部及び副本3部とする。

- 2 土木事務所長に対する都市計画法等に係る事務委任規則(昭和57年4月奈良県規則第3号。以下「事務委任規則」という。)の規定により土木事務所の長に提出する書類は、前項の規定にかかわらず正本1部及び副本2部とする。この場合において開発区域が都市計画区域内にある場合にあつては、当該開発区域を管轄する市町村を経由して提出しなければならない。

(届出等に関する特例)

第19条 事務委任規則の規定により土木事務所の長に委任されている事項についての第8条、第10条及び第14条の規定の適用については、「知事」とあるのは「開発区域を管轄する土木事務所の長」とする。

(その他)

第20条 この規則に定めるもののほか、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関し必要な事項は、別に知事が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画について知事が法第20条第1項の規定による告示をした日から施行する。

(規則の廃止)

- 2 住宅地造成事業に関する法律施行細則(昭和43年1月奈良県規則第46号)は、廃止する。

附 則(昭和50年規則第4号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(昭和54年規則第11号)

この規則は、昭和54年7月1日から施行する。

附 則(昭和59年規則第56号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

- 2 この規則の施行の際現に都市計画法(昭和43年法律第100号)附則第4項の規定による開発行為の許可を受けている者の許可標識の掲示、工事の中止届その他の手続については、なお従前の例による。

附 則(昭和61年規則第48号)

この規則は、昭和61年4月1日から施行する。

附 則(昭和61年規則第35号)

この規則は、昭和62年1月1日から施行する。

附 則(平成3年規則第21号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成3年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際改正前の規則の規定により交付されている許可証、証明書等で現に効力を有するものは、改正後の規則の規定により交付されたものとみなす。

- 3 この規則の施行の際改正前の規則の規定により現に提出されている申請書、届出書等は、改正後の規則の規定により提出されたものとみなす。

- 4 この規則の施行の際改正前の規則の規定による用紙で現に残存するものは、改正後の規則の規定にかかわらず、平成4年3月31日までの間なお使用することができる。

附 則(平成3年規則第22号)

この規則は、平成3年10月1日から施行する。

附 則(平成5年規則第10号)抄

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現に第2条の規定による改正前の都市計画法に基づく開発行為等の規則に関する細則の規定によりなされている申請又は届出は、第2条の規定による改正後の都市計画法に基づく開発行為等の規則に関する細則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成6年規則第38号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現に改正前の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則の規定によりなされている申請及び届出については、改正後の都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則(平成11年規則第6号)

この規則は、平成11年5月1日から施行する。

附 則(平成12年規則第70号)

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則(平成12年規則第31号)

この規則は、平成13年1月6日から施行する。

附 則(平成13年規則第7号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成15年規則第59号)

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成16年規則第23号)抄

(施行期日)

- 1 この規則は、平成17年1月1日から施行する。

附 則(平成17年規則第28号)

この規則は、平成17年3月7日から施行する。

附 則(令和3年規則第64号)

この規則は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和4年規則第57号)

この規則は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和 6 年規則第 3 3 号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和 7 年 5 月 7 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際現になされている都市計画法(昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号)第 2 9 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 3 5 条の 2 第 1 項の許可を求める申請に係る都市計画法施行規則(昭和 4 4 年建設省令第 4 9 号)第 2 2 条第 1 項に規定する計画雨水量の算定に用いる降雨強度値は、一時間につき 7 5 ミリメートルとする。

第1号様式（第3条関係）

開発行為施行同意概要書

年 月 日

殿

住 所

開発許可申請者

氏 名

都市計画法第32条第1項の規定により、下記のとおり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ました。

記

| 開発行為に関係がある<br>既設の公共施設の概要 |        |    |    |     | 管理者 | 同意<br>内 容 | 同意<br>年月日 | 従前の公共施設に代えて<br>新たに設置される公共施設の概要 |    |    |     |            |
|--------------------------|--------|----|----|-----|-----|-----------|-----------|--------------------------------|----|----|-----|------------|
| 種 別                      | 番<br>号 | 幅員 | 延長 | 面積等 |     |           |           | 番<br>号                         | 幅員 | 延長 | 管理者 | 用地の<br>帰 属 |
|                          |        |    |    |     |     |           |           |                                |    |    |     |            |

備 考

- 1 公共施設が多数の場合、その番号に従い図面に明示してください。
- 2 公共施設の管理者の同意書の写しを添付してください。

第2号様式（第3条関係）

開発行為についての協議報告書

年 月 日

殿

協議者

公共施設の管理者  
の 職 ・ 氏 名

開発許可申請者

住 所  
氏 名

印

都市計画法第32条第2項の規定により、開発行為又は開発行為に関する工事により新たに設置される公共施設について下記のとおり協議しました。

記

| 開 発 行 為 等 に よ り<br>新たに設置される公共施設の概要 |        |    |    |     | 協議の内容及びその結果 |       |  |
|------------------------------------|--------|----|----|-----|-------------|-------|--|
| 種 別                                | 番<br>号 | 幅員 | 延長 | 面積等 | 管 理 者       | 用地の帰属 |  |
|                                    |        |    |    |     |             |       |  |

備 考

- 1 公共施設等が多数の場合、その番号に従い図面に明示してください。
- 2 開発区域の面積が20ヘクタール以上である場合にあっては、政令第23条に規定する者との協議書の写しも添付してください。

第3号様式（第3条関係）

## 設 計 説 明 書

|                     |                         |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
|---------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----|-------|------------|----------|-------|----------------|------|--|------------|--|
| 設計の方針               | 開発の目的                   |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
|                     | 基本の方針                   |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 開発区域内の土地の現況         | 地 域                     |                                                    | イ市街化区域    ロ市街化調整区域    |                     |     |       | 用途地域       |          |       |                |      |  |            |  |
|                     | 地 区 等                   |                                                    | 宅地造成工事規制区域    [ 内 外 ] |                     |     |       | そ の 他      |          |       |                |      |  |            |  |
|                     | 目 的                     | 区 分                                                | 宅 地                   | 田・畑                 | 山 林 | 雑種地   |            |          |       |                | 合 計  |  |            |  |
|                     |                         | 面積(m <sup>2</sup> )                                |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
|                     |                         | 比率(%)                                              |                       |                     |     |       |            |          |       |                | 100% |  |            |  |
|                     | 所有関係                    | 区 分                                                | 自 己 所 有 地             |                     |     |       | 自己所有地以外の土地 |          |       |                | 合 計  |  |            |  |
|                     |                         | 面積(m <sup>2</sup> )                                |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
|                     |                         | 比率(%)                                              |                       |                     |     |       |            |          |       |                | 100% |  |            |  |
|                     | 開発行為の妨げとなる建築物その他の工作物の有無 |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  | [ 有    無 ] |  |
|                     | 土地<br>利用<br>計画          | 区 分                                                | 一般宅地                  | 公 共 施 設 用 地         |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 道路                  |                         |                                                    |                       | 公園                  | 緑地  | 水路    |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 面積(m <sup>2</sup> ) |                         |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 比率(%)               |                         |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 区 分                 |                         | 公 益 的 施 設 用 地                                      |                       |                     |     | そ の 他 |            |          |       | 合 計            |      |  |            |  |
|                     |                         |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
|                     |                         | 面積(m <sup>2</sup> )                                |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 比率(%)               |                         |                                                    |                       |                     |     |       |            |          | 100%  |                |      |  |            |  |
| 公共施設の整備計画           |                         | 公共施設<br>の 種 別                                      | 番<br>号                | 概 要                 |     |       | 管 理 者      |          | 用地の帰属 |                |      |  |            |  |
|                     |                         | 幅 員                                                | 延 長                   | 面 積 等               |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
|                     |                         |                                                    |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 宅 地 設 定 計 画         |                         | 宅地数                                                |                       | 区画（住宅戸数          戸） |     |       |            | 1区画の最低面積 |       | m <sup>2</sup> |      |  |            |  |
| 上 水 道 計 画           |                         | 公共水道          自己給水                                 |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |
| 汚 水 処 理 計 画         |                         | くみ取り式          各戸浄化          集中処理          公共下水道接続 |                       |                     |     |       |            |          |       |                |      |  |            |  |

