

# 青森県開発許可制度の手引き

令和8年3月  
(令和8年4月1日以降適用)

青森県県土整備部**建築住宅課**

※令和8年4月1日以降は都市計画課に読み替え

# 《目 次》

<b>第 1 章 開発許可制度の概要</b> .....	1
<b>第 1 節 開発許可制度の経緯</b> .....	1
<b>第 2 節 開発許可制度の内容</b> .....	1
1. 開発行為の許可（法第 29 条） .....	1
2. 建築許可（法第 43 条） .....	2
3. 許可の権限を有する者 .....	2
4. 許可のフローチャート .....	5
<b>第 3 節 用語の定義</b> .....	8
1. 都市計画区域（法第 5 条） .....	8
2. 市街化区域（法第 7 条第 2 項） .....	8
3. 市街化調整区域（法第 7 条第 3 項） .....	8
4. 線引都市計画区域（区域区分を持つ都市計画区域） .....	8
5. 非線引都市計画区域（区域区分を持たない都市計画区域） .....	8
6. 準都市計画区域（法第 5 条の 2） .....	8
7. 開発行為（法第 4 条） .....	8
8. 建築物（建築基準法第 2 条第 1 号） .....	9
9. 建築（建築基準法第 2 条第 1 3 号） .....	9
10. 特定工作物（法第 4 条） .....	10
11. 敷地（建築基準法施行令第 1 条第 1 号） .....	10
12. 開発区域 .....	11
13. 災害ハザードエリア .....	12
14. 宅地造成 .....	13
15. 特定盛土等 .....	13
16. 宅地造成等 .....	13
17. 宅地造成等工事規制区域 .....	13
18. 特定盛土等規制区域 .....	13

19. みなし許可	13
<b>第2章 開発行為の許可</b>	<b>14</b>
第1節 許可を要する開発行為（法第29条）	14
第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）	16
1. 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における 小規模開発（第1号）	16
2. 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における 農林漁業用施設等のための開発行為（第2号）	16
3. 公益上必要な建築物のための開発行為（第3号）	17
4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（第4号）	20
5. 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（第5号）	20
6. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（第6号）	20
7. 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（第7号）	20
8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（第8号）	20
9. 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないもの において行う開発行為（第9号）	20
10. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（第10号）	20
11. 通常管理行為、軽易な行為（第11号）	21
第3節 国等の開発行為（法第34条の2）	21
第4節 開発許可と建築確認	22
第5節 開発許可の基準	22
1. 技術基準（法第33条）	22
2. 立地基準（法第34条）	30
<b>第3章 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</b>	<b>43</b>
第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）	43
1. 法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築行為等（本文）	43
2. 都市計画事業の施行として行う建築行為等（第1号）	43
3. 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第2号）	43

4. 仮設建築物の新築（第3号）	43
5. 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築 行為等（第4号）	43
6. 通常の管理行為、軽易な行為等（第5号）	43
第2節 国等の建築協議（法第43条第3項）	43
第3節 建築許可の基準（令第36条）	43
1. 技術基準	43
2. 立地基準	44
<b>第4章 開発行為の許可申請手続き</b>	<b>45</b>
第1節 許可申請までの手続き	45
1. 事前協議（相談）	45
2. 権利者の同意	45
3. 公共施設管理者等の同意及び協議（法第32条）	45
4. 他法令との調整等	46
第2節 開発許可申請（法第30条）	49
1. 許可申請書の提出先及び部数	49
2. 開発行為等許可申請手数料	49
3. 開発許可等許可（協議）申請書	50
4. 開発許可等申請添付図書一覧	52
<b>第5章 開発許可後の手続き</b>	<b>61</b>
第1節 標識の掲示	61
第2節 開発行為の変更許可（法第35条の2）	61
1. 変更許可を必要とする場合（第1項）	61
2. 変更届出を必要とする場合（第3項）	62
3. 法第34条の2の変更（再協議）について	62
第3節 工事完了の検査（法第36条）	62

1. 工事完了届（第1項）	62
2. 完了検査（第2項）	63
3. 工事完了公告（第3項）	63
第4節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）	63
第5節 開発行為の廃止（法第38条）	63
第6節 公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）	63
1. 公共施設の管理（法第39条）	63
2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第40条）	64
第7節 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条）	64
1. 制限の内容	64
2. 特例許可	65
第8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）	65
第9節 地位の承継（法第44条、第45条）	65
1. 一般承継（法第44条）	65
2. 特定承継（法第45条）	65
第10節 開発登録簿（法第46条、第47条）	66
1. 開発登録簿の目的	66
2. 登録の内容	66
3. 開発登録簿の閲覧	66
4. 開発登録簿の写しの交付	66
第11節 不服申立て（法第50条）	67
1. 審査請求	67
2. 手続き	67
<b>第6章 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）との関係</b>	<b>68</b>
第1節 盛土規制法の概要	68
1. 盛土規制法とは	68
2. 盛土規制法の許可が必要となる盛土等	69
3. 盛土規制法の許可を要しない工事について	70

第2節	盛土規制法の許可対象に該当する開発行為（みなし許可）	71
1.	みなし許可	71
2.	みなし許可の対象となる開発行為の範囲	71
3.	適用基準	72
<b>第7章</b>	<b>開発審査会（法第78条）</b>	<b>82</b>
第1節	開発審査会の職務	82
第2節	開発審査会の組織等	82
第3節	開発審査会の公開	82
第4節	開発審査会への付議	82
1.	事前協議	82
2.	青森県開発審査会提案基準	82
<b>第8章</b>	<b>監督処分等（法第81条）</b>	<b>92</b>
第1節	監督処分の対象者（法第81条第1項）	92
第2節	監督処分の内容	92
第3節	代執行（法第81条第2項）	92
第4節	標識の設置（法第81条第3項、第4項）	92
<b>第9章</b>	<b>罰則</b>	<b>93</b>
第1節	違反行為者に対する罰則（法第91条、第92条、第93条、第96条）	93
第2節	雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）	93
<b>第10章</b>	<b>参考資料</b>	<b>94</b>
○	開発許可制度に関する相談窓口等	94
○	都市計画区域の決定日等	96
<b>第11章</b>	<b>開発許可等に係る様式</b>	<b>100</b>

## 第1章 開発許可制度の概要

### 第1節 開発許可制度の経緯

昭和30年代に始まった我が国経済の高度成長、産業構造の変化等に伴い産業及び人口の都市への集中が激しくなり、大都市を中心として急激な都市化が進行し、その結果、都市における工場用地、住宅用地等の乱開発により無秩序な市街地が形成されました。

このような不良市街地の弊害を除去し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するためには、総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要でした。このため、昭和43年に制定された新しい都市計画法（以下「法」という。）では、都市計画区域を「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」である市街化区域と「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域に区域区分（いわゆる「線引き」）し、段階的かつ計画的に市街化を図ることとされました。

開発許可制度は、①これらの目的を担保すること、②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確保すること、の二つの役割を果たす目的で、昭和45年の法改正により創設されたものです。

本県では、昭和46年3月20日に八戸都市計画区域、昭和46年3月31日に弘前広域都市計画区域、昭和46年12月18日に青森都市計画区域、昭和54年5月8日に六ヶ所都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に線引きされ、同日から開発許可制度が適用になりました。

その後、線引きされていない都市計画区域も開発許可制度の対象とされ、さらに平成12年の法改正では、モータリゼーションの進展等により都市的な土地利用が全国的に展開している状況を踏まえ、大規模な開発については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされ、令和2年の法改正では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制を目的とした市街化調整区域における許可が厳格化をされたところです。

令和5年には、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）の施行に伴い、開発区域に盛土規制法の規制区域が含まれる場合の宅地造成等を行う開発行為について、盛土規制法に基づく技術的基準等への適合が必要となったほか、規制区域指定後に都市計画法の開発許可を受ける開発行為のうち盛土規制法の許可も必要なものは、都市計画法の開発許可により盛土規制法の許可も受けたものとみなす（みなし許可）こととなりました。

青森県における盛土規制法に基づく規制は令和8年4月1日からはじまります。  
本手引きでは、宅地造成及び特定盛土等規制法を「盛土規制法」として表記します。  
盛土規制法のみなし許可に関する取扱いは第6章にまとめていますが、他の章から参照しやすいように、みなし許可に関連する項目には「**盛**」マークと参照ページを掲載しています。

