第２章　開　発　行　為　の　許　可

第１節　許可を要する開発行為

１　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

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、開発行為に着手する前に開発許可を受けなければなりません。ただし、第２節に掲げる開発行為については、この限りではありません。（法第29条第１項）

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行う１ha以上の開発行為

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、１ha以上の開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する前に開発許可を受けなければなりません。ただし、第２節に掲げる開発行為については、この限りではありません。（法第29条第２項、政令第22条の２）

なお、この規定は、平成13年５月18日施行の法改正で新たに設けられたものですが、法施行日以前に他法令による許可（北海道自然環境等保全条例による特定開発許可等）を受けていた開発行為であっても、法施行日である平成13年５月18日以後に工事に着手しようとする場合は、工事に着手する前に都市計画法の開発許可を受けなければなりません。

※　許可を要する開発行為の規模

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についても、小規模なものは許可不要とされている（第２節１参照）ことから、許可を要する開発行為の規模は下表のとおりとなります。

なお、全体としては許可を要する規模の一団の土地を同一の者又は複数の者が、許可を要しない規模に分割して数回に分けて開発行為を行う場合であっても、各々の開発行為について同一性があると認められるときは、一体の開発行為として開発許可を要することとなります。

<table>
<tr><th colspan="3">区　　域</th><th>開発許可が必要となる開発行為の規模</th></tr>
<tr><td rowspan="3">都市計画区域</td><td rowspan="2">線引き都市計画区域</td><td>市街化区域</td><td>1,000㎡以上</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td>原則としてすべての開発行為</td></tr>
<tr><td colspan="2">非線引き都市計画区域</td><td>3,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="3">準都市計画区域</td><td>3,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="3">都市計画区域かつ準都市計画区域外</td><td>1ha以上</td></tr>
</table>

第２節　許可不要の開発行為

１　市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内の小規模な開発行為（法第29条第１項、政令第19条）

市街化区域内における1,000㎡未満の開発行為、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内における3,000㎡未満の開発行為は許可を要しません。

ただし、全体としては許可を要する規模の一団の土地を同一の者又は複数の者が、許可を要しない規模に分割して数回に分けて開発行為を行う場合であっても、各々の開発行為について同一性があると認められるときは、一体の開発行為として開発許可を要することとなります。

２　市街化調整区域、非線引き都市計画区域、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における農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第１項第２号、第２項第１号、政令第20条）

⑴　市街化調整区域、非線引き都市計画区域、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において行う開発行為で、農林漁業の用に供する下表に掲げる建築物又は農林漁業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は、許可を要しません。

農林漁業の用に供する開発行為のうち許可不要であるもの	(a) 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、搾乳施設その他これらに類する農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚げ荷さばき施設の用に供する建築物等） (b) 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林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等） (c) 家畜診療の用に供する建築物 (d) 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 (e) 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

⑵ 本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類Ａ－農業、Ｂ－林業、Ｃ－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当しますが、家庭菜園など生業として行うものではないものは該当しません。

⑶ 「農林漁業を営む者」とは、⑵の農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において、次により判断します。

ア 被傭者を含む。

イ 兼業者を含む。

ウ 臨時的従業者と認められるものは含まない。

エ 市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内における開発行為の場合は、当該市街化調整区域、非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内において、これらの業務に従事する者であることを要する。この場合、「当該市街化調整区域」とは、当該都市計画区域の市街化調整区域である。

オ 世帯員のうちの１人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。

３ 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（法第29条第１項第３号、第２項第２号、政令第21条）

※ 平成18年の法改正前は、国，都道府県等の行う開発行為は許可不要でしたが、法改正により一定の建築物（政令第21条第26号のイ～ホに規定されている建築物）の開発行為については許可権者との協議の手続きが必要になりました（法第34条の2）。（第６節参照）

別表３、別表４参照

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

都市計画法による都市計画事業の施行として行う開発行為は、許可を要しません。

５ 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第５号）

土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われることから本法の制限から除外されています。以下の６から８までの開発行為についても同様に、それぞれの個別法に基づき認可を受け、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法の制限から除外されています。

６ 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第６号）

７ 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第７号）

８ 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第29条第１項第８号）

９ 公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行

為（法第29条第１項第９号、第２項第２号）

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

非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害が発生したときをいい、本項目は建築物の応急性と臨時性に着目して適用します。したがって、原則としては建築基準法第85条第１項の区域内での災害応急措置が本号に該当します。

11　通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第１項第11号、第２項第２号、政令第22条）

既存建築物の増改築など、軽易な開発行為についての適用除外の規定です。

⑴　仮設建築物又は一時的使用の第一種特定工作物の建設等に供するための開発行為

仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用することを目的として建築する建築物をいい、建築基準法第85条第１項、第２項及び第３項に規定する仮設建築物が該当しますが、同条第５項については必ずしも該当しないので、個別に検討する必要があります。

⑵　車庫、物置その他これらに類する付属建築物の用に供するための開発行為

付属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持ち用途上不可分な建築物をいいます。付属建築物の床面積については主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲内であることが必要ですが、物置は30㎡以下程度のもの、車庫は普通乗用車２台以下であるものが該当するものとしています。

⑶　建築物の増築又は特定工作物の増設で、当該増築又は増設に係る床面積又は築造面積が10㎡以内であるものの用に供するための開発行為

既存建築物と用途上不可分な建築物の増築に伴う開発行為です。なお、10㎡以内の増築については、防火地域及び準防火地域において行われるものを除き建築確認は不要です。

⑷　建築物の改築で、用途変更を伴わないものの用に供するための開発行為

対象の建築物は法第２９条第１項第２号（市街化区域外の農林漁業施設）、３号（公益上必要な施設で支障がないもの）以外の建築物となります。改築の定義において、用途については「著しく異ならない」ものが該当しますが、本号の適用にあたっては注意が必要です。

⑸　⑴から⑷に該当しない建築物の改築で、改築に係る床面積が10㎡以内であるものの用に供するための開発行為

⑹　市街化調整区域内において、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に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等の建築物（延床面積が50㎡以内でこれらの業務の用に供する部分が全体の50％以上であるものに限る。）を新築する目的で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が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100㎡以内であるもの

業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第１号にいう「その他これらに類する建築物」の規定がありません。したがって、身の回り品小売業、飲食料品小売業などは該当しますが、理容業、美容業等「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しません。

別表３　開発許可不要の開発行為（法第29条第１項、第２項、政令第21条）

開発行為	備考	
１　小規模な開発行為	⑴　市街化区域内における1,000㎡未満の開発行為 ⑵　非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内における3,000㎡未満の開発行為 ⑶　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における１ha未満の開発行為	
２　市街化区域以外の区域における農林漁業用施設のための開発行為	⑴　農林漁業の用に供する畜舎、堆肥舎、家畜診療の用に供する建築物等一定の建築物 ⑵　農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物	
３　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利用及び環境の保全を地図る上で支障がないものの用に供為（詳細は別表４を参する開発行照）	⑴　道路を構成する施設 ⑵　河川を構成する施設 ⑶　都市公園法の公園施設 ⑷　鉄道施設、索道施設、軌道施設等 ⑸　石油パイプライン施設 ⑹　一般自動車ターミナル等 ⑺　港湾施設、漁港施設 ⑻　海岸保全施設 ⑼　飛行場施設、航空保安施設 ⑽　気象、海象、地象、洪水等の観測及び通報施設 ⑾　日本郵便株式会社の郵便事業施設 ⑿　電気通信事業法の認定電気通信事業施設 ⒀　放送事業施設 ⒁　電気工作物、ガス工作物設置施設 ⒂　水道施設、工業用水道施設、下水道施設 ⒃　水害予防組合の水防施設	⒄　図書館、博物館 ⒅　公民館 ⒆　公共職業能力開発施設等 ⒇　火葬場 ㉑　と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場 ㉒　公衆便所、し尿処理施設、ごみ処理施設、浄化槽 ㉓　中央卸売市場、公営市場 ㉔　自然公園事業による施設 ㉕　住宅地区改良事業施設 ㉖　国、都道府県、市町村等の研究所、試験所等 ㉗　量子科学技術研究開発機構の研究施設 ㉘　日本原子力研究開発機構の研究施設 ㉙　水資源機構の水資源開発施設 ㉚　宇宙航空研究開発機構の施設 ㉛　新エネルギー・産業技術総合開発機構の施設
４　都市計画事業の施行として行う開発行為	都市計画法による都市計画事業の施行として行う開発行為 （都市計画上充分な監督のもとに行われる。）	
５　土地区画整理事業の施行として行う開発行為	土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う開発行為 市街化調整区域内で行う場合は法第34条各号のいずれかに該当しなければ事業認可されない。	
６　市街地再開発事業の施行として行う開発行為	都市再開発法による市街地再開発事業の施行として行う開発行為	
７　住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	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による住宅街区整備事業の施行として行う開発行為	
８　防災街区整備事業の施行として行う開発行為	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律による防災街区整備事業の施行として行う開発行為	
９　公有水面埋立法の埋立地における開発行為	公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為	
10　非常災害のための応急措置として行う開発行為	災害の防止上やむを得ない場合	
11　通常の管理行為、軽易な行為としての開発行為（著しい弊害を生ずるおそれのないもの）	⑴　仮設建築物 ⑵　車庫､物置等の付属建築物 ⑶　10㎡以内の増築 ⑷　農林漁業用建築物及び公益的建築物以外の建築物の改築（ただし、用途の変更を行わないもの） ⑸　市街化調整区域内において、その区域内の居住者向け日常生活必需品の販売等を営む店舗、事業場で延べ面積が50㎡以内（業務用の面積が全体の50%以上であるものに限る）の新築で市街化調整区域に居住している者が行う開発区域の面積が100㎡以内の開発行為（理容業、美容業は含まない。）	

別表４　開発許可不要の公益上必要な建築物(政令第２１条)

号	公益施設	具体例 **（×印は該当しない例）**	備　考
1	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搬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	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 **×サービスエリア内の売店**	
2	河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物	河川管理事務所、ダム、水門、せき	
3	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	休憩所、キャンプ場、野球場、陸上競技場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	
4	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	停車場（駅、信号場、操車場）、車庫、車両検査修繕施設、運転保安設備、変電所等設備、機械等の保管倉庫 **×民衆駅**	
5	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	石油輸送施設、タンク、圧送機	
6	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	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所	
	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	一般路線自動車ターミナル、管理事務所 **×一般貸切旅客、一般区域貨物**	
7	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漁場整備法第３条に規定する漁港施設である建築物	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（船乗り労務者の休泊所、診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	
8	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	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）、管理施設	

9	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	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	
10	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	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	参考法令：気象業務法
11	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	**×日本郵便株式会社が設置する「銀行窓口業務」、「保険窓口業務」を行う施設及びそれらと同一の施設で「郵便の業務」を行う施設、住宅併用の郵便局、民間による信書の送達の施設**	「日本郵便株式会社法第４条第１項第１号に掲げる業務」とは、「郵便法の規定により行う郵便の業務」を意味する。
12	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	電気通信回線設備	
13	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	放送局	
14	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	一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業及び発電事業の用に供する電気工作物（発電、変電、送電、配電等のために設置する機械、器具、ダム、水路、貯水池、電線路その他の工作物（政令で定めるものを除く。））を設置する施設 **×小売電気事業、特定卸供給事業の用に供する施設**	「政令で定めるもの」：船舶、車両、航空機等に設置されるもの、電圧30ボルト未満の電気的設備であつて、電圧30ボルト以上の電気的設備と電気的に接続されていないもの
	ガス事業法第２条第13項に規定するガス工作物（同条第１項に規定する一般ガス事業又は同条第３項に規定する簡易ガス事業の用に供するものに限る。）を設置する施設である建築物	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製、配送、圧送、整圧設備 **×事務所、サービスステーション**	
15	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	一般需用者に対する供給、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、配水施設で当該水道事業者又は水道用水供給事業者の管理に属する施設 **×事務所**	
	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	同上	
	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	終末処理場、ポンプ場	

16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	水防用倉庫	参考法令：水害予防組合法
17	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	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	民法法人：民法第34条の法人（公益法人）
	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	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社、日本放送協会が設置する博物館	民法法人：民法第34条の法人（公益法人）
18	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	**×町内会設置の地区集会所（ただし、地区集会所は法第34条第14号に該当する場合がある。）**	設置主体：市町村、公民館設置の目的をもって民法第34条の規定により設立する法人
19	国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人雇用・能力開発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	職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 **×事業所内職業訓練所（共同職業訓練所）、国等以外の者が設置する上記の職業訓練施設**	
	国及び独立行政法人雇用・能力開発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	職業能力開発総合大学校	
20	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	**×墓地、ペット霊園処理場**	火葬場の位置については建築基準法第51条の制限を受ける。
21	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	と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場	と畜場の位置については建築基準法第51条の制限を受ける。
22	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	公衆便所、し尿処理施設、一般廃棄物処理施設（ごみ処理施設） **×産業廃棄物処理施設**	同一敷地内に一般廃棄物処理施設と産業廃棄物処理施設を併置する場合は、全体を許可対象とする。一般廃棄物と産業廃棄物を併せて対象とする破砕処理施設も許可対象とする。（行実S48.3.28）
	浄化槽法第２条第１号に規定する浄化槽である建築物	浄化槽	
23	卸売市場法第２条第３項に規定する中央卸売市場若しくは同条第４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	中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場	卸売市場の位置については建築基準法第51条の制限を受ける。

24	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	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業により建築される建築物	公園事業：公園計画に基づいて執行する事業であつて、国立公園又は国定公園の保護又は利用のための施設で政令で定めるものに関するものをいう。（自然公園法第２条第６号）
25	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	改良地区の整備及び改良住宅	小集落地区改良事業により建築される建築物は該当しない。（行実S47.10.16）
26	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。）、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、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物 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　宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）	研究所、試験所、庁舎（多数の者の利用に供する庁舎を除く。）、宿舎（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）） **×学校（小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園）、専修学校、各種学校、社会福祉施設（社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する施設）、病院、診療所、助産所、多数の者の利用に供する庁舎（国の本府省又は本府省の外局の本庁舎、国の地方支分部局の本庁舎、都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所又は町村役場の本庁舎、警視庁又は都道府県警察本部の本庁舎）、宿舎（職務上常駐又は勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員の宿舎を除く。）、公営住宅**	「直接その事務又は事業の用に供する建築物」については、体育館、研修センター、農村環境改善センター等不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物を含むものと解する。（行実S52.11.14） 市が建設し運営する自転車競技法による競輪場に係る開発行為は、本号に該当しないと解する。（行実S51.1.20）
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法第16条第１号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	量子科学技術に関する基礎研究及び量子に関する基礎的研究開発を行う施設	
28	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	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の研究施設	

29	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	ダム、河口堰、湖沼水位調節施設、多目的用水路、専用用水路その他の水資源の開発又は利用のための施設	
30	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項第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	宇宙及び航空に関する研究開発を行う施設、人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケットの追跡施設	
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構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	非化石エネルギーを発電に利用するための技術、非化石エネルギーを製造するための技術、エネルギー使用合理化のための技術を開発するための施設、地熱の探査及び地熱資源の開発に必要な地質構造等の調査を行うための施設	

第３節　開発許可基準等（技術基準等の概要及び技術協議）

１　法第33条第１項各号で基本的な基準を規定していますが、政令及び省令で技術的細目が定められています。本規定は、開発行為として最低限必要な水準を定めたものです。

なお、本条の許可基準と法第34条の基準との関係は、本条の基準が主として市街地の整備水準の面から規定したものに対し、法第34条は、開発行為の立地の適否を列挙したものです。したがって、市街化調整区域においては、法第34条に該当し、かつ、本条の基準に適合するものでなければ開発許可はされません。

技術基準の詳細は、技術編を参照して下さい。

主な項目を列挙しますと、次のような基準が定められています。

道路に関する基準

公園、緑地、広場に関する基準

排水施設に関する基準

給水施設に関する基準

公益的施設に関する基準

防災措置に関する基準

樹木の保存、表土の保全に関する基準

緑地帯その他の緩衝帯に関する基準

２　総合振興局長等が許可権者である開発許可及び宅地造成許可について、一定の条件を満たすものは都市計画課と技術協議を行うこととされています。（「開発行為及び宅地造成許可の審査における技術協議実施要領」（平成９年３月13日付け都整第1094号北海道住宅都市部都市整備課長通知の別紙））

開発許可及び宅地造成許可の審査における技術協議実施要領（抜粋）

第３　技術協議の対象となる工種

次に掲げる工種の設計内容について協議するものとする。

（１）切土部分に生じるがけのうち、擁壁の設置が不要で高さが10ｍを越えるもの。

・がけ面への雨水浸透を防止する排水工及びがけ面の保護工が効果的に設計されているかどうかを確認する必要があるため。

（2）切土又は盛土部分に生じるがけのうち、安定計算により擁壁不要としているもの。

・地質土質調査データと安定計算結果、がけ面への雨水浸透を防止する排水工及びがけ面の保護工が効果的に設計されているかどうかを確認する必要がある。

（3）切土又は盛土部分に生じる勾配30度以下の法面のうち、高さが10mを越えるもの。

・宅地造成等規制法及び都市計画法ではがけとはならず、またこの勾配では一般に安定性は高い。しかし、この高さを越える場合は盛土においては段切り、切土盛土ともに雨水浸透を防止する排水工が効果的に設計されているかどうかを確認する必要がある。

（4）盛土のうち、軟弱地盤上において安定計算を行っているもの。

・地質土質調査データと安定計算結果、軟弱地盤対策工がある場合はその設計内容を確認する必要があるため。

（5）擁壁のうち、壁前面地盤高から壁天端までの高さが５ｍを越えるもの。

・この高さを越える場合は損壊時の周辺への影響が大きく補修も難しい。地質土質調査データ及び特に地震時も含めた安定計算結果を確認する必要がある。

（6）構造物のうち、基礎工が杭基礎となるもの。

・杭基礎を含めた構造物の安定計算結果、構造物周辺の地盤も含めた全体の安定を確認する必要がある。

（7）雨水排水施設のうち、開発区域が５haを越えるもの。

・確実に雨水処理ができる排水施設が設計されていることを確認する必要がある。

（8）調整池のうち、開発区域が５haを越えるもの。

・構造、調整池容量及び許容放流量が的確な設計であることを確認する必要がある。

3　地方公共団体は、下記のとおり技術的細目の強化又は緩和をすることができることとなりました。ただし、強化又は緩和を行うには条例によること、その内容は政令で定める基準に従うこと、指定都市、中核市、特例市及び事務処理市町村以外の市町村が条例を定めようとするときは都道府県と協議し、同意を得なければならないこととされています。

法第33条

3　地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5　景観行政団体（景観法第７条第１項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第８条第２項第１号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第１項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

6　指定都市等及び地方自治法第252条の17の２第１項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知

事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前３項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）

政令第29条の２　法第33条第３項（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。

⑴　第25条第２号、第３号若しくは第５号から第７号まで、第27条、第28条第２号から第６号まで又は前三条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。

(2)～⑿　略（(1)の強化制限要件）

２　法第33条第３項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。

⑴第25　条第２号又は第６号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。

(2)～⑶　略（(1)の緩和制限要件）

（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）

政令第29条の３　法第33条第４項（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。

（景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を条例で開発許可の基準として定める場合の基準）

政令第29条の４　法第33条第５項（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

⑴～⑷　略

第４節　開発許可基準（市街化調整区域の許可基準）

市街化調整区域は、原則、開発・建築が制限される区域であり、市街化調整区域における開発行為（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。）は、法第33条の技術基準のほか法第34条各号のいずれかに該当するものでなければ許可されません。（法第34条、政令第29条の５、第29条の６、第29条の７、第29条の８、第29条の９、第30条、省令第28条）

