

第 1 編 開発許可制度の概要

| | |
|--|------|
| 第1章 本書の目的 | 1- 1 |
| 第2章 開発許可制度の概要 | 1 |
| 第1節 開発許可制度の概要 | 1 |
| 第1款 開発許可制度の目的 | 1 |
| 第2款 開発許可制度の対象等 | 2 |
| 第1 開発許可制度における開発行為等の許可等の概要 | 2 |
| 第2 開発行為の許可の対象となる規模（法第29条第1項第1号） | 2 |
| 第3 内容により許可が不要となる開発行為等 | 2 |
| 第4 開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等（法第37条、法第42条第1項） | 3 |
| 第5 市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等（法第43条第1項） | 4 |
| 第6 その他（公の機関との協議の成立） | 4 |
| 第3款 開発許可等の申請手続き等 | 5 |
| 第1 許可申請等に当たって関係する事項 | 5 |
| 第2 開発許可申請前に行っておくべきこと等 | 5 |
| ※ 開発行為の目的における自己用・非自己用の区分 | 6 |
| 第3 開発許可等の手続き等 | 6 |
| 開発行為許可（都市計画法）フロー概要 | 7 |
| 第4款 許可の要件 | 8 |
| 第1 法第29条第1項の許可の要件 | 8 |
| 第2 法第42条第1項ただし書に規定する許可の要件 | 9 |
| 第3 法第43条第1項の許可の要件 | 10 |
| 第4 法第43条第3項の協議成立の要件 | 11 |
| 第5款 他法令との調整等 | 12 |
| 第1 三島市土地利用事業に関する指導要綱 | 12 |
| 第2 静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱 | 12 |
| 第3 農地法 | 12 |
| 第4 森林法 | 12 |
| 第5 その他、他部局との調整 | 12 |
| 第6款 開発許可制度の法律構成 | 13 |
| 第7款 静岡県開発審査会の議を経る開発（建築）行為 | 15 |
| 第1 包括承認案件 | 15 |
| 第2 付議案件 | 15 |
| 第8款 定義規定とその運用 | 16 |
| 第1 建築物・建築 | 16 |
| 第2 特定工作物（第一種特定工作物・第二種特定工作物） | 16 |
| 第3 開発行為 | 19 |
| 第4 開発区域 | 23 |
| 第5 公共施設 | 25 |
| 第6 都市計画区域・区域区分・市街化区域・市街化調整区域・用途地域等 | 25 |
| 第7 新築、改築、増築、移転、建替え（法第43条関連） | 27 |
| 第8 用途変更 | 29 |
| 第2節 許可不要の開発行為等 | 34 |
| 第1款 許可不要の開発行為の類型 | 34 |
| 第1 開発行為の規模による許可不要 | 34 |
| 第2 開発行為の目的等による許可不要 | 34 |
| 第2款 適合証明書の交付 | 35 |
| 第3款 都市計画法の許可や証明が必要とされない建築行為の届出 | 41 |
| 第3節 都市計画違反への対応 | 42 |
| 第4節 開発許可制度の変遷 | 44 |
| 第5節 市街化区域及び市街化調整区域（線引き）の経緯 | 46 |

第1章 本書の目的

本書は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発許可制度に関して、本市が許可等を行う場合における運用について取りまとめたものである。本書は行政手続法（平成5年法律第88号）第5条および三島市行政手続条例（平成10年三島市条例第1号）第5条第1項に規定する審査基準となるものである。

本書は、大きく分けて、開発許可制度の概要、申請手続関係、立地基準等、技術基準ほか4編で構成される。

※ 本市では、静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年静岡県条例第56号）により、県知事の開発許可等の権限を移譲されている。

第2章 開発許可制度の概要

第1節 開発許可制度の概要

第1款 開発許可制度の目的

都市計画法に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を設けることを目的に創設された。その後、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現を図ることもその役割とされた。

関係法令

- 都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「令」という。）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）
- 都市計画法に基づく開発行為等の手続等に関する規則（平成8年三島市規則第3号）
- 静岡県開発審査会条例（昭和44年静岡県条例第44号）

第2款 開発許可制度の対象等

前款に記載された目的を達成するために、開発行為とともに、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行う建築物の建築等や、開発行為が完了した後に、当該開発許可を受けた区域内において行う予定建築物等以外の建築物の建築等も許可の対象としている。（下記第1を参照）

また、開発許可の基準として、良質な宅地水準を確保するために法第33条の技術基準が、市街化を抑制する区域である市街化調整区域においては、法第34条の立地基準が定められている。

なお、一定の開発行為等については、その内容、規模等によって許可が不要とされている。

第1 開発許可制度における開発行為等の許可等の概要

| 項 目 | | 根拠 | 内 容 |
|----------------|----|---------|---|
| 開発行為の許可 | 当初 | 法第29条 | 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場合の許可 |
| | 変更 | 法第35条の2 | 開発許可を受けた者が、法第30条第1項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合の変更許可 |
| 建築等の許可 | | 法第42条 | 開発行為の許可を受けた区域内で行う予定建築物等以外の建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可（当該場所に用途地域等が定められているときは、許可不要。ただし、第一種特定工作物の場合は、許可が必要な場合がある。） |
| | | 法第43条 | 市街化調整区域内において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設の許可 |
| 完了公告前の建築等の認定 | | 法第37条 | 開発行為の許可を受けた開発区域内の土地において、完了公告前に行う建築物の建築、特定工作物の建設についての市長の認定（完了検査済証の交付あるいは完了公告があるまでは使用ができない旨の条件が付される。） |
| 許可に基づく地位の承継の承認 | | 法第45条 | 開発許可を受けた者の特定承継人が、開発許可に基づく地位を承継する際の市長の承認 |

第2 開発行為の許可の対象となる規模（法第29条第1項第1号）

| 区 域 区 分 | 開発行為の許可が必要となる規模 |
|---------|-------------------------|
| 市街化区域 | 1,000 m ² 以上 |
| 市街化調整区域 | 全て |

第3 内容により許可が不要となる開発行為等

公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可が不要とされている。（法第29条第1項各号、法第43条第1項各号）

◆ 許可が不要とされる開発行為（法第 29 条第 1 項各号）

| 号 | 内 容 |
|------|---|
| 1 号 | 許可が不要となる開発行為の規模（上記第 2 参照） |
| 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用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 |
| 3 号 | 駅舎その他鉄道施設、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 |
| 4 号 | 都市計画事業の施行として行う開発行為 |
| 5 号 | 土地区画整理事業の施行として行う開発行為 |
| 6 号 | 市街地再開発事業の施行として行う開発行為 |
| 7 号 | 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為 |
| 8 号 | 防災街区整備事業の施行として行う開発行為 |
| 9 号 | 公有水面埋立法（大正 10 年法律第 57 号）第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第 22 条第 2 項の告示がないものにおいて行う開発行為 |
| 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 |
| 11 号 | 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 |

第 4 開発行為の許可を受けた区域内での建築制限等（法第 37 条、法第 42 条第 1 項）

開発行為の許可を受けた区域内で行う建築物等の建築等については、以下の制限がある。

| 区 域 区 分 | 分類 | 建築制限等 |
|---------|----|--------------------------------|
| 市街化区域 | A | 法第 37 条による制限 |
| | B | 建築物：建築制限なし 第一種特定工作物：注 2) 参照 |
| 市街化調整区域 | A | 法第 37 条による制限 |
| | B | 法第 42 条第 1 項による制限 |

※ 別途、建築基準法（昭和 25 法律第 201 号。以下「建基法」という。）第 48 条の建築制限等に留意すること。

※ 市街化調整区域において、逆線引きにより引き続き用途地域等が定められている場合は、上記市街化区域の B 欄の建築制限等と同様。

注 1) 分類について

A：開発許可を受けた後、工事完了公告を受ける前までのもの（法第 37 条）

B：開発許可を受けた後、完了検査を受け、工事完了公告を受けたもの（法第 42 条第 1 項）

注 2) 第一種特定工作物で、建基法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものは建設制限なし。

注 3) 上記表の建築制限等については、都市計画法の開発許可制度に係る建築等に関する規制内容を記載したものであるため、建基法等他法令の規制内容は含まれていないため注意すること。

第5 市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物等の建築等（法第43条第1項）

市街化調整区域のうち開発行為の許可を受けた開発区域以外の区域内で建築物等の建築等を行おうとする場合は、市長の許可を要する。

なお、市街化調整区域であるため、立地が規制される。（令第36条第1項第3号）

◆ 許可が不要とされる建築行為（法第43条第1項本文及び各号）

| 号等 | 内 容 |
|----|---|
| 本文 | 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物の新築又は法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物への用途変更 |
| 1号 | 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設 |
| 2号 | 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設 |
| 3号 | 仮設建築物の新築 |
| 4号 | 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 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為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 |
| 5号 | 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 |

第6 その他（公の機関との協議の成立）

国、都道府県、市町等が行う開発行為等については、当該国の機関、都道府県、市町等と開発許可権者である市長との協議が成立すること（法第34条の2、法第43条第3項）をもって、開発許可等があったものとみなすこととされている。

第3款 開発許可等の申請手続き等

第1 許可申請等に当たって関係する事項

1 三島市土地利用事業に関する指導要綱との関係

本市では、1,000 m²以上の土地利用事業について同要綱により審査・指導しているので、その承認を受けてから開発許可申請することとなる。

2 開発行為の予備審査

本市では、許可申請手続きが円滑に行われるよう、許可申請前に予備審査を行い公共施設の管理者との協議や設計図書の作成時等において留意すべきことなどを示すこととしている。このため、許可申請しようとする者は、予備審査を経た上で許可申請することとなる。

なお、上記1に基づき、土地利用事業として審査対象となる場合、土地利用事業の承認申請の前に予備審査を経ることが望ましい。

3 静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱との関係

県では、5ha以上（用途地域が定められている区域内では10ha以上）の開発行為については、静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱（昭和49年静岡県告示第1209号）に基づき、部局横断的組織である静岡県土地利用対策委員会において災害の防止、環境の保全等の見地から審査基準を設けて審査・指導している。

同要綱において、開発許可申請は同委員会の承認を受けてから行うことを規定している。

4 静岡県開発審査会への付議依頼

市街化調整区域内の開発行為で、法第34条第14号に該当するものとしてあらかじめ静岡県開発審査会の議が必要なものは、市長あてに静岡県開発審査会への付議依頼をすること。