- 備考 1 開発の目的欄には、自己業務用、宅地分譲、建売住宅分譲、造成後一括分譲、賃貸共同住宅の建設等の区分を記入してください。
- 2 基本の方針欄には、住区、街区の構成及び公益的施設の整備の方針を記入してください。
- 3 開発区域を工区に分ける場合、「設計の方針」を除き工区別に内訳表を作成し、添付してください。

第4号様式（第3条関係）

開発行為に関する工事施行の妨げ  
となる権利者の同意書

開発許可申請者（ ）の申請に係る開発事業計画については異議がないので事業の施行に同意します。

| 権利の<br>対象物 | 対象物の所在地 | 権利の種類 | 同意年月日 | 権利者住所氏名 | 印 |
|------------|---------|-------|-------|---------|---|
| ( )        |         |       |       |         |   |
| ( )        |         |       |       |         |   |
| ( )        |         |       |       |         |   |
| ( )        |         |       |       |         |   |
| ( )        |         |       |       |         |   |
| ( )        |         |       |       |         |   |
| ( )        |         |       |       |         |   |

- 備考 1 権利の対象物欄には、土地、池、沼、建築物等の別を記入し（ ）  
内には土地については地目を、建築物については用途を記入してください。
- 2 権利の種類欄には、所有権、賃借権その他の権利を記入してください。
- 3 印欄には印鑑登録された印を押し、印鑑登録証明書等を添付してください。

第5号様式（第4条関係）

開 発 行 為 変 更 許 可 申 請 書

|                                                                       |                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| 都市計画法第35条の2第1項の規定により、開発行為の変更の許可を申請します。<br>年 月 日<br>殿<br>許可申請者住所<br>氏名 |                     | ※ 手数料欄    |
| 開<br>発<br>行<br>為<br>の<br>変<br>更<br>の<br>概<br>要                        | 1 開発区域に含まれる地域の名称    |           |
|                                                                       | 2 開 発 区 域 の 面 積     |           |
|                                                                       | 3 予 定 建 築 物 等 の 用 途 |           |
|                                                                       | 4 工 事 施 行 者 住 所 氏 名 |           |
|                                                                       | 5 法第34条の該当号及び該当する理由 |           |
|                                                                       | 6 そ の 他 必 要 な 事 項   |           |
| 開 発 許 可 の 許 可 番 号                                                     |                     | 年 月 日 第 号 |
| 変 更 の 理 由                                                             |                     |           |
| ※ 受 付 番 号                                                             |                     | 年 月 日 第 号 |
| ※ 変更の許可に付した条件                                                         |                     |           |
| ※ 変更の許可の許可番号                                                          |                     | 年 月 日 第 号 |

- 備考 1 ※印のある欄には、記載しないでください。  
 2 「開発区域の面積」の欄は、平方メートルを単位として記載してください。  
 3 「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の変更が市街化調整区域内において行われる場合に記載してください。  
 4 「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更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してください。  
 5 開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

第 6 号様式（第 5 条関係）

開発行為変更届出書

年 月 日

殿

開発者 住所

氏名

（電話 ）

都市計画法第 3 5 条の 2 第 3 項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

|           |           |
|-----------|-----------|
| 許可年月日及び番号 | 年 月 日 第 号 |
| 変更に係る事項   |           |
| 変更の理由     |           |

- 備考 1 変更に係る事項は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。
- 2 敷地規模の変更にあつては、変更前及び変更後の内容を対照させた土地利用計画図、敷地求積図及び敷地求積表を添付してください。

第 7 号様式（第 8 条関係）

開発行為に関する工事着手届

年 月 日

殿

開 発 者 住 所  
氏 名

（電話番号 ）

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第 8 条の規定により、次の  
とおり届け出ます。

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 許可年月日及び番号              | 年 月 日 第 号 |
| 工事着手年月日                | 年 月 日     |
| 工事完了予定年月日              | 年 月 日     |
| 開発区域に含まれる<br>地 域 の 名 称 |           |
| 工事施行者 住 所<br>氏 名       | （ 電話番号 ）  |

第 8 号様式（第 9 条関係）

開 発 行 為 許 可 標 識

許可年月日

年 月 日

許可番号

第 号

|                                        |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| 工 事 の 期 間                              | <p>年 月 日から</p> <p>年 月 日まで</p> |
| 開 発 区 域 に 含 ま れ る<br>地 域 の 名 称         |                               |
| 開 発 区 域 の 面 積                          |                               |
| 予 定 建 築 物 等 の 用 途                      |                               |
| <p>住 所</p> <p>開 発 者</p> <p>氏 名</p>     | <p>( 電話番号 )</p>               |
| <p>住 所</p> <p>工 事 施 行 者</p> <p>氏 名</p> | <p>( 電話番号 )</p>               |
| <p>住 所</p> <p>設 計 者</p> <p>氏 名</p>     | <p>( 電話番号 )</p>               |

備考 標識の大きさは、縦 8 0 cm、横 1 0 0 cm にしてください。

第 9 号様式（第10条関係）

開発行為に関する工事休止・再開届

年 月 日

殿

住 所  
開発者 氏 名

（電話番号 ）

都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第10条の規定により、次のとおり届けます。

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| 許可年月日及び番号                    | 年 月 日 第 号            |
| 休 止 期 間 又 は<br>再 開 年 月 日     |                      |
| 休 止（再開）に係る<br>区域の名称及び面積      | （面積 m <sup>2</sup> ） |
| 休 止 の 理 由                    |                      |
| 休 止 の 場 合 に は<br>休 止 中 の 措 置 |                      |

第10号様式（第12条関係）

建 築 制 限 等 緩 和 申 請 書

都市計画法第37条第1号の規定による承認を受けたいので、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第12条の規定により、下記のとおり申請します。