### 第2節 開発許可制度の内容

#### 1. 開発行為の許可（法第29条）

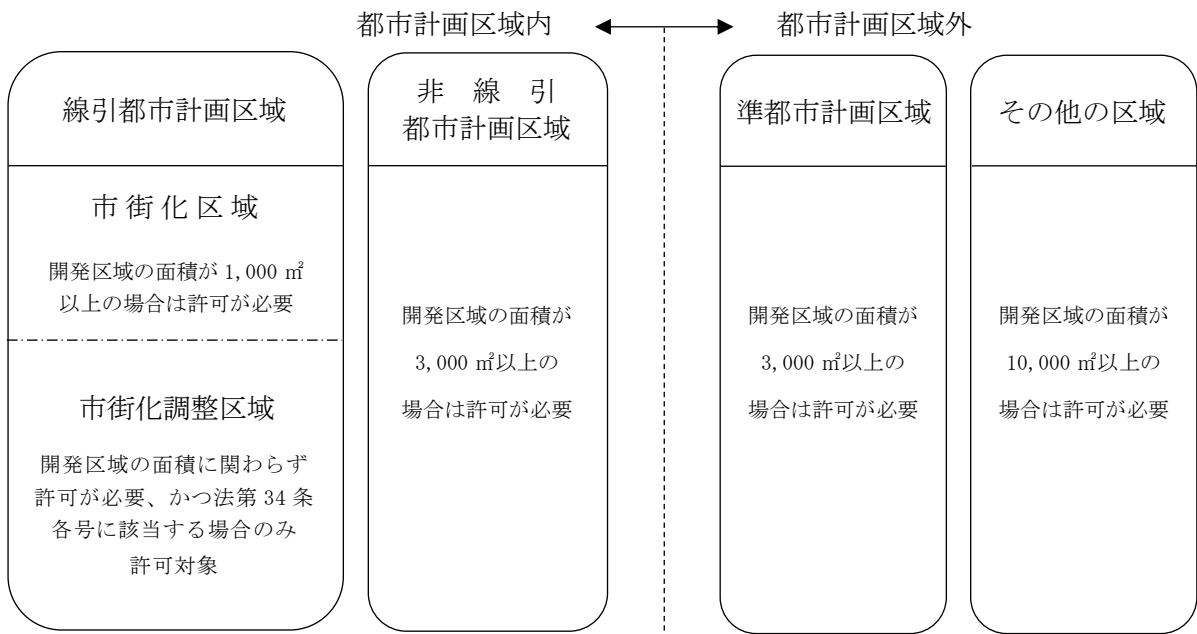
##### （1）開発許可が必要となる規模

- ① 市街化区域：開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの
- ② 市街化調整区域：全ての開発行為
- ③ 非線引都市計画区域：開発区域の面積が3,000平方メートル以上のもの
- ④ 準都市計画区域：開発区域の面積が3,000平方メートル以上のもの
- ⑤ その他の区域：開発区域の面積が10,000平方メートル以上のもの

## (2) 開発許可の基準

- ① 市街地としての一定の整備水準を確保するための基準は法第 33 条に規定され、さらに都市計画法施行令（以下「令」という。）及び都市計画法施行規則（以下「規則」という。）に技術的細目が定められており、これらの基準（技術基準）の全てに適合することが必要です。
- ② 市街化調整区域では、技術基準に加えて、開発行為の目的とする建築物等が法第 34 条に規定する基準（立地基準）に該当することが必要です。
- ③ 法第 29 条第 1 項ただし書は、(1)に該当する規模であっても許可を要しない開発行為について規定しています。第 1 号は市街化区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域、第 2 号は市街化調整区域、非線引都市計画区域及び準都市計画区域内において許可不要のものであり、第 3 号から第 11 号までは全区域にわたって許可を受けることを要しないものです。

### ○開発行為の制限概要図



## 2. 建築許可（法第 43 条）

市街化調整区域においては、市街化抑制・スプロール防止の趣旨から、開発行為のみならず、開発行為を伴わない建築行為等についても本条により規制を行います。

## 3. 許可の権限を有する者

<知事> 次の町村に関すること

今別町、外ヶ浜町、西目屋村、野辺地町、横浜町、大間町、東通村、佐井村、三戸町、田子町、南部町、階上町

<中核市の長> 「地方自治法第 252 条の 22 第 1 項の中核市の指定に関する政令」に基づくもの  
青森市、八戸市

<事務処理市町村の長> 「青森県知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例」に基づくもの  
弘前市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平川市、平内町、蓬田村、鱒ヶ沢町、深浦町、藤崎町、大鰐町、田舎館村、板柳町、鶴田町、中泊町、七戸町、六戸町、東北町、六ヶ所村、おいらせ町、風間浦村、五戸町、新郷村

(令和 8 年 4 月 1 日現在)

#### <事務委任及び権限移譲等の経緯>

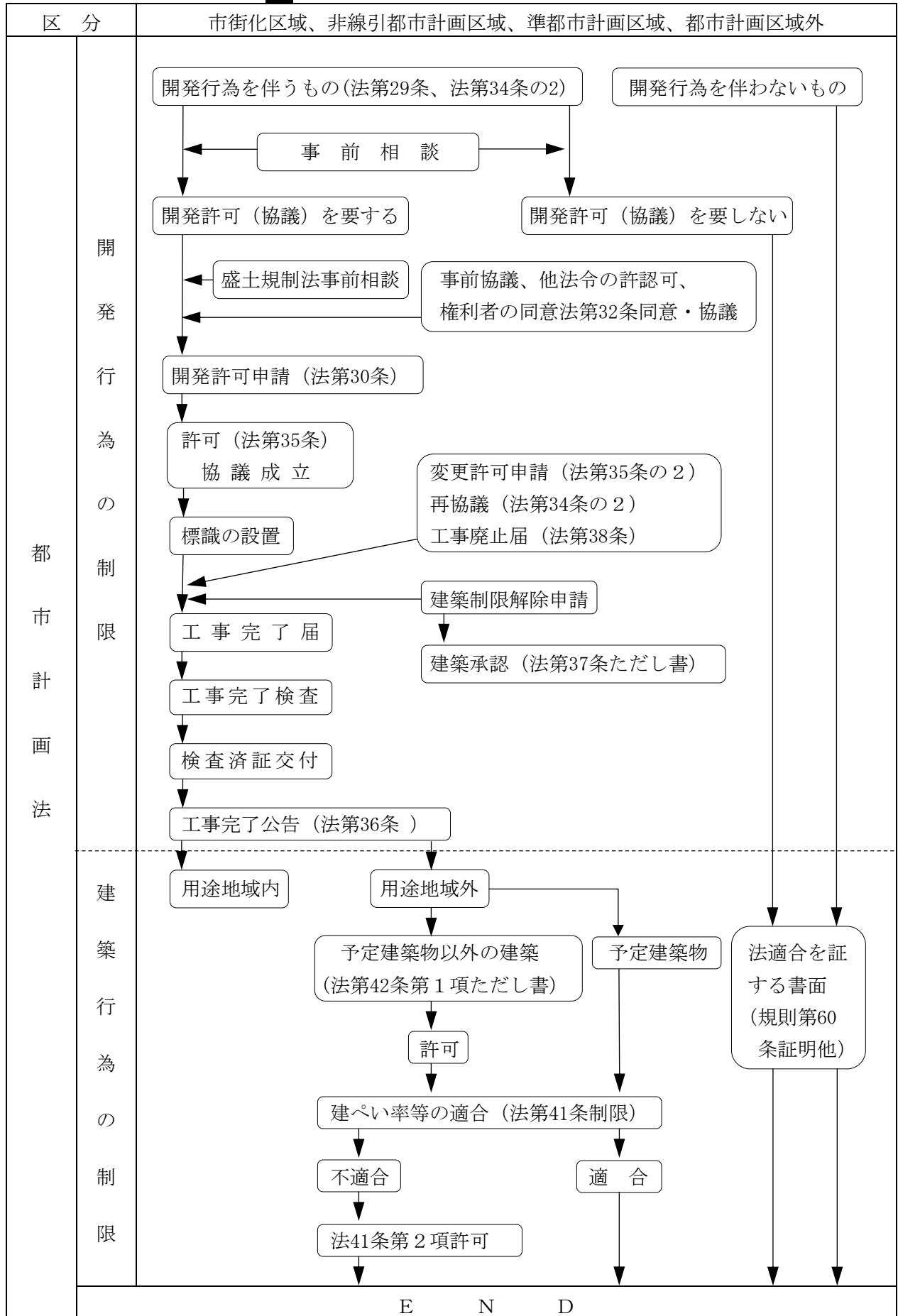
- ・平成7年度以前 県内の対象区域全部について、知事のみ権限保有
- ・平成8年 旧法第86条の規定に基づき青森、弘前、八戸の三市の長に事務委任
- ・平成11年 「青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例」制定による三市長への権限移譲に移行
- ・平成18年4月 同条例に基づき、黒石市・鱒ヶ沢町・深浦町・藤崎町・大鰐町・田舎館村・東北町・おいらせ町の各市町村長に権限移譲
- ・平成18年10月 青森市が中核市に移行
- ・平成19年4月 同条例に基づき、むつ市・平川市・平内町の各市町長に権限移譲
- ・平成20年4月 同条例に基づき、五戸町の町長に権限移譲
- ・平成21年4月 同条例に基づき、六戸町の町長に権限移譲
- ・平成22年4月 同条例に基づき、五所川原市・三沢市・六ヶ所村の各市町村長に権限移譲
- ・平成25年4月 同条例に基づき、新郷村の村長に権限移譲
- ・平成26年4月 同条例に基づき、十和田市の市長に権限移譲
- ・平成27年4月 同条例に基づき、板柳町・鶴田町・中泊町の各町長に権限移譲
- ・平成29年1月 八戸市が中核市に移行
- ・平成29年4月 同条例に基づき、つがる市の市長に権限移譲
- ・令和4年4月 同条例に基づき、蓬田村の村長に権限移譲
- ・令和6年4月 同条例に基づき、風間浦村の村長に権限移譲
- ・令和7年4月 同条例に基づき、七戸町の町長に権限移譲