第2 開発許可申請前に行っておくべきこと等

1 開発行為に係る公共施設の管理者との協議とその同意の取得・公共施設の管理者となるべき者との協議

2 開発区域内の妨げとなる権利者の相当数の同意の取得（すべての権利者の同意を取得することが望ましい。）

3 設計者が一定の資格者であること（規模が1ha以上の開発行為の場合）。（法第31条参照）

4 工事施行者が開発行為に関する工事を完了するために必要な能力を有すること（自己居住用の住宅目的、1ha未満の自己の業務用目的の場合を除く。）。

※ 開発行為の目的における自己用・非自己用の区分

開発行為の目的は、「自己の居住の用に供するもの」、「自己の業務の用に供するもの」、「その他のもの」に区分されている。この目的により、「技術基準の適用の区分」、「立地基準の適用の有無」、「開発行為等許可申請手数料」等が定められている。

| 区 分 | 内 容 |
|---------------------------------|--|
| 自 己 の 居 住 の 用 に 供 す る も の | 「自己の居住の用に供する」（自己の居住用）とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいう趣旨であるので、当然自然人に限られることとなり、会社が従業員宿舍の建設のために行う開発行為、組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅の建設のために行う開発行為は、これに該当しない。 |
| 自 己 の 業 務 の 用 に 供 す る も の | 「自己の業務の用に供する」（自己の業務用）とは、当該建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることであり、また、文理上この場合は住宅を含まないので、分譲又は賃貸のための住宅の建設又は宅地の造成のための開発行為は該当しないことはもちろん、貸事務所、貸店舗等も該当しない。これに対し、ホテル、旅館、結婚式場、中小企業等協同組合が設置する組合員の事業に供する共同施設、企業の従業員のための福利厚生施設等は該当する。 |
| そ の 他 の | 上記の自己の居住用、自己の業務用に該当しないもの（非自己用） 例）分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舍、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園等 |

◆ 自己用、非自己用の区別（行政実例）

- 大半が自己の業務用に供される建築物であって、非自己用に供される部分が主として当該建築物の従業員等が利用する賃貸店舗等である場合、当該部分が著しく小さい場合等非自己用に供される部分が附随的と認められる場合に限り、自己の業務用として取り扱う（要旨）。
- 自己の業務用の建築物と非自己用の建築物を建築する場合においては、「自己の業務用目的」の開発行為に該当しない。

◆ 第二種特定工作物の自己用、非自己用の区分（質疑応答）

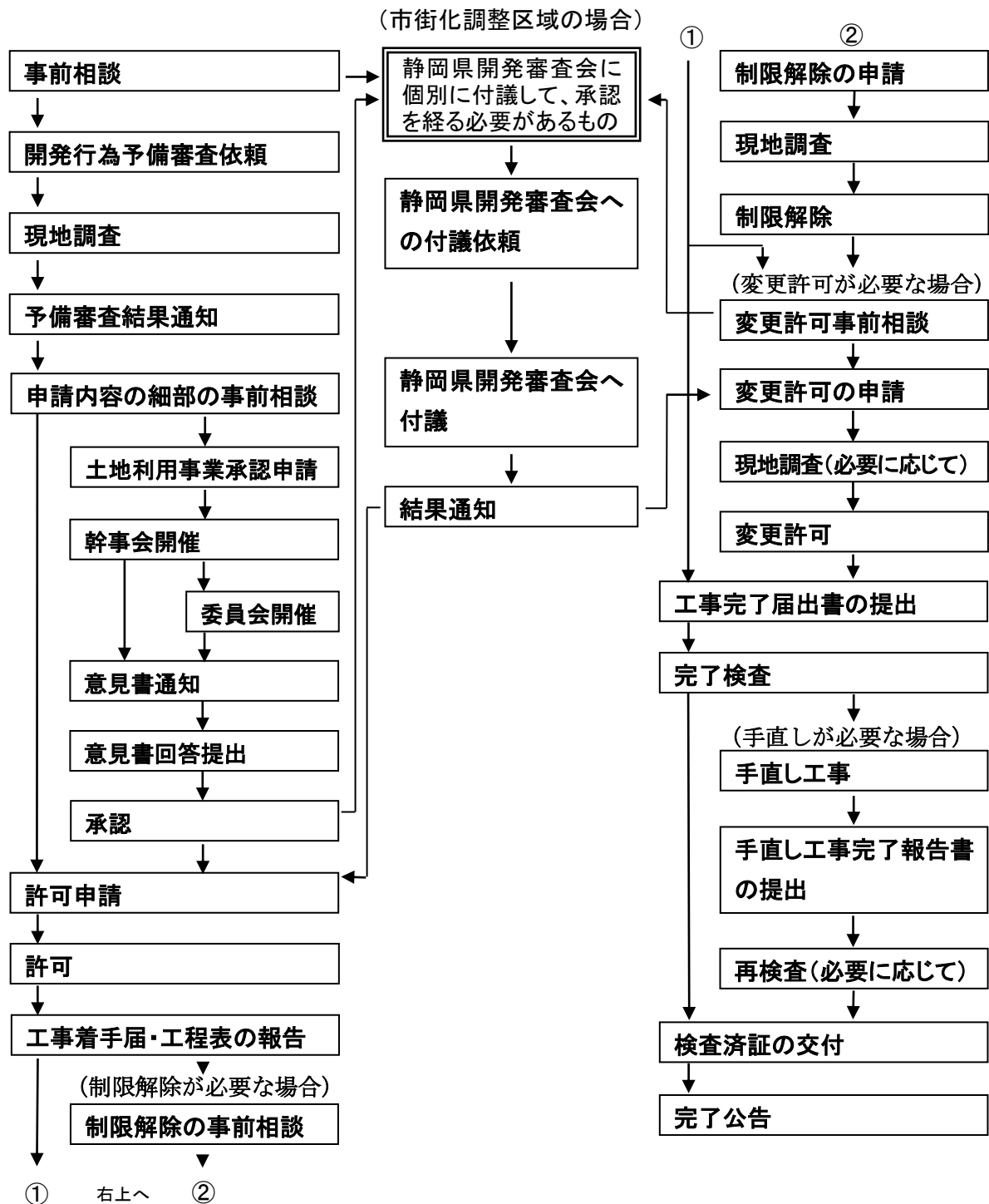
「自己の業務の用に供する」とは、当該特定工作物において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいうと解される。したがって、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、ゴルフコース等は、通常の運営形態では自己の業務の用に供するものになる。

墓園については、区画所有権を分譲する場合は、一般の造成宅地分譲と同様、非自己用になる。また、永代供養料又は永代管理料という形態で運営が行われる場合は、墓園の使用権の性質は判例等によると所有権に近い使用貸借権であるとされており、非自己用と解すべきである。

第3 開発許可等の手続き等

開発許可等の申請手続きは、「都市計画法に基づく開発行為等の手続等に関する規則（平成8年三島市規則第3号）」及び「三島市開発行為等事務処理要領」に定めている。また、開発行為の許可に関する事前相談から完了公告までの流れは次頁参照。

開発行為の許可（都市計画法）フロー概要



※ 留意事項等

- 申請書等の提出先は、本市開発許可担当窓口であるので、留意すること。
- 市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であるため、その立地については、法第34条において限定的に列举されているので、留意すること。
- 許可申請前までに公共施設管理者の同意等が必要となるので留意すること。
- その他上記第3款第1「許可申請等に当たって関係する事項等」を参照すること。

第4款 許可の要件

第1 法第29条第1項の許可の要件

(開発行為の許可)

法第29条第1項 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市(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。

(1)～(11) 略(許可不要の建築物の建築等については第2款を参照)

(開発許可の基準)

法第33条第1項 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準(第4項及び第5項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。)に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

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。

当該許可の要件は以下のとおり。

① 申請手続が適法になされていること。

申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと、三島市手数料条例(平成12年三島市条例第1号)第2条第45号から第47号までに定める審査手数料が納付されていること。

② 法第33条に定める「技術基準」に適合していること(目的:優良な宅地水準の確保等)。(第4編参照)

③ 市街化調整区域内における開発行為(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、法第34条各号に定める「立地基準」に該当すると認められること(目的:市街化の抑制)。(第3編参照)

第2 法第42条第1項ただし書に規定する許可の要件

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

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

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

【三島市の運用】

- 1 用途地域等が定められていない開発区域内の土地において、予定建築物以外の建築物等を新築、改築又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とする場合は、法第42条第1項ただし書前段の規定による市長の許可が必要である。

この許可については、建築等しようとする建築物の用途、技術基準への適合性、市街化調整区域においては立地基準への適合性を審査し、当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるものが対象となる。

市街化調整区域内の場合は次の全てに該当すること。

- ① 立地基準に適合すること。(第3編第5章「法第42条第1項ただし書に規定する許可に係る立地基準」参照)
 - ② 技術基準に適合すること。(第4編第15章「法第42条第1項ただし書に規定する許可に係る技術基準」参照)
- 2 法第42条に規定する予定建築物以外の建築物とは、開発許可を受けた土地利用計画平面図に記載された用途、配置、規模、構造と異なるものが該当する。

なお、配置、規模および構造の変更が軽微なものについて、法第42条の許可を要しないものとして扱うかどうかは、事例ごと総合的に判断する。

第3 法第43条第1項の許可の要件

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条第1項 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。

(1)～(5) 略 (許可不要の建築物の建築等については本節第2を参照)

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 略

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

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

(1) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ、ロ 略

(2) 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

(3) 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ～ホ 略

当該許可の要件は以下のとおり。

① 申請手続が適法になされていること。

申請書及び添付書類等が適切で、かつ、不足していないこと、三島市手数料条例第2条第49号に定める審査手数料が納付されていること。

② 当該建築物等の敷地又は当該建築物が次のいずれにも該当すること。

- 排水施設および地盤の安全等の基準並びに地区計画等への適合に関する基準に適合していること。(第4編第16章「法第43条第1項の許可に係る技術基準」参照)
- 令第36条第1項第3号のいずれかに該当すると認められること。(第3編第6章「法第43条第1項の許可の対象となる建築行為(令第36条第1項第3号)」参照)

第4 法第43条第3項の協議成立の要件

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

法第43条第1項 略

2 略

3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設(同項各号に掲げるものを除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があつたものとみなす。

当該協議成立の要件は以下のとおり。

- ① 申請手続が適切になされていること。協議申出者は、法第43条第1項の許可の申請に準じた協議申出書及び添付書類等を提出すること。
- ② 当該建築物等の敷地又は当該建築物が次のいずれにも該当すること。
 - 排水施設および地盤の安全等の基準並びに地区計画等への適合に関する基準に適合していること。(第4編第16章「法第43条第1項の許可に係る技術基準」参照)
 - 令第36条第1項第3号のいずれかに該当すると認められること。または、同号に該当しないもので、当該建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築することが困難又は著しく不相当と認められること。(第3編第6章「法第43条第1項の許可の対象となる建築行為(令第36条第1項第3号)」参照)