年 月 日

殿

申請者 住所  
氏 名  
(電話番号 )

記

|                                                                                |                      |  |    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|----|--|
| 開 発 許 可 年 月 日<br>及 び 番 号                                                       | 年 月 日 第 号            |  |    |  |
| 承 認 を 受 け て<br>建 築 物 等 を 建 築 又 は<br>建 設 し よ う と す る 土 地<br>の 所 在 、 地 番 及 び 面 積 | ( 面 積 $\text{m}^2$ ) |  |    |  |
| 承 認 を 受 け よ う と す る<br>建 築 物 等 の 概 要                                           | 用途                   |  | 構造 |  |
|                                                                                | 階数                   |  | 棟数 |  |
|                                                                                | 建築面積 $\text{m}^2$    |  |    |  |
|                                                                                | 延べ床面積 $\text{m}^2$   |  |    |  |
| 申 請 の 理 由                                                                      |                      |  |    |  |

第11号様式（第13条関係）

予定建築物等以外の建築物又は特定工作物の新築等許可申請書

|                                                                                                                                                    |                      |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|
| 都市計画法第42条第1項ただし書の規定により<br>〔新築〕の許可を受けたいので、都市計画法に基づく開発行為<br>〔新設〕<br>〔改築〕<br>〔用途変更〕<br>の規制に関する細則第13条の規定により申請します。<br>年 月 日<br>殿<br>申請者 住所氏名<br>（電話番号 ） |                      | 手 数 料 欄 |
| 開 発 許 可 年 月 日 及 び 番 号                                                                                                                              | 年 月 日 第 号            |         |
| 公 告 年 月 日                                                                                                                                          | 年 月 日                |         |
| 予 定 建 築 物 等 の 用 途                                                                                                                                  |                      |         |
| 建築物等を建築し、又は新設しようとする土地又は用途の変更をしようとする建築物等の存する土地の所在、地番及び面積                                                                                            | (面積 m <sup>2</sup> ) |         |
| 新築、新設、改築又は用途の変更後の建築物等の用途                                                                                                                           |                      |         |
| そ の 他 必 要 な 事 項                                                                                                                                    |                      |         |
| ※ 受 付 年 月 日 ・ 番 号                                                                                                                                  | 年 月 日 第 号            |         |
| ※ 許 可 に 付 け た 条 件                                                                                                                                  |                      |         |
| ※ 許 可 年 月 日 ・ 番 号                                                                                                                                  | 年 月 日 第 号            |         |

- 備考 1 ※印欄には、記入しないでください。  
 2 「その他必要な事項」の欄には、建築物等の新築、新設、改築又は用途変更することについて、他の法令の許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

第12号様式（第14条関係）

開発許可等に基づく地位承継届

都市計画法第44条の規定により開発許可等に基づく地位を承継したので、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第14条の規定により届け出ます。

年 月 日

殿

届出人 住所  
氏 名  
(電話番号 )

|           |           |
|-----------|-----------|
| 許可年月日及び番号 | 年 月 日 第 号 |
| 被承継人住所氏名  |           |
| 承継年月日     | 年 月 日     |
| 承継の原因     |           |

第13号様式（第15条関係）

開発許可に基づく地位承継承認申請書

|                                                                                                                                        |           |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| 都市計画法第45条の規定により開発許可に基づく地位承継の承認を受けたいので、都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第15条の規定により申請します。<br><br>年 月 日<br><br>殿<br><br>承認申請者 住 所<br>氏 名<br>(電話番号 ) |           | 手 数 料 欄 |
| 許可年月日及び番号                                                                                                                              | 年 月 日 第 号 |         |
| 被承継者住所氏名                                                                                                                               |           |         |
| 承 継 年 月 日                                                                                                                              | 年 月 日     |         |
| 承 継 の 原 因                                                                                                                              |           |         |
| その他必要な事項                                                                                                                               |           |         |

備考 「その他必要な事項」の欄には、承継について他法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載してください。

第 1 4 号様式（第 1 6 条関係）

（表）

|                                  |                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 60<br>ミ<br>リ<br>メ<br>ー<br>ト<br>ル | 第 号                                           |
|                                  | 立 入 検 査 証                                     |
|                                  | 都市計画法第82条第1項の規定による立入検査を行うことができる職員であることを証明します。 |
|                                  | 所 属                                           |
|                                  | 職 名                                           |
|                                  | 氏 名                                           |
| 生年月日                             | 年 月 日交付                                       |
|                                  | 奈良県知事 印                                       |

90ミリメートル

（裏）

|                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都 市 計 画 法 （抜粋）                                                                                                                      |
| （立入検査）                                                                                                                              |
| 第82条 国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。 |
| 2～4 略                                                                                                                               |
| （罰則）                                                                                                                                |
| 第93条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。                                                                                                   |
| 一及び二 略                                                                                                                              |
| 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者                                                                                                   |

第15号様式（第17条関係）

開発行為又は建築等に関する証明書交付申請書

年 月 日

殿

申請者 住 所  
氏 名  
(電話番号)

申請に係る下記の計画が都市計画法に基づく開発行為等の規制に関する細則第17条に規定する都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付を申請します。

記

|                 |                                         |                                                                    |     |      |                |                |  |
|-----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----|------|----------------|----------------|--|
| 申請に係る建築物等に関する事項 | 敷地の地名地番                                 |                                                                    |     |      |                |                |  |
|                 | 区域区分等                                   | <input type="checkbox"/> 市街化区域<br><input type="checkbox"/> 市街化調整区域 |     | 用途地域 |                |                |  |
|                 | 建築(築造)計画の概要                             | 開発行為                                                               | 有・無 |      | 敷地面積           | m <sup>2</sup> |  |
|                 |                                         | 主要用途                                                               |     |      | 建築面積<br>(築造面積) | m <sup>2</sup> |  |
|                 |                                         | 工事種別                                                               |     |      | 延べ面積           | m <sup>2</sup> |  |
|                 |                                         | 階 数                                                                | 階   |      | 建 蔽 率          | %              |  |
|                 |                                         | 高 さ                                                                | m   |      | 容 積 率          | %              |  |
|                 | 申請に係る建築物等の敷地における開発許可等の年月日及び番号           | ( ) 年 月 日 第 号<br>( ) 年 月 日 第 号<br>( ) 年 月 日 第 号                    |     |      |                |                |  |
|                 | 申請に係る建築物等の敷地における都市計画法第41条第1項の規定による制限の内容 |                                                                    |     |      |                |                |  |
|                 | その他必要な事項                                |                                                                    |     |      |                |                |  |
| ※受付年月日・番号       | 年 月 日 第 号                               |                                                                    |     |      |                |                |  |
| ※証明年月日・番号       | 年 月 日 第 号                               |                                                                    |     |      |                |                |  |

- 備考 1 ※印欄には、記入しないで下さい。  
 2 申請者は、建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする者として下さい。