法第34条の号	概　　要
第１号	開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等
第２号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
第３号	温度、湿度等について特別の条件を必要とする事業の用に供する建築物等
第４号	農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理,貯蔵,加工のために必要な建築物等
第５号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設
第６号	中小企業振興のための施設
第７号	既存工場と密接な関連を有する建築物等

第８号	危険物の貯蔵、処理に供する建築物等
第９号	沿道サービス施設及び火薬類の製造施設
第10号	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
第11号	市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為
第12号	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為
第13号	既存権利者の開発行為
第14号	その他開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

１　開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等（法第34条第１号）

法第34条　略

⑴　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

政令第29条の５　法第34条第１号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハまでに掲げる建築物とする。

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

政令第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。

⑴～㉕　略

㉖　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つている一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ　学校教育法第１条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ・ホ　略

㉗～㉚　略

本号は、市街化調整区域といえども、そこに居住している者の日常生活が健全に営まれるよう配慮することが必要であることから、当該開発区域の周辺居住者が利用するための公益上必要な建築物や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小規模な店舗等を許可し得ることとしたものです。

＜運用基準＞

１　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上

必要な建築物

⑴　立地基準

主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する観点から適切な位置に設けられるものであること。

⑵　対象となる建築物

都市計画法施行令第29条の５に規定する建築物で、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。

ア　主として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利用に供する次に掲げる施設である公益上必要な建築物

⑺　学校（大学、専修学校及び各種学校を除く。）

⑴　診療所

⑼　助産所

⑽　通所系施設である社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）

イ　入所系施設である社会福祉施設の用に供する建築物で、主として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、その家族及び親族が入所するためのもの

⑶　申請者の資格等

法人の設立、施設の設置、営業等について個別法により許認可等を要する場合は、申請者が当該許認可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

⑷　事業所等の規模

建築物及びその敷地の規模が、サービス対象区域内の利用対象者数等に応じた適切なものであること。

⑸　添付図書

ア　主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する施設であることを証する書類を添付すること。

イ　サービス対象区域内の利用対象者数等に応じた適切な規模、位置であることを証する書類を添付すること。

ウ　事業計画書により事業の収支等について明確であること。

エ　法人の設立、施設の設置、営業等に必要な許認可等を受けていることを証する書類を添付すること。

２　これらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物

⑴　立地基準

ア　当該開発区域が、市街化区域からおおむね１キロメートル以上離れていること。

イ　同業種間の距離については、当該開発区域から原則として半径500メートル以内に２以上ないこと。

なお、主として開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利便及び需要に応ずるもので、その経営形態、運営管理等の観点から当該地域に立地する合理的事情の存するものについては、審査の対象として差し支えない。

⑵　対象となる店舗等

主として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に必要な物品の小売業又

は修理業、理容業、美容業、洗濯物取次業、給油所、農機具修理工場、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設、療術業等であること。

⑶　申請者の資格等

個別法により許可等を要する業種については、申請者が当該許可等を受けているか、確実に受けられる見込みがあること。

⑷　事業所等の規模

ア　店舗等の規模にあっては、200平方メートル以内であること。

イ　自動車修理工場の規模にあっては、150平方メートル以内であること。

ウ　敷地規模については、500平方メートル以内であること。

なお、集落規模、営業形態、業種等を勘案して、これによることが不適当であると認められる場合はこの限りでない。

⑸　住宅を併設する場合の取扱い

建築物の用途上、管理上及び利便上などからやむを得ず居住施設が必要と認められる場合は、当該店舗部分等と同一棟であること。規模等については、主用途が業務施設であることを考慮し、必要最小限の床面積であること。

⑹　添付図書

ア　サービス対象区域内の戸数等に応じた適切な規模、位置であることを示す書類を添付すること。

イ　事業計画書により事業の収支等について明確であること。

ウ　営業に必要な免許証等の写しを添付すること。

２　鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等（法第34条第２号）

法第34条　略

⑵　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、鉱物資源、観光資源を有効に活用するための開発行為です。

＜運用基準＞

１　鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

⑴　鉱物の採鉱、選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するものであること。

⑵　当該市街化調整区域で産出する原料を使用するものであること。

⑶　建築物等は、当該鉱物の産出する場所に近接する等事業上合理的な位置に建築又は建設されるものであること。

⑷　対象となる範囲

ア　日本標準産業分類Ｄ－鉱業に属する事業

イ　当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

㈠　セメント製造業

㈡　生コンクリート製造業

㈢　粘土かわら製造業

㈣　砕石製造業

ウ　その他の事業で次の㈠から㈣までに掲げる業務の用に供する事業

⑺　鉱物の採鉱

⑴　鉱物の選鉱

⑼　⑺、⑴と通常密接不可分な加工

⑽　⑺、⑴と通常密接不可分な地質調査、物理探鉱等の採鉱作業

⑾　鉱山開発事業

なお、産業分類Ｆ－製造業に属する鉄鋼業、非鉄金属製造業、石油精製業、コークス製造業等に係る施設は該当しないものとする。

2　観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

⑴　「観光資源」とは、歴史的な経緯、観光客の集客数から客観的に判断して認められる史跡、名勝、文化財、温泉、景勝地等をいうものとする。

⑵　立地基準

ア　当該施設が、観光資源の有効な利用上（観光価値の維持、観光資源の鑑賞のためなど）必要な施設であること。

イ　北海道又は当該市町村の観光開発計画等に適合していること。

ウ　当該観光資源への観光客の年間、季節的入り込み数並びに周辺の類似施設の数から判断して、適切な施設規模であること。

エ　開発区域周辺の環境を損なう恐れがなく、当該市街化調整区域の周辺の環境と調和のとれる計画であること。

⑶　その他

温泉や人工的に作られた観光施設は、線引前から社会的に認知されているものであること。

3　その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物

「その他の資源」には、水が含まれるので、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は、本号に該当するものとする。なお、当該水を原料、冷却水等として利用する工場等は、原則として本号には該当しないが、酒製造等当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別な事情があると認められる場合は本号に該当するものとする。

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

法第34条　略

⑶　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号については、政令が未制定であるので適用はありません。

4　農林漁業の用に供する建築物又は農林水産物の処理，貯蔵，加工のために必要な建築物等（法第34条第４号）

法第34条　略

⑷　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第29条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

（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）

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

⑴　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

⑵　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

⑶　家畜診療の用に供する建築物

⑷　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

⑸　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

市街化調整区域においては、農業等の第１次産業が継続して営まれているが、一定の農林漁業用施設を開発許可制度の適用除外とした法第29条第１項第２号及び第２項第１号と同様の主旨から同条左記各号の適用除外とされない農林漁業関係の開発行為についても許可しうるとするとともに、農林水産物の加工処理施設等も、これを産地において速やかに行う等の必要があるものは許可し得ることとしたものです。

＜運用基準＞

１　市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物

⑴　対象となる施設

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業・砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵用に限る。）等の業種の用に供するものであること。

⑵　立地基準

ア　処理加工等を行う建築物については、施設周辺の市街化調整区域における生産物が50％以上使用されるものであること。

イ　処理又は加工に伴い排出される廃棄物及び汚水の処理について衛生上及び環境上支障がないこと。

ウ　当該施設が処理、貯蔵又は加工の用に継続的に使用されると認められること。

２　添付図書

⑴　事業計画書（利用目的、利用方法、利用対象等）

⑵　生産地との関係及び取扱量に関する図書

５　特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第５号）

法第34条　略

⑸　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第72号）第９条第１項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に基づき、農林業その他の事業の活性化を図るための事業の用に供する施設（農林業等活性化基盤施設）のうち、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の知事の承認を得た所有権移転等促進計画に従って行われる開発行

為及び建築行為が該当します。

⑴　農林業等活性化基盤施設

ア　農業用施設（具体例：畜舎、温室、農産物集出荷施設、たい肥舎、農機具収納施設等）

イ　林業用施設（具体例：貯木場、林産物加工施設、林業機械格納庫、食用きのこ生産施設等）

ウ　地域特産物に関する試験研究施設、研修施設、生産施設、加工施設、展示施設及び販売施設

エ　都市等との地域間交流を図るために設置される次に掲げる施設

㈠　農林業体験施設

㈡　教養文化施設

㈢　スポーツ又はレクリエーション施設

㈣　休養施設

㈤　宿泊施設

オ　その他地域における就業機会の増大に寄与すると認められる次に掲げる施設

㈠　工場

㈡　商業施設

⑵　本号の許可対象市町村

登別市、北斗市、白老町、厚真町、釧路町

６　中小企業振興のための施設（法第34条第６号）

法第34条　略

⑹　都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、中小企業の振興の重要性を鑑みて、国及び都道府県等が都市計画上の配慮をしつつ立地を助成しているものについて許可し得ることとしたものです。

ただし、原則的には市街化区域で開発を行うべきものであって、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められた場合に例外的に許可対象としているものです。

＜運用基準＞

国及び都道府県等が助成を行う中小企業の共同化又は集団化のための開発行為であって、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、市街化調整区域に立地することが真にやむを得ないと認められるものであること。

７　既存工場と密接な関連を有する建築物等（法第34条第７号）

法第34条　略

⑺　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、市街化調整区域内において現に工場の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築又は建設することが必要なものの用に供する開発行為について許可の対象とされ

たものです。

＜運用基準＞

1　「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目しての関連が該当し、次のいずれかを満たすものであること。

⑴　自己の生産物の原料又は部品の５割以上を既存の工場に依存すること。

⑵　自己の生産物の５割以上を既存の工場に納入すること。

2　事業活動の効率化

既存工場の質的改善（親工場の隣接地に遠隔地の下請工場が移転する場合又は環境整備等の質的改善）が図られる場合のみならず既存事業の量的拡大を伴う場合も含むものであること。

3　その他

⑴　事業の効率化上必要で、既存工場と密接な関連を有するものであるから、原則として既存工場の隣接地に立地すること。

⑵　許可後においても、「密接な関連」が継続されると認められること。

⑶　他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が得られるものであること。

⑷　既存の工場の単なる増設は原則として本号に該当しないものとする。

4　添付書類

⑴　既存工場及び申請工場に関する調書（業種、業態、工程、原料）

⑵　両工場の作業工程に関する調書

⑶　両工場間の取引高及び全体との比率に関する調書

8　危険物の貯蔵、処理に供する建築物等（法第34条第８号）

法第34条　略

⑻　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

（危険物等の範囲）

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

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

本号は、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物が該当し、これらの施設は火薬類取締法からも厳格な規制を受けていることと、その態様からして、市街化調整区域に立地することがやむを得ないとしたものです。

＜運用基準＞

1　火薬類取締法の許可が得られること。

2　当該市町村の同意が得られること。

9　沿道サービス施設及び火薬類の製造施設（法第34条第９号）

法第34条　略

⑼　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建

設の用に供する目的で行う開発行為

（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

政令第29条の７　法第34条第９号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

⑴　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

⑵　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

本号は、建築物のうちには、その用途からして、特別の立地を必要とするものがあり、特に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく、限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物については、市街化調整区域内における立地を認容しない理由が乏しいので、通常認容し得る建築物等として政令第29条の７の規定が定められたものです。

＜運用基準＞

１　本号の対象となる「道路管理施設、休憩所又は給油所等」は、次の２から４までの道路管理施設、沿道サービス施設である休憩所（ドライブイン）又は沿道サービス施設であるガソリンスタンドとする。

２　道路管理施設

道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものであること。

３　沿道サービス施設である休憩所（ドライブイン）

⑴　施設の内容

自動車の運転者の休憩のための施設であり、適切な規模の駐車場を有する、いわゆるドライブイン（飲食物を提供し、休憩させる施設）であること。なお、モーテル等の宿泊施設を含まないものであること。

⑵　対象とする道路

ア　高速自動車道

イ　一般国道

ウ　主要道道

エ　一般道道

なお、対象とする道路の中央分離帯がある場合は、上下線をそれぞれ別の道路とみなす。

⑶　規模等

ア　敷地

(ｱ)　敷地面積は、原則として500平方メートル以上であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。

(ｲ)　当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、⑵の道路に接していること。

(ｳ)　当該施設の計画が、当該施設の利用上、車両及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。

(ｴ)　テーブル数に対応した台数又は収容人員４人に一台の割合で算出した台数以上の小型四輪自動車が駐車できる広さの駐車場が敷地内に有効に配慮されていること。

イ　建築物

(ｱ)　ドライブイン施設の床面積は、営業規模、従業員人数等を勘案し必要最小限の規模であること。

⑷　階数は、周辺の状況を考慮し、原則として２以下のものであること。

⑷　立地基準

設置場所については、市街化区域及び既存のドライブインからみて適切な位置とするが、これからの距離は一律に定めない。

また、申請に係る対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数（既存施設を含む）は、当該区間の距離を１キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

なお、行政界をまたぐ場合は、それぞれの自治体における当該区間の距離を１キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

⑸　その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

４　沿道サービス施設であるガソリンスタンドの運用基準は、次のとおりとする。

⑴　施設の内容

ガソリンスタンド（自動車用液化石油ガススタンドの併設を含む。）である建築物であること。なお、軽易な自動車整備のための作業所を併設することを妨げるものではない。

⑵　対象とする道路

ア　高速自動車道

イ　一般国道

ウ　主要道道

エ　一般道道

なお、対象とする道路の中央分離帯がある場合は、上下線をそれぞれ別の道路とみなす。

⑶　規模等

ア　敷地

⑺　敷地面積は、原則として3,000平方メートル以下であり、建築物の規模に応じた適切なものであること。

⑷　当該土地が、その機能を十分発揮できるような地形で、⑵の道路に接していること。

⑼　当該施設の計画が、当該施設の利用上、車輌及び歩行者の通行に支障ないよう、交通安全について適切な配慮がなされていること。

イ　建築物

⑺　ガソリンスタンド施設の床面積は、営業規模、従業員数等を勘案し必要最小限の規模であること。

⑷　ガソリンスタンド施設においては、タイヤ等自動車関連商品販売及び休憩所において供される飲料等以外の販売を目的とした施設は含まれない。

⑼　階数は、周辺の状況を考慮し、原則として２以下のものであること。

⑷　立地基準

設置場所については、市街化区域及び既存のガソリンスタンドからみて適切な位置とするが、これからの距離は一律に定めない。

また、申請に係る対象道路の当該市街化調整区域における区間に設置できる施設の数（既存施設を含む）は、当該区間の距離を１キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

なお、行政界をまたぐ場合は、それぞれの自治体における当該区間の距離を１キロメートルで除して得た数値（小数点以下四捨五入）とする。

⑸　その他

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

10　地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為（法第34条第10号）

法第34条　略

⑽　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域内の地区計画又は集落地区整備計画が定められている区域内において、当該計画に適合する建築物又は第一種特定工作物の開発行為について許可の対象とされたものです。

⑴　市街化調整区域においても良好な営農条件及び居住環境の確保、適正な土地利用を図るべき区域について定められたこれらの計画区域内において、当該計画に定められた内容に適合する開発行為を対象とするものです。

⑵　地区計画にあっては地区整備計画、集落地区計画にあっては集落地区整備計画が定められている区域内に限られます。

11　市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県等の条例で指定した区域内の開発行為（法第34条第11号）

法第34条　略

⑾　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

（法第34条第11号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

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

⑴　建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第３９条第１項の災害危険区域

⑵　地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第３条第１項の地すべり防止区域

⑶　急傾斜地崩壊危険区域

⑷　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（平成十二年法律第五十七号）第９条第１項の土砂災害警戒区域

⑸　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

⑹　水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は、高潮が発生した場合には、建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域

⑺　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

（都市計画基準）

政令第８条　区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

⑴　略

⑵　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して市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとすること。

イ　略

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

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

⑶　略

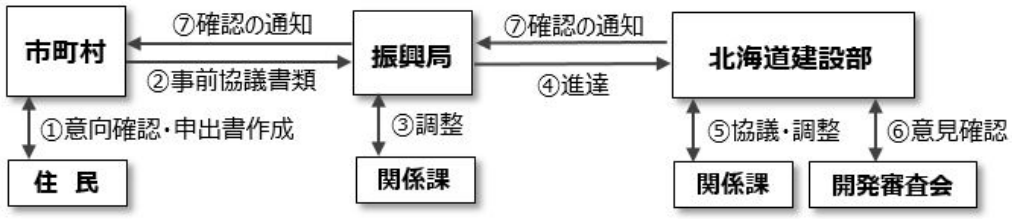
２　略

本号は、平成12年の都市計画法改正により、「市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で指定する土地の区域内で行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県又は指定都市等の条例で定めるものに該当しないもの」について許可の対象とされたものです。

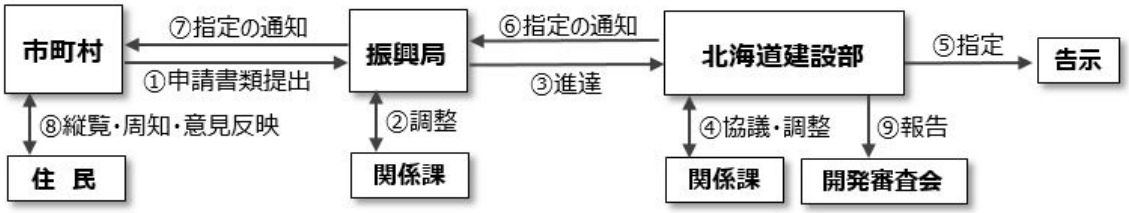
⑴　指定、変更、廃止の手続き

北海道では市町村からの申出によりこの区域を指定することと条例で定めていますが、具体の手続きは次のフロー図のとおり事前協議と市町村からの正規申出により行います。

１　事前協議



２　申出



⑵　指定状況

令和４年４月１日現在、北海道では、都市計画法施行条例（平成15年北海道条例第２号）により次の47の区域を指定しています。指定区域に関する位置図及び区域図は、各市町村の開発許可担当課（当該市町村の区域内のものに限る。）、北海道の各（総合）振興局建設指導課（当該各（総合）振興局等の区域内のものに限る。）及び北海道建設部まちづくり局都市計画課で閲覧することができます。

なお、令和４年４月１日よりこの区域に原則として含めてはならない土地の区域が明確に定義され、土砂災害特別警戒区域等の災害ハザードエリアが都市計画法施行令でこの土地の区域として位置づけられました。