(協議が成立する施設の例示)

令第36条第1項第3号イに基づく法第34条第1号が規定する公共公益施設や日用品店舗について、建築物の恒久使用の担保を目的とした「自己の業務の用に供する建築物であること」の施設要件(許可条件)があるが、国又は都道府県等の施設は、恒久使用することを保証できるものとして、「自己の業務の用に供する建築物であること」でなくとも、立地が認められる施設と扱える。

第5款 他法令等との調整等

第1 三島市土地利用事業に関する指導要綱

「住宅、工場、商業施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、医療施設、保養施設、墓園、駐車場、農業施設等の建設の目的で行う一団の土地の区画形質の変更及び土石の採取、捨土、ごみ埋立、産業廃棄物による埋立等の目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業」を行う場合、土地の区域の面積が1,000㎡以上の場合は、当該事業を施行しようとする事業主は、法令に基づく許可、認可等の申請又は届出をする前に、土地利用事業承認申請書を市長に提出し、その承認を受けることとなる。

第2 静岡県土地利用事業の適正化に関する指導要綱

住宅、工場、研修・研究施設、教育施設、体育施設、遊戯施設、保養施設又は墓園等の建設の用に供する目的で行う一団の土地の区画形質の変更に関する事業を行う場合、施行区域の面積が5ha(用途地域内は10ha)以上のときは、知事の承認を要する。

開発許可等の個別法に基づく許認可の手続は、知事の承認後、行われることとなる。

第3 農地法

開発許可及び都市計画法第43条第1項の許可の対象となる土地について、農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用許可が必要となる場合は、相互に調整を図り、同日付けで許可を行う。

なお、開発許可及び都市計画法第43条第1項の許可の審査に当たって、当該農地が農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域である場合は、あらかじめ除外されていることを前提としているので、確認しておくこと。

◆ 農地転用許可の事務処理区分

| 転用面積 | 許可権者 | 備考 |
|----------------|------|------------------|
| 2ha 以下 | 市 | 本市に権限移譲済 |
| 2ha 超 ～ 4ha 以下 | 市 | 本市に権限移譲済 |
| 4ha 超 | 県 | 大臣（関東農政局）との協議が必要 |

第4 森林法

開発許可の対象となる土地について、森林法（昭和26年法律第249号）による林地開発許可が必要となる場合は、相互に調整を図り、同日付けで許可する。

第5 その他、他部局との調整

大規模流通業務施設、介護老人保健施設、公共公益施設の立地については、関係部局、機関との調整を図ること。

第6款 開発許可制度の法律構成

| 条 文 | 項 目 | 内 容 |
|------------|-------------------------|--|
| 4 条 | 用語の定義 | 「建築物」、「特定工作物」、「開発行為」、「開発区域」、「公共施設」等の定義 |
| 29 条 | 開発行為の許可 | <ul style="list-style-type: none"> 開発行為をするときは、許可を受けなければならない。 開発許可を得る必要のない開発行為 |
| 30 条 | 許可申請書の手続 | 許可申請書の記載事項、添付図書等 |
| 31 条 | 設計者の資格 | 1ha 以上の開発行為に関する工事の設計については、一定の資格を有する者が行う必要がある。 |
| 32、39、40 条 | 公共施設の管理者の同意及び公共施設の管理、帰属 | 許可申請者は申請に先立ち、開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意を得るとともに、新設される公共施設を管理することとなる者と設計、管理、帰属等について協議する必要がある。 |
| 33 条 | 開発許可の基準 | 開発行為全般に適用される一般基準（技術基準） |
| 34 条 | 市街化調整区域内における開発許可の基準 | <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内では原則として開発行為（第二種特定工作物を除く。）はできない。 市街化調整区域内における開発行為に適用される特別基準（立地基準） |
| 34条の2 | 開発許可の特例 | 国又は都道府県等が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなす。 |
| 35 条 | 許可又は不許可の通知 | 法第 29 条の許可申請に対しては遅滞なく許可又は不許可の処分を文書で通知する。 |
| 35条の2 | 開発行為の変更許可等 | 許可申請書の内容を変更しようとする場合は、変更許可が必要 |
| 36 条 | 工事完了の検査 | 工事の完了届の提出があったときは、検査を行い、許可の内容に適合していると認めたときは、検査済証を交付する。検査済証を交付したときは、工事が完了した旨を公告する。 |
| 37 条 | 建築制限等 | 工事が完了し、完了公告があるまでは建築物の建築等は制限される。 |
| 38 条 | 工事の廃止 | 許可を受けた者は、工事を廃止したときは、その旨を知事に届け出る必要がある。 |
| 41 条 | 建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定 | 用途地域が定められていない土地の区域における開発許可に当たっては、将来の用途指定等を想定して建築物の形態等を規制することができる。 |
| 42 条 | 開発許可を受けた土地における建築等の制限 | <ul style="list-style-type: none"> 開発許可を受けた土地においては当該許可に係る予定建築物等以外の建築物の建築が制限される。ただし都道府県知事が許可したとき、又は用途地域が定められているときはこの限りでない。 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。 |

| 条 文 | 項 目 | 内 容 |
|------------|---------------------------|--|
| 43 条 | 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 | <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、許可を受けなければ、一定のものを除き建築物を建築等できない。 国又は都道府県等が行う建築等については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、許可があったものとみなす。 |
| 44 、 45 条 | 地位の承継 | 開発許可に基づく地位は、一般（相続人等）及び特定（知事の承認が必要）の者に承継される。 |
| 46 、 47 条 | 開発登録簿 | 開発許可をしたときは、一定の事項を開発登録簿に登録し、公衆の閲覧に供する。 |
| 50、51、52 条 | 不服申立て | <ul style="list-style-type: none"> 法第 29 条、第 35 条の 2、第 41 条第 1 項ただし書、第 42 条第 1 項ただし書、第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく処分等、又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分に関する審査請求は、開発審査会に対して行う。 法第 50 条に規定する処分等以外の処分等については、許可権者の直近行政庁に対して審査請求を行う。 法第 50 条に規定する処分の取消しの訴えは、審査請求に対する裁決の後に行う。（訴願前置主義） |
| 78 条 | 開発審査会 | 開発審査会の権限、組織 |
| 79 条 | 許可等の条件 | 許可、認可又は承認には都市計画法上必要な条件を附することができる。 |
| 80 条 | 報告・勧告 | 許可等を受けた者に対し、報告・資料の提出を求め、勧告、助言をすることができる。 |
| 81 条 | 監督処分 | 法令に違反した者に対し、許可の取消し、工事の停止命令等ができる。 |
| 82 条 | 立入検査 | 監督処分をするため必要があれば、立入検査をすることができる。 |
| 91 条 | 罰則規定 | 法第 81 条第 1 項の命令に違反した者 → 1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金 |
| 92 条 | 罰則規定 | 法第 29 条に違反し開発行為をした者 → 50 万円以下の罰金 |
| 93 条 | 罰則規定 | 法第 82 条第 1 項の規定による立ち入り検査を拒み、妨げ、忌避した者 → 20 万円以下の罰金 |
| 規則 60 条 | 適合証明 | <p>建築確認をしようとするものは、その計画が法第 29 条、第 35 条の 2、第 41 条、第 42 条、第 43 条に適合していることを証する書面の交付を求めることができる。</p> <p>※証明の類型 ① 許可が不要であることの証明 ② 許可の内容が適合していることの証明</p> |

第 7 款 静岡県開発審査会の議を経る開発（建築）行為

第 1 包括承認案件

静岡県開発審査会があらかじめ包括承認した開発（建築）行為に該当するものとして、処分庁である本市が許可するもの

第 2 付議案件

開発（建築）行為を静岡県開発審査会へ付議し承認を受けて許可するもの

- 1 静岡県開発審査会が示した類型の付議基準に適合するもののうち、処分庁である本市が許可することが適切と判断して静岡県開発審査会に付議し承認を受けたもの
- 2 静岡県開発審査会が示した類型の付議基準に該当しないもので、処分庁である本市において、地域の実情等から許可することが適切と判断して静岡県開発審査会に付議し承認を受けたもの（特別付議）

第8款 定義規定とその運用

第1 建築物・建築

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(昭和25年法律第201号)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。

建基法第2条第1号 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

建基法第2条第13号 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

第2 特定工作物(第一種特定工作物・第二種特定工作物)

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

(特定工作物)

令第1条第1項 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。

- (1) アスファルトプラント
- (2) クラッシャープラント
- (3) 危険物(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)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(昭和47年法律第105号)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(昭和25年法律第218号)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、漁港漁場整備法(昭和25年法律第137号)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(昭和27年法律第231号)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(昭和39年法律第170号)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(昭和29年法律第51号)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。)

注) 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：火薬類、消防法第2条第7項に規定する危険物、マッチ、可燃性ガス、圧縮ガス、液化ガス

- 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。

- (1) 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(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。))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(昭和31年法律第79号)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(昭和32年法律第161号)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。)

(2) 墓園

1 第一種特定工作物の範囲

- ① コンクリートプラント：建基法別表第2(り)項第3号(13の2)に定められている「レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの」の用途に供する工作物
- ② アスファルトプラント：同(ぬ)項第1号(21)に定められている「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造」の用途に供する工作物
- ③ クラッシャープラント：同(り)項第3号(13)に定められている「鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの」(平成4年の建基法の改正からコンクリート又はアスファルトの粉碎施設を含む。)の用途に供する工作物

◆ 車輪の付いたクラッシャープラント(質疑応答集)

同一場所において継続使用される車輪の付いたクラッシャープラントが建築基準法施行令第138条第3項の規定により工作物と判断される場合は、都市計画法上特定工作物として取扱う。

この場合、一般的には、車輪が付いていたとしても容易に移動できない状態であるか否か(例えば、駆動装置がなく、かつ鉄柱等で固定支持あるいは配管設備等の存在)、一定の場所で相当期間滞留されるものか否か等を考慮して判断する。

- ④ 危険物貯蔵・処理施設(公益事業等に係る施設を除く。)(危険物の取扱い数量の多寡は問わない。)

2 第二種特定工作物の範囲

- ① ゴルフコース

1ha未満のミニゴルフコースは第二種特定工作物であるゴルフコースに該当しない(質疑応答集)。

◆ ゴルフコースの改造等(質疑応答集)

第二種特定工作物の設置に関しては、改造、用途の変更等の概念が存しないことから、第二種特定工作物であるゴルフコース等の改造、コース増設、変更等は、第二種特定工作物の建設として取り扱う。ただし、ゴルフコース以外の第二種特定工作物でその改造に係る部分が1ha未満のものについては、令第1条第2項の規定により対象にならないものとして取り扱う。