# ○奈良県開発登録簿閲覧規程

〔 昭和 4 5 年 5 月 2 6 日 〕  
〔 奈良県告示第 1 1 2 号 〕

改正(昭和 5 7 年 3 月 3 1 日告示第 9 1 8 号)  
(平成 元年 5 月 6 日告示第 7 6 号)  
(平成 4 年 7 月 2 4 日告示第 2 2 4 号)  
(平成 5 年 6 月 2 5 日告示第 1 6 8 号)  
(平成 1 0 年 3 月 2 0 日告示第 6 1 3 号)  
(平成 2 0 年 3 月 3 1 日告示第 4 9 0 号)  
(平成 2 2 年 3 月 3 1 日告示第 4 2 8 号)  
(平成 2 3 年 1 2 月 2 8 日告示第 4 2 6 号)  
(平成 2 4 年 6 月 2 9 日告示第 1 2 7 号)  
(平成 2 5 年 3 月 2 9 日告示第 3 8 0 号)  
(平成 2 6 年 1 2 月 2 6 日告示第 3 6 4 号)  
(平成 3 0 年 3 月 3 0 日告示第 5 7 7 号)  
(令和 2 年 3 月 3 1 日告示第 5 1 0 号)

(目的)

第 1 条 この規則は、都市計画法施行規則(昭和 4 4 年建設省令第 4 9 号)第 3 8 条第 2 項の規定に基づき、同条第 1 項の規定による奈良県開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)における都市計画法(昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号。以下「法」という。)第 4 6 条に規定する開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧に関して必要な事項を定めるものとする。

(閲覧所の場所)

第 2 条 閲覧所の場所は、次のとおりとする。

- 1 奈良市登大路町奈良県県土マネジメント部地域デザイン推進局建築安全推進課内
- 2 大和郡山市満願寺町奈良県郡山土木事務所内
- 3 大和高田市大字東中奈良県高田土木事務所内
- 4 橿原市常盤町奈良県中和土木事務所内

(閲覧時間)

第 3 条 閲覧所における登録簿の閲覧時間は、午前 9 時 3 0 分から午後 4 時 3 0 分までとする。

(閲覧所の休業日)

第 4 条 閲覧所の休業日は、次のとおりとする。

- 1 日曜日及び土曜日
- 2 国民の祝日に関する法律(昭和 2 3 年法律第 1 7 8 号)に規定する休日
- 3 1 2 月 2 9 日から翌年の 1 月 3 日までの日(前号に掲げる日を除く。)

(臨時休業等)

第5条 登録簿の整理その他必要があるときは、前2条の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は臨時に休業することがある。この場合においては、あらかじめ、その旨を公告する。

(閲覧の手続)

第6条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に住所、氏名及び閲覧理由を記入して閲覧の申請をしなければならない。

(閲覧の停止又は禁止)

第7条 登録簿を閲覧し、又は閲覧しようとする者が、次の各号のいずれかに該当するときは、閲覧を停止し、又は禁止することがある。

- 1 登録簿を閲覧所以外の場所に持ち出すおそれがあるとき。
- 2 登録簿を汚損し、若しくは損傷し、又はそれらのおそれがあるとき。
- 3 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。
- 4 この規程に違反したとき又は係員の指示に従わないとき。

(登録簿の写しの交付手続)

第8条 法第47条第5項の規定により登録簿の写しの交付を請求しようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書(別記様式)に別に定める手数料を添えて、これを提出しなければならない。

附 則

- 1 この規程は、昭和45年5月26日から施行する。

(休業日の特例)

- 2 平成二十四年七月二十一日から同年八月二十七日までの間に限り、第四条第一号中「土曜日」とあるのは、「月曜日」とする。

(平二四告示一二七・追加)

改正文(昭和五十七年告示第九一八号)抄

昭和五十七年四月一日から施行する。

改正文(平成元年告示第七六号)抄

平成元年五月十三日から施行する。

改正文(平成四年告示第二二四号)抄

平成四年八月一日から施行する。

改正文(平成一〇年告示第六一三号)抄

平成十年四月一日から施行する。

改正文(平成二〇年告示第四九〇号)抄

平成二十年四月一日から施行する。

改正文(平成二二年告示第四二八号)抄

平成二十二年四月一日から施行する。

なお、この告示の施行の際現にこの告示による改正前の奈良県開発登録簿閲覧規程第二条第二号の場所において閲覧することができた開発登録簿は、この告示による改正後の奈良県開発登録簿閲覧規程第二条第二号の場所において閲覧することができる。

改正文(平成二三年告示第四二六号)抄  
平成二十四年一月一日から施行する。

改正文(平成二四年告示第一二七号)抄  
平成二十四年七月二十一日から施行する。

改正文(平成二五年告示第三八〇号)抄  
平成二十五年四月一日から施行する。

改正文(平成二六年告示第三六四号)抄  
平成二十七年一月十九日から施行する。

改正文(平成三〇年告示第五七七号)抄  
平成三十年四月一日から施行する。

改正文(令和二年告示第五一〇号)抄  
令和二年四月一日から施行する。

別記様式（第8条関係）

開発登録簿謄本交付申請書

年 月 日

奈良県知事 殿

申請者

住 所

氏 名

電 話

次のとおり開発登録簿謄本の交付を申請します。

|               |       |
|---------------|-------|
| 開 発 許 可 番 号   | 第 号   |
| 開 発 許 可 年 月 日 | 年 月 日 |
| 申 請 通 数       | 調 書 通 |
|               | 図 面 通 |
| 使 用 目 的       |       |
| 奈良県収入証紙はり付け欄  |       |

# ○都市計画法第43条第1項の許可概要書 閲覧要領

都市計画法(以下「法」という。)第43条第1項の許可概要書(以下「概要書」という。)の閲覧  
に関して必要な事項を次のように定める。

## 1. 概要書を閲覧することができる場所

概要書を閲覧することができる場所(以下「閲覧所」という。)は、次のとおりとする。

- |               |                            |
|---------------|----------------------------|
| (1) 奈良市登大路町   | 奈良県県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全課内 |
| (2) 大和郡山市満願寺町 | 奈良県郡山土木事務所内                |
| (3) 大和高田市東中   | 奈良県高田土木事務所内                |
| (4) 橿原市常盤町    | 奈良県中和土木事務所内                |

## 2. 閲覧時間

閲覧所における概要書の閲覧時間は、午前9時30分から午後4時30分までとする。

## 3. 閲覧所の休業日

閲覧所の休業日は、次のとおりとする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日までの日(前号に掲げる日を除く。)

## 4. 臨時休業等

概要書の整理その他必要があるときは、前2条の規定にかかわらず、閲覧時間を変更し、又は臨時に休業することがある。

## 5. 閲覧の手続

概要書を閲覧しようとする者は、閲覧簿(別記様式)に住所、氏名及び閲覧理由を記入して閲覧の申請をしなければならない。

## 6. 閲覧の停止又は禁止

概要書を閲覧し、又は閲覧しようとする者が、次の各号のいずれかに該当するときは、閲覧を停止し、又は禁止することがある。

- (1) 概要書を閲覧所以外の場所に持ち出すおそれがあるとき。
- (2) 概要書を汚損し、若しくは損傷し、又はそれらのおそれがあるとき。
- (3) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあるとき。
- (4) この要領に違反したとき又は係員の指示に従わないとき。