＜法第34条第11号の区域の指定状況＞（指定順）

市町村	区域の名称	指定区域に含まれる土地の区域	環境の保全上支障がある予定建築物の用途
帯広市	愛国町愛国地区	愛国町の一部、大正町の一部	建築基準法別表第２(ほ)項に掲げる建築物。（次に掲げるものを除く。） １　建築基準法別表第２(へ)項第２号に掲げるもの ２　建築基準法別表第２(と)項第３号に掲げるもの ３　建築基準法別表第２(ぬ)項第２号に掲げるもの
	川西町中川西地区	川西町の一部	
	川西町新川西地区	川西町の一部	
釧路町	鳥通地区	鳥通東２丁目、鳥通東３丁目、鳥通東４丁目の一部、鳥通東５丁目の一部、鳥通東６丁目の一部、鳥通東７丁目の一部、鳥通西８丁目の一部	※
千歳市	旭ヶ丘地区	旭ヶ丘１丁目の一部､旭ヶ丘２丁目の一部、旭ヶ丘３丁目の一部、旭ヶ丘４丁目の一部、日の出４丁目の一部、日の出丘の一部	建築基準法別表第２（に）項に掲げる建築物
音更町	南花園地区	新通15丁目、東通15丁目の一部	※
	開進地区	木野大通東18丁目、木野大通東19丁目、木野大通西18丁目、木野大通西19丁目、木野西通19丁目、新通19丁目、新通20丁目、大通19丁目、大通20丁目及び柳町北区の一部	国道沿線の区域（国道中心線から両側各50m以内） 建築基準法別表第２（に）項に掲げる建築物のもの
登別市	幸町地区	幸町３丁目の一部、幸町５丁目	※
	富浦町地区	富浦町１丁目の一部	※
七飯町	本町地区	字本町の一部	建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物以外のもの
	大川地区	大川10丁目の一部、大川の一部	建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物以外のもの
	桜町地区	字桜町の一部	建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物
	緑町地区	字緑町の一部	※
	鳴川・大中山地区	字鳴川町の一部、鳴川１丁目の一部、大中山１丁目の一部、大中山４丁目の一部、大中山５丁目の一部	建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物
	南大川地区	大川７丁目の一部	建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物以外のもの

	中野地区	字中野の一部	※
	中島地区	字中島の一部	※
	北中野地区	字中野の一部	※
苫小牧市	植苗星ヶ丘地区	字植苗の一部	※
伊達市	稀府地区	南稀府町の一部	※、建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物（一部）
	黄金地区（イ）	南黄金町の一部	※、建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物（一部）
	黄金地区（ロ）	南黄金町の一部、北黄金町の一部	※、建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物（一部）
	館山下地区	館山下町の一部	※
	館山地区	館山町の一部	※、建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物（一部）
	末永地区（イ）	末永町の一部	※
	末永地区（ロ）	末永町の一部	※
	長和地区	長和町の一部	※
室蘭市	石川町地区	石川町の一部	建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物以外のもの
	本輪西町地区	本輪西町５丁目の一部、幌萌町の一部	建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物以外のもの
	高平町地区	高平町の一部	建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物以外のもの
白老町	社台地区	字社台の一部	建築基準法別表第２（と）項に掲げる建築物
	緑町地区	川沿３丁目の一部、川沿４丁目の一部	※
	高砂地区	高砂町２丁目の一部、高砂町３丁目の一部	建築基準法別表第２（る）項に掲げる建築物 建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物
	石山地区	字石山の一部	※
	東萩野地区	字石山の一部	※
	竹浦日の出地区	字竹浦の一部	※
	竹浦幌内地区	字竹浦の一部	※

	臨海温泉地区	字虎杖浜の一部	建築基準法別表第２（と）項に掲げる建築物
	虎杖浜・竹浦地区	字竹浦の一部、字虎杖浜の一部	※
北斗市	中野・清川・野崎	中野の一部、清川の一部、野崎の一部	※
	長橋地区	市渡の一部	※
	文月地区	文月の一部、村内の一部	※
	本町地区	本町の一部、南大野の一部	※
	千代田地区	千代田の一部、清水川の一部	※
	一本木地区	一本木の一部、久根別３丁目の一部	※
	稲里地区	稲里の一部、白川の一部及び本郷の一部	※
	追分地区	追分の一部	※

※「環境の保全上支障がある予定建築物の用途」欄に特記のない区域における「環境の保全上支障がある予定建築物の用途」は、「建築基準法別表第２（ろ）項に掲げる建築物以外のもの」である。（都市計画法施行条例第３条）

12　周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当なものとして都道府県等の条例で指定した開発行為（法第34条第12号）

法第34条　略

⑿　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

政令第29条の９　法第34条第12号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

本号は、平成12年の都市計画法改正により、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの」について許可の対象とされたものです。

令和４年４月１日現在、北海道では本号に関する条例を定めていません。

13　既存権利者の開発行為（法第34条第13号）

法第34条　略

⒀　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市

計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間） **政令第30条**　法第34条第13号（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

本号の規定の適用を受けるものは、次の各要件のすべてに該当しなければなりません。

⑴　自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。

⑵　申請者は市街化調整区域に指定される前に、土地を所有するか（所有権）、又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。

⑶　申請者は、当該地が市街化調整区域に指定された日から起算して、６ヶ月以内に、知事に対し既存の権利者の届出をした者であること。

⑷　当該地が市街化調整区域に指定された日から起算して、５年以内に完了する開発行為であること。

＜運用基準＞

１　権利

土地の利用に関する所有権以外の権利には、借地権は該当するものとし、抵当権、先取特権などは該当しないものとする。

また、これらの土地に関する権利は、当該地が市街化調整区域に指定又は変更される前（原則として指定又は変更された日の前日以前）に取得（設定）されていることを条件とし、土地登記簿若しくは正式な契約書（公正証書等）により目的、権利の種類（所有権、借地権等）、権利設定日が判定できる場合は認められるものとし、仮登記、仮契約、単なる口約束及び売買予約等の場合は認められないものとする。

なお、開発行為を行うために農地法第５条の規定に基づく許可を受ける必要がある場合には、当該地が市街化調整区域となる前に当該許可を受けていなければならず、転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められないものとする。

２　工事期間

当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年以内に開発行為が完了するものであること。

３　その他

⑴　届出

届出は書類の形式が整えば受理するものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うことになっている（都市計画法施行規則第17条）。しかし、申請者には届出が受理されたことによって本号に該当するものと考えられることが普通であり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予測されるので、申請者に対して十分指導するものとする。

⑵　権利の承継

本号の届出をした者の相続人、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）などの一般承継人に限り、本号の届出をした者の地位を承継することができると解するものとする。

14　その他開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為（法第34条第14号）

法第34条　略

⒁　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為

法第34条第１号から第13号までに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を検討し、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当であると認められるものについては、開発審査会の議を経て許可することができます。

北海道では、次の「北海道開発審査会付議基準」に該当する開発行為に限り、北海道開発審査会に付議することとしています。

⑴　開発審査会への付議に必要な事項

開発審査会への付議に先立ち、用途に応じて個別に定めている付議基準に適合していること確認するほか、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないこと」及び「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であること」を明確にする必要があります。

このため、詳細な計画案に対して、許可の可能性を開発行為の計画者、許可権者、計画地のある市町村と十分な協議を事前に行います。

さらに、開発行為の計画が建築物の増築、改築、用途変更等の場合、市街化調整区域に立地している既存の施設について、法令への適合状況の確認も行います。

⑵　個別許可案件

北海道開発審査会付議基準では類型的ではないもの又は軽微でないものは個別許可案件として審査会を開催し議を経ることしており、平成１８年の都市計画法改正前許可不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校等は現在個別許可案件としています。

なお、個別許可第１６項に規定する「その他」については、第１項から第１５項の付議基準に該当しないものを救済的に許可するために設けたものではなく、市街化調整区域の主旨である開発・建築の原則禁止の考え方に沿ったものとして取扱います。

このため、市街化調整区域において特例的に立地を認めざるを得ない「やむ得ない理由」は、第１項から第１５項の案件よりも誰もが納得できる理由でなければなりません。

⑶　包括許可案件

類型的で軽微なものは包括承認案件として位置づけ、特例的に審査会の議を経たものとして許可処分とし、後日審査会に報告するものとしています。

＜北海道開発審査会付議基準＞（平成29年４月１日改正）

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）上、市街化調整区域に係る開発許可又は建築許可等を行う場合、市街化区域の市街化状況からみて、支障のないもの又は計画的市街化を図る上で支障がないもので、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当であるものについて、法第34条第14号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。）第36条第１項第３号ホの規定に基づき知事があらかじめ北海道開発審査会（以下「開発審査会」という。）の議を経た上で行

うものとされている。

また、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）上、市街化調整区域において土地区画整理事業を行う場合、当該事業が法第34条各号の一に該当するものとしての認定が必要であり、同条第14号に係る場合にあっては、開発審査会の議を経た上で行うこととされている。

ここに、これらの規定に該当し通常許可又は認定しうるものとして開発審査会に付議するための判定基準を定め、もって法の適正かつ効果的な運用を図ろうとするものである。

北海道開発審査会付議基準（以下「付議基準という。」）の施行日は、付議基準の制定又は改正の日とする。

基準１　個別許可

法第34条第14号又は施行令第36条第1項第3号ホの規定を適用し、開発審査会に付議するものは、次の各項のいずれかに該当する建築物等の用に供するものとする。

１　宗教施設

社寺、仏閣、教会、納骨堂等の宗教施設（原則として、宗教法人法（昭和26年法律第129号）第４条第２項に規定する宗教法人が建築するものに限る。）であって、次のいずれにも該当するもの

⑴　当該市街化調整区域に信者の概ね１／２以上が居住しており、特に当該地域に立地する合理的事情の存すること。

⑵　当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設（鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等を構成する建築物）のほか、宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、くり等規模、構造、設計等がこれら宗教活動上の必要に照らしてふさわしいもので、 宿泊及び休憩を目的とした施設を含まないこと。

２　研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

３　業務上必要な施設

法第29条第１項若しくは第43条の規定による許可を受けて設置されたもの若しくはこれらの規定による許可の不要のもの（法第29条第１項第３号に規定するものを除く。）又は市街化調整区域に関する都市計画が決定され若しくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「線引決定の日」という。）以前から市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮、管理施設等で次のいずれにも該当するもの

⑴　既存施設と一体的に建築するもの若しくは既存施設の隣接又は近接する地域に建築するものであること。

⑵　事業の操業方式就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模であると認められるものであること。

4　悪臭騒音施設

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　悪臭、騒音等の伴う業務の用に供する建築物等で、市街化区域に建設することが困難又は著しく不適当であると認められるもの

⑵　敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られているもの

5　学校

その設置目的から、主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）第１条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校及び同法第134条第1項に規定する各種学校をいう。）のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて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

⑴　次のイ又はロのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの

イ　実習等における教育環境の確保のため、申請区域周辺の資源、環境等が必要であると認められるもの

ロ　申請に係る学校を建設するための適当な規模の用地を確保することが必要であると認められるもの

⑵　申請区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

⑶　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

⑷　申請区域が、原則として幅員９メートル以上の舗装されている道路に接していること。

⑸　敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

6　自動車教習所

自動車教習所で次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　市街化区域内の工業系の地域に適当な用地がなく、かつ、位置、規模等が周辺の市街化を促進するおそれのないこと。

⑵　申請区域が、当該市町村の土地利用の計画上支障のないこと。

⑶　原則として、申請区域が幅員12メートル以上の舗装されている道路に接していること。

⑷　申請区域内に駐車スペース等が確保されていること。

⑸　敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

7　第一種特定工作物

第一種特定工作物で次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　市街化区域の工業系の地域に適当な用地がないこと。

⑵　申請区域の位置が、当該市町村の土地利用の計画上支障のないこと。

⑶　原則として、申請区域が幅員12メートル以上の道路に接していること。

⑷　敷地周囲に植樹等を行うとともに、必要に応じ周辺の住民との調整が図られていること。

⑸　敷地内に業務用車両等の駐車スペースが確保されていること。

8　有料老人ホーム

老人福祉法（昭和38年法律第133条）第29条第１項に規定する有料老人ホームであって、次のいずれにも該当するもの

⑴　市街化区域内に適当な土地がなく、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があり、市街化調整区域立地することがやむを得ないと認められること。

⑵　老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホームにおいては、設置及び運営が、北海道及び市町村が策定した有料老人ホーム設置運営指導指針における基準に適合する見込みがあるもの又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第７条の基準に適合したサービス付き高齢者向け住宅のうち、介護保険法（平成９年法律第123号）第８条第11項に規定する特定施設入居者生活介護又は同条条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護が行われる見込みであるもので、かつ、安定的な経営確保が図られると判断されるものであること。

⑶　利用権方式又は賃貸方式のものであること。

⑷　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

9　地域指定市町村に立地する工場等

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　人口が減少し、産業が停滞していると認められ、知事が指定した市町村において行うもの

⑵　工場等については、技術先端型業種で、その立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。

⑶　開発区域の面積は５ヘクタール未満であること。

⑷　立地が市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないものと認められるもの

10　特定流通業務施設

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第５条第２項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第２条第３号に規定する特定流通業務施設に該当する施設のうち、次の各号のいずれにも該当するもので、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

⑴　次のイ又はロのいずれかに該当する施設であること。

イ　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第６項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設

ロ　倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第２項に規定する倉庫業の用に供する同条第１項に規定する倉庫

⑵　市街化区域内に工業系の用途地域がないか、あっても適地がなく又は市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し若しくは交通機能を阻害し若しくは居住環境を悪化させると認められるもの

⑶　申請区域が次のイ又はロのいずれかに該当するものであること。

イ　四車線以上の国道・道道等の道路に接している区域

ロ　高速自動車国道等のインターチェンジの出入口から概ね500m以内で、かつ、幅員12メートル以上の道路に接している区域

⑷　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

11　介護老人保健施設

介護保険法第８条第28項に規定する介護老人保健施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第２条第３項第10号に規定する第２種社会福祉事業に該当するものを除く。）であって、次のいずれにも該当するもの

⑴　市街化区域内に適当な土地がなく、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められること。

⑵　各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれる当該地域の需要を考慮し、適切な規模であると認められること。

⑶　介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであること。

⑷　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

12　第二種特定工作物に係る併設建築物等

第二種特定工作物に通常併設される附属建築物以外のもので、次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　当該工作物の利用上又は管理上必要なもので、宿泊を目的とした施設を含まないこと。

⑵　建築物の規模は、必要最小限のものであること。

⑶　建築物の利用者は、当該工作物を利用するものを対象としていること。

⑷　建築物の建築により、周囲の市街化を促進させるものでないこと。

13　グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物

北海道における都市と農村の交流の促進を図ることを目的としたグリーン・ツーリズム（農村における滞在型の余暇活動）に必要な別表イ欄に掲げる施設であって、別表ロ欄に掲げる建築物のうち、次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成６年法律第46号）第５条第１項に基づき、市町村が作成する「市町村計画」に適合する施設であること。

⑵　当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないものとして以下のいずれかに該当するもの

イ　市街化調整区域内の農業者、農業生産法人（以下「農業者等」という。）が、設置者の住居や耕作する農地の所在等から見て合理的な位置に建築するもの

ロ　市街化調整区域内の農業者等を構成員とする団体（以下「団体」という。）が、構成員が所有する農地の所在からみて合理的な位置に建築するもの

ハ　農業協同組合、農業協同組合連合会及び農事組合法人（以下「組合等」という。）が、当該市街化調整区域内の組合等が所有する農地又は当該事業に参加する組合員の住居や耕作する農地の所在等からみて、合理的な位置に建築するもの

⑶　建築物は、別表イ欄１～６を複合した施設であること。

⑷　予定建築物の規模は、営業規模、従業員数、予定利用者数等を勘案し、必要最小限のものであ

ること。

⑸　市町村の土地利用計画上支障がないものであること。

別表

イ（施設種別）	ロ（該当建築物）	具体例
1　農作業の体験施設	農作物の作付け、収穫その他の農作業の体験に必要な建築物等で、都市計画法第29条第１項第２号に規定する許可不要建築物及び同法第34条第４号に規定する許可対象建築物以外の建築物（農産物生産機能以外に体験施設的機能の部分を有するもの）	収穫体験農園ハウス、観光農園等
2　教養文化施設	地場の農産物を使用した農産加工若しくは料理の体験又は地域の農業及び農村文化並びに農家生活に関する知識の習得に必要な体験学習施設、資料展示施設等に必要な建築物	農畜産物加工体験所、地域農業等資料展示場
3　休養施設	農用地その他の農業資源と周囲の環境とが一体となって形成している良好な農村の景観の鑑賞に必要な休憩施設、広場施設等に必要な建築物	展望所、四阿（あずまや）等
4　集会施設	地域の農業者との交流、伝統芸能の実演に必要な研修施設、展示場施設等に必要な建築物	集会場、研修所等
5　宿泊施設	宿泊しながら農村滞在型余暇活動が体験できる農業体験民宿、コテージ等	農業体験民宿（ファームイン）等
6　販売施設	農業者等又は団体若しくは組合等が、当該市街化調整区域で生産した地場の農産物、農産加工品等の販売に必要な地域特産物販売施設等に必要な建築物	農産物直売所（卸売業者及び小売業者を介さず販売を行うもの）、農家レストラン、農産加工品直売所等
7　前各号に掲げる施設の利用上必要な施設	１～６に掲げる施設に附帯して設置される飲食施設、休憩施設、管理施設等に必要な建築物	売店、休憩所、手洗い所、トイレ、管理事務所、機材・資材倉庫等

14　社会福祉施設

社会福祉法第２条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法（平成７年法律第86号）第２条第１項に規定する更生保護事業の用に供する施設（以下「社会福祉施設」という。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて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

⑴　次のイからハまでのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、

市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの

イ　近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と申請に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用することが必要であると認められるもの

ロ　申請に係る社会福祉施設が提供するサービスの特性から、申請区域周辺の資源、環境等の活用が必要であると認められるもの（主たる施設用途が入所系の社会福祉施設であるものに限る。）

ハ　申請に係る社会福祉施設を建設するための適当な規模の土地を確保する必要があると認められるもの

⑵　設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

⑶　北海道及び当該市町村の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

⑷　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

15　医療施設

医療法（昭和23年法律第205号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所（無床のものを除く。）であって、次の各号のいずれにも該当するもので、その位置、規模等からみて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

⑴　次のイ又はロのいずれかに該当するもので、市街化区域内に適当な土地がないことから、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもの

イ　申請に係る医療施設の入院患者等にとって、申請区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要であると認められるもの

ロ　申請に係る医療施設を建設するための適当な規模の用地を確保することが必要であると認められるもの

⑵　設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。

⑶　北海道及び当該市町村の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

⑷　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

16　その他

その他、市街化を促進するおそれがないと認められる建築物等で、市街化区域で建設することが困難又は不適当であり、当該市街化調整区域で建設することがやむを得ないと認められるもの

基準２　包括承認

法第34条第14号又は施行令第36条第１項第３号ホの規定を適用するもののうち、次の各項に該当するものは、通常その内容が類型的かつ軽微であるものとして、事務処理の効率化を図るため、特例的にあらかじめ開発審査会の議を経たものとして取り扱い、これに基づき知事が許可処分を行い、後日の開発審査会にその旨を報告するものとする。

1　届出もれの住宅等

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　線引決定の日以前から、既に土地を所有していたもので法第34条第13号に規定する期間内に届出ができなかった理由がやむを得ないと認められるもの

⑵　自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で行うもの

⑶　線引決定の日から起算して５年以内に行われるもの

2　自己の居住用住宅

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　線引決定の日以前から、既に土地を所有していたもの

⑵　自己の居住の用に供する住宅を建築するもの

⑶　当該土地が、既に供用されている建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第１項に規定する道路に接していること。

⑷　敷地及び住宅の規模が、世帯構成等からみて適当と認められるもの

⑸　新たに住宅を必要とする理由が、やむを得ないと認められるもの

3　公益施設の住宅、寮等

法第29条第３号の規定により、許可を要しないものとされている施設等に勤務する者のための住宅、寮等を建築する目的で行うもので、同一敷地内又は周辺に建築することがやむを得ないと認められるもの