② 1ha以上の運動・レジャー施設

- ◆ 通常、観光植物園、サーキット等は工作物として規制の対象となるが、キャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリナー等は規制の対象とはならない。
- ◆ 運動、レジャー以外の目的で設置される施設である工作物（博物館法による博物館とされる動植物園である工作物等）は、規制の対象とはならない。
- ◆ 工作物及び構造物等の設置を伴わないモトクロス場は第二種特定工作物に該当しない（市街化調整区域内で建築物を建築する場合は建築許可が必要）（行政実例）。
- ◆ ゴルフの打放し練習場（行政実例）
 - 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場に係る開発行為は、主として建築物を建築することを目的とする開発行為に該当
 - 打席が建築物でないゴルフの打放し練習場で1ha以上のものは、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当
 - ミニゴルフコース等の1ha以上の規模のゴルフ練習場は、運動・レジャー施設として第二種特定工作物に該当
- ◆ 陸上競技場と体育館（質疑応答集）

陸上競技場に併設する体育館は、体育館として独立の用途を有し、陸上競技場に必ずしも必要なものとはいえないので、第二種特定工作物を構成する一部とは考えられない。

③ 1ha以上の墓園

- ◆ 愛玩動物の埋葬霊園・火葬場（行政実例）
 - 犬猫等愛玩動物を埋葬するための約4haの霊園は第二種特定工作物に該当
 - 納骨堂、霊拝者の休憩所及びこれらを管理する施設は、その規模が適切なものであれば、当該霊園の一部を構成するものとして捉えられるので、第二種特定工作物である霊園の建設を目的とした開発許可を受ければ、その他に納骨堂等の建築を目的とした開発（建築）許可は不要。

一方、ペットの火葬場は第二種特定工作物であるペット霊園を構成するものとは認められないため、法第29条の開発許可が必要である。
- ◆ 墓園と寺（質疑応答集）

墓園に併設される寺は、第二種特定工作物に併設されるクラブハウス等と異なり、通常、それ自体独立した用途を有する建築物であり、墓園を構成する一部とは考えられない。

第3 開発行為

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

1 【参考】

- ◆ 未造成分譲地の各取得者から依頼を受けた建設業者の一括造成（行政実例）
宅地建物取引業者の分譲した土地の購入者が、各人で建設業者に宅地造成を依頼したところ、当該建設業者が一括して1,000㎡以上の宅地造成した場合
 - ① 土地購入者が当該土地を一体のものとして宅地造成を行う場合は、法第29条の規制の対象
 - ② 土地購入者の委任がなく建設業者に申請させることができない場合は、土地購入者各人に連名で申請させるべきである。
 - ③ 全体として2,700㎡を900㎡ずつ2ヶ月ごとに宅地造成した場合、①と同様
- ◆ 廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更（行政実例）
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第3項の廃棄物の埋立処分による土地の形質の変更は、主として建築物を建築する目的で行うと認められない場合には、開発行為に該当しない。
- ◆ 位置指定道路の廃止と区画の変更（質疑応答集）
建基法の規定に基づく「位置指定道路」は、一般交通の用に供するものとして都市計画法上の公共施設に該当し、他の区画と独立したものと解される。したがって、位置指定道路を廃止し、その区画と隣接する区画を統合して建築区画とする行為は、「区画の変更」と解される。
- ◆ 自動車教習場（質疑応答集）
練習コース、事務所及び教室からなる自動車教習場の建設に係る区画形質の変更は主として建築物の建築を目的として行うものと考えられる。しかし、建築物の建築を伴わないものは、法規制の対象外である。
- ◆ 風力発電機に付属する管理施設及び変電設備を設置する施設である建築物
主として当該付属施設の建築を目的とした行為でないことから、それ自体としては開発許可を要しない。
- ◆ 太陽光発電設備
土地に自立して設置する太陽光発電設備については、太陽光発電設備自体のメンテナンスを除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、建基法第2条第1項に規定する建築物に該当しない。建築物に該当しない太陽光発電設備の設置を目的とした土地の区画形質の変更は、開発許可を要しない。
- ◆ 太陽光発電施設（建基法上の建築物でないもの）の付属施設
その用途、規模、配置や発電施設との不可分性等から主として当該付属施設の建築

を目的とした開発行為にあたらないと開発許可権者が判断した際には、開発許可を要しない。

2 【三島市の運用】

(1) 「主として建築物（特定工作物）の建築（建設）の用に供する」

敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物（特定工作物）に係るものであるか否かによって、判断する。

したがって、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、附随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。

例えば、屋外駐車場に附随施設としての料金徴収所（建築物）を建築したとしても、「主として建築物の建築の用に供する」には、該当しない。

(2) 「供する目的」

「供する目的」とは、土地の区画形質を行う主たる目的が、建築物（特定工作物）を建築（建設）することにあることを意味する。

※ 留意事項

屋外駐車場や露天資材置場を建設するための造成は、開発行為に当たらず規制の対象にはならない。しかし、造成完了後、相当の期間内に、建築物の建築等をしようとする場合で、それらが一連の行為と判断される場合には、開発行為に当たり規制の対象となる（悪質な場合等には監督処分する。）。

(3) 区画形質の変更

区画形質の変更：「区画のみの変更」、「形質のみの変更」又は「区画及び形質の変更」

ア 区画の変更

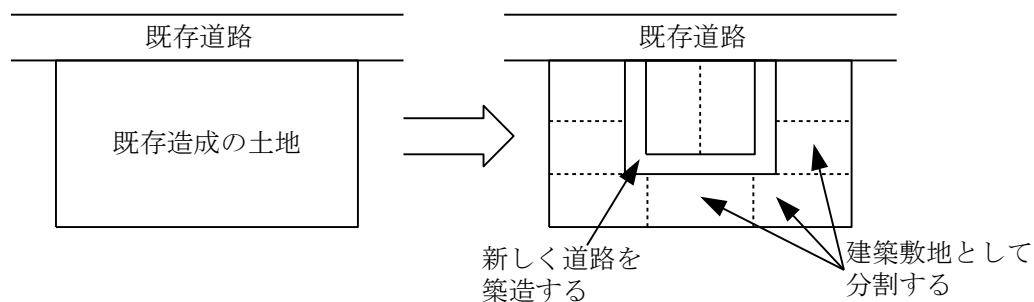
建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更、すなわち、道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、分合筆のような権利区画の変更は、開発行為ではない。

土地の分割又は土地の増加の事例としては、次の事例が考えられるが、例1)は、道路を築造した上で建築物等の敷地として分割する行為であり、開発行為に該当する。

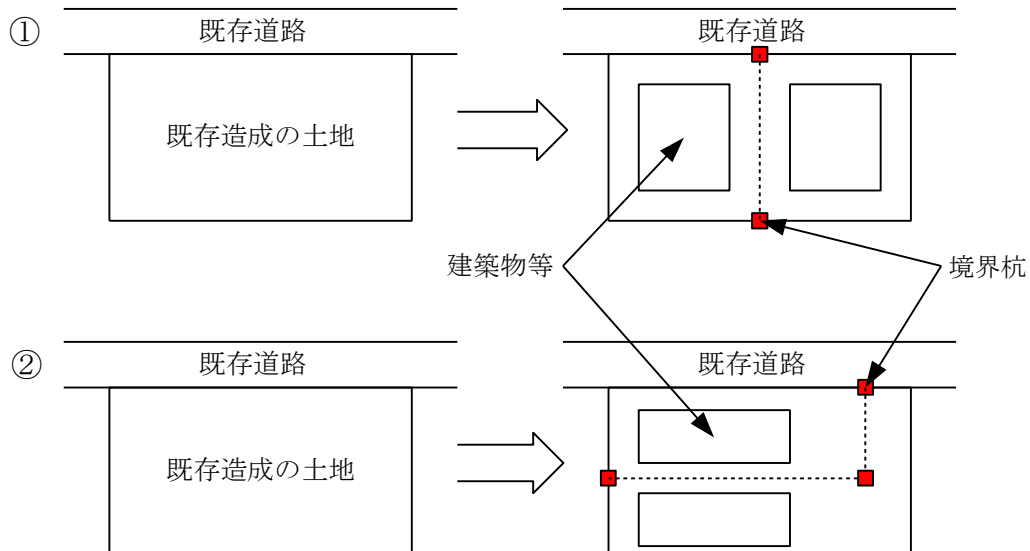
例2)及び例3)は、都市計画法上、特に規制の必要はないものと判断されるので、許可を要する区画の変更として取扱わず、開発行為に該当しない。

なお、区画の変更の運用基準については、第2編申請手続関係第5章「⑦ 区画の変更の運用基準」を参照のこと。

例1) 開発行為に該当する土地の分割

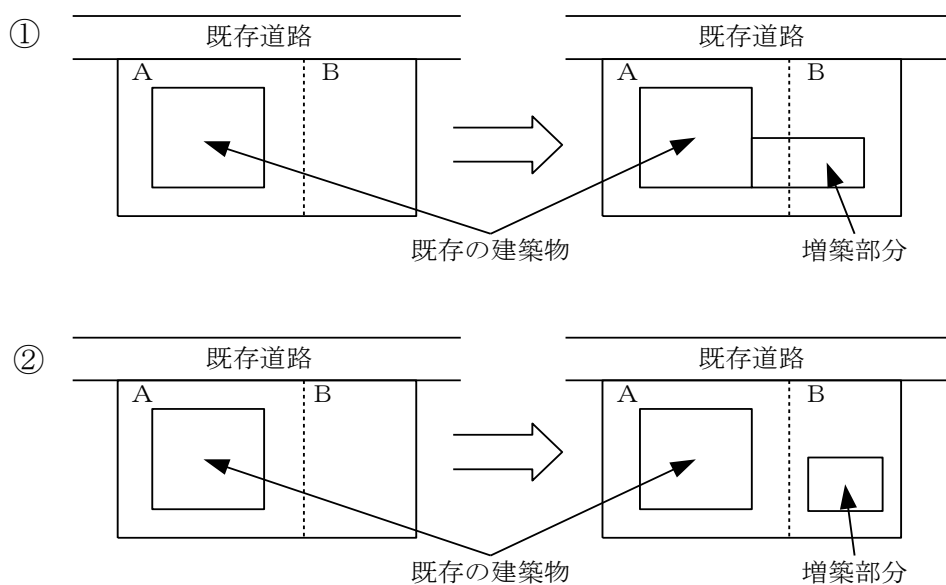


例2) 区画の変更の対象とならない土地の分割



例3) 区画の変更の対象とならない土地の増加

※ Bの土地が形質の変更を伴わないときに限る。A、Bは土地の所有者



イ 形質の変更

「形質の変更」とは、「形状の変更」又は「性質の変更」を意味する。

「形状の変更」とは、切土、盛土、整地、抜根等の物理的な行為を加えることをいう。「性質の変更」とは、農地等の宅地以外の土地を宅地として利用することをいう。

しかし、建築物の建築等と一体不可分の工事と認められる基礎打、根切等の行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設行為とみられるので、開発行為に該当しない。