## 7. その他

概要書の閲覧は、平成11年4月1日以降に法第43条第1項の申請がなされ、知事が許可したものに限る。

附 則

この要領は、平成11年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年2月13日から施行する。

附 則

この要領は、平成27年1月19日から施行する。

附 則

この要領は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和7年5月7日から施行する。

**【解説 P130～P132 参照】**

閱覧簿

| 閱覧申請<br>年 月 日 | 許可番号 | 住所<br>住 宅 区 画 住 宅 区 画 住 宅 区 画 | 氏 名 | 理 由 | 備 考 |
|---------------|------|-------------------------------|-----|-----|-----|
|               |      |                               |     |     |     |

※ 都市計画法第43条第1項の許可概要書閲覧要領第2条の規定により、閲覧所における概要書の閲覧時間は、午前9時30分から午後4時30分とされています。

# ○開発(建築)行為事前協議制度

## 1 目的

都市計画区域内における開発(建築)行為については、都市計画法適用のうえで、位置、規模、目的等により慎重に検討しなければならない。

特に、市街化調整区域内にあつては、原則として開発(建築)行為を認めず、特に定められたものだけを例外的に許可することとなっている。しかし、許可基準等に該当するか否か判断しがたい案件が多く見られる。

そこで、開発(建築)行為事前協議制度を設け、こうした案件については、法に基づく許可申請等に先立ち事前に協議を行い、事務の適正な運用及び円滑化を図ろうとするものである。

## 2 事前協議の対象行為等(農家判定制度に係るものを除く)

### (1) 事前協議の対象行為については、次に掲げるものとする。

ア 法第29条第1項各号に該当するか否か判断しがたいもの

イ 法第34条各号(第13号を除く。)に該当するか否か判断しがたいもの

ウ 法第35条の2第1項に該当するか否か判断しがたいもの

エ 法第41条第2項ただし書の規定に該当するか否か判断しがたいもの

オ 法第42条第1項ただし書の規定に該当するか否か判断しがたいもの

カ 法第43条第1項各号に該当するか否か判断しがたいもの

キ 令第36条第1項第3号イからホまで(ニを除く。)に該当するか否か判断しがたいもの

ク 第二種特定工作物の併設建築物に該当するか否か判断しがたいもの

ケ 法第34条の2第1項、第42条第2項又は第43条第3項の規定による協議に係るものについて、ア～クに該当するか否か判断しがたいもの

### (2) 経由機関等

開発(建築)行為事前協議書の提出先については、開発(建築)行為を計画している土地が存する市町村及び当該土地を所管する県土木事務所を経由し、県建築安全課長に提出し協議すること。

ただし、都市計画区域内で行われる3000平方メートル未満の開発(建築)行為については、計画している土地が存する市町村を経由し、当該土地を所管する県土木事務所長に提出し協議すること。この場合、当該土木事務所長は、協議の結果について別紙第1号様式により県建築安全課長に事後報告すること。

### (3) 事前協議に必要な図書等

開発(建築)行為の事前協議をしようとする者は、協議書(別紙第2号様式)及び内容書(別紙第3号様式)に別紙に掲げる図書を添付し、県建築安全課長に提出する者は4部、土木事務所長に提出する者は3部を当該市町村に提出すること。

【解説 P133, P134 参照】

土 第 号  
年 月 日

県土マネジメント部まちづくり推進局建築安全課長 殿

土木事務所長

開発（建築）行為事前協議の結果について（報告）

このことについては、下記のとおりです。

記

1. 協議者住所
2. 協議者氏名
3. 協議場所
4. 面積  $\text{m}^2$
5. 該当条文
6. 適否
7. 建築物の用途
8. 位置 別紙附近見取図による。

開 発 （ 建 築 ） 行 為 事 前 協 議 書

年 月 日

奈良県県土マネジメント部  
まちづくり推進局建築安全課長 殿  
土木事務所長 殿

事前協議者 住 所  
氏 名  
連絡先

事前協議代理人 住 所  
氏 名  
連絡先

都市計画法に基づく申請等に先だち下記のとおり、事前協議を申し出ます。

記

1. 区域の名称、面積等

場 所

面 積  $\text{m}^2$

地 目

2. 建築物の用途

3. 該当条文

(注) 本協議書は、当該市町村を経由すること。

| 事前協議申請内容書           |            |                |
|---------------------|------------|----------------|
| 申請地<br>(全筆記入のこと)    |            |                |
| 面積<br>実測<br>積<br>謄本 | 地目         |                |
| 予定建築物の用途            |            |                |
| 地域・区域等              | 用途地域       |                |
|                     | 宅地造成工事規制区域 | 内 外            |
|                     | 風致地区       | 内(名称： ) 外      |
|                     | 公園区域等      | 内(名称： ) 外      |
|                     | 地区計画区域     | 内(名称： ) 外      |
|                     | 農用地        | 内 外            |
|                     | 災害危険区域     | 内 外            |
|                     | 地すべり防止区域   | 内 外            |
|                     | 土砂災害特別警戒区域 | 内 外            |
|                     | 浸水被害防止区域   | 内 外            |
|                     | 急傾斜地崩壊危険区域 | 内 外            |
|                     | その他の地域     |                |
|                     | 指定建蔽率      | % 指定容積率 %      |
| 都市計画路線等             | 内(名称： ) 外  |                |
| 建築計画                | 建築面積       | m <sup>2</sup> |
|                     | 延べ面積       | m <sup>2</sup> |
|                     | 構造・階数      |                |
|                     | 建蔽率        | %              |
|                     | 容積率        | %              |
| その他、備考              |            |                |

(別 紙)

添付図書

ア 理由書(説明書)

イ 委任状

ウ 附近見取図

縮尺 2, 5 0 0 分の 1 以上の都市計画図に用途地域の別を色塗りし、方位、縮尺、申請地の位置及び形状を明記。また、都市計画法第 2 9 条許可見込み(自己用住宅を除く。)の場合は、開発区域外の道路が広い公道まで至る区間及びその道路の有効幅員(車両の通行に支障のない部分に限る。)を明示すること。

エ 現況図

オ 現況写真

申請地を朱線で明記。撮影方向図添付。

カ 土地利用計画図(配置図)

縮尺、方位、申請に係る区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の位置及び敷地の形状等を明記。

キ 敷地断面図(現況・計画)

ク 敷地求積図

ケ 建物平面図 建物立面図

縮尺 2 0 0 分の 1 以上。

コ 公図

以下のいずれかを添付

- ・登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図面の内容を証明した書面(登記官の職氏名が記載され、職印が押印されたもの)(コピーも可)