4　世帯分離による住宅

世帯分離（同一の世帯構成員として同居の事実のあった場合を含む。）による住宅（自己の居住の用に供するものに限る。）で次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　敷地が、線引決定の日以前から継続して市街化調整区域に居住していた者が所有していた土地であること。

⑵　敷地が⑴の者から相続又は贈与された土地であること。

⑶　世帯分離により住宅を建築しようとするものが、⑴の者の２親等内の親族であること。

5　収用対象建築物等

次の各号のいずれかに該当するもの

⑴　市街化調整区域に存する建築物等が、収用対象事業の施行により移転し又は除却しなければならない場合においてこれに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築されるもの

⑵　市街化区域に存する建築物等が、収用対象事業の施行により移転しなければならない場合で次のいずれかに該当し従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築されるもの

イ　申請者において従前から市街化調整区域に適切な土地を有している場合

ロ　収用対象事業の起業者の要請があり適切な土地と認められる場合

6　地区集会所等

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法(昭和24年法律第207号)によるものを除く。）等準公益的な施設であること。

⑵　町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるもの

7　災害危険区域等に存する建築物等の移転

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　移転する理由が次のいずれかに該当すること。

イ　がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転

ロ　地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第24条第３項の規定により公表された関連事業計画に基づく移転

ハ　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第26条第１項による勧告に基づく移転

ニ　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９条第３項の勧告に基づく移転

ホ　建築基準法第10条第３項の命令に基づく移転

ヘ　その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくイからホまでと同等と認められる移転

⑵　既存建築物等と用途が同一であり、規模、構造等が著しく異ならないもの

⑶　既存建築物等が市街化区域に存する場合は、従前から市街化調整区域に適切な土地を有している等、特にやむを得ないと認められるもの

8　自己の居住用住宅の建替等

線引き決定の日以前から存する若しくは、線引き決定の日以降適法に建築された自己の居住の用に供する住宅の建替等で、次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるもの

⑵　規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。

9　１ヘクタール未満の運動・レジャー施設等に必要な施設

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　用途上第二種特定工作物に該当するが、開発規模が１ヘクタール未満の運動・レジャー施設等における利用上又は管理上必要と認められる別表に掲げる建築物であって、宿泊を目的とした施設を含まないこと。

⑵　当該施設が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合していること。

⑶　予定建築物の規模は、当該施設の利用上又は管理上必要最小限のものであること。

別表

ゴルフ場	クラブハウス、管理事務所、休憩所、スタート小屋、車庫、目土庫、肥料庫、用具庫、ｶｰﾄ置場、便所 等
野球場	管理棟、ダッグアウト、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所 等
庭球場	クラブハウス、管理事務所、観覧席、休憩所、用具庫、便所 等
競技場	管理棟、観覧席、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所 等
遊園地・動物園	管理棟、遊園施設、観覧施設、食堂、売店、休憩所、用具庫、便所、飼育施設 等
ゴルフ練習場	管理事務所、打席、休憩所、用具庫、便所 等
その他のレジャー施設	クラブハウス、管理棟、休憩所、用具庫、機械庫、便所等、当該施設の利用上、管理上必要最低限のもの
墓園	管理棟、納骨堂、休憩所、便所 等

10　第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に必要な施設

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設等に利用上又は管理上必要と認められる別表に掲げる建築物であって、宿泊を目的とした施設（キャンプ場のコテージを除く）を含まないこと。

⑵　当該施設が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用計画に整合していること。

⑶　予定建築物の規模は、当該施設の利用上又は管理上必要最小限のものであること。

別表

キャンプ場	管理事務所、コテージ、炊事場、便所 等
スキー場、マリーナ、ピクニック広場、フィールドアスレチック	管理事務所、食堂、売店、休憩所、便所 等
その他の施設	管理事務所、休憩所、便所等、当該施設の利用上、管理上必要最低限のもの

11　産業廃棄物処理施設等に必要な建築物

次の各号のいずれかに該当するもの

⑴　都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの又は建築基準法第51条ただし書の規定により都市計画地方審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障ないと認めて許可したものに附帯する建築物であって、次のいずれにも該当するもの

イ　当該処理施設が⑴の位置の決定、又は都市計画地方審議会の議を経て認められたものである

こと。

ロ　予定建築物の規模は、当該建築物の利用上及び管理上必要最小限のものであること。

⑵　以外の産業廃棄物処理施設又は産業廃棄物最終処分場に附帯する建築物であって、次のいずれにも該当するもの

イ　当該処理施設等について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）の許可を取得しているものであること。

ロ　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

ハ　予定建築物の規模は、当該建築物の利用上及び管理上必要最小限のものであること。

12　線引決定の日以前の造成宅地

次の各号のいずれかに該当するもの

⑴　自己用に供するもので、次のいずれにも該当するもの

イ　建築行為に係る土地が、次のいずれにも該当するもので、開発審査会の事前審査を経たものであること。

(ｲ)　原則として、公聴会開催の日において開発が概成した土地であること。又は、公聴会開催の日までに、農地転用の許可、建築基準法による道路位置指定等を受け、かつ、開発に着手した土地であること。

(ﾛ)　都市計画法等による技術基準と同程度に整備された良好なものであること。

ロ　建築行為が次のいずれにも該当するものであること。

(ｲ)　土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築するもので、当該建築をすることがやむを得ないと認められるもの

(ﾛ)　線引決定の日から５年以内に行われるものであること。

⑵　別荘の建築の用に供するもので、次のいずれにも該当するもの

イ　建築行為に係る土地が、次のいずれにも該当するもので、開発審査会の事前審査を経たものであること。

(ｲ)　原則として、公聴会開催の日において開発が概成した土地であること。又は、公聴会開催の日までに、農地転用の許可、建築基準法による道路位置指定等を受け、かつ、開発に着手した土地であること。

(ﾛ)　都市計画法等による技術基準と同程度に整備された良好なものであること。

(ﾊ)　法第６条の２第１項に基づく「整備、開発及び保全の方針」に整合し、市町村長が別荘地として位置付けた区域であること。

ロ　建築行為が次のいずれにも該当するものであること。

(ｲ)　土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、別荘の建築の用に供するもので、当該建築をすることがやむを得ないと認められるもの

(ﾛ)　線引決定の日から５年以内に行われるものであること。

13　グリーン・ツーリズムに必要な施設である建築物

北海道における都市と農村の交流の促進を図ることを目的としたグリーン・ツーリズム（農村における滞在型の余暇活動）に必要な別表イ欄に掲げる施設であって、別表ロ欄に掲げる建築物のうち、

次の各号のいずれにも該当するもの

⑴　農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律第５条第１項に基づき、市町村が作成する「市町村計画」に適合する施設であること。

⑵　当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないものとして以下のいずれかに該当するもの

イ　市街化調整区域内の農業者、農業生産法人（以下「農業者等」という。）が、設置者の住居や耕作する農地の所在等から見て合理的な位置に建築するもの

ロ　市街化調整区域内の農業者等を構成員とする団体（以下「団体」という。）が、構成員が所有する農地の所在からみて合理的な位置に建築するもの

ハ　農業協同組合、農業協同組合連合会及び農事組合法人（以下「組合等」という。）が、当該市街化調整区域内の組合等が所有する農地又は当該事業に参加する組合員の住居や耕作する農地の所在等からみて、合理的な位置に建築するもの

⑶　建築物は、別表イ欄１～６を複合していない施設であること。

⑷　予定建築物の規模は、営業規模、従業員数、予定利用者数等を勘案し、必要最小限のものであること。

⑸　市町村の土地利用計画上支障がないものであること。

別表

イ（施設種別）	ロ（該当建築物）	具体例
１　農作業の体験施設	農作物の作付け、収穫その他の農作業の体験に必要な建築物等で、都市計画法第29条第１項第２号に規定する許可不要建築物及び同法第34条第４号に規定する許可対象建築物以外の建築物（農産物生産機能以外に体験施設的機能の部分を有するもの）	収穫体験農園ハウス、観光農園等
２　教養文化施設	地場の農産物を使用した農産加工若しくは料理の体験又は地域の農業及び農村文化並びに農家生活に関する知識の習得に必要な体験学習施設、資料展示施設等に必要な建築物	農畜産物加工体験所、地域農業等資料展示場
３　休養施設	農用地その他の農業資源と周囲の環境とが一体となって形成している良好な農村の景観の鑑賞に必要な休憩施設、広場施設等に必要な建築物	展望所、四阿（あずまや）等
４　集会施設	地域の農業者との交流、伝統芸能の実演に必要な研修施設、展示場施設等に必要な建築物	集会場、研修所等
５　宿泊施設	宿泊しながら農村滞在型余暇活動が体験できる農業体験民宿、コテージ等	農業体験民宿（ファームイン）等
６　販売施設	農業者等又は団体若しくは組合等が、当該市街化調整区域で生産した地場の農産物、農産加工品等の販売に必要な地域特産物販売等に必要な建築物	農産物直売所（売業者及び小売業施設者を介さず販売を行うもの）、農家レストラン、農産加工品直売

		所等
7　前各号に掲げる施設の利用上必要な施設	１～６に掲げる施設に附帯して設置される飲食施設、休憩施設、管理施設等に必要な建築物	売店、休憩所、手洗い所、トイレ、管理事務所、機材・資材倉庫等

14　風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物

風力発電機、太陽光発電機に付属する建築物で次のいずれにも該当するもの。

⑴　建築物は当該発電機の維持管理上必要なものであること。

⑵　建築物の規模は、必要最小限のものであること。

⑶　当該市町村における土地利用計画上支障がないものであること。

別表５　市街化調整区域において開発許可を受けて開発行為のできるもの（法第34条）

	開　発　行　為	具　体　例	備　考
1	開発区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理等の業務を営む店舗等の建築に関する開発行為	小学校、中学校、幼稚園、診療所、助産所、保育所等 身の回り品小売業、飲食料品小売業、給油所、理容業、美容業、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設	・日常生活上必要不可欠なもの又は当該地域と同じ状況の地域に通常存在すると認められるもの ・著しく規模の大きい店舗等は認められないことがある。
2	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、観光地の展望台	・原料立地型の産業（石油精製業等は含まない。） ・観光資源の鑑賞及び利用上直接必要な施設 ・観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物等
3	特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為	（政令未制定のため適用なし）	
4	農林漁業用のもので政令第20条に掲げる建築物以外のもの又は当該調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	農畜水産食料品製造業、冷凍業、一般製材業、倉庫業、脱穀業、木炭製造業、葉たばこ処理業	・当該調整区域内における生産品を対象とするもの ・農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの
5	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設で、あらかじめ知事の承認を得た所有権移転促進計画に従って行う開発行為	地域特産物展示販売施設、農林業体験実習施設等	・対象施設は、農林業その他の事業の活性化を図るための事業の用に供する施設であること。
6	都道府県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	中小企業団地	・都市計画上の検討が十分なされていること。 ・調整区域において行うことがやむを得ない場合であること
7	調整区域内において現に存する工場施設における事業と密接な関連を有する事業で、事業活動の効率化を図るため必要な建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	自己の生産物の50%以上を既存の工場に販売する事業 ↓ 既存の工場 ↓ 自己の事業の原材料部品等の50%以上を既存の工場から購入する事業	・生産活動上の関連性（人的、資本的関連を含まない。）の有無 ・事業の効率化を図るもの （事業の質的改善や量的拡大(鋳物業、機械業等の同種、同規模の工場が群を作っている事業）を図るもの）
8	政令で定める危険物の貯蔵、処理に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	火薬庫	・火薬類取締法により厳格な規制を受けることとなる。
9	市街化区域内において行うことが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物の建築又は第一種特定工作物の建設に関する開発行為	道路管理施設、休憩所（ドライブイン等）、給油所、火薬類の製造所	・限られた範囲内に立地することによりその機能を果たす建築物等
10	地区計画又は集落地区計画が定められている区域において、当該計画に定められた内容に適合する開発行為	優良田園住宅等	・地区計画、集落地区計画にそれぞれ地区整備計画が定められている区域内に限る。
11	市街化区域と一体の日常生活圏として都道府県の条例で指定した区域内で、条例で禁止された用途以外の開発行為		・現在、47の区域が指定されている。
12	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は不適当なものとして都道府県の条例で指定した開発行為	（現在条例未制定）	
13	市街化調整区域の決定時に自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を行う目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していた者が区域決定時から６ヶ月以内に届出し、当該目的に従って５年以内に行う開発行為	自己の生活の本拠としての住宅（別荘を除く）、ホテル、旅館、工場 工場に付随する従業員の休憩施設、守衛の詰所（従業員宿舎、社宅を除く）	・分譲又は賃貸の対象となるものは不可（アパート、マンション、貸倉庫、貸事務所、建売住宅、賃貸住宅等） ・登記の有無は問わないが第３者対抗要件を必要とする。 ・農地については区域決定前に農地法による転用許可を受けていること。
14	開発審査会の議を経て、開発区域周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為	世帯分離住宅、宗教施設等	・北海道開発審査会付議基準に該当するものに限られる。

第５節　許可及び不許可（許可権者の事務）

１　許可及び不許可の通知（法第35条）

開発許可の申請又は変更の許可の申請があったときは、遅滞なく許可又は不許可の処分をしなければなりません（法第35条第１項、法第35条の２第４項）。また、処分をするには、文書をもって申請者に通知しなければなりません（法第35条第２項、法第35条の２第４項）。なお、不許可処分にする場合には、行政手続法の規定により、不許可とする理由も併せて通知しなければなりません（行政手続法第８条）。

※　審査の事務処理等

⑴　申請書を受理したときは、開発許可台帳（別記第９号様式）に必要な事項を記入します。

⑵　許可又は不許可の処分は、申請書を受理した日から行政手続法に基づく標準処理期間内に行うよう努め、理由なく処分を遅らせることのないようにします。

⑶　許可又は不許可処分の決定した申請図書には、処分に係る図書であることを証する検査済の印を押印します。

⑷　許可の処分をする場合は、別記第11号様式の１又は別記第11号様式の２の許可書に、別記第13号様式の一般条件、別記第14号様式の１の工事の施行に伴う注意事項及び別記第14号様式の２の現場写真撮影要領を付して、通知します。

⑸　許可又は不許可を決定したときは、許可書及び申請書副本を申請者に、許可書の写しを当該市町村に速やかに送付し、通知します。

２　許可の条件（法第79条）

都市計画法の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を付することができます。この場合、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであってはならないとされています（法第79条）。

開発許可等をする場合は、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行の確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するため必要な条件を、次の⑴から⑹までにより付するものとします。

⑴　開発許可又は変更の許可をする場合は、別記第13号様式の一般条件を付すること。

⑵　工事中の災害防止には、必要に応じ、一般条件のほかに防災工事に関する設計図書に係る事項についても条件を付すること。

⑶　工事の着手時期及び完了時期を指定する場合で、工事の施行が集中豪雨時期、積雪時期等を避ける必要のあるときは、工事工程についても条件を付すること。

⑷　法第43条第１項の建築許可をする場合において必要があるときは、関係市町村との協議により、法第41条の規定に準じ、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を条件として付すること。

⑸　なお、市街化調整区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域で用途地域の指定のない区域並びに準都市計画区域及び都市計画区域外の区域において行う開発行為の許可をする場合は、関係市町村との協議により、必要に応じて法第41条の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めること。

⑹　一般条件（別記第13号様式）、工事施行に伴う注意事項（別記第14号様式の１）及び現場写真撮影要領（別記様式第14号の２）以外に条件を付する場合において、別紙として通知するときは、許可書と条件を付した書面とを割印すること。

３　申請書の取り下げ

申請者の意思により許可申請書を取り下げる旨の申出があった場合は、次の⑴から⑶までに留意するものとします。

⑴　申請者から取り下げる旨の申出書の提出を受けること。

⑵　取下げのあったことを地元市町村に通知すること。

⑶　手数料については、既に審査を開始している場合は原則として還付する必要がないものであること。

４　建築物の形態制限（法第41条）

用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます（法第41条第１項）。

用途地域の定められていない土地の区域では、建築物の形態に関する一般的な制限を個別の開発動向に応じて課すことは原則として不可能ですが、将来の計画的な市街化を図ることが求められる地域内の開発行為である等、場合によっては用途地域に準じた制限を開発行為の規模、目的、周辺の地域等との関係に照らして課していく必要があることから、開発行為の許可にあたって建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができるとしたものです。

⑴　制限を定める時期

許可の際に定められるものであり、許可と関係なく制限を変更し、又は付加することはできません。

⑵　制限の内容

開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する制限を定めるべきであり、その内容は次のようなものです。

ア　建蔽率

イ　容積率

ウ　高さ

エ　壁面の位置

オ　その他、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

⑶　制限の効力

制限を定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築してはなりません（法第42条第２項）。

ア　制限を受ける者は、開発許可を受けた者のみに限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者です。

イ　制限の内容は、開発登録簿に登録することによって一般に知らしめます。

ウ　制限が定められた開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入される等により用途地域が定められた場合には、当該制限は遅滞なく撤回すべきです。

⑷　例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます（法第41条第２項）。

法第41条第２項ただし書の許可の運用については、この制限が用途地域の指定に対応する制限であることから、建築基準法第53条（建蔽率）、第55条（第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度）、第56条（建築物の各部分の高さ）等に規定する制限の例外の運

用に準じた取扱いとなります。

５　教示制度

法第29条等の許可又は不許可の処分及び第37条第１項及び第45条の承認又は不承認の処分をするときは、審査請求をすることができる旨、取消訴訟等の提起に関する事項等を教示しなければなりません（行政不服審査法第57条、行政事件訴訟法第46条）。（別記第８号様式の２、別記第11号様式の１、別記第11号様式の２、別記第12号様式、別記第23号様式）

ただし、知事又は権限移譲市町村長が許可事務を行う開発行為等における法第37条第１号及び第45条の承認又は不承認の場合は、審査庁に当たる上級庁が存在しないので、処分庁に対して審査請求を行うことができますので、その旨を教示することとなります。

処 分 条 項	処分庁（許可権者）	審査請求先
第29条第１項、第２項、第35条の２第１項、第41条第２項ただし書、第42条第１項ただし書、第43条第１項、第81条第１項	権限移譲市町村長	開発審査会
	総合振興局長等	〃
	知事	〃
上記以外の条項（第37条第１号、第45条）	権限移譲市町村長	権限移譲市町村長
	総合振興局長等	知事or総合振興局長等
	知事	知事

【権限移譲市町村】小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、網走市、苫小牧市、稚内市、江別市、士別市、名寄市、千歳市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市、北広島市、石狩市、北斗市、松前町、福島町、七飯町、森町、八雲町、長万部町、奥尻町、せたな町、島牧村、東神楽町、上富良野町、美瑛町、上富良野町、剣淵町、苫前町、厚真町、白老町、音更町、芽室町、幕別町及び釧路町　《40市町村》　第1章第6節参照

第６節　国又は都道府県等が行う開発行為の特例（法第34条の２）

国又は都道府県等（都道府県、指定都市等（政令指定都市、中核市若しくは施行時特例市）若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局）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（政令指定都市、中核市又は施行時特例市の区域にあっては、当該市の長）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。（法第34条の２第１項）

なお、法第34条の２第１項に定める者のほか、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、日本下水道事業団、土地開発公社（都道府県等が設立したものに限る。）、独立行政法人空港周辺整備機構及び地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）については、法第34条の２第１項の国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事等との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされることとされています。