また、小規模な敷地におけるわずかな形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は低いものと考えられる（開発許可としてとらえる数値基準）。

◆ 開発行為として捉える数値基準

- 盛土をした土地の部分の高さが50cmを超えるもの。
- 切土をした土地の部分の高さが1mを超えるもの。
- 盛土と切土を同時にする場合における盛土であって、当該盛土をした土地の部分の高さが50cm以下で、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分の高さが1mを超えるもの。
- 前記の一に該当しない切土又は盛土であって、当該切土又は盛土をして行う土地の面積が300㎡を超えるもの。
- 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が300㎡を超えるもの。

(4) 開発行為の一体性の判断

一団の土地に対し数回にわたり区分して開発行為を行う場合、これら一連の行為を一体的な開発行為と捉え、既に行われた開発行為がある場合はその区域を含め、全体で開発許可の対象として取り扱う。ただし、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、一体的な開発行為と扱わない。

①「一団の土地」とは、開発区域が隣接している場合のほか、次のいずれかに該当する場合とする。

- 複数の「開発行為の区域」が離れている場合、「開発行為の区域」と「間に挟まれている土地」の所有者が3年以内において同一の場合。ただし、同時期に施行しない開発行為（一方の開発行為が完了している場合）において、その区域間に、農地、宅地、駐車場、通行の必要性がある通路など、従前の土地利用目的で活用できる残地がある場合を除く。
- 複数の「開発行為等の区域」の間に官地（2車線以上の道路、一級河川など架橋

しなければ通行不可な河川を除く。)がある場合

②「一体的な開発行為」とは、原則、次のいずれかに該当する場合とする。

- 開発行為の事業主（開発許可を得た事業の場合はその申請者）又は建築主が同一であること（個人又は法人の代表者が同じであること）
- 複数の土地所有者が建設業者に一括して造成を依頼する場合
- 不可分な土地利用を図る計画であること（複数の開発行為等が、公共施設又は公益施設等を共用すること）
- 不可分な造成を行う計画であること（複数の開発行為等で行う造成が各々で完結していないこと）
- 土地所有者が同一であること。

③「開発行為の完了後3年以上経過」とは、次のとおりとする。

- 法第29条の規定による開発行為の完了公告の日から起算して3年が経過した時点
- 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定を行っている場合は、その公告の日から起算して3年が経過した時点
- 都市計画法第29条の規定による開発許可が不要として行われた建築行為の場合、原則、建築基準法に基づく建築確認が成された時点から起算して3年が経過した時点とする。なお、宅地分譲が行われた場合は、最初の建築確認が成された時点から起算して3年が経過した時点とする。

(5) 菜園分譲、現況有姿分譲

「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称して区画形質の変更を行うものについては、区画割、区画街路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等を総合的にみて、建築目的と客観的に判断し得るものであれば、たとえ宣伝文書中に「建築不可」の文言があったとしても開発行為に該当する（開発許可制度運用指針（平成26年8月1日付け国都計第67号国土交通省都市局長通知）（以下、「運用指針」という。）Ⅲ－1－2（2）参照）。

第4 開発区域

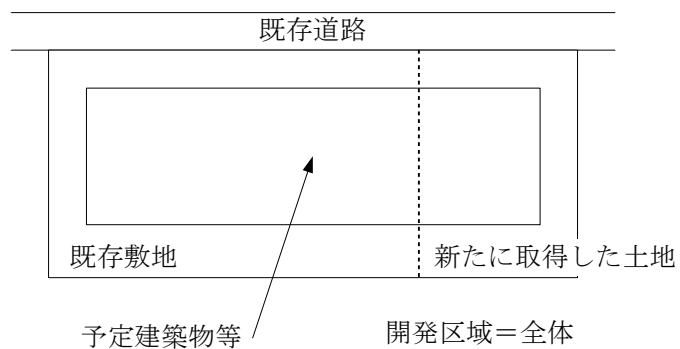
| |
|---|
| 法第4条第13項 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。 |
|---|

【三島市の運用】

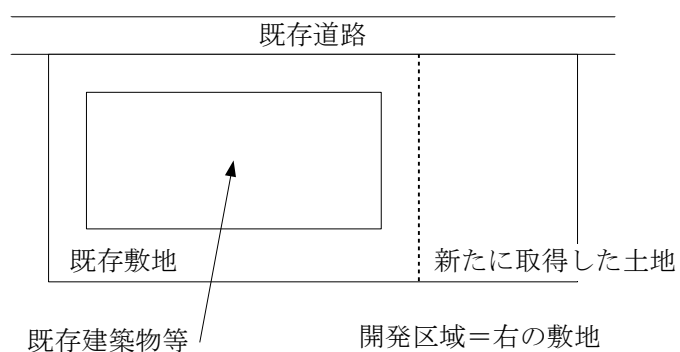
「開発区域」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供するために土地の区画・形質の変更を行う区域をいう。

区域を定めるに当たっては、単に土地の所有権を有すること、又は、土地の登記簿上一筆になっていることのみをもって開発区域と判断するのではなく、開発を行うか否かによって判断することが原則である。

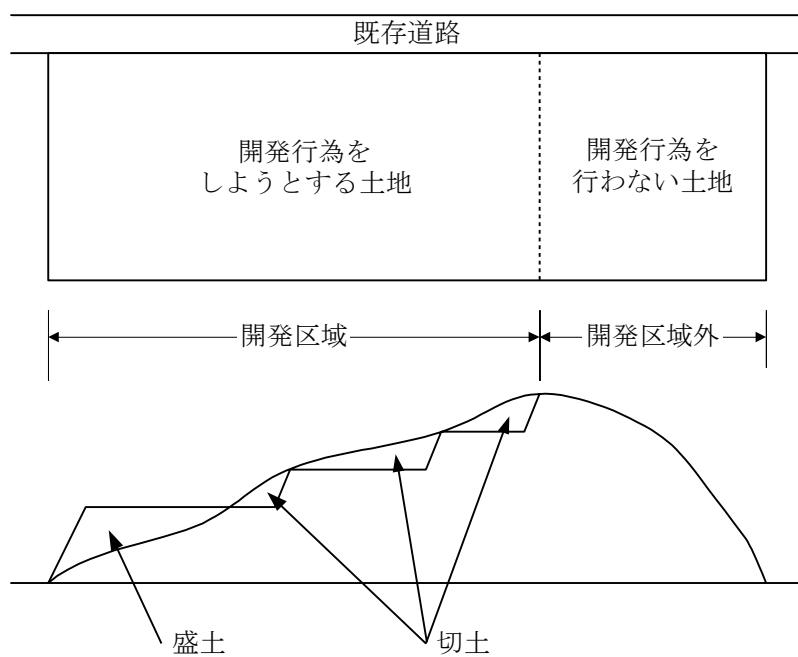
例1) 両方の敷地に建築物等がまたがる場合



例2) 単なる敷地増の場合



例3)



第5 公共施設

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。

第6 都市計画区域・区域区分・市街化区域・市街化調整区域・用途地域等

（都市計画区域）

法第5条第1項 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

（準都市計画区域）

法第5条の2第1項 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

（区域区分）

法第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

（地域地区）

法第8条第1項第1号 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）

(13) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第4条第1項の規定による流通業務地区2 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

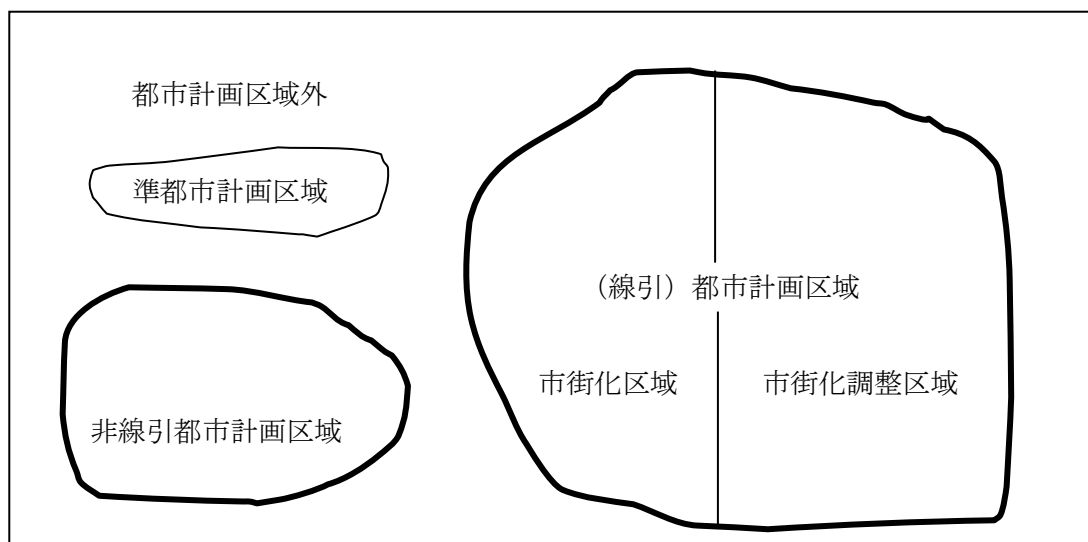
法第9条第1項 第一種低層住居専用地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

2 第二種低層住居専用地域は、主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。

- 5 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 6 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 7 準住居地域は、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする。
- 8 近隣商業地域は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
- 9 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
- 10 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 11 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 12 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。
- 13 特別用途地区は、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区とする。
- 14 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。
- 15～22 略
- (開発許可の基準)
- 法第33条第1項第1号イ (前略) 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区(以下「用途地域等」という。)(後略)



第7 新築、改築、増築、移転、建替え（法第43条関連）

市街化調整区域において開発行為の許可を受けた開発区域以外で行う建築物の新築及び改築は、例外を除き法第43条の規制対象となる。

なお、現在も適法に使用されている既存建築物の全部又は一部を除却等した後に、従前の敷地の範囲内において、従前と規模、構造、用途が同一である建築物を建築する場合は、法第43条第1項の許可を要しないものとして、本市では取扱っている（第3編第2章第2節「許可不要の建築物の建築等（法第43条）」参照）。

1 【参考】

◆ 新築の範囲（行政事例）

- 旅館をモーテルに建て替える場合、新築となり、法第43条第1項の許可を要する。
- 建替え前後における営業活動の実態、建築物の規模等から判断して、従前の営業活動の継続と認められる範囲のものについては、法第34条第14号該当として許可できると解してよい。