交付後 3 ヶ月以内のもの。申請地および計画地の隣接地番がわかるもの。公共施設を色分けし、申請地を明記。

- ・登記情報提供サービス(※)により取得し印刷した地図または地図に準ずる図面

取得後 3 ヶ月以内のもの。申請地及び計画地の隣接地番がわかるもの。公共施設を色分けし、申請地、取得年月日、取得者氏名を明記。

サ 申請に係る土地の登記事項証明書

以下のいずれかを添付

- ・申請地全筆の全部事項証明書(登記官の職氏名が記載され、職印が押印されたもの)(コピーも可)

交付後 3 ヶ月以内のもの。

- ・登記情報提供サービスにより取得し印刷した申請地全筆の全部事項証明書

取得後 3 ヶ月以内のもの。取得年月日、取得者氏名を明記。

シ 土地所有者との協議結果報告書

ス 別表に定める図書

セ その他必要と認める図書

※登記情報提供サービス：電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づく制度を指す。

(別 表)

|                 | 添 付 図 書                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 法第29条<br>第1項第3号 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公益施設であることを説明する図書</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 法第34条<br>第 1 号  | (店舗等) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象区域内の住戸数を示す附近見取図</li> <li>・ 業務内容を説明する図書</li> <li>・ 業務を行い得ることを証する図書</li> </ul> (学校施設、社会福祉施設、医療施設) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務内容を説明する図書</li> <li>・ 業務を行い得ることを証する図書</li> </ul> |
| 第 2 号           | (鉱物資源の有効な利用上必要な施設) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資源の埋蔵、分布等の状況を示す図書</li> <li>・ 採掘権等を証する図書</li> </ul> (観光資源の有効な利用上必要な施設) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の自然環境と調和し、県又は市町村の観光開発計画に適合していることを証する図書</li> </ul>              |
| 第 4 号           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農産物の生産地を示す附近見取図</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| 第 6 号           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業概要を説明する図書</li> <li>・ 中小企業の共同化又は集団化に寄与する事業であることを説明する図書</li> <li>・ 県等から助成を受けることを証する図書</li> </ul>                                                                                                   |
| 第 7 号           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業場、既存工場、申請前に既存工場と密接な関連を有する工場(以下「関連工場」という。)の概要(業種、業態等)を説明する図書</li> <li>・ 既存工場と事業場の取引計画を示す図書</li> <li>・ 既存工場と関連工場の関連を示す図書</li> <li>・ 既存工場が適法に建築されたことを証する図書</li> </ul>                               |
| 第 8 号           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 火薬類取締法第 2 条第 1 項に規定する火薬類を貯蔵又は処理する施設であることを示す図書</li> <li>・ 火薬類取締法第 1 2 条の規定による火薬庫であることを示す図書</li> </ul>                                                                                               |
| 第 9 号           | (飲食店) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図</li> <li>・ 客席数、厨房等を示す平面図</li> <li>・ 業務内容を説明する図書</li> <li>・ 業務を行い得ることを証する図書</li> </ul>                                                                               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(休憩所機能を備えたコンビニエンスストア)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図</li> <li>・ 売場、休憩スペース及び便所等を示す平面図</li> <li>・ 業務内容を説明する図書</li> <li>・ 業務を行い得ることを証する図書</li> </ul> <p>(道の駅)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車スペース、接道長さ及び植栽計画等を示す配置図</li> <li>・ 休憩施設、案内・サービス施設及び地域振興施設等を示す平面図</li> <li>・ 業務内容を説明する図書</li> <li>・ 業務を行い得ることを証する図書</li> </ul> <p>(給油所)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接道長さ等を示す配置図</li> <li>・ 業務内容を説明する図書</li> <li>・ 業務を行い得ることを証する図書</li> </ul> <p>(火薬類製造)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 火薬類取締法第3条の規定による経済産業大臣の許可又は許可手続の経過を証する図書</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# ○建築基準法第 88 条(工作物への準用)

建築基準法第 88 条(工作物への準用)

第 2 項

令第 138 条(工作物の指定)第 3 項

製造施設等の工作物について

コンクリート、アスファルト・コンクリート等の粉砕で原動機を使用し処理を行い、車輪等を有する自走式の装置について、次のいずれかに該当するものは「工作物」として取り扱う。

ただし、工事を施工するために現場内において、工事の期間中のみ設置されるものについては、「工作物」に該当しない。

- (1) 杭、ピット等に固定されているもの、又は付帯設備が固定的に設置されているもの。
- (2) 同一敷地内で継続的に使用されているもの。

<改定年月日>平成 15 年 5 月 1 日

奈良県建築基準法の手引き(平成 27 年度版) P. 89

# ○農家判定制度

## 1 目的

市街化調整区域若しくは準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で農業を営む者の業務及び居住の用に供する建築物に係る開発(建築)行為は、都市計画と農業との適正な調整という見地からは、やむを得ないものであり、スプロールの弊害を惹き起こすおそれがないものとして、開発(建築)行為の許可の適用除外となっている。

また、農家の分家住宅に係る開発(建築)行為は、農家世帯が通常の分化発展の過程で必要とする住宅を確保するものであり、許可対象となる土地、許可を受け得る者の範囲、新規の住宅確保の必要性等を検討し、分家する者が分家した後においても農業に携わると認められ、かつ当該地域における土地利用上調和のとれた範囲内で行われるものは、開発(建築)許可して差し支えないものとされている。

農家判定制度は、農業を営む者の居住の用に供する建築物及び業務の用に供する建築物について、法第29条第1項第2号又は同条第2項第1号の規定に該当するか否かの判定を行う制度であり、また、農家の分家住宅については、法に基づく開発(建築)行為の許可申請に先立ち、事前に法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に該当するか否かの判定を行う制度で、開発許可制度の適正な運用、円滑化を図ろうとするものである。

## 2 農家判定の対象建築物等

### (1) 農家判定の対象建築物

ア 法第29条第1項第2号及び同条第2項第1号に規定する「農業を営む者の居住の用に供する自己用建築物」(以下「農家住宅」という。)

イ 令第20条第1号に定める「農業を営む者の農産物の生産又は集荷の用に供する自己用建築物」

ウ 令第20条第2号に定める「農業を営む者の農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する自己用建築物」(以下「農業用施設」という。)

エ 法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの規定に基づき、奈良県開発審査会提案基準に定める「農家の分家住宅」

### (2) 判定にあたっての審査基準

本編第3章第2節及び立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕1(1)「農家の分家住宅」に定めている。

### (3) 経由機関等

農家判定の申請は、農業を営む者が居住する市町村の農業委員会等において、「農業委員会交付金実施要領の制定について」(昭和60年11月20日付け60農経A第1141号農林水産事務次官依命通達)に基づき整備している農地基本台帳(以下「農家台帳」という。)に登載されていることの証明を受けた後、建築を計画している土地(以下「計画敷地」という。)を所管する土木事務所長に提出し、判定を受けること。