協議が成立した開発行為については、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査（法第36条）等）が適用されます。

施行時特例市とは地方自治法が平成27年4月1日改正前の地方自治法第252条の26の３第１項の特例市である市（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項の中核市に指定された市を除く。）※北海道において施行時特例市はありません。

１　協議の手続

法第34条の２第１項の規定による協議の手続は、第４章に記載するところによります。

２　協議の基準

法第34条の２第１項の規定による開発行為の協議があった場合において、当該協議に係る開発行為が、

次の(1)及び(2)の基準に適合しており、かつ、その手続が都市計画法又は同法に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、協議を成立させるものとします。

⑴　法第33条第１項第１号から第11号までの基準（法第33条第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。）に適合していること。

⑵　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、法第 34 条各号のいずれかに該当すると認められること。

第３章　建　築　行　為　の　許　可

第１節　開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）

本条は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第１項の分区（以下この章において「用途地域等」という。）が定められていない土地において、開発許可を受けた開発区域において行われる建築物の新築、改築及び用途の変更並びに特定工作物の新設について制限を行おうとする規定です。

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築等をする予定の建築物等の用途が申請書に記載され、その予定建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可されることになっています。したがって、予定建築物以外の建築物等が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度の規制の効果が失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものです。

ただし、用途地域等が定められた地域で、当該用途地域等による用途規制に適合しているとき又は知事が支障がないと例外的に認めたときは建築することができます。

１　制限の効力

⑴　本条の制限は、建築物の新築のみならず、用途の変更（改築を伴うもの及び全く建築行為のないものを含む。）又は特定工作物の新設をも規制しています。また、この制限は、土地に付されたものですから開発許可を受けた者に限らず、その土地において建築物の新築、改築若しくは用途変更又は特定工作物の新設を行おうとするすべての者に適用されます。

⑵　本条の制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅します。

２　例外許可

⑴　市街化調整区域における法第42条第１項ただし書の許可は、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。

ア　許可申請に係る建築物が、法第29条第１項第２号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第３号（公益的施設）に規定する建築物である場合

イ　当該申請が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

第１号　都市計画事業の施行として行う建築等

第２号　非常災害のため必要な応急措置として行う建築等

第３号　仮設建築物の新築

第５号　通常の管理行為、軽易な行為等（政令第35条）

ウ　許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第34条第１号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物で、その用途と法第33条第１項第２号（公共空地、接続道路）、第３号（排水施設）及び第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

この場合、当該区域に法第41条第１項の建築物の形態等の制限を指定するに際して用途地域を想定した場合には、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

エ　許可申請に係る建築物又は特定工作物が、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」で次のいずれにも該当する場合

⑺　北海道開発審査会付議基準（第２章第４節14参照）に該当すると認められるもの

⑴　許可申請に係る建築物又は特定工作物の用途と、法第33条第１項第２号（公共空地、接続道路）

、第３号（排水施設）及び第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

この場合、当該区域に法第41条第１項の建築物の形態等の制限を指定するに際して用途地域を想定した場合には、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

⑵　市街化調整区域以外の区域における法第42条第１項ただし書の許可は、次のいずれかに該当する場合を基準として許可されます。

ア　許可申請に係る建築物が、法第29条第１項第２号（農林漁業用施設及び従事者住宅）又は第３号（公益的施設）に規定する建築物である場合

イ　当該申請が法第43条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

第１号　都市計画事業の施行として行う建築等

第２号　非常災害のため必要な応急措置として行う建築等

第３号　仮設建築物の新築

第５号　通常の管理行為、軽易な行為等（政令第35条）

ウ　許可申請に係る建築物又は特定工作物の用途と法第33条第１項第２号（公共空地、接続道路）、第３号（排水施設）及び第４号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないとき

この場合、当該区域に法第41条第１項の建築物の形態等の制限を指定するに際して用途地域を想定した場合には、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか、又は建築基準法第48条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものであること。

３　国が行う建築行為の特例（法第42条第２項）

国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事等との協議が成立することをもって、法第42条第１項ただし書の許可があったものとみなされます。

なお、国立大学法人、独立行政法人国立高等専門学校機構、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構及び国立研究開発法人森林総合研究所については、法第42条第２項の国とみなされて、都道府県知事等との協議が成立することをもって、同条第１項ただし書の許可があったものとみなされます。

法第42条第２項の協議の基準は、同条第１項ただし書の許可の基準に準じた取扱いとします。

第２節　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）

市街化調整区域については、スプロール防止の趣旨から開発行為に厳格な制限が課せられていますが、開発行為を伴わない建築行為についても同様の制限が課せられています。

市街化調整区域内の開発許可を受けていない土地について、建築物を建築しようとする者、用途変更をしようとする者又は第一種特定工作物を新設しようとする者は、当該行為の着手前に知事の許可を受けなければなりません。ただし、下記１に該当する建築行為等は適用除外となっており許可を要しません。

また、増築、改築（用途変更を伴わないもの）及び移転は制限されていませんが、同一敷地内での建築物面積の増加の場合であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なるときは、新築として扱われます。（1.5倍を超える改築）

１　許可不要の建築行為（法第43条第１項）

⑴　法第29条第１項第２号又は第３号に規定する建築物の建築等

第２号　農林漁業用施設及び農林漁業従事者住宅

第３号　公益上必要な施設

⑵　都市計画事業の施行として行う建築等（法第43条第１項第１号）

⑶　非常災害のため必要な応急措置として行う建築等（法第43条第１項第２号）

⑷　仮設建築物（工事現場における工事用仮設建築物を含む。）の新築（法第43条第１項第３号）

⑸　次に掲げる開発行為が行われた土地の区域内における建築行為（法第43条第１項第４号、政令第３４条）

ア　法第29条第１項第４号に規定する都市計画事業の施行として行う開発行為

イ　法第29条第１項第５号に規定する土地区画整理事業の施行として行う開発行為

ウ　法第29条第１項第６号に規定する市街地再開発事業の施行として行う開発行為

エ　法第29条第１項第７号に規定する住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

オ　法第29条第１項第８号に規定する防災街区整備事業の施行として行う開発行為

カ　法第29条第１項第９号に規定する公有水面埋立法による免許を受けた埋立地であって、竣功認可の告示がないものにおいて行う開発行為

キ　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

⑹　通常の管理行為、軽易な行為等（法第43条第１項第５号、政令第35条）

ア　既存建築物の敷地内における車庫、物置等の附属建築物の建築

イ　用途の変更を伴う改築
　　用途の変更を伴う増築　　でその改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内
　　建築行為を伴わない用途変更　　のもの

ウ　市街化調整区域内に居住する者の自営する日常生活品の販売店舗等で延べ床面積が50㎡内のもの（業務用部分の延べ面積が全体の延べ面積の50％以上のものに限る。）の新築

エ　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

２　建築等許可基準（法第43条第２項）

⑴　技術基準（政令第36条第１項第１号）

ア　排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況並びに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するように配置されていること。なお、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。

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

⑵　用途基準（政令第36条第１項第２号）

地区計画又は集落地区計画の区域（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。）内では、用途がその区域の整備計画に適合していること。

⑶　立地基準（政令第36条第１項第３号）

申請に係る建築物等が次のいずれかに該当すること。

ア　法第34条第１号、第２号及び第４号から第10号までに規定する建築物等

第１号　公益上必要な建築物、日用品販売店舗等

第２号　鉱物、観光及び水資源の有効利用上必要な建築物

第４号　農林漁業用施設（政令第20条に掲げる施設を除く。）及び農林水産物の処理、貯蔵又は加工施設

第５号　特定農山村地域における農林漁業等活性化基盤施設

第６号　道が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設

第７号　既存工場と密接な関連を有する工場等

第８号　火薬類取締法第12条に規定する火薬庫

第９号　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等、火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所

第10号　地区計画又は集落地区計画に基づく建築物等

イ　法第34条第11号の規定により道の条例で指定した区域内における、当該条例で禁止された用途以外の建築物等（平成28年4月1日現在、47の区域が指定されている。）

ウ　周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの（平成28年４月１日現在条例未制定）

エ　既存の権利者の届出（法第34条第13号）をした者が５年以内に建築する既存建築物（届出の目的とした建築物）

オ　市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不適当と認められるもので、あらかじめ、開発審査会の議を経たもの

３　国又は都道府県等が行う建築行為の特例（法第43条第３項）

国又は都道府県等が行う建築物の新築、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等との協議が成立することをもって、法第43条第１項の許可があったものとみなされます（法第43条第３項）。

なお、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構、独立行政法人空港周辺整備機構、地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）及び日本下水道事業団については、法第43条第３項に規定する国又は都道府県等とみなされて、都道府県知事等との協議が成立することもって、同条第１項の許可があったものとみなされます。

法第 43 条第３項の協議の基準は、同条第１項の許可の基準に準じた取扱いとします。

第４章　開　発　行　為　の　許　可　申　請　手　続

第１節　許可申請の手続

開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事（指定都市である札幌市、中核市である旭川市及び函館市の区域内においては、それぞれの市の市長）の許可を受けなければなりません。

１　許可権者

指定都市、中核市及び特例市の区域以外の開発行為の許可権限は、基本的には知事にありますが、一部の開発行為許可事務は、下記の表のとおり開発行為の行われる土地の所在地の総合振興局長、振　興局長又は権限移譲市町村長が行うこととされています。

<table>
<tr><th colspan="4">区分 ＼ 許可権者</th><th>権限移譲市町村の市町村長(※1)</th><th>総合振興局長等</th><th>知　事</th><th>備　考</th></tr>
<tr><td rowspan="5">線引き都市計画区域</td><td rowspan="2">市街化区域</td><td colspan="2">権限移譲市町村の区域(※1)</td><td>○</td><td>－</td><td>－</td><td rowspan="7">※１権限移譲市町村
（小樽市、室蘭市、釧路市、帯広市、北見市、網走市、苫小牧市、稚内市、江別市、士別市、名寄市、千歳市、深川市、富良野市、登別市、恵庭市、伊達市、北広島市、石狩市、北斗市、松前町、福島町、七飯町、森町、八雲町、長万部町、奥尻町、せたな町、島牧村、東神楽町、美瑛町、上富良野町、剣淵町、苫前町、厚真町、白老町、音更町、芽室町、幕別町、釧路町）
※波線は線引き市町村

※２　付議基準２（包括承認）に該当するもの
※３　付議基準１（個別許可）に該当するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の区域</td><td>－</td><td>○</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">市街化調整区域</td><td rowspan="2">34条1～13号</td><td>権限移譲市町村の区域(※1)</td><td>○</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>その他の区域</td><td>－</td><td>○</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="2">34条14号</td><td>権限移譲市町村の区域(※1)</td><td>○（※2）</td><td>－</td><td>○（※3）</td></tr>
<tr><td>その他の区域</td><td>－</td><td>○（※2）</td><td>○（※3）</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">非線引き都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外の区域</td><td>権限移譲市町村の区域(※1)</td><td>○</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>その他の区域</td><td>－</td><td>○</td><td>－</td></tr>
</table>

注１）付議基準は北海道開発審査会付議基準をいう。

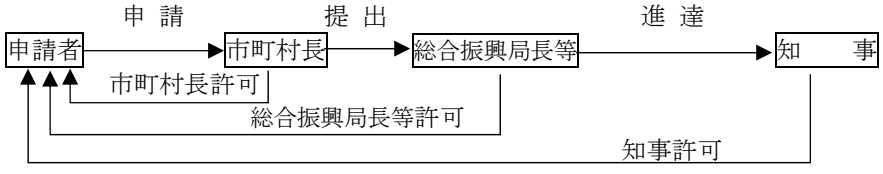
注２）許可権者が総合振興局長等のもののうち、開発区域の面積が５０ha 以上のものは知事許可。

２　許可申請書の提出先

(1) 許可申請書の提出先は、すべて開発行為を行おうとする区域を管轄する市町村となります。

(2) 申請書が提出されると、市町村長はその内容を審査のうえ、当該開発行為に関し必要な意見を付して総合振興局長等に提出することとなります。

(3) 総合振興局長等に提出された申請書は、必要に応じて知事に進達されます。



(2) 提出部数は下記の表のとおりです。

許可権者	提　出　部　数	提　　出　　先
知事	正本１部　副本３部	正本（知事）、 副本（総合振興局長等、市町村長、申請者）
総合振興局長等	正本１部　副本２部	正本（総合振興局長等）、 副本（市町村長、申請者）
権限移譲 市町村長	（それぞれの市町村が定める部数及び提出先による。）	

３　開発許可申請書

許可申請書には、開発許可申請図書一覧（別表）に定める書類を添付しなければなりません。

(1) 工区区分

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域に工区を設定することができます。この場合、工区に関係する申請図書には工区別内訳書を添付しなければなりません。

① 工区の区分の細分化は避け、まとまりのある規模とし、原則として各工区ごとに法第３３条の技術基準に適合する必要があります。

② 工事完了検査は工区単位で受けることができますが、完了時に道路、上下水道等の公共施設の利用が可能であり、一つの開発区域として完結しうる工区でなければなりません。

(2) 開発区域に含まれる地域の名称

開発区域に含まれる地域の名称は、土地登記簿謄本の所在地及び地番と一致しなければなりません。

① 開発区域内の土地が４筆未満の場合は、すべて記載することとします。

（例）札幌市中央区北３条西６丁目１番１、１番２及び１番３

② 開発区域内の土地が４筆以上の場合は、代表地番ほか何筆と記載し、別途一覧表を添付することとします。

（例）札幌市中央区北３条西６丁目１番１ほか５筆

一覧表

	所有者	地目	地積	備考
札幌市中央区北３条西６丁目１番１	北海道	宅地	㎡	
同　　２番１	北海道	宅地	㎡	
……	…	…	…	…

(3) 予定建築物の用途

「予定建築物の用途」とは、当該開発行為にあたって、予定されている建築物又は特定工作物の用途のことです。開発許可に関する処分を行うにあたっては、法第３３条の基準の適用は、申請に係る予定建築物等の用途を勘案して行われ、また、法第４２条の基準についても、用途の変更について規制を行っています。

従って、例えば住宅＋研究施設といった複合開発や特定工作物の開発で併用建築物を伴うときは、原則として、予定されているすべての建築物又は特定工作物を記載することとします。後者については、当該建築物が特定工作物の開発許可に包含されて取り扱われるもの（例：ゴルフ場とクラブハウス一開発許可制度運用指針Ⅰ－１－２（３））とそれぞれ別個の開発行為として取り扱われるもの（例：ゴルフ場とホテル、運動グラウンドと体育館）とがありますが、その後の建築物の用途変更の可能性を考えるといずれの場合もすべての建築物、特定工作物の用途の記載が必要です。なお、この場合複合的な開発については別個の開発行為と解されるもの及び一体の開発行為とみることが可能ではあるが法第３４条の許可基準適用号が異なる施設が含まれている場合（例：８号施設と１４号施設の一体開発）がありますが、実体的・機能的に一体的な開発と判断されるときは、一つの許可申請で取り扱って差し支えないと考えられます。また、例えば工場についても、その業種、業態の内容により、法第４２条ただし書の判断に影響すること

も考えられることから、できるだけ具体的な内容記載が求められます。

また、用途地域が定められている区域以外で開発行為を行う場合は、予定建築物ごとに延べ床面　　積を記載してください。

(4) 自己用・非自己用（その他）の区分

自己用は、「自己の居住用」と「自己の業務用」に区分されます。

① 「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住宅をいい、当然自然人に限られます。

（例）該当しないもの

会社が従業員のために行う寮、住宅の建設

組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設

② 「自己の業務用」とは、当該建築物又は工作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ものをいいます。

（例）該当するもの

ホテル、旅館、結婚式場

会社自らが建設する工場、倉庫、企業の従業員のための福利厚生施設（寮、社宅は含まない）

学校法人の建設する学校（寄宿舎は含まない）

（例）該当しないもの

分譲、賃貸のための住宅の建設及び貸事務所、貸店舗、貸工場、貸車庫、貸倉庫

分譲、賃貸のための墓園の造成

非自己用（その他）は、自己用以外のものすべてが該当します。同一の区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

(5) 申請図書の作成

申請図書の作成にあたっては、開発許可申請図書一覧（別表）に基づき作成しなければなりません。設計図は、原則として申請図書（別表）の凡例一覧表に定める凡例を使用するものとし、各図面には、図面の名称、図面番号、縮尺、方位（各図面の方位はできる限り合わせて作成してください。）を必ず記載し、これを作成した設計者の記名がなければなりません。

開 発 許 可 申 請 添 付 図 書 一 覧

<書面１／２>法第２９条第１項及び第２項

添付順序	図書の名称	法 令	様式	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項	自己用			非自己用(その他)
						住宅	1ha未満業務地	1ha以上業務地	
1	開発許可申請書	法-30 規則-15	省令 別記 様式 第２ 又は 省令 別記 様式 第２ の２	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発区域に含まれる地域の名称 ○開発区域の面積 ○予定建築物の用途 ○工事施行者住所・氏名 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○自己の居住又は業務の用に供するものか否かの別 ○法第34条の該当号及び該当する理由 ○その他必要な事項	○第４章第２節参照 ○法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○求積図及び設計説明書の数値と一致すること。 ○それぞれの建築物の延べ床面積を記載すること。 ○電話番号を記載すること。 ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定すること。 ○「自己の居住」、「自己の業務」又は「その他」と記入し、「その他」の場合には、具体的な目的をカッコ書きすること。 （例（分譲住宅）等） ○該当理由は、過去の経緯現在の状態等具体的に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付すること ○農地法、森林法など他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続状況を記載すること。	○	○	○	○
2	法人の登記簿謄本、定款等	細則 -9-(9)			○申請者が法人の場合添付すること	×	○	○	○
3	設計説明書	規則 -16-２	細則 別記 第３号	○施行地区名 ○設計の方針 ○工区の区分 ○開発区域内の土地の状況 ○土地利用計画 ○公共施設の整備計画	○開発行為の目的、開発区域内の地形、土質、出水状況、開発区域と周辺の利便上の関連、計画人口、街区の取り方、平均的区　画割りの規模等の土地利用上特　に留意した点を記載すること。 ○開発区域を工区に分けた場合のみ記載し、工区区分図及び大図を添付すること。 ○工区に分けた場合は工区別内訳書を添付すること（公共施設の整備計画を含む）。 「その他の用地」は、がけ面などの未利用地の面積を記載すること。 ○「給水施設」には、水道の種別を記載すること。	×	○	○	○
4	開発行為の施行に関する同意書及び印鑑証明書並びに公図の写し	規則-17-1 -(3) 細則 -9-(2)	細則 別記 第５号	○権利者住所・氏名 ○物件の名称 ○所在地及び地番 ○現況用途 ○面積 ○権利の内容 ○利用目的	○登記簿謄本と一致すること。 ○土地・建物の区分等を記載すること。 ○申請時における畑、田、原野、山林等の現況を記載すること。 ○所有権、地上権、永小作権、抵当権等の権利を記載すること。 ○同意者の印鑑証明書は、極力申請時の３箇月前以内に発行されたものであること。	○	○	○	○
5	登記簿謄本	細則 -9-(1)			○開発区域の土地及び工作物、並びに開発行為に関する工事の区域に係る土地及び工作物の登記　簿謄本を添付すること。 ○登記簿謄本は、極力申請時の３箇月前以内に発行されたものであること。 ○権利者毎の一覧表を添付すること（地番、所有者名、地目、地　籍権利関係、同意状況等）。	○	○	○	○