◆ 敷地増と増築の範囲（行政事例）

線引き前から市街化調整区域に存する工場の、線引き後取得した隣接地に、既存工場と同一事業内容の工場を建築する場合、既存建築物と同棟、別棟を問わず都市計画法上「新築」として取扱う。

2 【三島市の運用】

(1) 建築（建基法第2条第13号）

建築物を新築し、改築し、増築し又は移転することをいう。

(2) 新築

- 既存建築物のない敷地に、新たに建築物を建築すること。
- 既存建築物が存する敷地内において、用途の異なる別棟の建築物を建築すること。
- 既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、用途、規模及び構造が著しく異なる建築物を建築すること。
- その他新たな建築物の建築で、増築、改築又は移転に該当しないもの。

(3) 増築

既存建築物の床面積を増加させることをいい、既存建築物と同一の敷地内で、既存建築物と用途上不可分の建築物（増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えないもの）を建築することをいい、法第43条の許可を要しないものをいう。増築後の建築物の延床面積が既存建築物の延床面積の1.5倍を超えるものは新築と取り扱う。

(4) 改築

現存する既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失させ、従前の敷地の範囲内で、従前の用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建築することをいう。

(5) 移転

同一敷地内で建築物を解体しないで別の位置に移すことをいう。

(6) 建替え

既存建築物の全部又は一部を除却又は滅失した後に、従前の敷地（隣接する土地が認められた場合はその土地を含む。）に建築物を建築することをいう。

| 新 築 | | 改 築 | 増築 |
|-----|---|---|----|
| | 建替え | 法第 43 条の許可を要しないもの 〔従前の敷地の範囲内での従前の建築物 と同一の用途・規模・構造での建替え〕 | |
| | 法第 43 条の許可を要するもの 用途、規模又は構造が従 前と著しく異なる建築物 への建替え | 法第 43 条の許可を要するもの （都市計画法上の「改築」） | |
| | 従前の敷地に新たに敷 地増を伴う建替え 既存建築物が現存しな い建替え | 既存建築物の規模と異なる建替え 既存建築物の構造と異な る建替え 従前の用途と異なる建替え | |

第8 用途変更

1 【概要】

開発許可を受けた開発区域（用途地域が指定されている場合を除く）において建築物等の用途を変更（以下、用途変更という。）して予定建築物等の用途以外にする場合は法第42条の規制を受ける。また、市街化調整区域において開発許可を受けた開発区域以外の区域における建築物等の用途変更は法第43条の規制を受ける。

例外を除いて建築等が認められない市街化調整区域においては、建築物の使用目的の変更に限らず、建築物の使用主体の変更も用途変更の許可が必要とされる場合があるので注意が必要である。

2 【参考】行政実例

- (1) 既存建築物に建基法第6条第1項の процедуруを必要としない小規模な模様替又は修繕工事を行い使用目的を変更する行為は、「用途変更」に該当すると考える。

例) ボウリング場 → 倉庫

鶏卵出荷場 → 建築資材倉庫

- (2) 一般的に営業不振、倒産等により既存建築物の用途を変更して再利用する場合、用途変更後の営業活動が、従前のそれと同程度であり、あらたに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、令第36条第1項第3号ホの基準に該当するものと解されたい。
- (3) 下記事例①は用途変更に該当しない。②、③及び④は用途変更に該当し、許可を要するものとして取り扱うものとする。

① 繊維工場 → 機械製作工場

② 自転車預り店 → パチンコ店

③ 学校 → 工場

④ 日用品店舗 → 住宅

- (4) 法第43条（令第36条第1項第3号ホ）の規定により農家の分家住宅（以下「分家住宅」という。）の建築許可を受けた者（以下「譲渡人」という。）が、その後当該住宅を他人（以下「譲受人」という。）に譲渡して、分家住宅以外の住宅とすることは用途変更に該当すると解される。

この場合、譲渡人に許可した際の趣旨、譲渡人が許可を受けてから譲受人に譲り渡すに至るまでの個別具体的事情等を総合的に勘案し、真にやむを得ないと認められる用途変更については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして取り扱って差し支えない。

なお、以上のことは、譲受人が用途変更を伴う増築又は改築を行おうとする場合も同様である。

3 【三島市の運用】

(1) 用途変更の定義

用途変更とは、次のいずれかの類型に該当するものをいう。

- ① 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更
- ② 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の変更
- ③ ①及び②の変更

(2) 建築物の使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更

ア 原則

機能上の用途同一の範囲は、「建築物の用途分類」の区分(ロ)の区分による。

(例えば、住宅(A)と住宅(B)は用途が別。共同住宅と寄宿舍と寮は用途が同一)

イ 例外

- ① 既存宅地の確認を受けて建築した建築物又は線引前から存する建築物の取扱いについて
 - 日用品店舗には、日用品の卸売店舗を含む。
 - 商業施設等のうち「日用品店舗」、「日用品修理加工店舗」、「日用サービス店舗」は、同一用途として取り扱う。
- ② (イ)欄「住宅」中、(ロ)欄「併用住宅」の用途の同一の範囲は、当該併用住宅の住宅以外の用途を(ロ)欄にあてはめた場合の併用住宅を基本とする。

建築物の用途分類

| 区 分 | | 例 示 |
|--------|--|---|
| (イ) | (ロ) | (ハ) |
| 住宅 | 住宅(A) 住宅(B) 住宅(C) 併用住宅 | 一戸建 共同住宅・寄宿舍・寮 長屋建専用住宅 |
| 公益施設 | 文教施設(A) 文教施設(B) 文教施設(C) 社会教育施設 医療施設(A) 医療施設(B) 医療施設(C) 社会福祉施設(種別ごと) 公共建物(A) 公共建物(B) 宗教施設 交通施設(A) 交通施設(B) 公共事業施設 通信施設 | 小中学校・高等学校 幼稚園・保育所 大学・各種学校 図書館・博物館・公民館 病院 診療所 助産所 巡査派出所・市役所出張所 公共団体庁舎 神社・寺院 鉄道施設・自動車ターミナル・港湾施設 駐車場・車庫 電気事業施設・ガス事業施設・水道事業施設 |
| 商業施設等 | 日用品店舗 日用品修理加工店舗 日用サービス店舗 作品販売店舗 飲食店 事務所 歓楽施設(A) 歓楽施設(B) 歓楽施設(C) 歓楽施設(D) 歓楽施設(E) 宿泊施設 倉庫 運動施設 観光施設 研修所 駐車場・車庫 | 文房具店・食料品店・薬局・雑貨店・呉服衣料店・履物店 傘・履物等修理・自転車店・農機具等修理店 理容店・美容店・クリーニング店・公衆浴場 マージャン屋・パチンコ店・射的場 劇場・映画館 待合・料亭 キャバレー・舞踏場 特殊浴場 ホテル・旅館 競技場・水泳場・スケート場・ボーリング場 展望台・休憩所 |
| 農林漁業施設 | 農林漁業用施設(A) 農林漁業用施設(B) 農林漁業用施設(C) | 令第20条の建築物 農林水産物貯蔵施設 農林水産物処理加工施設 |

| | | |
|--------|---|--|
| 鉱工業施設 | 鉱業施設 工場 火薬類製造貯蔵所 | |
| 特殊都市施設 | 卸売市場 と畜場 汚物処理場 ごみ焼却場 火葬場 リサイクル施設 | |

(3) 建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等の属性の変更

法第 29 条第 1 項各号の規定により開発許可の適用除外の取扱いを受け、又は法第 34 条各号に該当するものとして法第 29 条第 1 項の開発許可若しくは第 43 条第 1 項の建築許可を受けて建築された建築物については、当該建築物の使用主体の属性、使用主体の個別具体的事情、使用目的・態様の個別具体的状況等が建築後も相当期間継続することが法の予定するところであり、これらの属性や状況等が変更する場合は「用途変更」として取り扱う。

例えば、農家分家のように申請者の属性に着目して許可された建築物については、当該属性の範囲内を用途同一とし、相続人等一般承継人にはその属性が継続しているものとみなされる。また、線引き後に法第 34 条第 1 号（令第 36 条第 1 項第 3 号イ）に該当するものとして許可を受けて建築された日用品店舗等の販売品目やサービス内容の変更は用途変更となる。（変更後の用途が当該条項に該当する場合は改めて処分庁の許可を受けることになる。）

なお、医療施設については医療法の規定による種別（病院、診療所、助産所）を変更する場合、社会福祉施設については社会福祉法第 2 条に規定する事業を変更する場合（同法同条号に規定する事業を同号の他の事業に変更する場合を含む。）は、用途変更（使用目的の物理的、客観的な（機能上の）変更）となる。

| | | | |
|----|---------------|---|--------|
| 例） | 既存権利に係る自己用建築物 | → | 一般住宅等 |
| | 農家住宅 | → | 一般住宅 |
| | 分家住宅 | → | 一般住宅 |
| | 農業用施設 | → | 非農業用施設 |

(4) 用途変更の許可、付議の類型

| 用途変更の類型 | | | | | 許可、付議の類型 |
|---|-------------------|-----------------------------------|---|--|---|
| 令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当する建築物への用途変更 | | | | | 該当条項による処分庁の許可（開発審査会への付議は要しない。） |
| 令第36条第1項第3号イ（法第34条第1号から第12号）に該当しない建築物への用途変更 | 使用目的・機能がほぼ同一であるもの | 属性のあるもの | 使用主体の属性の変更 | 次の建築物の譲渡に伴うもので、包括承認基準14の要件を満たす用途変更 ①法第29条第1項第2号に該当し規則第60条の証明を受けて建築された建築物 ②令第36条第1項第3号ニ又はホに該当し法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物 | 開発審査会の包括承認 |
| | | | 使用主体の個別具体的な事情、使用目的・態様の変更 | 付議基準11の要件を満たす用途変更 | 開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準11「既存建築物の用途（その他の属性）の変更」〕 |
| | | 属性のないもの | | 建築物の用途分類（ロ）の用途同一の範囲内の変更 | 用途変更にあたらぬ |
| | 使用目的・機能に変更があるもの | 建築物の物理的・客観的な状態の変更はないが、機能上の変更があるもの | | 建築物の用途分類（ロ）の用途の変更 | 開発審査会へ個別に付議することが必要 〔付議基準12「静岡県農林漁家民宿への用途変更」〕 |
| | | 建築物の物理的・客観的な状態（機能上）の変更があるもの | 包括承認基準1－5「用途変更を伴う建替え」の要件を満たすもの（敷地面積が1,000㎡以下） | | 開発審査会の包括承認 |
| | | | 上記以外 | | 開発審査会へ個別に付議することが必要 |