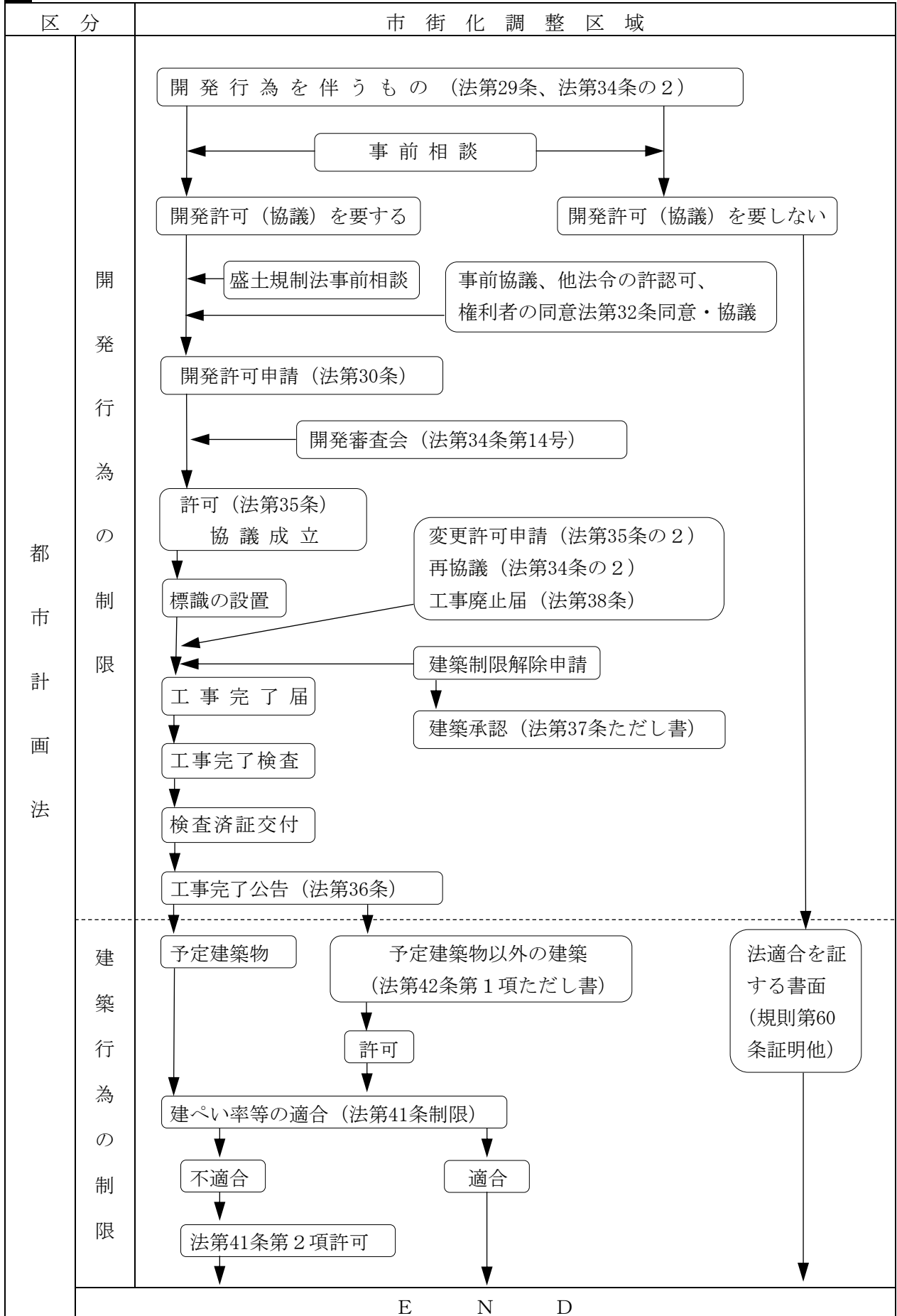
#### <法に基づく事務の具体的な内容>

- (1) 法第29条第1項及び第2項の規定による開発行為の許可並びに法第34条の2第1項の規定による開発行為の協議に関する事(法第34条第14号の規定による開発審査会への付議に関する事を含む。)
- (2) 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更の許可、同条第3項の規定による軽微な変更に係る届出の受理及び同条第4項において準用する法第34条の2第1項の規定による開発行為の変更の協議に関する事。
- (3) 法第36条第1項の規定による工事完了の届出の受理、同条第2項の規定による工事完了の検査及び検査済証の交付並びに同条第3項の規定による工事完了の公告に関する事。
- (4) 法第37条第1号の規定による建築物の建築及び特定工作物の建設の承認に関する事。
- (5) 法第38条の規定による工事の廃止の届出の受理に関する事。
- (6) 法第41条第1項(法第34条の2第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。))及び同項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建ぺい率、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の指定並びに法第41条第2項ただし書(法第34条の2第2項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。))及び同項において準用する場合を含む。)の規定による建築物の建築の許可に関する事。
- (7) 法第42条第1項ただし書の規定による建築物及び特定工作物の新築及び新設並びに建築物の改築及び用途の変更の許可並びに同条第2項の規定によるこれらの行為の協議に関する事。
- (8) 法第43条第1項の規定による建築物の新築及び第一種特定工作物の新設並びに建築物の改築及び用途の変更の許可並びに同条第3項の規定によるこれらの行為の協議に関する事(令第36条第1項第3号ホの規定による開発審査会への付議に関する事を含む。)
- (9) 法第45条の規定による開発許可に基づく地位の承継の承認に関する事。