<書面２／２>法第２９条第１項及び第２項

添付順序	図書の名称	法　令	様式	明　示　す　べ　き　事　項	注　　意　　事　　項	自己用			非自己用(その他)
						住宅	1ha未満業務地	1ha以上業務地	
6	公共施設管理者等の同意書	法-30-2			○公共施設管理者には、水道事業者を含む ○新たに水道法の適用を受ける水道（上水道、簡易水道又は専用　水道）によって給水を行う場合　は水道事業者の認可指令書又は　専用水道の確認書の写しを添付　すること。	○	○	○	○
7	公共施設の管理者等に関する協議の経過書	法-30-2	細則 別記 第４号		○市町村が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。また、その場合においても、土地の帰属は市町村となっていること。 ○水道、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 ○市町村が管理及び帰属を受けることとなる公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに申請者が所有権を取得する等確実に管理及び帰属を行えるようにすること。	○	○	○	○
8	設計者の資格に関する申告書	規則-17-1 －(4)	細則 別記 第６号		○卒業証明書又は卒業証書の写しを添付すること。 ○資格試験合格証の写しを添付すること。	△ (1ha以上は必要)	×	○	○
9	資金計画書	規則 -15-(4)	省令 別記 様式３	○収支計画 ○年度別資金計画 ○預金残高証明書、融資証明書 別記 第６号 様式	○収支計画と年度別資金計画に記載されている各科目の金額は一致すること（収支計画には、自己資金、借入金を記載し、借入償還金は記載しないこと） ○宅地処分収入は、宅地利用計画書と一致していること。 ○自己資金と借入金の合計額は、用地費と工事費の３分の１以上であること。 ○自己資金及び借入金の額は、申請時の１０日前以内に発行された金融機関の預金残高証明書及び金融機関等の融資証明書により証明された金額の合計以内で　あること。 ○工種別工事費内訳書	×	×	○	○
１０	宅地利用計画書	細則 -9-(4)	細則 別記 第７号		○宅地分譲を目的とした場合添付すること ○処分方法は、宅地建物取引業法（昭和２７年法律第１７６号）に適合すること。	×	×	×	○
１１	申請者の資力・信用に関する書類	法 -33-1 -(12)		① 法人の登記簿謄本 ② 事業経歴書 ③ 納税証明書 ④ 会社概要及び関連法人等 ⑤ その他知事が必要と認めた書類	○個人の場合、申請者が 道外に住所を有する者又は住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の適用を受けない者である場合にあっては、その者の住民票の写し等（住民票の写し又はこれに代わる書面《外国人登録原票記載　事項証明書等》）を提出すること。 ○法人税又は所得税及び事業税とし、滞納がある場合は許可時までに納税すること。 ○例：固定資産の価格の証明書、地主との土地売買契約書の写し、 工種別工事費を記載した書類、財務諸表 （貸借対照表・損益計算書）	×	×	○	○
１２	工事施行者の能力に関する書類	法 -33-1 -(13)		① 法人の登記簿謄本 ② 事業経歴書 ③ 建設業の許可申請書	○共同企業体の場合は協定書を添　付すること。	×	×	○	○
１３	現況写真	細則 -9-(9)		① 撮影方向を明記した現況平面図	○開発区域全体が把握できるもの　を添付すること。	○	○	○	○
１４	許可権者が必要と認め指定する図書					○	○	○	○

＜図面等１／４＞法第２９条第１項及び第２項

添付順序	図書の名称	縮　尺	法　令	明示すべき事項	注意事項	自己用			非自己用(その他)
						住宅	1ha未満業務地	1ha以上業務地	
1	開発区域位置図	1/50,000以上	規則-17-1-(1) 規則-17-2	① 開発区域の位置（朱書きすること） ② 主要交通機関からの経路、名称 ③ 主要道路の名称 ④ 排水先の河川への経緯、名称⑤ 方位及び縮尺	○都市計画区域内又は準都市計画区域内及びこれらにに隣接又は近接している場合には、原則として1/25,000又は1/50,000の用途地域の明示されている（色分けされ,都市施設も記入されているもの）を使用し、それ以外の場合は原則として1/25,000又は1/50,000の地形図を編集した市町村の管内図を使用すること。 この場合において、管内図の範囲に都市計画区域、用途地域、都市施設等が入る場合はこれらを記入すること。 ○位置図は、開発区域のその市町村全体における位置付けを説明するものであるので、極力切らないこと。（止むを得ず図面を切ったときには方位、縮尺、スケールバーを忘れないようにすること。）	○	○	○	○
2	開発区域区域図	1/2,500以上	規則-17-1-(2) -17-3	① 土地の地番及び形状（現況図と地番図を重ねたもの） ② 開発区域及び、市町村界、町又は字界、都市計画区域界（これらに隣接・近接している場合）	○開発区域周辺も必ず入れること ○開発区域は朱線で明示すること ○方位・縮尺を記載すること。 ○町又は字界の名称を記載すること。	○	○	○	○
3	現況図	1/2,500以上	規則-16-4	① 地形、建築物及び工作物 ② 開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺 ③ 開発区域及び開発区域の周辺の公共施設等（色分け又は凡例を記載） ④ 施行令第２８条の２第１号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ⑤ 施行令第２８条の２第２号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	○等高線は２ｍの標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の状況も記載すること ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が１ha　以上の開発行為について記載す　ること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺　、スケールバーを明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及び管理者毎に凡例　、色分けをして記入すること。	○	○	○	○
4	地番図（求積図）	1/1,000以上	細則-9-(9)	① 地番及び土地所有者 ② 開発区域求積図 ③ 新旧公共施設求積図（許可権者が必要と認めたとき） ④ 区域割求積図（許可権者が必要と認めたとき）	○求積方法を明らかにし、算式も明示すること。 ○開発区域周辺の地番、所有者名も記入すること。 ○地番に土地所有者名を記載すること。 ○公図の調査年月日を図面に記載すること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺　、スケールバーを明記すること。 ○公共施設管理者名も地番に記載すること。	○	○	○	○
5	土地利用計画図	1/1,000以上	規則-16-4	① 開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺、スケールバー ② 公共施設の位置及び形状 ③ 予定建築物等の敷地の形状 ④ 敷地に係る予定建築物等の用途及び敷地の規模 ⑤ 公益的施設の位置 ⑥ 樹木又は樹木の集団の位置 ⑦ 緩衝帯の位置及び形状 ⑧ 工区界 ⑨ 分譲の場合は宅地の整理一連番号 ⑩ 凡例	○凡例毎に極力図面を見やすくするため着色すること。 ○工作物も省略せず記載すること。（寸法、材質、高さ、延長等を記入） ○盛土法面…緑色、切土法面…茶色、河川等…水色、擁壁…赤、宅盤…黄色、敷地内通路…橙については指定の色とし、薄く着色すること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺,スケールバーを明記すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、延床面積、用途、構　造を記載すること。	○	○	○	○

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

＜図面等２／４＞法第２９条第１項及び第２項

添付順序	図書の名称	縮　尺	法　令	明示すべき事項	注　意　事　項	自己用			非自己用（その他）
						住宅	1ha未満業務地	1ha以上業務地	
6	造成計画 平面図	1/1,000 以上	規則-16-4	① 開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺 ② 切土又は盛土をする土地の部分（着色） ③ がけ又は擁壁の位置 （※「がけ」とは、地表面が水平面に対し３０度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。） ④ 道路の位置、形状、幅員及び勾配 ⑤ 工区界 ⑥ 表土の復元等の措置 ⑦ 縦横断線の位置及び記号 ⑧ その他必要な測点、ベンチマーク、施設等	○切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を明示すること。 ○現況図を利用して作成すること○着色について凡例を付けること○擁壁にあっては、種類、高さ、延長、材料等を記入すること。 ○造成計画断面図を作成した場合は、その断面箇所を明記すること。 ○切　　土…淡い黄色 ○盛　　土…淡い桃色 ○表土の復元等の措置…橙色のﾊｯﾁ ○擁　　壁…赤 ○公園・緑地…淡い緑 ○排　水　路…水色 （以上各色色鉛筆可）	○	○	○	○
7	造成計画 断面図	1/1,000 以上	規則-16-4	① 縦横断面線記号 ② 法面の処置について （例：張芝） ③ 基準線、区域界位置 ④ 現地盤面と計画地盤面及び地盤高 ⑤ がけ、擁壁、道路等の位置、形状形質、勾配、寸法等及び記号 ⑥ ボックスカルバート、暗渠排水その他構造物の位置、形状及び記号	○高低差の著しい箇所について記載すること。 ○断面箇所は造成計画平面図に明記すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括したものであること。	○	○	○	○
8	がけの 断面図	1/50以上	規則-16-4	① がけの高さ、勾配及び土質 （土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） ② 切土又は盛土をする前の地盤面 ③ がけ面の保護の方法	○切土をした土地の部分に生ずる高さ２ｍを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ１ｍを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍを超えるがけについて作成すること。	○	○	○	○
9	擁壁の 断面図	1/50以上	規則-16-4	① 擁壁の寸法及び勾配 ② 擁壁の材料の種類及び方法 ③ 裏込めコンクリートの寸法 ④ 透水層の位置及び寸法 ⑤ 擁壁を設置する前後の地盤面 ⑥ 基礎地盤の土質 ⑦ 基礎くいの位置、材料、寸法 ⑧ 展開図 ⑨ 水抜穴の位置、材料、計及び裏込め排水材の材料、形状	○鉄筋コンクリート造擁壁のときは配筋図が必要 ○認定擁壁を用いるときは、認定書（写し）、認定書に付記してある仕様書、認定を受けたときの擁壁の一般図、配筋図が必要となる。	○	○	○	○
１０	排水施設 計画平面図	1/500以上	規則-16-4	① 排水区域の区域界 ② 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配 ③ 水の流れの方向 ④ 吐口の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、高さ、延長等 ⑤ 放流先の名称、断面 ⑥ 流量計算書との照合符号 ⑦ 擁壁の位置、種類、高さ、延長 ⑧ 開発区域外の排水施設	○集水区域を明示のこと（集水水系別及び管毎の色分け） ○凡例を付け分かりやすくすること ○方位、縮尺、開発区域（朱書）を記入すること ○必要に応じて地区外も記入すること。	○	○	○	○
１１	排水施設 構造図	1/50以上	細則 -9-(7)	① 排水施設構造詳細図 ② 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのか分かりやすくすること。	○	○	○	○
１２	流末水路 構造図	1/50以上	細則 -9-(7)	① 放流先の水路、河川の構造詳細図（常水面も表示） ② 放流口の排水施設の構造詳細図	○遊水池などの場合はその構造を明示すること。	○	○	○	○

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

＜図面等３／４＞法第２９条第１項及び第２項

添付順序	図書の名称	縮　尺	法　令	明示すべき事項	注　意　事　項	自己用			非自己用(その他)
						住宅	1ha未満業務地	1ha以上業務地	
１３	道路定規図	1/50以上	細則 -9-(7)	① 路面、路盤の詳細 ② 道路側溝の位置、形状、寸法、洗面保護 ③ 雨水桝及び取付管の形状 ④ 埋設管及び人孔の位置、勾配、形状、寸法、材質 ⑤ 道路の横断勾配 ⑥ 植樹枡の位置、形状、寸法 ⑦ 幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示すること。 ○法面があるときは、その処置についても記載すること （例；張芝）。	×	○	○	○
１４	道路横断図	1/100以上	細則 -9-(9)		○許可権者が必要と認めたときに添付すること。	×	○	○	○
１５	道路縦断図	縦1/200 以上 横1/1,000 以上	細則 -9-(7)	① 距離、測点 ② 地盤高、計画高 ③ 基準線 ④ 切盛の高さ ⑤ 勾配及び道路排水計画高 ⑥ 構造物の種類、位置、形状、形質の記号	○必要に応じて区域外も記入すること。 ○幹線街路、主要区画街路（幅員 ６～１２m）、特殊道路及び４％以上の勾配のある道路について作成すること。	×	○	○	○
１６	防災工事 計画平面図	1/1,000 以上	細則 -9-(9)	① 方位、縮尺、開発区域の境界（朱書） ② 地形（等高線等） ③ 計画道路等の位置等 ④ 防災施設の位置、形状、寸法、名称、材質 ⑤ 防災施設の設置時期及び期間⑥ 軟弱地盤除却位置、除却深さ⑦ 表土の除却位置 ⑧ 工事中の雨水、排水系路、工事中用防災施設 ⑨ 擁壁、工作物等の位置、形状、材質、内のり寸法	○必要に応じて防災計画図書を別途作成すること。	×	○	○	○
１７	防災施設 構造図	1/50以上	細則 -9-(9	○防災施設構造詳細図	○防災調節池、調整池、沈砂池、仮排水路、暗渠排水及び洗面保　護等防災施設について作成する　こと。	×	○	○	○
１８	給水施設 計画平面図	1/500以上	規則-16-4	① 開発区域の境界（朱書）、方位、縮尺 ② 給水施設の位置、形状、材質及び内のり寸法 ③ 給水方法及び位置 ④ 消火栓の位置及び種類 ⑤ ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状形質	○排水計画平面図にまとめて図示しても良い。	×	○	○	○
１９	下水道 縦断図 （雨水、汚水、放流等）	縦1/200以上 横1/1,000以上	細則 -9-(7)	① 人孔の種類、形状、位置、間隔 ② 配水管の勾配、関係、土被、管底高 ③ 地盤高、計画地盤高	○道路計画縦断面図にまとめて図示しても良い。	○	○	○	○
２０	構造計算書		細則 -9-(8)		○鉄筋コンクリート造擁壁、無筋コンクリート造擁壁その他橋梁等の構造物を設置するときに作成すること。 ○国土交通省等の図面等を使用し　たときはその写しを提出するこ　と。 ○沈下、地耐力等についても作成　すること。	○	○	○	○
２１	安定計算書		細則 -9-(8)		○擁壁で保護しないがけ、軟弱地盤、谷埋め型・腹付け型大規模盛土造成地等について作成すること。	○	○	○	○
２２	水理計算書		細則 -9-(8)		○排水施設、下水道施設、防災施　設等について作成すること。	○	○	○	○
２３	工程表		細則 -9-(9)			○	○	○	○

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。
谷埋め型大規模盛土造成地：盛土をする土地の面積が３，０００㎡以上であり、かつ、盛土をすることにより、当該盛土をする土地の地下水位が盛土をする前の地盤面の高さを超え、盛土の内部に侵入することが想定されるもの。
腹付け型大規模盛土造成地：盛土をする前の地盤面が水平面に対し２０度以上の角度をなし、かつ、盛土の高さが５m以上となるもの。

＜図面等４／４＞法第２９条第１項及び第２項

添付順序	図書の名称	縮　尺	法　令	明示すべき事項	注　意　事　項	自己用			非自己用（その他）
						住宅	1ha未満業務地	1ha以上業務地	
２４	予定建築物及び工作物等の立面及び平面図	1/100以上	細則 -9-(9)	① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ④ 壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦ 各階の床面積、延面積及び建築面積（計算式も記入） ⑧ 建ぺい率及び容積率 ⑨ 軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則４面以上の立面図 ○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。	○	○	○	○（分譲用は不要）
２５	その他 公共、公益施設計画平面図	1/100以上	細則 -9-(9)			×	○	○	○
２６	仕様書		細則 -9-(9)		○北海道の土木工事共通仕様書に準じて工事を行わないときに提出すること。	○	○	○	○
２７	その他の工作物についての詳細図	適宜	細則 -9-(8)			○	○	○	○
２８	その他許可権者が必要と認め指示する図面		細則 -9-(9)		○残土処理場等	○	○	○	○

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

建 築 許 可 申 請 添 付 図 書 一 覧

<書面>法第４１条第２項

添付順序	図書の名称	法 令	様 式	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項				
1	用途地域が定められていない土地の区域における建築物の特例許可申請書	法-41-2	細則 別記 第11号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○建築物を建築しようとする土地の所在、地番及び面積 ○建築物の用途 ○開発許可の際付した建築物の制限の内容 ○申請の内容 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項	○第４章第２節参照 ○番地等まで記載のこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しを添付すること。 ○数値は図面と一致していること。 ○用途は具体的に、全て記載すること。 ○開発許可書から転記すること。 ○申請しなければならなくなった経緯、理由等を具体的に記載し、建築物等の内容、概要等を記載すること。必要に応じて根拠となる資料を添付すること。（書ききれないときは別紙とすること。） ○工事の規模等から適切な期間とすること。 ○他の法令による認可、許可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。				
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料								
3	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○登記簿謄本 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画書					

<書面>法第４２条第１項

添付順序	図書の名称	法 令	様 式	明 示 す べ き 事 項	注 意 事 項				
1	予定建築物等以外の建築等許可申請書	法-42-1	細則 別記 第12号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○予定建築物等以外の建築物若しくは特定工作物を新築し、若しくは新設しようとする土地または改築し、用途を変更しようとする建築物の存する土地の所在、地番及び面積 ○予定建築物等の用途 ○予定建築物の変更の申請内容 ○その他必要な事項	○第４章第２節参照 ○番地等まで記載のこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しを添付すること。 ○数値は図面と一致していること。 ○許可されている用途を記載すること。 ○具体的に記載すること。 ○建築物若しくは特定工作物の新築若しくは新設又は建築物の新築、改築又は用途の変更をすることについて、他の法令による認可、許可等を要する場合には、その手続の状況を記入すること。				
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料								
3	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○登記簿謄本 ○現況写真 ○地番図 ○資金計画書					

<図面>法第４１条第２項及び第４２条第１項

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項				
1	位置図			開発行為許可申請の位置図に準ずる					
2	付近見取図		細則-14-2 細則-15-2	開発行為許可申請の現況図に準ずる					
3	敷地現況図		細則-14-2 細則-15-2	開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物の位置、(4)接　続道路、(5)がけ及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置及び保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。				
4	建築物の 各階平面図		細則-14-2 細則-15-2	① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ① 壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の位置並びに　延焼のおそれのある部分の外壁の　構造 ⑦ 各階の床面積、延面積及び建築　面積（計算式も記入） ⑧ 建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。				
5	建築物の 立面図		細則-14-2 細則-15-2	① 方位、縮尺、凡例 ② 開口部の位置及び延焼のおそれ　のある部分の外壁 ③ 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として４面以上の立面図				

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

<書面>法第４３条第１項

添付順序	図書の名称	法令	様式	明示すべき事項	注意事項				
1	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許可申請書	法-43-1	省令別記様式９	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積 ○建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途 ○改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途 ○建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第３４条第１号から第１４号まで又は令第３６条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由 ○その他必要な事項	○第４章第２節参照 ○番地等まで記載のこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○数値は図面と一致していること。登記簿が添付されているときは、地番が一致していること。 ○具体的に記載すること。 ○理由は、申請が必要となった経緯等を具体的に記入すること。必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令に基づく許可、認可等を要する場合は、その手続きの状況を記載すること。				
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料								
3	土地所有者等の同意書及び印鑑証明				○開発許可申請に準じること。				
4	登記簿謄本				○開発許可申請に準じること。				
5	排水施設が令第３６条に該当することが確認できる図書			○調書、図面 ○水理計算書					
6	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○現況写真 ○資金計画書					