注1) 法第29条第1項の開発許可を受けて建築した建築物の用途変更は、法第42条第1項の許可を要する。

注2) 建築物の使用目的・機能に変更があるものは、付議基準11及び包括承認基準14の対象でないこと。

※ 付議基準及び包括承認基準については、第7編を参照すること。

第2節 許可不要の開発行為等

第1款 許可不要の開発行為の種類

第1 開発行為の規模による許可不要（法第29条第1項第1号）

市街化区域における1,000㎡未満の開発行為については、開発許可を要しない。しかしながら、開発許可を要しない規模で開発行為が行われた後に、隣接地等で一体的な土地利用を目的とした開発行為が行われる場合において、既に行われた開発行為の区域を含めた区域全体の面積が1,000㎡以上である場合には、原則として、既に行われた開発行為の区域を含めた全体で開発許可を受けるものとする（本章第1節第8款第4「開発区域」参照）。ただし、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過している場合で、かつ、計画性がないと認められる場合は、この限りではない。

※ 留意事項

建築物の建築を目的としない露天駐車場や資材置場を目的とした造成（土地の形状の変更）が行われ、3年間以上露天駐車場や資材置場として利用したとしても、工場、店舗、住宅等を建築する場合には土地の性質の変更に該当し、原則として建築しようとする段階で開発許可を要するので留意すること（本章第1節第8款第3「開発行為」参照）。

ただし書き部分の運用については、真にやむを得ない事情が認められる場合は、既に行われた開発行為の完了後3年以上経過していなくても、弾力的に運用して差し支えない。

第2 開発行為の目的等による許可不要（法第29条第1項第2号～第11号）

| 第29条 第1項 該当号 | 開発行為の目的等 |
|--------------------|--|
| 2号 | 農林漁業用の政令で定める建築物・農林漁業者用住宅（市街化区域は除外） |
| 3号 | 駅舎その他の鉄道施設、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政令で定める公益上必要な建築物 |
| 4号 | 都市計画事業の施行 |
| 5号 | 土地区画整理事業の施行 |
| 6号 | 市街地再開発事業の施行 |
| 7号 | 住宅街区整備事業の施行 |
| 8号 | 防災街区整備事業の施行 |
| 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って、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為 |
| 10号 | 非常災害のため必要な応急措置 |
| 11号 | 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 |

第2款 適合証明書の交付

適合証明書は、市長が建築確認申請をする者の求めに応じて、当該建築物が都市計画法に適合することを証明する書類である。建築確認申請における必要書類であり、開発許可制度にかかる建築物のほか、法第53条（都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築）の適用がある建築物の建築においても、添付が必要となる。

当該建築に係り開発許可等を受けているもの及び開発許可等が不要なものについては、都市計画法に適合していると判断するものである。

（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）

規則第60条 建築基準法(昭和25年法律第201号)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(昭和22年法律第67号)第252条の17の2第1項の規定により市町村が処理することとされている場合又は法第86条の規定により港務局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。

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

建基法第6条 建築主は、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定(この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(以下「建築基準法令の規定」という。))その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。)に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をして、第1号から第3号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第1号から第3号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第4号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- (1) 別表第1(イ)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超えるもの
- (2) 木造の建築物で3以上の階数を有し、又は延べ面積が500平方メートル、高さが13メートル若しくは軒の高さが9メートルを超えるもの
- (3) 木造以外の建築物で2以上の階数を有し、又は延べ面積が200平方メートルを超えるもの
- (4) 前3号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域(いず

れも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)若しくは景観法(平成16年法律第110号)第74条第1項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。)内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

(確認申請書の様式)

建築基準法施行規則第1条の3 法第6条第1項(法第87条第1項において準用する場合を含む。第4項において同じ。)の規定による確認の申請書は、次の各号に掲げる図書及び書類とする。(ただし書以下略)

(1) 別記第2号様式による正本1通及び副本1通(構造計算適合性判定を要する場合にあつては、副本2通)に、それぞれ、次に掲げる図書及び書類を添えたもの(正本に添える図書にあつては、当該図書の設計者の記名及び押印があるものに限る。)

イ 次の表1の各項に掲げる図書(用途変更の場合においては同表の(ハ)項に掲げる図書を、国土交通大臣があらかじめ安全であると認定した構造の建築物又はその部分に係る場合で当該認定に係る認定書の写しを添えたものにおいては同項に掲げる図書のうち国土交通大臣の指定したものを除く。)

ロ 申請に係る建築物が次の(1)から(3)までに掲げる建築物である場合にあつては、それぞれ当該(1)から(3)までに定める図書及び書類

① 次の表2の各項の(イ)欄に掲げる建築物 当該各項の(ロ)欄に掲げる図書
以下 略

表2

| | (イ) | (ロ) | |
|------|---|--|--|
| | | 図書の書類 | 明示すべき事項 |
| (77) | 法第29条第1項又は第2項の規定が適用される建築物 | 法第29条第1項又は第2項の規定に適合していることを証する書面 | 法第29条第1項又は第2項の規定に適合していること |
| (78) | 法第35条の2第1項の規定が適用される建築物 | 法第35条の2第1項の規定に適合していることを証する書面 | 法第35条の2第1項の規定に適合していること |
| (79) | 法第41条第2項(同法第35条の2第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定が適用される建築物 | 法第41条第2項の規定に適合していることを証する書面 | 法第41条第2項の規定に適合していること |
| (80) | 法第42条の規定が適用される建築物 | 法第42条の規定に適合していることを証する書面 | 法第42条の規定に適合していること |
| (81) | 法第43条第1項の規定が適用される建築物 | 法第43条第1項の規定に適合していることを証する書面 | 法第43条第1項の規定に適合していること |
| (82) | 法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定が適用される建築物 | 法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定に適合していることを証する書面 | 法第53条第1項又は同条第2項において準用する同法第52条の2第2項の規定に適合していること |

（工作物に関する確認申請書及び確認済証等の様式）

第3条第5項 申請に係る工作物が都市計画法第4条第11項に規定する特定工作物である場合においては、第1項から第3項までの規定に定めるもののほか、その計画が同法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1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を申請書に添えなければならない。

【三島市の運用】

(1) 建築内容とそれに対する証明事項を具体的に示すと以下のとおりである。

| 建築内容 | 証明事項 | 理由 | 事例等 |
|--|--------------------------|--------------------------------|---|
| 開発行為など土地の改変を伴う建築物の建築等 | 法第29条第1項又は第2項の規定に適合している。 | 当該許可を要しない建築物である。 | <ul style="list-style-type: none"> 農林漁家住宅、農林漁業用施設 公益上必要な建築物（駅舎、図書館等） 開発行為に該当しない軽微な造成等を伴い建築する建築物（盛土50cm未満等） 開発許可不要な規模で開発行為を行い建築する建築物（市街化区域内で敷地2,000㎡だが、その内500㎡で開発行為を行うもの等） |
| | | 当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。 | <ul style="list-style-type: none"> 当該許可を受けた内容と同じ建築物（宅地分譲の場合については後述する宅地分譲に係る適合証明書の一括交付を参照） 許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※ |
| 開発許可後、計画を変更する建築物の建築等 | 法第35条の2第1項の規定に適合している。 | 当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。 | <ul style="list-style-type: none"> 当該許可を受けた内容と同じ建築物 許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※ |
| 法第41条第1項の制限を受けた開発区域内における、制限を超えた建築物の建築等 | 法第41条第2項の規定に適合している。 | 当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。 | <ul style="list-style-type: none"> 当該許可を受けた内容と同じ建築物 許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※ |
| 開発区域内における予定建築物以外の建築物の建築等（用途地域が定められている場合を除く。） | 法第42条の規定に適合している。 | 当該許可を要しない建築物である。 | <ul style="list-style-type: none"> 許可を受けた建築物の軽微な増築等 予定建築物の附属建築物等 |
| | | 当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。 | <ul style="list-style-type: none"> 当該許可を受けた内容と同じ建築物 許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※ |

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---|
| 市街化調整区域においての、開発区域以外における建築物の建築等 | 法第 43 条第 1 項の規定に適合している。 | 当該許可を要しない建築物である。 | <ul style="list-style-type: none"> 農林漁家住宅 公益上必要な建築物（駅舎、図書館等） 旧住宅地造成事業地内における建築 適法な既存建築物の建替え（線引き前からの建築物、開発許可不要な建築物） |
| | | 当該許可を取得しており、建築計画が許可の内容に適合している。 | <ul style="list-style-type: none"> 当該許可を受けた内容と同じ建築物 許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）※ |

※ 許可を受けた建築物の建替え（敷地、用途、規模、構造が同じものに限る。）については、第 3 編第 2 章第 2 節「法第 43 条第 1 項の許可を要しない建替え」と同様。

（２） 宅地分譲に係る適合証明書の一括交付

本市では、下記のとおり県の通知に基づいて運用している。

◆ 開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて（S51.06.01 土地 134 土木所長あて都市住宅部長）

都市計画法施行規則第 60 条の適合証明書（以下「証明書」という。）については従来、都市計画法第 36 条第 3 項の検査済証、第 41 条から第 43 条の許可証の写しをもってこれに代えることを認めてきたところであり（※）。しかしながら、最近検査完了後、宅地分譲地の区画を細分化したため、計画時の総区画数を超える分譲区画となり、汚水処理施設等に支障をきたしている事例が生じている。かかる事例を防止するため、今後下記のように取り扱うこととしたので通知します。

なお、関係市町村に対し、趣旨の徹底をお願いします。

記

- 1 証明書を建築確認申請書に添付する場合は証明書の写しとせず原本とし、検査済証の写しは認めないこととする。
- 2 証明書には区画を細分化してはならない旨の注意書き（例、「都市計画法により審査を受け、その基準に適合している旨の証明書でありますから、個々に区画を細分化することを禁止しております。」）をして発行し、証明書の再発行は行わない旨も説明を行うものとする。
- 3 証明書には分譲地内の区画番号を付しておくものとする。
- 4 証明書は検査済証の交付時に分譲地の総区画数を一括して発行する。
- 5 建築確認申請が提出された時点において開発許可書の図面と照合し、その図面の区画に建築確認申請書が提出された旨を記しておくものとする。この照合は市町村の開発許可事務担当課で行うものとする。この運用については土地対策課・建築課との協議においてなされたものであるため、建築確認申請書が提出された際、建築確認受付担当課は開発許可事務担当課に合議を行うものとする。
- 6 この運用は当分の間、宅地分譲地（建売分譲地を含む。）についてのみ行うものとする。