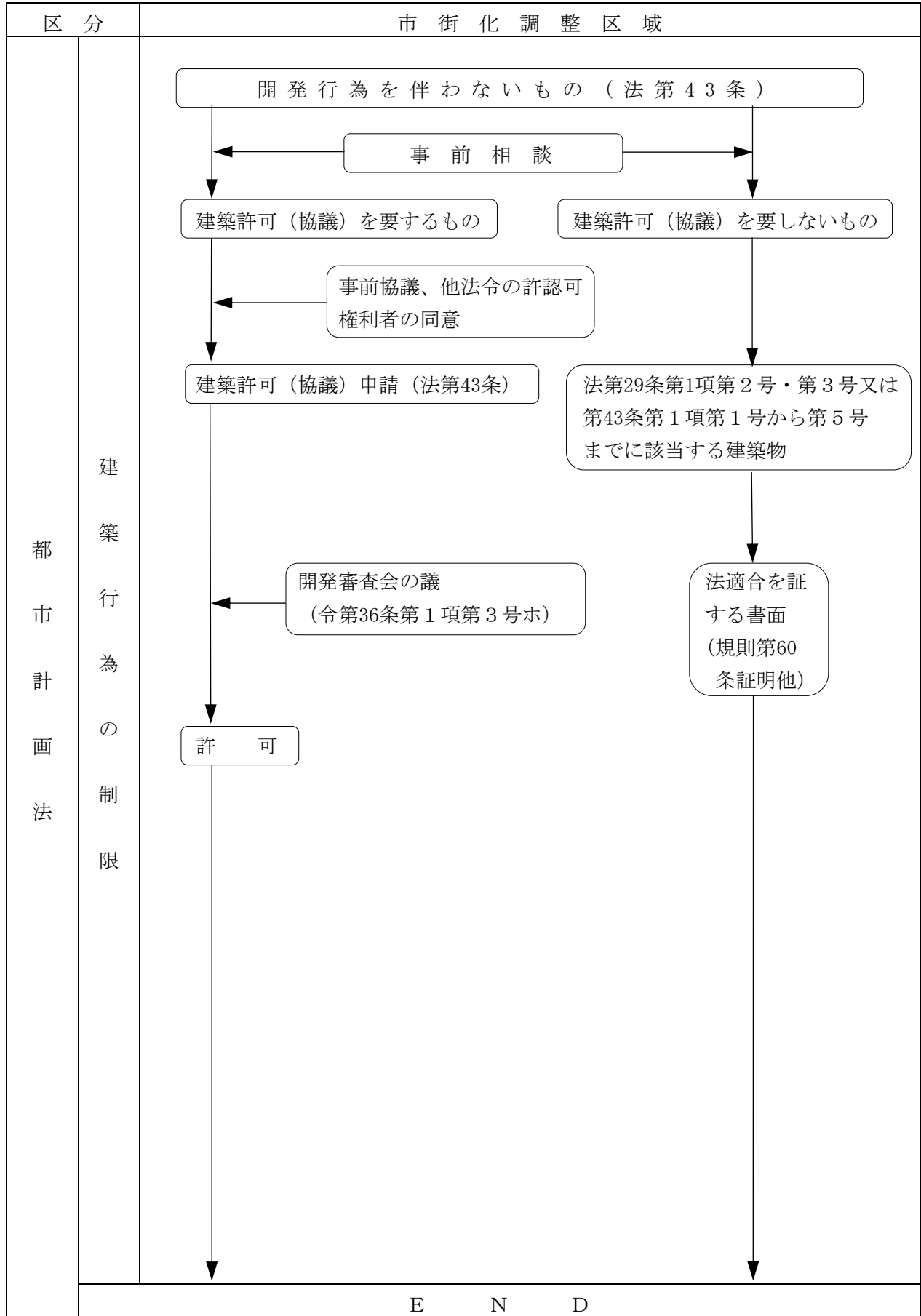
- (10) 法第 46 条の規定による開発登録簿の調製及び保管に関すること。
- (11) 法第 47 条第 1 項（法第 34 条の 2 第 2 項（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）及び同項において準用する場合を含む。）の規定による開発登録簿への登録、同条第 2 項及び第 3 項の規定による開発登録簿への付記、同条第 4 項の規定による開発登録簿の修正並びに同条第 5 項の規定による開発登録簿の閲覧及び写しの交付に関すること。
- (12) 上記（1）、（2）、（4）及び（6）から（9）までに掲げる事務に係る法第 80 条第 1 項の規定による報告及び資料の徴収並びに勧告及び助言に関すること。
- (13) 上記（1）、（2）、（4）及び（6）から（9）までに掲げる事務に係る法第 81 条第 1 項の規定による許可の取消し、変更、効力の停止、条件の変更及び条件の付加並びに工事その他の行為の停止並びに建築物その他の工作物及び物件の改築、移転及び除却その他の違反を是正するため必要な措置の命令並びに同条第 3 項の規定による当該命令に係る公示並びに同条第 2 項の規定による当該措置及びこれに係る公告に関すること。
- (14) 上記（1）、（2）、（4）及び（6）から（9）までに掲げる事務に係る法第 82 条第 1 項の規定による立入検査に関すること。

4. 許可のフローチャート **盛** P.73





○建築許可のフローチャート



## 第3節 用語の定義

### 1. 都市計画区域（法第5条）

「都市計画区域」とは、市又は町村（人口、就業者数その他が政令で定める要件に該当するもの）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、交通量その他についての現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域で県が指定するものです。

### 2. 市街化区域（法第7条第2項）

「市街化区域」とは、都市計画区域内で既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

### 3. 市街化調整区域（法第7条第3項）

「市街化調整区域」とは、都市計画区域内で市街化を抑制すべき区域です。

### 4. 線引都市計画区域（区域区分を持つ都市計画区域）

「線引都市計画区域」とは、市街化区域と市街化調整区域の区分が定められた都市計画区域です。

当該区域を有する市町村は、青森市、弘前市、八戸市、平川市、藤崎町、大鰐町、田舎館村、六ヶ所村の4市2町2村（令和8年4月1日現在）です。

### 5. 非線引都市計画区域（区域区分を持たない都市計画区域）

「非線引都市計画区域」とは、区域区分が定められていない都市計画区域です。

当該区域を有する市町村は、青森市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平内町、外ヶ浜町、鱒ヶ沢町、板柳町、鶴田町、野辺地町、七戸町、六戸町、東北町、おいらせ町、三戸町、南部町、五戸町、階上町の7市14町（令和8年4月1日現在）です。

### 6. 準都市計画区域（法第5条の2）

「準都市計画区域」とは、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、県が指定するものです。

令和8年4月1日現在、青森市の一部について、当該区域が指定されています。

### 7. 開発行為（法第4条）

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（法第4条第12項）

#### （1）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

「主として・・・」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することをいいます。

#### （2）区画形質の変更

「区画形質の変更」とは、切土、盛土等の造成工事により土地の形状の変更を行い、又は宅地以外の土地を宅地に変更するなど土地の利用状況の変更を行うことをいいます。

#### ・ 開発行為に該当する場合（例）

- ① 造成工事が伴わなくても、公共施設（道路、水路等）の整備や廃止などを伴う場合。
- ② 農地等宅地以外の土地を宅地とする場合。
- ③ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域において、全部又はその一部において、高さ2メートルを超える切土工事、高さ1メートルを超える盛土工事又は

一体的な切土及び盛土を行う工事であって、その合計の高さが2メートルを超えるものを行う場合。

・ 開発行為に該当しない場合（例）

- ① 単なる分合筆。
- ② 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為。
- ③ 土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、その主たる利用目的が建築物に係るものでないと認められる場合。
- ④ 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為で、建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を行わずに、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われる場合。
- ⑤ 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
- ⑥ 土地に自立して設置する太陽光発電設備  
建築基準法上の建築物に該当しないものは、開発許可を要しない。
- ⑦ 太陽光発電設備（建築基準法上の建築物に該当しないもの）の付属施設  
その用途、規模、配置や発電設備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当たらないと開発許可権者が判断した場合は、開発許可を要しない。  
※ ⑤、⑥及び⑦に関して、建築物に該当するか否かは、地域を所管する建築基準法担当部に確認してください。

## 8. 建築物（建築基準法第2条第1号）

「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに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をいいます。

## 9. 建築（建築基準法第2条第13号）

「建築」とは建築物を新築、増築、改築し、又は移転することをいいます。

- (1) 「新築」とは、建築物のない敷地において建築物を建築することをいいます。ただし、既存の建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合は、敷地が区分され既存建築物のない新たな敷地に建築するものとして、新築として取り扱います。
- (2) 「増築」とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、同一棟、別棟を問いません。ただし、既存建築物と用途上可分の建築物を同一敷地内に建築する場合、例えば、既存工場敷地内に従業員寮を建築するような場合には、(1)と同様の理由により増築ではなく新築として取り扱います。
- (3) 「改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを建築することをいいます。従って、建築物の用途、規模及び構造が著しく異なる建築物の建替えについては、開発許可制度上は新築として取り扱います。

なお、「改築」には、用途変更を伴う場合と用途変更を伴わない場合に区別されています。政令第22条第4号では「……建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為」といい、第5号では「前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為」と規定されています。

- (4) 「移転」とは、同一敷地内における建築物の移転をいいます。従って、建築物を現在の敷地から他の敷地へ移すことは移転ではなく、新しい敷地での新築又は増築となります。