＜図面＞法第４３条第１項

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明示すべき事項	注意事項				
1	位置図			開発行為許可申請の位置図に準ずる					
2	地番図			開発行為許可申請の開発区域図に準ずる					
3	附近見取図		省令-34-2	開発行為許可申請の現況図に準ずる					
4	敷地現況図		省令-34-2	開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)がけ及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置及び保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。 ○土地利用計画図、排水施設計画平　面図に分けてもよい。				
5	宅地断面図			① 排水の方向が記載されていること。 ② 予定建築物の位置を記載すること。					
6	工作物の詳細図								
7	水路断面図				○既設の整備状況が確認できるものであること。				
8	建築物の各階平面図			① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ④ 壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦ 各階の床面積、延面積及び建築面積（計算式も記入） ⑧ 建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。				
9	建築物の立面図			① 方位、縮尺、凡例 ② 開口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③ 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として４面以上の立面図				

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

＜書面＞法第３７条

添付順序	図書の名称	法令	様式	明示すべき事項	注意事項				
1	建築承認申請書	法-37	別記第８号様式の(1)	○申請年月日 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可を受けた者の住所及び氏名 ○開発区域の名称 ○開発許可番号及び年月日 ○開発区域の面積 ○建築申請地区面積 ○予定建築物の用途 ○開発行為中に建築する理由 ○他の法令による建築制限地域又は地区の名称 ○戸数及び面積 ○構造 ○工期	 ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○許可書と一致すること。 ○専用住宅の場合は開発区域の面積と同一となるが、ゴルフ場の場合等は、土地利用計画の数値及び図面と合わせること。 ○この申請する建築物を具体的に記入すること。 ○申請するに至った経緯を具体的に記載すること。 ○都市計画法第４１条の制限を受けている場合はその内容を記載すること。 ○図面と一致すること。 ○図面と一致すること。 ○工程表と一致すること。				
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料				○手戻り等を理由とするときは、具体的に記載すること。 ○ゴルフ場等の大規模な工事においては、建築物毎に詳細に手戻りの数量等を具体的に記載すること。 ○大規模な工事においては、防災工事が完了していることを確認できる資料を添付すること（写真、出来高調書、その他）。				
3	工程表				○開発行為の工程表 ○建築行為の工程表				
4	工事施工状況写真								
5	同意書				○申請者が開発行為者と異なる場合は、建築することについて開発行為者の同意書、印鑑証明書を添付すること。				
6	許可書の写し								

＜図面＞法第３７条

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明　示　す　べ　き　事　項	注　意　事　項				
1	位置図			開発行為許可申請の位置図に準ずる					
2	土地利用計画図			開発行為許可申請の土地利用計画図に準ずる					
3	建築物の各階平面図			① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ④ 壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦ 各階の床面積、延面積及び建築面積（計算式も記入） ⑧ 建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。				
4	建築物の立面図			① 方位、縮尺、凡例 ② 開口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③ 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として４面以上の立面図				
5	その他許可権者が必要と認め指定する図書			○ 手戻りが説明できる図面					

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

＜書面・図面＞法第４５条

添付順序	図書の名称	法令	様式	明　示　す　べ　き　事　項	注　意　事　項				
1	開発許可に基づく地位の承継承認申請書申請書	法-45	細則別記第14号	○申請年月日 ○手数料 ○申請者住所、氏名、電話番号 ○開発許可番号及び年月日 ○開発許可に含まれる地域の名称 ○被承継人の住所及び氏名 ○承継年月日 ○承継の理由 ○工事予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○その他必要な事項	 ○第４章第２節参照 ○番地等まで記載すること。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○開発許可書の写しと一致すること。 ○許可書の区域と一致すること。 ○必要に応じ根拠となる資料を添付すること。				
2	開発許可書の写し								
3	土地の所有権、工事施行に関する権限等を取得したことを証する書類			○登記簿謄本 ○開発行為の施行に関する同意書及び印鑑証明書 ○契約書 ○協定書	○当初の許可申請者の同意等（権限の委譲）についての書類があることが望ましい。				
4	承継人が法人の場合には、法人の登記簿謄本及び定款等								
5	資金計画書	細則-17-2	省令別記様式第３						
6	申請者の資力信用に関する書類	細則-17-2		○納税証明書 ○固定資産の価格の証明書（法人にあっては財務諸表） ○預金残高証明書（融資額証明書）○工種別工事費を記載した書類 ○事業経歴書 ○売買契約書の写し	○必要と認められる書類を添付すること。その他にも資力信用に関する、必要と認められる書類があれば提出すること。 《法第29条第１項及び第２項11.申請者の資力・信用に関する書類参照》				
7	その他許可権者が必要と認め指定 する図書								
8	開発区域位置図								
9	地番図								
１０	土地利用計画図								

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

開 発 協 議 添 付 図 書 一 覧

<書面>法第３４条の２第１項

添付順序	図書の名称	法　令	様式	明 示 す べ き 事 項	注　　意　　事　　項	備　　考
1	開発協議書	細則10-2	細則 別記 第８号の ２	○協議年月日 ○協議者住所、氏名、電話番号 ○開発区域に含まれる地域の名称 ○開発区域の面積 ○予定建築物の用途 ○工事施行者住所・氏名 ○工事着手予定年月日 ○工事完了予定年月日 ○自己の業務の用に供するもの、　その他のものの別 ○法第34条各号のいずれの開発行為に相当するかの記載及びその理由 ○その他必要な事項	 ○求積図及び設計説明書の数値と一致すること。 ○電話番号を記載すること。 ○工事の規模等から判断し適正な期間を設定すること。 ○「自己の業務」又は「その他」と記入し、「その他」の場合には、具体的な目的をカッコ書きすること。（例（公営住宅）等） ○該当理由は、過去の経緯、現在の状態等具体的に記載し、必要に応じて根拠となる資料を添付すること ○農地法、森林法など、他の法令に基づく許認可等を要する場合は、その手続状況を記載すること。	
2	設計説明書	細則 10-2-2 -(2)	細則　別記 第３号	○施行地区名 ○設計の方針 ○工区の区分 ○開発区域内の土地の状況 ○土地利用計画 ○公共施設の整備計画	 ○開発行為の目的、開発区域内の地形、土質、出水状況、開発区域と周辺の利便上の関連、計画人口、街区の取り方、平均的区　画割りの規模等の土地利用上特に留意した点を記載すること。 ○開発区域を工区に分けた場合のみ記載し、工区区分図及び大図を添付すること。 ○工区に分けた場合は工区別内訳書を添付すること（公共施設の整備計画を含む）。 「その他の用地」は、がけ面などの未利用地の面積を記載すること。 ○「給水施設」には、水道の種別を記載すること。	
3	公共施設管理者等の同意書	細則 10-2-2 -（１） 法-30-2			○公共施設管理者には、水道事業者を含む ○新たに水道法の適用を受ける水道（上水道、簡易水道又は専用水道）によって給水を行う場合は水道事業者の認可指令書又は専用水道の確認書の写しを添付　すること。	
4	公共施設の管理者等に関する協議の経過書	細則 10-2-2 -(1) 法-30-2	細則 別記 第４号		○市町村が管理しないこととなっている公共施設については、その合理性が認められるものであること。また、その場合においても、土地の帰属は市町村となっていること。 ○水道、消火栓等の管理及び帰属についても、公共施設に準じて取り扱うこと。 ○市町村が管理及び帰属を受けることとなる公共施設の用に供する土地所有者が申請者と異なる場合は、工事完了までに申請者が所有権を取得する等確実に管　理及び帰属を行えるようにすること。	
5	現況写真	細則 10-2-2 -(4)		① 撮影方向を明記した現況平面図	○開発区域全体が把握できるものを添付すること。	
6	その他知事が必要と認め指定する図書					

＜図面等１／３＞法第３４条の２第１項

	図書の名称	縮　尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注　意　事　項	備　　考
1	開発区域 位置図	1/50,000以上	細則 10-2-2 -(1)	① 開発区域の位置（朱書きすること） ② 主要交通機関からの経路、名　称 ③ 主要道路の名称 ④ 排水先の河川への経緯、名称 ⑤ 方位及び縮尺	○都市計画区域内又は準都市計画区域内及びこれらにに隣接又は近接している場合には、原則として1/25,000又は1/50,000の用途地域の明示されている都市計画図（色分けされ,都市施設も記入されているもの）を使用し、それ以外の場合は原則として1/25,000又は1/50,000の地形図を編集した市町村の管内図を使用すること。この場合において、管内図の範囲に都市計画区域、用途地域、都市施設等が入る場合はこれらを記入すること。 ○位置図は、開発区域のその市町村全体における位置付けを説明するものであるので、極力切らないこと。（止むを得ず図面を切ったときには方位、縮尺、スケールバーを忘れないようにすること。）	
2	開発区域 区域図	1/2,500 以上	細則 10-2-2 -(1)	① 土地の地番及び形状（現況図と地番図を重ねたもの） ② 開発区域、市町村界、町又は字界、都市計画区域界（これらに隣接・近接している場合）	○開発区域周辺も必ず入れること○開発区域は朱線で明示すること○方位・縮尺を記載すること。 ○町又は字界の名称を記載すること。	
3	現況図	1/2,500 以上	細則 10-2-2 -(2)	① 地形、建築物及び工作物 ② 開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺 ③ 開発区域及び開発区域の周辺の公共施設等 （色分け又は凡例） ④ 施行令第２８条の２第１号に規定する樹木又は樹木の集団の状況 ⑤ 施行令第２８条の２第２号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況	○等高線は２ｍの標高差を示すものであること。 ○小さな工作物も詳細に記入すること。 ○開発区域周辺の状況も記載すること。 ○樹木若しくは樹木の集団又は表土の状況にあっては規模が１ha以上の開発行為について記載すること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺　、スケールバーを明記すること。 ○公共施設は、道路、公園、河川、排水路等の施設毎及び管理者毎に凡例、色分けをして記入すること。	
4	土地利用 計画図	1/1,000 以上	細則 10-2-2 -(2)	① 開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺、スケールバー ② 公共施設の位置及び形状 ③ 予定建築物等の敷地の形状 ④ 敷地に係る予定建築物等の用途及び敷地の規模 ⑤ 公益的施設の位置 ② 樹木又は樹木の集団の位置 ⑦ 緩衝帯の位置及び形状 ⑧ 工区界 ⑨ 分譲の場合は宅地の整理一連番号 ⑩ 凡例	○凡例毎に極力図面を見やすくするため着色すること。 ○工作物も省略せず記載すること。（寸法、材質、高さ、延長等を記 入） ○盛土法面…緑色、切土法面…茶色、河川等…水色、擁壁…赤、宅盤…黄色、敷地内通路…橙については指定の色とし、薄く着色すること。 ○区域界を朱書きし、方位、縮尺、スケールバーを明記すること。 ○予定建築物を明示する場合は、建築面積、延床面積、用途、構造を記載すること。	

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

＜図面等２／３＞法第３４条の２第１項

添付順序	図書の名称	縮　尺	法　令	明示すべき事項	注意事項	備　考
5	造成計画 平面図	1/1,000 以上	細則 10-2-2 -(2)	① 開発区域の境界（朱書）、方位及び縮尺、スケールバー ② 切土又は盛土をする土地の部分（着色） ③ がけ又は擁壁の位置 （※「がけ」とは、地表面が水平面に対し３０度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいう。） ④道路の位置、形状、幅員及び勾配 ⑤ 工区界 ⑥ 表土の復元等の措置 ⑦ 縦横断線の位置及び記号 ⑧ その他必要な測点、ベンチマーク、施設等	○切土又は盛土をする土地の部分で表土の復元等の措置を講ずるものがあるときは、その部分を明示すること。 ○現況図を利用して作成すること ○着色について凡例を付けること ○擁壁にあっては、種類、高さ、延長、材料等を記入すること。 ○造成計画断面図を作成した場合は、その断面箇所を明記すること。 ○切　　土…淡い黄色 ○盛　　土…淡い桃色 ○表土の復元等の措置…橙色ﾊｯﾁ ○擁　　壁…赤 ○公園・緑地…淡い緑 ○排　水　路…水色 （以上各色色鉛筆可）	
6	造成計画 断面図	1/1,000 以上	細則 10-2-2 -(2)	① 縦横断面線記号 ② 法面の処置について （例：張芝） ③ 基準線、区域界位置 ④ 現地盤面と計画地盤面及び地盤高 ⑤ がけ、擁壁、道路等の位置、形状形質、勾配、寸法等及び記号 ⑥ ボックスカルバート、暗渠排水その他構造物の位置、形状及び記号	○高低差の著しい箇所について記載すること。 ○断面箇所は造成計画平面図に明記すること。 ○着色は造成計画平面図に準じること。 ○必要な範囲において、外周区域を包括したものであること。	
7	がけの 断面図	1/50以上	細則 10-2-2 -(2)	① がけの高さ、勾配及び土質 （土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及びその地層の厚さ） ② 切土又は盛土をする前の地盤面 ③ がけ面の保護の方法	○切土をした土地の部分に生ずる高さ２ｍを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さ１ｍを超えるがけ又は切土と盛土を同時にした土地の部分に生ずる高さが２ｍをこ超えるけについて作成すること。	
8	擁壁の 断面図	1/50以上	細則 10-2-2 -(2)	① 擁壁の寸法及び勾配 ② 擁壁の材料の種類及び方法 ③ 裏込めコンクリートの寸法 ④ 透水層の位置及び寸法 ⑤ 擁壁を設置する前後の地盤面⑥ 基礎地盤の土質 ⑦ 基礎くいの位置、材料、寸法⑧ 展開図 ⑨ 水抜穴の位置、材料、計及び 裏込め排水材の材料、形状	○鉄筋コンクリート造擁壁のときは配筋図が必要 ○認定擁壁を用いるときは、認定書（写し）、認定書に付記してある仕様書、認定を受けたときの擁壁の一般図、配筋図が必要となる。	
9	排水施設 計画平面図	1/500以上	細則 10-２-２ -(2)	① 排水区域の区域界 ② 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配 ③ 水の流れの方向 ④ 吐口の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、高さ、延長等⑤ 放流先の名称、断面 ⑥ 流量計算書との照合符号 ⑦ 擁壁の位置、種類、高さ、延長 ⑧ 開発区域外の排水施設	○集水区域を明示のこと（集水水系別及び管毎の色分け） ○凡例を付け分かりやすくすること ○方位、縮尺、スケールバー、開発区域（朱書）を記入すること ○必要に応じて地区外も記入すること。	
１０	排水施設 構造図	1/50以上	細則 10-2-2 -(3)	① 排水施設構造詳細図 ② 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口等	○泥溜の高さを記入すること。 ○どこで使用するのか分かりやすくすること。	
１１	流末水路 構造図	1/50以上	細則 10-２-２ -(3)	① 放流先の水路、河川の構造詳細図（常水面も表示） ② 放流口の排水施設の構造詳細図	○遊水池などの場合はその構造を明示すること。	

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

＜図面等３／３＞法第３４条の２第１項

	図書の名称	縮　尺	法 令	明 示 す べ き 事 項	注　意　事　項	備　　考
１２	道路定規図	1/50以上	細則 10-2-2 -(3)	① 路面、路盤の詳細 ② 道路側溝の位置、形状、寸法、法面保護 ③ 雨水桝及び取付管の形状 ④ 埋設管及び人孔の位置、勾配形状、寸法、材質 ⑤ 道路の横断勾配 ⑥ 植樹枡の位置、形状、寸法 ⑦ 幅員	○道路別、幅員別、構造別に表示すること。 ○法面があるときは、その処置についても記載すること （例；張り芝）。	
１３	道路縦断図	縦1/200 以上	細則	① 距離、測点 ④ 切盛の高さ ⑤ 勾配及び道路排水計画高 ⑥ 構造物の種類、位置、形状、形質の記号	○必要に応じて区域外も記入する（６～１２m）、特殊道路及び４%以上の勾配のある道路について作成すること。	
１４	給水施設 計画平面図	1/500以上	細則 10-2-2 -(2)	① 開発区域の境界（朱書）、方位、縮尺 ② 給水施設の位置、形状、材質及び内のり寸法 ③ 給水方法及び位置 ④ 消火栓の位置及び種類 ⑤ ポンプ施設、貯水施設、浄水施設の位置及び形状形質	○排水計画平面図にまとめて図示しても良い。	
１５	下水道 縦断図 （雨水、汚水、放流等）	縦1/200以上 横1/1,000以上	細則 10-2-2 -(3)	① 人孔の種類、形状、位置、間隔 ② 配水管の勾配、関係、土被、管底高 ③ 地盤高、計画地盤高	○道路計画縦断面図にまとめて図示しても良い。	
１６	予定建築物及び工作物等の 立面及び 平面図	1/100以上	細則 10-2-2 -(3)	① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ④ 壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦ 各階の床面積、延面積及び建　築面積（計算式も記入） ⑧ 建ぺい率及び容積率 ⑨ 軒の高さ及び建物の高さ	○建築物の立面図は原則４面以上の立面図 ○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。	
１７	その他の工作物についての詳細図	適宜				
１８	その他知事が必要と認め指示する図面		細則 10-2-2 -(4)		○残土処理場等	

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

建 築 協 議 添 付 図 書 一 覧

＜書面＞法第４３条第３項

添付順序	図書の名称	法 令	様式	明 示 す べ き 事 項	注　　意　　事　　項	備　　考
1	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協議書	細則15-4	細則別記様式第12号の3	○ 協議年月日 ○ 申請者住所、氏名、電話番号 ○ 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積 ○ 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途 ○ 改築又は用途の変更をしようとする場合は、既存の建築物の用途 ○ 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第３４条第１号から第１０号まで又は政令第３６条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由 ○ その他必要な事項	○番地等まで記載のこと。法人名、代表者名は登記簿と一致すること。 ○数値は図面と一致していること。登記簿が添付されているときは、地番が一致していること。 ○具体的に記載すること。 ○理由は、申請が必要となった経緯等を具体的に記入すること。必要に応じて根拠となる資料を添付すること。 ○他の法令に基づく許可、認可等を要する場合は、その手続きの状況を記載すること。	
2	理由書及び必要に応じて根拠となる資料	細則15-4-2-(2)				
3	その他知事が必要と認め指定する図書	細則15-4-2-(2)		○現況写真		

＜図面＞法第４３条第３項

添付順序	図書の名称	縮尺	法令	明 示 す べ き 事 項	注　　意　　事　　項	備　　考
1	位置図		細則15-4-2-(2)	開発行為許可申請の位置図に準ずる		
2	附近見取図		細則15-4-2-(1)	開発行為許可申請の現況図に準ずる		
3	敷地現況図		細則15-4-2-(1)	開発行為許可申請の土地利用計画図及び排水施設計画平面図の内容を記載したもの。	○少なくとも(1)方位、(2)敷地の境界、(3)建築物の位置、(4)接続道路、(5)がけ及び擁壁の位置、(6)排水施設の位置、種類、断面、勾配、流水方向、(7)吐口の位置及び保護工、(8)放流先の名称、水位が記載されていること。 ○土地利用計画図、排水施設計画平面図に分けてもよい。	
4	建築物の各階平面図		細則15-4-2-(1)	① 方位、縮尺、凡例 ② 間取 ③ 各室の用途 ④ 壁及び筋かいの位置及び種類 ⑤ 通し柱 ⑥ 間口部及び防火戸の位置並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造 ⑦ 各階の床面積、延面積及び建築面積（計算式も記入） ⑧ 建ぺい率及び容積率	○床面積、延面積、建築面積、建ぺい率、容積率の計算式を記入すること。	
4	建築物の立面図		細則15-4-2-(1)	① 方位、縮尺、凡例 ② 開口部の位置及び延焼のおそれのある部分の外壁 ③ 軒の高さ及び建物の高さ	○原則として４面以上の立面図	