ただし、計画敷地の面積が3000平方メートル以上である場合は、上記の「所管する土木事務所長」を「県建築安全課長」と読み替えるものとする。

| 計画敷地の面積 | 計画敷地の市町村                                      | 所管      |
|---------|-----------------------------------------------|---------|
| 3000㎡以上 | 奈良市以外の奈良県全域                                   | 県建築安全課  |
| 3000㎡未満 | 大和郡山市、天理市、生駒市、平群町、三郷町、斑鳩町、安堵町                 | 郡山土木事務所 |
|         | 大和高田市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、上牧町、王寺町、広陵町、河合町         | 高田土木事務所 |
|         | 橿原市、桜井市、宇陀市、川西町、三宅町、田原本町、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町 | 中和土木事務所 |

## (4) 農家判定申請に必要な図書

ア 2(1)ア、イ及びウの判定を受けようとする者は、別紙第1号様式(A-3版)及び別表に掲げる添付図書を正本1部及び副本1部(添付図書は、計画建築物の附近見取図、配置図、平面図のみとすることができる)提出すること。

イ 2(1)エの「農家の分家住宅」に該当するかどうかの判定を受けようとする者は、別紙第1号様式及び別表に掲げる添付図書を、県建築安全課長に提出する者は4部(正本3部及び副本1部)、土木事務所に提出する者は3部(正本2部及び副本1部)提出すること。

なお、上記ア及びイの提出図書のうち、正本1部以外は写しでよい。

## &lt;留意事項&gt;

## 1 農家判定の第1号様式の記載上の留意事項は、次のとおりとする。

## (1) 農家判定の申請者は、次に掲げる内容に該当すること。

ア 本制度2(1)アからウまでは、農業を営む者であること。

ただし、本制度2(1)アに係るものは、農業を営む者と現に同居し、当該住宅建築後も同居する者で、農家判定申請の世帯構成員として証明された者のうち、農業を営む者の直系卑属等(「農家の分家住宅」に定められる者)、配偶者又は子の配偶者と連名で申請することは差し支えないものとする。

イ 本制度2(1)エは、立地基準編第2章第12節〔審査基準 2〕1(1)「農家の分家住宅」要件1(1)に該当する者であること。ただし、その者と現に同居し、当該住宅建築後も同居する親族のうち、その者の配偶者又は子等と連名で申請することは差し支えない。

【農家住宅連名申請の場合の記載例】

農 家 判 定 書

(略)

住 所 . . . . .  
申請者  
氏 名 奈良 ○○、奈良 △△  
(耕作者との続柄 本人・配偶者 )  
  
住 所 . . . . .  
耕作者  
氏 名 奈良 ○○

- (2) 「市街化調整区域耕作農地の地番」には、「申請地を除き10アール以上記入すること」とあるが、「農業を営む上で合理的と認められる」ことを審査するために市街化調整区域の耕作地すべてを記載すること。

なお、申請地が都市計画区域外の区域内(準都市計画区域内を含む)の場合、「市街化調整区域耕作農地の地番」は「都市計画区域外の区域内の耕作農地の地番」と読みかえる。

- (3) 用途欄には、本制度2(1)アの建築物は「農家住宅」及び本制度2(1)エの建築物は「農家の分家住宅」と記載すること。

また、本制度2(1)イ及びウの建築物は、「農業」のための施設であることを明確に記載(例えば「農業用倉庫」等)すること。

- (4) 敷地面積欄には、実測面積を記載すること。

建築面積及び建築延面積欄には、農家住宅及び農業用倉庫等が併存する場合は各々の用途に係る面積を、又増築等の場合は既設部分と申請部分に係る面積を区分して記載すること。

- (5) 本制度2(1)ア及びエに係る判定の場合の「建築後の入居者名」には、新たに建築する住宅に居住することとなる者の氏名を、「既存建物」欄及び「既存建物の今後の利用計画」欄には、申請者が現在居住している住宅について記載すること。

- 2 法第29条第1項第2号、法第29条第2項第1号、法第34条第14号又は令36条第1項第3号ホに該当する旨の通知を受けた後の手続きは、次によること。

- (1) 本制度2(1)アからウに係る法第29条第1項第2号又は同条第2項第1号に該当する旨の農家判定書及び副本は、建築確認申請の正本に添付すること。
- (2) 本制度2(1)エに係る法第34条第14号(令第36条第1項第3号ホ)に該当する旨の農家判定書及び副本は、開発(建築)許可申請の副本に添付すること。

## 農家判定の提出図書

「農家住宅」及び「農家の分家住宅」の場合

| 提出図書                                        | 記載内容等                                                                                                        | 副本提出図書<br>(農家住宅) | 副本提出図書<br>(農家の分家住宅) |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| 第 1 号 様 式<br>( 農 家 判 定 書 )                  | 市町村の農業委員会等において、農家台帳に登載されていること等の証明                                                                            | ○                | ○                   |
| 第 2 号 様 式<br>( 誓 約 書 )                      | 印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、<br>印鑑登録証明書(交付後 3 ヶ月以内のもの)を添付                                                         |                  | ○                   |
| 委 任 状                                       | 委任される者の氏名・住所・連絡先、委任者の氏名・<br>住所、委任事項                                                                          | ○                | ○                   |
| 附 近 見 取 図                                   | 縮尺1/2500の都市計画地図に縮尺、方位、現居住地の<br>位置、農地等の位置(番地を明記)及び計画敷地の位<br>置を表示                                              | ○                | ○                   |
| 計 画 建 築 物 の<br>配 置 図<br>( 敷 地 断 面 図 を 含 む ) | 縮尺1/ 100程度、方位、敷地の境界線、建築物の配置<br>、接道の状況等を表示し、敷地の求積、断面(現況及<br>び計画線)を記入                                          | ○                | ○                   |
| 計 画 建 築 物 の<br>平 面 図                        | 縮尺1/ 100程度、方位、間取り等を記入                                                                                        | ○                | ○                   |
| 住 民 票                                       | 交付後 3 ヶ月以内のもの、農業を営む者の世帯構成<br>員(続柄の分かるもの)全員                                                                   |                  | ○                   |
| 公 図                                         | 登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図<br>面の内容を証明した書面(登記官の職氏名が記載さ<br>れ、職印が押印された原本に限る)<br>交付後 3 ヶ月以内のもの、計画敷地の区域、公共施設<br>の色分け |                  | ○                   |
| 土 地 の 登 記 事 項<br>証 明 書                      | 交付後 3 ヶ月以内のもの、計画敷地全筆の全部事項<br>証明書(登記官の職氏名が記載され、職印が押印され<br>た原本に限る)                                             |                  | ○                   |
| そ の 他                                       | 必要と認めるもの                                                                                                     |                  | ○                   |