## 10. 特定工作物（法第4条）

「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。

(1) 「第一種特定工作物」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令第1条第1項に定めるものをいいます。

- ① コンクリートプラント
- ② アスファルトプラント
- ③ クラッシャープラント
- ④ 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（危険物とは建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類欄に掲げるものをいいます。）

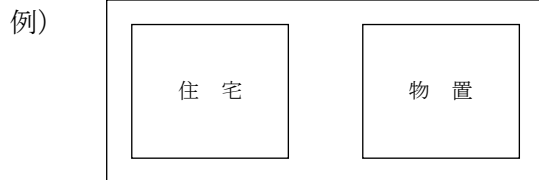
(2) 「第二種特定工作物」とは、ゴルフコースその他令第1条第2項で定めるものをいいます。

- ① ゴルフコース
- ② 1ヘクタール以上の運動場、レジャー施設  
野球場、庭球場、陸上競技場、ミニゴルフコース、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット、打席が建築物でないゴルフの打放し練習場等が該当しますが、工作物であっても運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設、工作物とはいえないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナ（ヨット、ボート等の係留所）、モトクロス場等は第二種特定工作物には含まれません。
- ③ 1ヘクタール以上の墓園（ペット霊園を含む。）

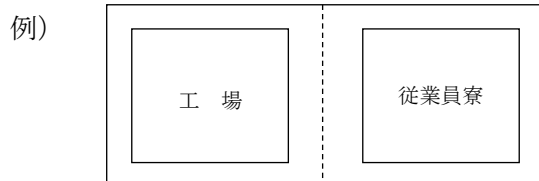
## 11. 敷地（建築基準法施行令第1条第1号）

敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいいます。

(1) 用途上不可分の建築物が2以上ある場合には、同一敷地とみなします。

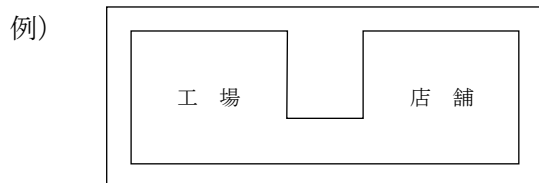


(2) 用途上可分の建築物が2以上ある場合には、それぞれ別の敷地とみなします。



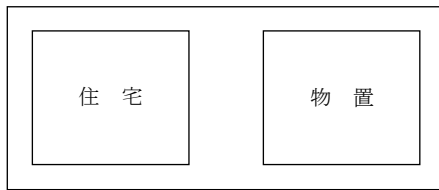
注：同一の事業者がそれぞれの敷地で同時期に開発行為を行う場合は開発区域は一体となります。

(3) 用途上可分の建築物が2以上ある場合においても、渡り廊下などで同一の棟とみなされる形態である場合には、同一敷地とみなします。



(4) 用途上可分の建築物が2以上ある場合においても、共通の管理機能のもとに利用される場合には、用途上不可分として同一の敷地とみなします。

例)

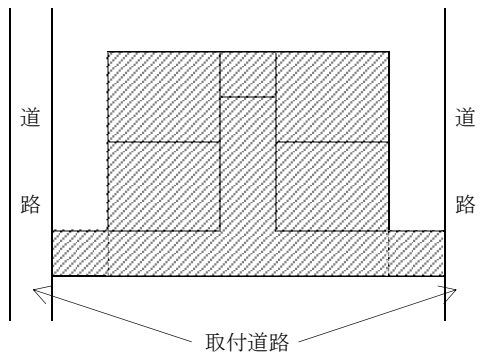


## 12. 開発区域

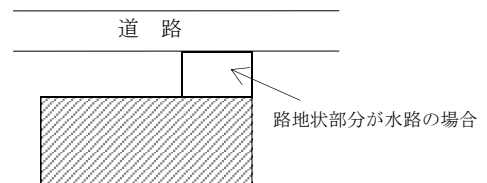
「開発区域」とは開発行為をする土地の区域をいいます。ただし、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために一体的に整備する土地の区域があり、その一部において土地の区画形質の変更を行う場合には、区画形質の変更を行わない部分を含め一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とみなします。

(1) 既存道路に接道させるため取付道路を築造する場合は、公共施設の整備に該当するので、開発区域に含まれます。また、取付道路と認められない路地状の敷地も開発区域に含まれます。

例) 1



例) 2



※取付道路及び路地状部分が水路の場合で

例1の場合は法第32条協議が必要です。

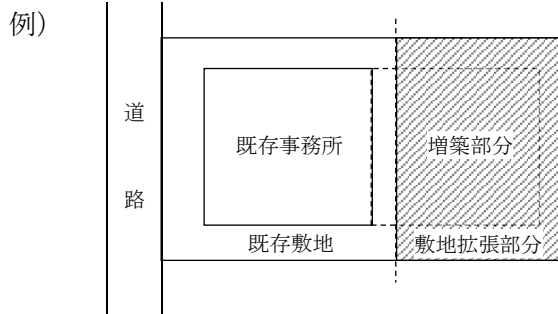
また、例2の場合は開発区域に含めずに、  
建築基準法第43条の許可が必要です。

(2) 建築物の建築等を行わない区域でも、建築物の敷地と一体的に利用する土地は開発区域に含まれます。

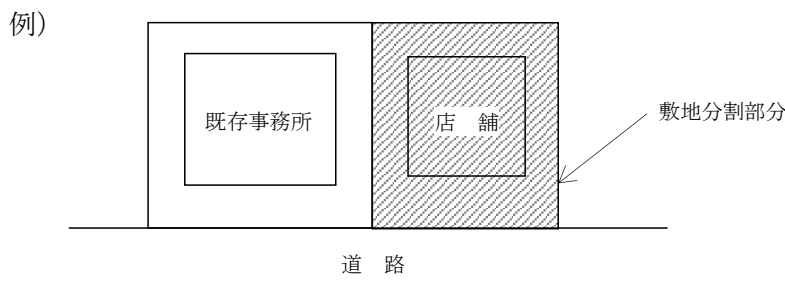
例)



(3) 敷地を拡張して増築する場合で、(5)に該当しない場合は、増築に伴う敷地拡張部分を開発区域として取り扱います。ただし、必要に応じて既存敷地の排水施設等に関して、許可基準を適用します。



(4) 敷地の一部を分割して用途上可分の建築物を建築する場合で、開発行為がある場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。



(5) 同一開発事業者が、法第36条第3項の公告後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

また、同一開発事業者が、当初、開発許可対象規模未満で行った開発行為の終了（造成の完了）後2年以内に隣接した区域を開発する場合であって、既開発部分と相互に密接な関係を有する開発と認められる場合は、追加造成される部分の規模、予定建築物の有無にかかわらず、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

さらに、一団の土地を複数の者が区分して造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、実質的に一体の造成と認められる時には、原則として一体的な開発行為として取り扱います。

### 13. 災害ハザードエリア

災害ハザードエリアとは、過去の災害による被災箇所などの災害リスクの高いエリアのことであり、災害レッドゾーンと災害イエローゾーンに分けられます。

	区 域	法 令
災 害 レッドゾーン	災 害 危 険 区 域	建築基準法
	地すべり防止区域	地すべり等防止法
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法

災 害 イエローゾーン	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の 推進に関する法律
	浸水想定区域 (原則として、想定浸水深 が3.0m以上となる区域)	水防法

#### 14. 宅地造成 **盛**

宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土又は切土による土地の形質の変更で盛土規制法の規制対象規模に当たるもの。

#### 15. 特定盛土等 **盛**

公共施設用地以外の土地で行われる盛土又は切土（宅地造成を包含する）を伴う土地の形質の変更で、宅地又は農地等に隣接、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして盛土規制法の規制対象規模に当たるもの。

#### 16. 宅地造成等 **盛**

宅地造成、特定盛土等(又は土石の堆積)の総称。

#### 17. 宅地造成等工事規制区域 **盛** P.68

市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われた場合に、人家等に危害を及ぼしうるエリアとして都道府県知事等が指定した区域。

#### 18. 特定盛土等規制区域 **盛** P.68

市街地や集落などから離れているものの、地形等の条件から、盛土等が行われた場合に、人家等に危害を及ぼしうるエリアとして都道府県知事等が指定した区域。

#### 19. みなし許可 **盛** P.71

都市計画法第 29 条第 1 項又は第 2 項の許可を受けた宅地造成等に関する工事については、盛土規制法第 12 条第 1 項又は同法第 30 条第 1 項の許可を受けたものとみなすもの。