※図面は、極力まとめて図示し、枚数を少なくすること。
※図面は、見やすいことが重要であるので必要により、明示内容、縮尺を適宜変更しても良い。

（添付）

申請図書の凡例一覧表

名称	記号	名称		記号	名称	記号
開発区域境界線		雨水管渠			雨水角形人孔	
工区境界	第1工区 / 第2工区	汚水管渠			汚水角形人孔	
街区番号	1−1 ←街区番号	合流管渠			河川	
宅地番号	FH= ←計画高 ㎡ ←敷地面積	既設管渠			法面	
公共公益用地	共住 ←予定建築物の用途 FH= ←計画高 ㎡ ←敷地面積	横断暗渠		種別	間知ブロック積擁壁	H＝2.5
造成計画高	公園 ←公共・公益施設の名称 FH= ←計画高	暗渠	円形	内径	重力式擁壁	H＝3.0
敷地面積	㎡ ←敷地面積		馬蹄形	巾×高さ	RC擁壁	H＝3.0
BM	TBMH＝10.000		矩形	巾×高さ	給水管	φ
位置			卵形	呼び名	制水弁	
高さ		開渠	U型側溝及び寸法	U−○○	消防水利施設	消火栓、防火水槽は実在の Ⓕ Ⓢ 形にする
道路番号及び幅員	8 / 6.5 道路番号 幅員		L型側溝及び寸法	L−○○	階段	
勾配、延長	i＝3.0% l＝30.00		Lu型側溝及び寸法	Lu−○○	ガードレール	
変化点			グレーチング側溝	巾×高	ガードフェンス	
管番号	雨水 ⊙ ○ i＝ L＝		その他開渠	巾×高さ	落石防護柵	
管径		桝類			車止め	可動式又は固定式
勾配	汚水 ⊙	雨水円形人孔		○	樹木	
管延長	□ i＝ L＝	汚水円形人孔		●	緩衝帯	
流水方向						

土 質 の 分 類 表

土 質 の 名 称	性 状
硬 岩	掘削に発破使用が有効な岩
軟 岩	掘削に、ブルドーザーに装置したりリッパーが有効に使用できる程度の頁岩、凝灰岩等で風化の著しくないもの
風 化 の 著 し い 岩	硬岩、軟岩で風化の著しいもの
転 石 交 じ り 土 砂 利 交 じ り 土	硬岩、軟岩が 20 %以上混入する土砂等
普通土、火山灰、砂交じり土、 粘土交じり土、硬質粘土	掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できる程度の土砂
泥 炭 、 軟 弱 粘 土	掘削に普通ブルドーザーが有効に使用できない程度の土

第２節　許可申請手数料

知事又は総合振興局長等が許可権者の場合は、下表に規定する手数料相当額の北海道収入証紙を許可申請書に貼付して提出することになります。

また、この手数料は審査のための手数料ですから、許可にならない場合であっても還付しません。

なお、権限移譲市町村（４０市町村：第１章第６節参照）の長が許可権者である場合は、北海道収入証紙ではなく各市町村の市町村長が指示する方法で手数料を納入することとなります。

＜手数料一覧表＞（１／３）　　**（令和２年４月１日改定）**

手数料条例番号	許可条項	手数料名		手数料（円）
71	法 29 条第１項又は第２項	開発行為許可申請手数料		
		(1)自己居住用住宅	0.1ha 未満	12,000
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	26,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	49,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	96,000
			1 ha ～ 3 ha 〃	140,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	190,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	240,000
			10 ha 以上	330,000
		(2)自己業務用建築物 自己業務用特定工作物	0.1ha 未満	17,000
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	35,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	72,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	130,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	220,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	290,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	370,000
			10 ha 以上	520,000
		(3)その他（非自己用）	0.1ha 未満	96,000
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	140,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	210,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	280,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	420,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	550,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	710,000
			10 ha 以上	940,000

＜手数料一覧表＞（２／３）　　（令和２年４月１日改定）

手数料条例番号	許可条項	手数料名		手数料（円）
72	法35条の2第1項	開発行為変更許可申請手数料	限度額	940,000
		イ　設計の変更		
		(1)自己居住用住宅	0.1ha未満	1,200
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	2,600
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	4,900
			0.6ha ～ 1ha 〃	9,600
			1 ha ～ 3 ha 未満	14,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	19,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	24,000
			10 ha 以上	33,000
		(2)自己業務用建築物 自己業務用特定工作物	0.1ha未満	1,700
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	3,500
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	7,200
			0.6ha ～ 1ha 〃	13,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	22,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	29,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	37,000
			10 ha 以上	52,000
		(3)その他（非自己用）	0.1ha未満	9,600
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	14,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	21,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	28,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	42,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	55,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	71,000
			10 ha 以上	94,000
		ロ　新たな土地の開発区域への編入		
		(1)自己居住用住宅	0.1ha未満	11,000
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	25,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	48,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	94,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	140,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	190,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	230,000
			10 ha 以上	330,000
		(2)自己業務用建築物 自己業務用特定工作物	0.1ha未満	15,000
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	34,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	71,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	130,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	220,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	290,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	360,000
			10 ha 以上	510,000
		(3)その他（非自己用）	0.1ha未満	94,000
			0.1ha ～ 0.3ha 未満	140,000
			0.3ha ～ 0.6ha 〃	210,000
			0.6ha ～ 1ha 〃	280,000
			1 ha ～ 3 ha 未満	420,000
			3 ha ～ 6 ha 〃	550,000
			6 ha ～ 10 ha 〃	710,000
			10 ha 以上	940,000
		ハ　その他の変更		11,000

＜手数料一覧表＞（３／３）　　（令和２年４月１日改定）

手数料条例番号	許可条項	手数料名		手数料（円）
73	法 41 条 第 2 項	用途地域が定められていない土地の区域内の 建築物特例許可申請手数料		50,000
74	法 42 条 第 1 項	予定建築物等以外の建築等許可申請手数料		29,000
75	法 43 条 第 1 項	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における 建築等許可申請手数料	0.1ha 未満 0.1ha ～ 0.3ha 未満 0.3ha ～ 0.6ha 〃 0.6ha ～ 1ha 〃 1 ha 以上	8,300 20,000 41,000 71,000 99,000
77	法 45 条	開発許可地位承継承認申請手数料 (1)自己居住用住宅 自己業務用建築物 自己業務用特定工作物 (2)自己業務用建築物 自己業務用特定工作物 (3)その他	1ha 未満 1ha 以上	 1,900 2,900 19,000
78	法 47 条 第 5 項	開発登録簿の写しの交付手数料	用紙 1 枚につき	500
78 の 2	省令 60 条	都市計画法適合証交付手数料		4,700

変更許可申請の手数料は、変更内容によりイ、ロ、ハの３項目に分かれていますが、２以上の項目に該当する場合は、各項目により算定した額の合計額となります。ただし、限度額は９４０，０００円となっています。

また、工区に分割して設計、施工されている場合において、変更の内容が一部の工区のみに限られるときは、手数料算定の対象とする面積は当該工区の面積とします。

手数料の算定の仕方は、下記のとおりと規定しています。

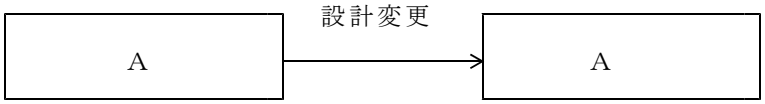
イ　開発行為に関する設計変更（下記ロのみに該当する場合を除く）については、開発区域の面積（下記ロに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発行為の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じて北海道建設部手数料条例別表第７２号（イ）に規定する額。

ロ　新たな土地の開発区域への編入に係る法第３０条第１項第１号から第４号に掲げる事項の変更の場合は、新たに編入される開発区域の面積に応じ北海道建設部手数料条例別表第７２号（ロ）に規定する額。

ハ　その他の変更については７２（ハ）に規定する額（工区割、資金計画書、工事施行者の変更等）

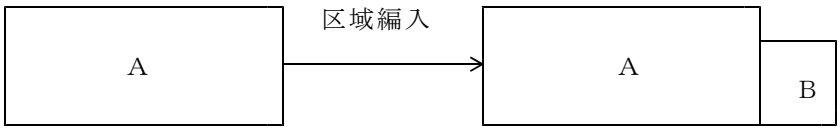
※多項目に該当する場合についても手数料額は一定です。

（例１）当初開発区域Ａについて、設計を変更した場合



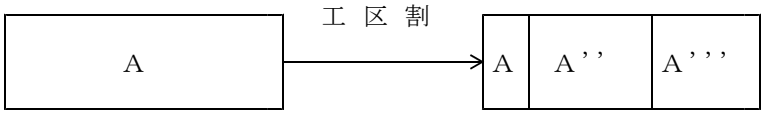
Ａの面積に対する７２（イ）の手数料額

（例２）当初開発区域Ａについて設計を変更し、新たにＢを区域に編入した場合



Ａの面積に対する７２（イ）の手数料額＋Ｂの面積に対する７２（ロ）の手数料額

（例３）開発区域を工区分けし、A’’’について設計を変更した場合



A’’’の面積に対する７２（イ）手数料額＋７２（ハ）の手数料額

第３節　設計者の資格

開発区域の面積が１ヘクタール以上の開発行為に関する設計図書を作成する設計者は、下表に定める資格のいずれかを有する必要があります。（法第３１条、省令第１８条、第１９条）

区分		修　学　先　等	土木、建築、都市計画、造園の修学年	宅地開発に関する技術実務経験年数
1ha以上20ha未満	イ	学校教育法による大学（短期大学を除く） 旧大学令による大学	卒　業	２年以上
	ロ	学校教育法による短期大学（昼間、３年制）	〃	３年以上
	ハ	学校教育法による短期大学（上記を除く）、 旧専門学校令による専門学校、高等専門学校	〃	４年以上
	ニ	学校教育法による高等学校、中等教育学校、 旧中等学校令による中等学校	〃	７年以上
	ホ	技術士法（建設、上下水道、衛生工学の各部門）の合格者		２年以上
	ヘ	建築士法による１級建築士の資格者		２年以上
	ト	国土交通大臣が指定する講習の修了者	10年以上の実務	７年以上
	チ	国土交通大臣がイ～トと同等と認める者 （学校教育法による大学（短期大学を除く）の大学院、専攻科、旧大学令による大学院、研究科）	１年以上専攻	１年以上
20ha以上		イからチのいずれかに該当する者で２０ヘクタール以上の総合的な設計の経験者		

注　トの講習に該当するものとして、一般財団法人　全国建設研修センター主催の「宅地造成技術講習」が指定されています。

また、この講習には、宅地造成等規制法施行令第１７条第１号から第４号までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有する者を定める件（昭和３７年建設省告示第１００５号）第４号の建設大臣の認定を受けて昭和４４年以前に行われた講習が含まれます（昭和４５年建設省告示第３８号）。

第４節　公共施設の管理者の同意等

開発許可申請をしようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設（既存の公共施設）の管理者と協議をし、その同意を得るとともに、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理予定者と協議しなければなりません。

１　公共施設の管理者の協議及び同意（法第３２条第１項）

(1) 開発行為に関係のある公共施設とは、

ア　開発区域内にあるもの

イ　開発区域外にあって、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものをいいます。

(2) 公共施設の範囲

ア　道路　　イ　公園　　ウ　下水道　　エ　緑地　　オ　広場　　カ　河川　　キ　運河

ク　水路　　ケ　消防の用に供する貯水施設等　　コ　上水道（公共施設に準ずる扱いとする）

(3) 公共施設の管理者

主な公共施設の管理者は下表のとおりです。

河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水理権者、農業用水使用関係者については、必要がある場合に協議を行い、同意書の添付までは要しません。

公共施設	変更等の内容	管理者（申請先）
国、道、市町村道	変更、廃止、専用、承認、工事等	道路管理者（国、道、市町村）
河川	変更、廃止、専用、承認、工事等	河川管理者（国、道、市町村）
下水道	変更、廃止、専用、承認、工事等	市町村

２　公共施設管理予定者等との協議（法第３２条第２項）

(1) 開発行為又は開発行為に関する工事により公共施設が設置される場合には、将来管理することとなる者と事前に設計、土地の帰属、費用の負担について協議する必要があります。

協議の相手は、原則として市町村（ただし、他法令により管理者が定められている場合はその管理者）となります。

(2) 開発区域の面積が２０ ha 以上の開発開発行為の場合は、面積に応じさらに下記の者と協議しなければなりません。（政令第２３条）

開発面積	協議先
２０ ha 以上	義務教育施設の設置義務者
	水道事業者
４０ ha 以上	一般送配電事業者、一般ガス事業者
	鉄道事業者、軌道経営者

開発審査会の議を経るものの取扱要領

宅地第634号
昭和47年10月18日
住宅都市部[注1]長通知
改正　都整第127号
昭和63年6月1日
住宅都市部[注1]長通知
都整第49号
平成7年4月10日
住宅都市部[注1]長通知
都環第149号
平成12年5月15日
建設部長通知
都計第1383号
平成19年11月26日
建設部長通知

第１　趣旨

都市計画法（以下「法」という。）第29条第１項の規定による開発行為の許可及び法第43条第１項の規定による建築行為の許可のうち、北海道開発審査会の議を経るものに関する手続は、法令等に定めるもののほか、この要領に定めるところによる。

第２　許可申請

１　書類の提出等

法第34条第14号又は都市計画法施行令（以下「政令」という。）第36条第１項第３号ホに係る開発行為又は建築行為の許可申請書（以下「許可申請書」という。）の提出部数及び書類の提出方法は、次のとおりとする。

⑴　提出部数は、正本１部、副本３部とする。

⑵　許可申請書の受付は、市町村長又は支庁長[注2]とする。

２　市町村長の審査等

市町村長は、申請者から許可申請書の提出があったとき又は支庁長[注2]から許可申請書の送付があったときは、次に掲げる事項について審査、調整及び確認を行い、意見を付して、副本１部を保管し、他を支庁長[注2]に進達するものとする。

⑴　予定建築物等の用途、道路、公園、給排水施設等の開発計画と都市計画との適合について

⑵　市町村が管理することとなる公共施設の種別、形状及び土地の帰属について

⑶　当該開発行為に係る土地の地盤の軟弱、崖崩れ又は土砂の流出及び出水等のおそれについての現地確認について

3　支庁長[注2]の審査等

⑴　支庁長[注2]は、申請者から許可申請書の提出があったときは、申請書を市町村長に送付するものとする。

⑵　支庁長[注2]は、市町村長から許可申請書の進達があったときは、農地法等他の法令による許認可等を要する場合のその手続き状況について審査及び調整を行い、意見を付して、副本１部を保管し、他を知事に進達するものとする。

4　開発審査会への付議

知事は、許可申請書の内容が、法第34条第14号又は政令第36条第１項第３号ホ及び開発行為等の許可基準に適合していると認めたときは、開発審査会へ付議するものとする。

第３　開発審査会付議用図書の提出

申請者は、許可申請書が開発審査会に付議されることとなったときは、知事が指定する日までに開発審査会委員等の説明用として、次に掲げる図書を各20部（１⑹及び２⑹に掲げる図書については各１部）提出するものとする。

1　法第34条第14号に係るもの

⑴　位置図

許可申請書の位置図をＡ３版以内に納めたもの

⑵　現況図

許可申請書の現況図をＡ３版以内に納めたもの

⑶　土地利用計画図

許可申請書の土地利用計画図、造成計画平面図及び排水計画平面図をＡ３版以内で１枚に納めたもの

⑷　建築物等の平面図

建築物の各階平面図及び特定工作物の平面図をＡ３版以内に納めたもの

⑸　建築物等の立面図

建築物及び特定工作物の立面図をＡ３版以内に納めたもの

⑹　審査会説明図

ア　位置図

「都市計画総括図」に方位、開発区域、市街化区域、用途地域の境界、道路、河川等の公共施設、接続道路及び流末水路並びにその他目標となる建築物又は土地が記載されているもの

イ　土地利用計画図

許可申請書の土地利用計画図と同一のもの

2　政令第36条第１項第３号ホに係るもの

⑴　位置図

許可申請書の位置図をＡ３版以内に納めたもの

⑵　付近見取図

許可申請書の付近見取図をＡ３版以内に納めたもの

⑶　敷地現況図

許可申請書の敷地現況図をＡ３版以内に納めたもの

⑷　建築物等の平面図

建築物の各階平面図及び特定工作物の平面図をＡ３版以内に納めたもの

⑸　建築物等の立面図

建築物及び特定工作物の立面図をＡ３版以内に納めたもの

⑹　審査会説明図

ア　位置図

「都市計画総括図」に方位、開発区域、市街化区域、用途地域の境界、道路、河川等の公共施設、接続道路及び流末水路並びにその他目標となる建築物又は土地が記載されているもの

イ　敷地現況図

許可申請書の敷地現況図と同一のもの

注１）住宅都市部は、現在の建設部です。

注２）支庁長は、現在の総合振興局長及び振興局長です。

宅 地 第 7 2 号

昭和51年２月10日

各委任市長[注1]

殿

各支庁長[注2]

北海道住宅都市部[注3]長

都市計画法に基づく開発行為に係る水道法の取扱について

都市計画法の開発行為に係る給水施設については、同法第33条第４号の基準により審査処理しているが、最近給水施設の布設にあたり、水道法に基づく認可又は確認を受けないで施行している事例があることから、今後の開発行為の許可にあっては、次の事項により処理することとしたので遺憾のないように取り進めるとともに、申請者に対し適正な指導方ご配慮願います。

なお、各保健所に対しては、衛生部長から別途通達されることになっています。

記

１　当該開発区域が水道法に基づく水道事業の給水区域に含まれ、当該水道事業によって給水を行うようになっている場合には、当該水道事業者の同意書を開発行為許可申請書に添付させるものとする。

２　開発区域内において新たに水道法の適用を受ける水道（上水道、簡易水道又は専用水道）によって給水を行う場合には、水道事業の認可指令書又は専用水道の確認書（以下「指令書等」という。）の写しを開発行為の許可申請書に添付させるものとする。

３　前記の取扱いについては、次によるものとする。

⑴　上記１又は２に該当する開発行為で同意書又は指令書等の写しが添付されていないときは、この旨開発行為者に連絡をとり、これらの提出があるまで、開発行為の許可を保留するものとする。

⑵　水道法が適用される施設とは、次のものをいう。

ア　計画給水人口が100人を超えるもの

イ　開発行為者が一つの開発計画区域で一部の開発許可を得ながら順次開発を行う場合には、既許可及び許可を得ようとする区域の人口の総和が100人を超えるもの

⑶　計画給水人口の算定は次によること。

ア　計画給水区域内の居住人口を基として決定し、ゴルフ場、スキー場、遊園地等における移動人口は、居住人口とはしない。

イ　宅地開発においては、その区画に１区画当たりの人数を乗じた値とする。ただし、１区画当たりの計画人数が不明の場合には、１区画あたり3.5人を標準として算出する。又、区域内に高層住宅、寄宿舎等があれば、その人数を加算する。

（宅地課開発係[注4]）

注１）委任市長は、現在の権限移譲市町長です。

注２）支庁長は、現在の総合振興局長及び振興局長です。

注３）住宅都市部は、現在の建設部です。

注４）宅地課開発係は、現在の都市計画課基本計画・景観グループです。