## 農家判定の提出図書

「農業を営む者の農産物の生産又は集荷の用に供する自己用建築物」及び「農業用施設」の場合

| 提出図書                    | 記載内容等                                                                                          | 副本提出図書 |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 第1号様式<br>(農家判定書)        | 市町村の農業委員会等において、農家台帳に登載されていること等の証明                                                              | ○      |
| 第3号様式<br>(誓約書)          | 印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書(交付後3ヶ月以内のもの)を添付                                                 |        |
| 委任状                     | 委任される者の氏名・住所・連絡先、委任者の氏名・住所、委任事項                                                                | ○      |
| 附近見取図                   | 縮尺1/2500の都市計画地図に縮尺、方位、現居住地、既存の同種施設等の位置、農地等の位置(番地を明記)及び計画敷地の位置を表示                               |        |
| 計画建築物の配置図<br>(敷地断面図を含む) | 縮尺1/100程度、方位、敷地の境界線、建築物の配置、接道の状況等を表示し、敷地の求積、断面(現況及び計画線)を記入                                     | ○      |
| 計画建築物の平面図               | 縮尺1/100程度、方位、保管物品等建築物の利用形態がわかるよう記入                                                             | ○      |
| 住民票                     | 交付後3ヶ月以内のもの、農業を営む者                                                                             |        |
| 公図                      | 登記所に備え付けられた地図または地図に準ずる図面の内容を証明した書面(登記官の職氏名が記載され、職印が押印された原本に限る)<br>交付後3ヶ月以内のもの、計画敷地の区域、公共施設の色分け |        |
| 土地の登記事項証明書              | 交付後3ヶ月以内のもの、計画敷地全筆の全部事項証明書(登記官の職氏名が記載され、職印が押印された原本に限る)                                         |        |
| その他                     | 必要と認めるもの                                                                                       |        |

# 農 家 判 定 書

年 月 日

農 家

申請者 住 所  
氏 名  
(耕作者との続柄 )

耕作者 住 所  
氏 名

耕作者が 市、町、村において下記記載のとおり農家台帳に登録されていることの証明  
をお願いします。

| 農<br>地<br>面<br>積<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項                     | 市街化調整区域耕作農地の地番 | 自作又は<br>小作の別 | 地 目                          | 地積（公簿）         | 土地所有者名                                      | 主たる農産物 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------------|----------------|---------------------------------------------|--------|
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         |                |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
|                                                                         | 計              |              |                              | m <sup>2</sup> |                                             |        |
| 農<br>業<br>生<br>産<br>法<br>人<br>構<br>成<br>員<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 所属法人名及び法人の所在地  |              | 所有権、使用収益権の移転又は<br>使用収益権の設定面積 |                | 従 事 日 数                                     | 構成員数   |
|                                                                         |                | 法人の<br>全面積   | m <sup>2</sup>               |                | 法要総<br>人な労<br>の農働<br>事作日<br>業業数<br>に年<br>必間 | 日      |
|                                                                         |                | 耕作者の<br>全面積  | m <sup>2</sup>               |                | 耕間<br>作従<br>者事<br>の日<br>年数                  | 日 人    |

- 注) 上記「市街化調整区域耕作農地の地番」には申請地を除き10アール以上記入すること。
- 注) 申請者とは建築主（人居者）を記入すること。
- 注) 申請地が都市計画区域外の区域内（準都市計画区域内を含む）の場合、上記「市街化調整区域耕作農地の地番」は「都市計画区域外の区域内の耕作農地の地番」と読みかえる。
- 注) 世帯員（構成員）欄には住居及び生計を一にしている親族を記入すること。

(第1号様式)

| 世帯員<br>(構成員) | 氏 名 | 世帯主と<br>の 続 柄 | 職 業<br>(兼業も記入のこと) | 氏 名 | 世帯主と<br>の 続 柄 | 職 業<br>(兼業も記入のこと) |
|--------------|-----|---------------|-------------------|-----|---------------|-------------------|
|              |     | 世帯主           |                   |     |               |                   |
|              |     |               |                   |     |               |                   |
|              |     |               |                   |     |               |                   |
|              |     |               |                   |     |               |                   |
|              |     |               |                   |     |               |                   |

上記のとおり相違ないことを証明する。

年 月 日

証明者職氏名

印

|          |                                               |                |           |                |                |  |
|----------|-----------------------------------------------|----------------|-----------|----------------|----------------|--|
|          | 建 築 場 所                                       |                |           |                |                |  |
|          | 用 途                                           |                |           | 敷 地 面 積        | m <sup>2</sup> |  |
|          | 建 築 面 積                                       | m <sup>2</sup> | 建 築 延 面 積 | m <sup>2</sup> | 構 造            |  |
| ※        | 建 築 後 の<br>入 居 者 の 名                          |                |           |                |                |  |
| ※        | 既 存 建 物                                       | 築 造 年 月 日      |           |                |                |  |
|          |                                               | 持 家 ・ 借 家 の 別  |           |                |                |  |
| ※        | 既存建物の今後の<br>利 用 計 画                           |                |           |                |                |  |
|          | 建築をすること<br>の 必要 な 理 由<br>(具体的に記入<br>す る こ と ) |                |           |                |                |  |
|          |                                               |                |           |                |                |  |
|          |                                               |                |           |                |                |  |
|          |                                               |                |           |                |                |  |
|          |                                               |                |           |                |                |  |
|          |                                               |                |           |                |                |  |
| ※記入しないこと | 下記に該当するものと判定する                                |                | 年 月 日 第 号 |                | 受付欄            |  |
|          | 適                                             |                |           |                |                |  |
|          | 不 適                                           |                |           |                |                |  |

注1 建築しようとする土地の登記事項証明書、住民票、附近見取図、倉庫については内容詳細書等を添付。

注2 ※印欄は、居住の用に供する建築物の場合記入してください。

注3 既存建物の今後の利用計画及び理由が当該欄上に書けない場合は別紙に書き添付してください。

注4 該当項目のみ記入してください。

(第2号様式)

誓 約 書

私が下記の土地に建築を予定している建築物は、  
農家住宅  
農家の分家住宅  
に相違ないことを誓約します。

記

建築場所

年 月 日

殿

住所  
氏名

(注) 印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書を添付すること。

(第3号様式)

誓 約 書

私が下記の土地に建築を予定している建築物は、  
（ ）  
農 業 用 施 設  
であり、他の用途に使用しないことを誓約します。

記

建築場所

年 月 日

殿

住所  
氏名

(注) 印は、印鑑登録原票に登録されている印を押印し、印鑑登録証明書を添付すること。



## 開発許可制度等に関する審査基準集（適用除外編）

---

|          |        |
|----------|--------|
| 平成10年 9月 | 初版発行   |
| 平成13年11月 | 改訂版発行  |
| 平成14年 9月 | 改訂二版発行 |
| 平成16年 3月 | 改訂三版発行 |
| 平成17年 3月 | 改訂四版発行 |
| 平成18年 4月 | 改訂五版発行 |
| 平成20年 4月 | 改訂六版発行 |
| 平成28年 7月 | 改訂七版発行 |
| 令和 5年 4月 | 改訂八版発行 |
| 令和 7年10月 | 改訂九版発行 |