あるいは、国又は都道府県、指定都市若しくは中核市が行う宅地造成等に関する工事について、許可権者との協議が成立したものについては、盛土規制法第 12 条第 1 項又は同法第 30 条第 1 項の許可を受けたものとみなすもの。

## 第2章 開発行為の許可

### 第1節 許可を要する開発行為（法第29条）

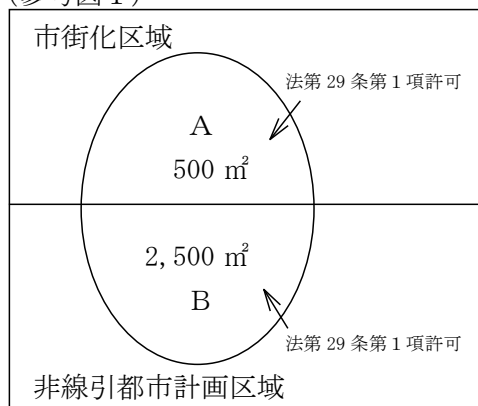
都市計画区域内外において、次に掲げる開発行為を行おうとする者は、あらかじめ知事（中核市、施行時特例市及び事務処理市町村にあっては、それぞれの市町村長）の許可を受けなければなりません。

項目 \ 区域	都市計画区域内			都市計画区域外	
	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	準都市計画区域	その他の区域
建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域の面積が1,000㎡以上の場合	開発区域の面積規定なし（全て）	開発区域の面積が3,000㎡以上の場合	開発区域の面積が3,000㎡以上の場合	開発区域の面積が10,000㎡以上の場合
第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為					
第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ゴルフコース</li> <li>・ 1ha以上の第二種特定工作物</li> </ul>				

○開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可の適用

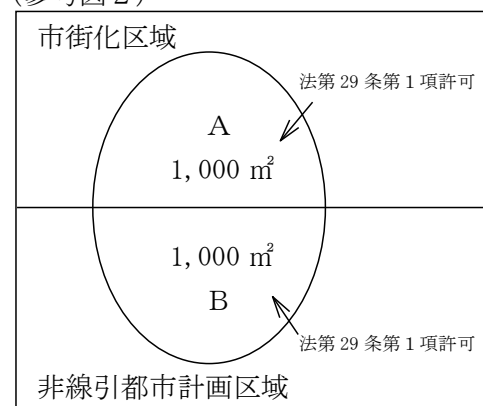
(1) 開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域にわたる場合で、開発区域全体の面積が3,000平方メートル以上であるならば開発区域全体が許可を要します（令第22条の3第1項第2号）。また、開発区域全体の面積が3,000平方メートル未満であっても、当該開発区域のうち市街化区域に含まれる部分の面積が1,000平方メートル以上であるならば、開発区域全体が許可を要します（令第22条の3第1項第3号）。

(参考図1)



全体（A+B）が開発許可を要する

(参考図2)

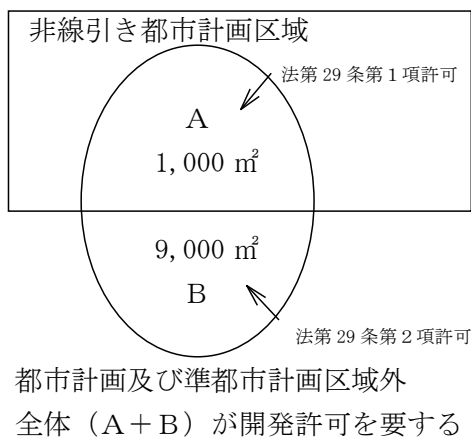


全体（A+B）が開発許可を要する

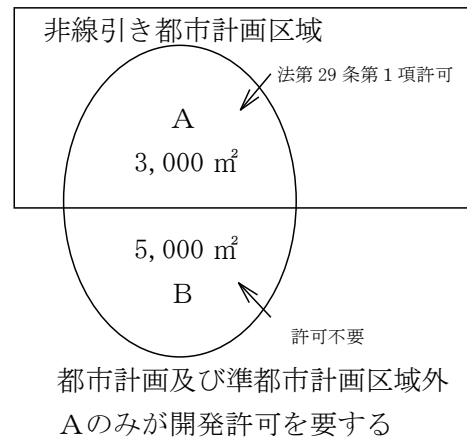
(2) 開発区域が市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外とにわたる場合で、開発区域全体の面積が1ヘクタール以上であれば開発区域全体が許可を要します(令第22の3第1項第1号及び第2項)。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分については法第29条第1項許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外に含まれる部分については法第29条第2項許可をそれぞれ行うこととなります。

また、開発区域全体の面積が1ヘクタール未満であっても、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分の面積が3,000平方メートル以上又は市街化区域に含まれる部分の面積が1,000平方メートル以上である場合には、市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域に含まれる部分が開発許可を要します。

(参考図3)



(参考図4)



(3) 開発区域が市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と市街化調整区域とにわたる場合については、その開発行為の面積にかかわらず、開発区域全体が許可を要します。

(4) 開発区域が市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合については、市街化調整区域に含まれる部分についてはその面積にかかわらず許可を要しますが、都市計画区域及び準都市計画区域外に含まれる部分については、開発区域全体の面積が1ヘクタール以上である場合に許可を要します。

## 第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項ただし書）

次に掲げる開発行為の許可は不要です。

### 1. 市街化区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における小規模開発（第1号）

市街化区域内における1,000平方メートル未満の開発行為及び非線引都市計画区域又は準都市計画区域内における3,000平方メートル未満の開発行為は、許可を要しません。

ただし、開発許可を要する面積以上の一団の土地を、複数の者等がそれぞれ開発許可を要する面積未満に区分して数回にわたり造成する場合で、排水施設や道路等の設置が一連のものとして行われ、造成時期も近接しているときには、一体の開発行為として許可を要することになります。

### 2. 市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域における農林漁業用施設等のための開発行為（第2号）

市街化調整区域、非線引都市計画区域又は準都市計画区域内で農林漁業に従事する者のその業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は許可を要しません。

農林漁業の範囲については、日本標準産業分類によるA農業・林業及びB漁業の範囲とし、季節的なものであってもこれに含まれます。

農林漁業に従事する者には、被傭者及び法人の構成員である常時従業者は含まれますが、臨時的従業者は含まれません。また、当該区域においてこれらの業務に従事することを要します。なお、居住の用に供する建築物については、世帯員のうちの1以上の者がこれらの業務に従事する者であれば足りります。

農林漁業を営む者の定義（販売額は「農林業センサス」による）

1	農業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の農地について自らその耕作に従事する者で、かつ、年間における農業生産物の総販売額が15万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は農業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な農作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）
2	林業を営む者	①	10アール（1,000㎡）以上の山林について自らその育林に従事する者で、かつ、年間における林業生産物の総販売額が15万円以上である者
		②	①の業務に従事する者又は林業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な育林作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）
3	漁業を営む者	①	年間における漁業生産物の総販売額が15万円以上である水産動植物の採取又は養殖の業務に従事する者
		②	①の業務に従事する個人又は漁業生産法人の常時従業者たる構成員でその法人の業務に必要な漁業作業に主として従事する者（臨時的な者は含まない。）

#### (1) 農林漁業用施設

① 農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

- a. 畜舎 b. 蚕室 c. 温室 d. 育種苗施設 e. 孵卵育雛施設 f. 搾乳施設 g. 集乳施設 h. 農作業舎  
i. 魚類蓄養施設 j. 米麦乾燥調整施設 k. たばこ乾燥施設 l. 漁獲物水揚荷さばき施設  
m. のり・わかめ乾燥施設 n. 野菜集荷施設 o. 果実集荷施設 等

※配送、卸売業務等の商業活動のための集荷用建築物及び人工栽培キノコの栽培施設はこれに該当しませんが、法第34条第4号に該当する場合は許可を受けられます。

- ② 農林水産物の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
  - a. 堆肥舎 b. サイロ c. 種苗貯蔵施設 d. 家畜人工授精施設 e. 農機具等収納施設
  - f. 物置 g. 漁船漁具保全施設 h. 養殖用飼料等保管施設 i. 漁船用補給施設 等
- ③ 家畜診療の用に供する建築物
- ④ 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
  - a. 用排水機 b. 取水施設 等
- ⑤ ①から④までに掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で建築面積が90平方メートル以内のもの