注）民間機関による建築確認が行われていることから、記の 5 は内容が変容している。

◆ 開発行為等に関する適合証明書の申請者等について（S51.06.24 土地 152 土木所長あて部長）

昭和51年6月1日付け土地第134号「開発行為等に関する適合証明書の取扱いについて」をもって適合証明書の発行方法等について通知しましたが、適合証明書の申請者等については下記のとおり扱うこととしましたので通知します。なお関係市町村に対し、この旨の周知方取り計らいをお願いします。

記

1 適合証明書の申請者

都市計画法施行規則第60条において「建築基準法第6条第1項の規定による確認を申請しようとする者（建築確認申請者）は適合していることを証する書面（適合証明書）の交付を求めることができる」となっており、本来的には、適合証明書の申請者は建築確認申請者（建築主）である。この場合、分譲地の購入者（将来の建築確認申請者）が適合証明書の交付を個々に申請しなければならない。このため、当該分譲地の開発行為等許可申請者（以下「開発者」という。）が分譲地の買入者へ販売時に適合証明書を配付する目的で一括交付を求めた場合には、便宜的措置をしてこれを認めるものとする。

なお、この場合には、次の事項を遵守する旨の書面を提出させて認めるものとする。

- (1) 分譲地の買入者の利便を図る目的以外には使用いたしません。
- (2) 適合証明書は、分譲時に配付します。
- (3) 適合証明書の紛失・破損等がないように努めます。
- (4) 万一紛失・破損等した場合には、遅滞なくその旨を届出します。
- (5) 上記事項に違反した場合には、この証明書を無効とされても異議は申しません。

2 開発者が申請した適合証明書の効力

分譲地の買入者が建築確認申請書に添付する前項による証明書は、都市計画法施行規則第60条の適合証明書とみなす。

なお、この取扱いは、建築基準法施行規則第1条第5項においても準用する。

[注] 第1項(4)の届出又は同項(5)により無効とした場合には、適合証明書発行台帳の備考欄に「無効抹消、無効理由及び抹消年月日を朱書で記入しておくものとする。なお、再発行の適合証明書には再発行である旨を記入し、発行年月日・発行番号は以前の証明書のものは使用しないこと。

※ 法第36条第3項の検査済証、第41条から第43条の許可証の写しをもって適合証明書に代えることについては、現在認めていない。

第3款 都市計画法の許可や証明が必要とされない建築行為の届出

法第29条第1項第11号が規定する通常管理行為、軽易な行為で建築基準法に基づく建築確認が不要な行為など、都市計画法の手続きを必要としない建築行為や許可後に建築しないこと（違法ではない）も在りうることから、法第43条許可書や適合証明書は、建築物の現況と必ず一致するものではない。一方で、適合証明書等が、その後の再建築審査の参考資料と成りうることから、法第43条許可または適合証明後に建築計画の変更が生じたときなど、建築計画を把握することが可能な場合は、建築行為者の協力のもと、その情報に関する届出が行われることが望ましい。

なお、上記の手続き不要の建築計画の届出は、何ら権利、証明等の効力が発生するものでなく、建築基準法に基づく建築確認などで使用できるものではない。

（関連：第2編 申請手続関係 第3章 三島市開発行為等事務処理要領 第21条）

第3節 都市計画法違反への対応

法第29条第1項および第2項の規定により、開発行為をしようとする者は例外を除いてあらかじめ開発許可を受けなければならないとされており、これに違反した者等は法第81条第1項の規定による監督処分の対象となる。法第35条の2、法第37条、法第41条第2項、法第42条第1項および法第43条第1項の規定に違反した者等も同様である。

また、この規定に関連して、法第80条第1項（報告、勧告等）および法第82条（立入検査）がある。

違反をした者に対しては、市長は法に基づく許可を受けた者に対しては必要な限度において法第80条の規定により報告等を求め又は勧告を行い、是正されない場合は法第81条第1項の規定により監督処分を行うこととなる。監督処分は、行政手続法（平成5年11月12日法律第88号）第13条の規定により、聴聞や弁明の機会の付与を経てから行うこととなる。

また、違反をした者は法第33条第1項第12号で定める「開発行為を行うために必要な資力及び信用」を持たないと解されるため、新たに宅地分譲や共同住宅などを目的とした開発許可を受けることができなくなる。

（監督処分等）

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

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
- (2) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- (3) この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

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

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

4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の

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

(公告の方法等)

令第 42 条 法第 52 条の 3 第 1 項(法第 57 条の 4 において準用する場合を含む。)、第 57 条第 1 項、第 60 条の 2 第 2 項、第 66 条又は第 81 条第 2 項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行わなければならない。

2 略

3 都道府県知事又は市長は、法第 81 条第 2 項の公告をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に掲示しなければならない。

規則第 59 条 法第 81 条第 2 項の公告をした場合における令第 42 条第 3 項の規定による掲示は、その公告をした日から 10 日間しなければならない。

規則第 59 条の 2 法第 81 条第 3 項の国土交通省令で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事又は市長の命令に係るものにあつては当該都道府県又は市の公報への掲載とする。

(報告、勧告、援助等)

法第 80 条 国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、市長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

2 略

(立入検査)

法第 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 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第 1 項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第4節 開発許可制度の変遷

1 大正8年 旧都市計画法の制定

- ・ 東京市を始め6大都市にのみ適用

[住宅地造成事業に関する法律（昭和39年7月制定～昭和43年）]

2 昭和43年 新都市計画法の制定

- ・ 市街化区域と市街化調整区域の区分け → 開発許可制度の創設

3 昭和49年改正

- ・ 未線引都市計画区域にも開発許可制度を適用
- ・ 開発許可制度の適用範囲の拡大 … 第一種特定工作物及び第二種特定工作物

4 昭和55年改正

- ・ 地区計画制度創設に伴う開発基準の改正

5 昭和58年改正

- ・ 市街化調整区域の計画開発規模 … 最低規模20ha → 5ha

6 平成4年改正

- ・ 許可不要主体への委任市等の追加（国、都道府県等と同扱い）
- ・ 技術基準の見直し … 道路等の基準の適用
- ・ 変更許可に関する規定の整備
- ・ 都市計画法上の監督処分の充実 … 標識等による公示の義務付け

7 平成6年改正

- ・ 中核市の権限強化 … 開発許可制度は中核市に権限。

8 平成10年改正

- ・ 市街化調整区域における地区計画に適合する開発行為を許可対象として追加

9 平成11年改正

- ・ 開発許可事務等の自治事務化
- ・ 開発許可事務等を特例市に委譲
- ・ 中核市及び特例市にも開発審査会を設置
- ・ 開発許可手数料に関する規定の削除 … 地方公共団体の条例で定める。

10 平成 12 年改正

- 都市計画区域外における開発許可制度の導入
- 開発許可の技術基準について条例による強化・緩和、最低敷地規模に関する規制の付加を可能とする。
- 開発許可の立地基準について、条例で定める一定の開発行為を追加
- 既存宅地制度を廃止

【既存宅地制度】

市街化調整区域内で、次の要件に該当する土地において行う建築物の建築等は法第 43 条の許可を要しない。

- ① 市街化区域に隣接・近接し、市街化区域と一体的な生活圏を構成する地域で概ね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地 (法第 43 条第 1 項第 6 号イ)
- ② 線引き時に宅地であった土地で都道府県知事の確認を受けたもの (法第 43 条第 1 項第 6 号ロ)

11 平成 18 年改正

- 市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可の基準を廃止
(これにより、相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準によることとなった。)
- 社会福祉施設、医療施設、学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）、庁舎の許可対象化（なお、大学、専修学校及び各種学校は、従前から許可対象）
- 国・県等の開発（建築）行為は、協議成立を要することとなった。

第5節 市街化区域及び市街化調整区域（線引き）の経緯

東駿河湾広域都市計画 三島市の都市計画 2023 より

| 名 称 | 決定・変更年月日 | 面 積 (ha) | | | 内 容 |
|--------------|------------------------------------|----------|-----------|---------|--|
| | 告 示 番 号 | 都市計画区域 | 市街化区域 | 市街化調整区域 | |
| 決 定 | 昭和 47 年 5 月 8 日 県告示 第 363 号 | 6,181 | 1,300.0 | 4,881.0 | |
| 第 1 回 見直し | 昭和 56 年 2 月 16 日 県告示 第 136 号 | 6,181 | 1,294.0 | 4,887.0 | |
| 第 2 回 見直し | 昭和 63 年 2 月 19 日 県告示 第 143 号 | 6,181 | 1,314.1 | 4,866.9 | 沢地工業団地を追加 (20.1ha) |
| 随 時 編 入 | 平成 5 年 2 月 5 日 県告示 第 110 号 | 6,181 | 1,311.0 | 4,870.0 | 安久地区の行政界 変更 |
| 第 3 回 見直し | 平成 7 年 9 月 29 日 県告示 第 724 号 | 6,219 | 1,309.1※1 | 4,909.9 | 国管理の大場川河川区域 を調整区域に変更 |
| 随 時 編 入 | 平成 9 年 5 月 2 日 県告示 第 465 号 | 6,219 | 1,368.0 | 4,851.0 | 萩区画整理 (21.1ha) 萩南地区計画 (9.1ha) 計 30.2ha を市街化区域に 変更 |
| 第 4 回 見直し | 平成 12 年 10 月 10 日 県告示 第 811 号 | 6,217 | 1,366.7 | 4,850.3 | 地籍調査の成果 及び明確な地形地物へ 区域界を変更 |
| 第 5 回 見直し | 平成 15 年 12 月 19 日 県告示 第 1,128 号 | 6,213 | 1,345.7 | 4,867.3 | 萩地区 (21.1ha) を 市街化調整区域に変更 |
| 第 6 回 見直し | 平成 23 年 3 月 29 日 県告示 第 270 号 | 6,213 | 1,345.7 | 4,867.3 | |
| 随 時 編 入 | 平成 28 年 3 月 25 日 県告示 第 378 号 | 6,202※2 | 1,366.8 | 4,835.2 | 三ツ谷工業団地区画整理 (21.1ha) を市街化区域 に変更 |
| 第 7 回 見直し | 平成 29 年 3 月 31 日 県告示 第 329 号 | 6,202 | 1,366.8 | 4,835.2 | |
| 第 8 回 見直し | 令和 3 年 3 月 30 日 県告示 第 363 号 | 6,202 | 1,366.8 | 4,835.2 | |

- ※1 この後、平成 8 年 2 月 6 日に用途地域の決定をした際、従前の面積に差異があったため、用途地域を 1,309ha から 1,336.8ha（計画書の値を記載。市街化区域は 1,337.8ha で小数点以下第一位の合計を記載。）とした。
- ※2 行政区域の面積は、国土地理院による全国都道府県地区町村別面積調の計測方法の変更に伴い、面積値に変更があったため、平成 26 年 10 月 1 日から 6,202ha である。