(2) 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ための開発行為 (第3号)

公益上必要な建築物のための開発行為は許可を要しません。

対象となる施設は、次表に掲げるものです。

(社会福祉施設、学校施設及び医療施設については許可が必要です。)

<>印は該当しない例

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
令 第 21 条	1	道路、一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場料金徴収所 <サービスエリア内の売店>	道路法、道路運送法	
	2	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門	河川法	
	3	公園施設	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法	
	4	索道及び軌道又は無軌道電車の事業施設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法、軌道法	
	5	石油パイプライン事業施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法	
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、特別積合せ貨物運送事業及び一般自動車ターミナル用の施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、倉庫、待合所、一般路線自動車ターミナル管理事務所 <一般貸切旅客、一般貨物>	道路運送法、貨物自動車運送事業法、自動車ターミナル法	
	7	港湾施設、漁港施設	荷さばき施設、旅客施設(旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、宿泊所)、保管施設(倉庫、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、貯油施設)、厚生施設(船員等の休憩所、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	港湾法、漁港漁場整備法	
	8	海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の侵入又は侵食防止施設(堤防、突堤)の管理施設	海岸法	

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
令 第 21 条	9	公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂）、格納庫、航空保安施設、修理工場、管理事務所	航空法	
	10	気象、海象、地象、洪水の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法	
	11	郵便事業施設	日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設 ＜銀行窓口業務施設、保険窓口業務施設、印紙の売りさばき業務施設＞	日本郵便株式会社法	日本郵便株式会社が同一施設で郵便の業務以外の業務も併せて行う場合は、許可を要する。
	12	電気通信回線設備	第一種電気通信事業	電気通信事業法	
	13	放送施設	放送局	放送法	
	14	電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業（一般需要者への供給）及び卸売電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電所、送電所、配電所	電気事業法	
		ガス事業のガス工作物を設置する施設	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＞	ガス事業法	大口ガス事業の用に供するものは、公益性に劣ることから許可不要とはされていない。
		水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者への供給、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、配水施設でその者が管理する施設 ＜事務所＞	水道法	
	15	工業用水道施設	一般需要者への供給、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、配水施設でその者が管理する施設 ＜事務所＞	工業用水道事業法	
		公共下水道及び都市下水道施設	終末処理場、ポンプ場	下水道法	
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水防予防組合	
	17	図書館	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	図書館法	
		博物館	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人、宗教法人及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法	
	18	公民館	＜町内会等が設置する地区集会所＞	社会教育法	地区集会所は法第34条第14号に該当する。

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
令第21条	19	公共職業訓練施設	国、地方公共団体、雇用促進事業団が設置する専修職業訓練校、高等職業訓練校、職業訓練短期大学校、技能開発センター、職業訓練大学校、身体障害者職業訓練校 ＜事業内職業訓練校（共同職業訓練所）＞	職業能力開発促進法	
	20	火葬場	火葬場 ＜墓地、ペット霊園処理場＞	墓地・埋葬等に関する法律	位置について建築基準法第51条の制限あり
	21	と畜場、化製場等	と殺解体施設、化製場、死亡獣畜取扱所 ＜魚介類及び鳥類の処理施設＞	と畜場法、化製等に関する法律	
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設、ごみ処理施設） ＜産業廃棄物処理施設＞	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	同一敷地に一般廃棄物と産業廃棄物の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。 (行政実例 S48. 3. 28)
		浄化槽施設	浄化槽	浄化槽法	
	23	卸売市場施設	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、地方公共団体が設置する市場	卸売市場法	
	24	公園事業施設	宿舍、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の用に供する施設	自然公園法	
	25	住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法	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。
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合の研究所等	研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター ＜学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍、公営住宅＞	地方自治法	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は該当する。 (行政実例 S52. 11. 14)
27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法		
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法		

法令	号	公益施設	具体例	根拠法令	行政実例等
令第21条	29	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水資源開発施設	独立行政法人水資源機構法	
	30	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法	
	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の業務施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法及び非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律	

#### 4. 都市計画事業の施行として行う開発行為（第4号）

知事等の認可を受けて、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（第5号）

知事等の認可を受けて、土地区画整理事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

なお、土地区画整理事業の施行区域であっても、事業の完了後に個別に開発行為を行う場合には、開発許可を要します。

#### 6. 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（第6号）

知事等の認可を受けて、市街地再開発事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

#### 7. 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為（第7号）

知事等の認可を受けて、住宅街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

#### 8. 防災街区整備事業の施行として行う開発行為（第8号）

知事等の認可を受けて、防災街区整備事業の施行として行う開発行為は許可を要しません。

#### 9. 公有水面埋立法の免許を受けた埋立地であって、まだ告示がないものにおいて行う開発行為（第9号）

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がされるまでの間は埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので、適用除外とされています。

#### 10. 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（第10号）

非常災害時に応急措置として早急に行う必要がある開発行為は許可を要しません。建築物の応急性と臨時性が本号の判断基準となるので、原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置が該当します。

## 11. 通常の管理行為、軽易な行為（第 11 号）

通常の管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのない開発行為は許可を要しません。

(1) 仮設建築物の建築又は一時的使用のための第一種特定工作物の建設の用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はこれに該当しますが、同条第 5 項のそれ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。

なお、建築後、一定期間を経た後に除却してまた建築する場合は、継続して使用される建築物であり仮設建築物に該当しません。

(2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

附属建築物とは、既存の主たる建築物の補助的意味を持つ用途上不可分な建築物をいい、その用途、規模、機能等から判断します。附属建築物の床面積は、主たる建築物の規模とのバランスで合理的な範囲でなければならず、物置は 30 平方メートル以下程度のもの、車庫は普通自動車 2 台以下程度のものが該当します。

なお、敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が 30 平方メートル以内であるものについては許可を要しません。

(3) 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面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供するための開発行為

増築部分の床面積が 10 平方メートル以内の増築、改築等については、防火地域及び準防火地域におけるものを除いて建築確認も不要です。

(4) 建築物の改築で、用途変更を伴わないもの等の用に供するための開発行為

敷地拡張を伴う場合であっても、拡張敷地が 30 平方メートル以内であるものについては許可を要しません。

(5) (4)に掲げるもののほか、建築物の改築で、改築にかかる床面積が 10 平方メートル以内であるものの用に供するための開発行為

(6) 市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場等で、下記の全ての要件に該当するものの用に供するための開発行為

- ① 当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が、自ら当該業務を営むものであること。
- ② 当該建築物の立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接する区域であること。
- ③ 開発区域の面積が 100 平方メートル以内であること。
- ④ 当該建築物の床面積の合計が 50 平方メートル以内で、かつ、総床面積の 50%以上がその業務に供する部分であること。なお、理容業・美容業等の物品にかかわらないサービス業等は該当しません。対象業種については第 5 節 2. (1)を参照して下さい。

※注：市街化調整区域においては、(2)、(4)に該当し、開発行為の許可を要しないものであっても、法第 43 条の建築許可が必要となる場合があります。

## 第 3 節 国等の開発行為（法第 34 条の 2）**盛**

下記の者が行う開発行為は、知事（中核市、施行時特例市又は事務処理市町村にあつては、それぞれの市町村長）との協議が成立することをもって、開発許可があつたものとみなされます。

また、開発行為が盛土規制法の許可を要する場合、協議成立でみなし許可となります。**盛** P.71

(1) 国、都道府県、指定都市、中核市及び施行時特例市

- (2) 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「事務処理市町村」という。）
- (3) 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又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、全部事務組合、役場事務組合及び港務局
- (4) 都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市又は事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団

法第 34 条の 2 の適用について、国等とみなされる者は次のとおりです。

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、地方共同法人日本下水道事業団、青森県土地開発公社、独立行政法人空港周辺整備機構

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

※国等が行う学校、社会福祉施設及び医療施設の開発行為についても協議が必要です。

※法第 34 条の 2 の規定による協議内容について、県等の許可権者に確認する必要があります。

## 第 4 節 開発許可と建築確認

開発許可と建築確認の関係については、建築基準法施行規則第 1 条の 3 の規定により、その計画が法第 29 条、第 35 条の 2、第 41 条、第 42 条又は第 43 条までの規定に適合していることを証する書面を建築確認申請書に添えなければなりません。これに対応して、規則第 60 条においては、これらの規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができます。

なお、規則第 60 条に関する手続きを支障なく進めるために、法第 29 条第 3 号の政令で定める公益上必要な建築物については、開発担当課と関係担当部局との連絡調整等を行っています。一方、当該建築物の建築を行おうとする者においても、関係担当部局と事業計画に関する協議を要し、当該建築物が確実に開設される見込みであることが必要になります。

## 第 5 節 開発許可の基準

### 1. 技術基準（法第 33 条）

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保つための基準を定めたものです。

#### (1) 用途地域等との適合性（第 1 号）

用途地域等が指定されている地域では、予定建築物等の用途がこれに適合していること。

#### (2) 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（自己居住用の住宅を除く）（第 2 号）

① 道路、公園、広場等の公共空地（消防水利施設を含む）が適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が開発区域外の相当規模の道路に接続すること。この場合、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。すなわち、技術的に可能で施行者に不当な負担とならない範囲でできる限り都市計画の内容を実現すること。

② 開発区域内の道路は、開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、接続する必要があるときはその道路と接続すること。

③ 予定建築物等の用途、敷地の規模に応じて次に掲げる幅員以上の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。

a. 住宅（自己居住用の住宅を除く）の敷地又は住宅以外の建築物等の敷地でその規模が 1,000 平方メートル未満のものは 6 メートル。

b. その他のものは 9 メートル。

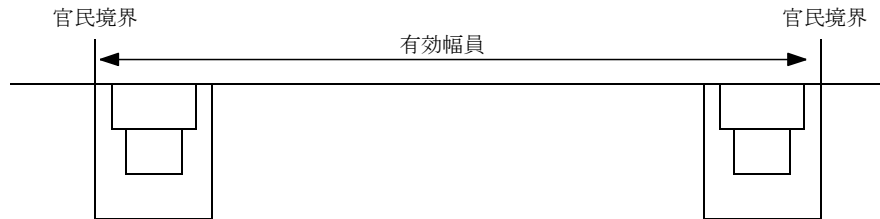
ただし、既存道路に接して行われる一敷地の単体の開発行為で、前面道路が幅員の十分で

ない道路で周辺に既に建築物が建ち並んでいるなど、道路整備が著しく困難である場合は4メートル以上の道路。

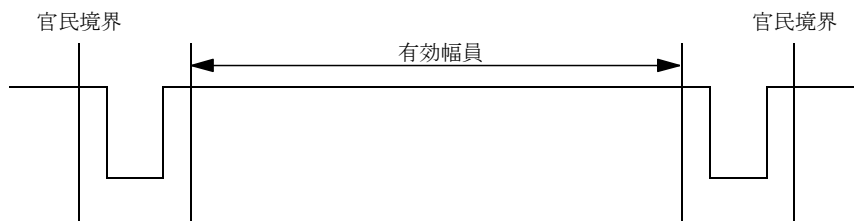
なお、道路の有効幅員とは、車両通行上支障がない場合であり、側溝用蓋（輪荷重を受けけるもの）を設けたものは有効幅員に含まれます。

例) 1. 蓋あり

(蓋はT-14に耐える構造とする。※管理・帰属を受ける市町村に確認ください。)



2. 蓋なし



- ④ 市街化調整区域における20ヘクタール以上の開発行為にあつては、予定建築物等の各敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- ⑤ 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル（主として住宅目的の開発行為にあつては6.5メートル。）以上の道路（周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路。）に接続していること。
- ⑥ 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- ⑦ 道路に関する技術的細目
  - a. 道路は砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造（舗装が望ましい。）とし、路面の排水のため適当な値の横断勾配が附されていること。
  - b. 道路には雨水等を有効に排出するため側溝等を設け、その構造は堅固で耐久力を有するものであること。
  - c. 道路の縦断勾配9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は小区間に限り12%以下とすることができます。
  - d. 道路は階段状でないこと。（歩行者専用道路で通行の安全上支障がないものを除く。）
  - e. 道路は袋路状でないこと。（比較的近い将来に当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等、避難上及び車両の通行上支障がない場合を除く。）
  - f. 歩道のない道路が同一平面で交差する箇所、接続する箇所又は歩道のない道路の曲がり角は、適当な長さで街角が切り取られていること。
  - g. 歩道は縁石又はさく等で車道から分離されていること。
- ⑧ 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為では、開発区域の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。（土地区画整理事業が施行された土地における二次開発の場合などで、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外でその敷地が一である場合等特に必要がないと認められる場

合を除く。)

- ⑨ 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為では、1箇所当たり300平方メートル以上で、その面積の合計が開発区域の3%以上の公園が設けられていること。開発区域の面積が5ヘクタール以上20ヘクタール未満の開発行為では、1,000平方メートル以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為にあつては1,000平方メートル以上の公園が2箇所以上であること。
- ⑩ 公園に関する技術的細目
  - a. 面積が1,000平方メートル以上の公園は、2以上の出入り口が配置されていること。この場合、原則として、1辺に2箇所設けるのではなく、最低2辺に出入り口を設けること。
  - b. 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置等で利用者の安全を図るための措置を講じること。
  - c. 公園は、広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
  - d. 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。この場合、公園の有効利用上支障のないものであること。
- ⑪ 消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防水利施設は、消防法第20条の規定に基づく「消防水利の基準」に適合していること。

### (3) 排水路その他の排水施設(第3号)

- ① 開発区域内の排水施設は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降雨量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出できるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。計画雨水量は5年に1回の確率で想定される降雨強度値以上の値を用い、計画汚水量は計画人口1人1日最大給水量から算出される計画1日最大汚水量に、工場等の廃水量及び侵入が予想される地下水量を加えて時間最大汚水量を求めること。
- ② 開発区域内の排水施設は、区域内の下水を有効にかつ適切に排出できるように、下水道、排水路、河川、湖等へ接続していること。この場合、放流先の排水能力が集中豪雨時等に不十分となる場合には、雨水に限り遊水池等の一時貯留施設(災害上危険のない構造のもの。)を設けることができます。
- ③ 雨水(処理された清浄な汚水等で衛生上問題のないものを含む。)以外の下水は、原則として、暗渠によって排出すること。
- ④ 排水施設に関する技術的細目
  - a. 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
  - b. 排水施設は、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講じられていること。ただし、雨水を排除すべきものについては、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする事ができる。
  - c. 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
  - d. 公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅は、20センチメートル以上であること。
  - e. 排水施設のうち暗渠である構造の部分の次の箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
    - イ. 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
    - ロ. 下水の流路の方向、勾配、横断面が著しく変化する箇所。(管渠の清掃に支障がない場合を除く。)
    - ハ. 管渠の長さがその内径又は内のり幅の120倍を超えない範囲において管渠の維持管理上必要な箇所。

- f. まず又はマンホールの底には、雨水用のまずでは深さ 15 センチメートル以上の泥だめが、その他のまず又はマンホールではその接続する管渠の内径又は内のり幅に応じ相当幅のインバートが設けられていること。

**(4) 水道その他の給水施設 (第 4 号)**

水道その他の給水施設が、開発区域で想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。

**(5) 地区計画等 (第 5 号)**

開発区域内の土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等の内容に適合していること。

**(6) 公共施設、公益的施設及び予定建築物の用途の配分 (第 6 号)**

開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校等の公益的施設及び開発区域内の予定建築物の用途の配分が定められていること。主として住宅目的の 20 ヘクタール以上の開発行為の場合は、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等の公益施設の配置及び規模を考慮すること（周辺の状況により必要がない場合を除く。）。この場合、開発者が自ら整備するのではなく、用地として確保しておけば足ります。

**(7) 宅地の安全性 (第 7 号) 盛**

- ① 開発区域内の地盤が軟弱である場合は、地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、各種のドレーン工法による水抜き等の措置が講じられていること。

- ② 開発行為によってがけが生じる場合は、崖の上端に続く地盤面は、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水等の地表水が流れるように勾配がとられていること。

なお、「崖」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。

- ③ 切土をする場合で、切土後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置が講じられていること。

- ④ 盛土をする場合は、雨水等の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、締固めの措置が講じられていること。

なお、締固めは、30 センチメートル以下の巻き出し厚ごとにローラー等による転圧を繰り返して行うこと。

- ⑤ 著しく傾斜している土地で盛土をする場合は、段切り等の措置が講じられていること。

なお、雑草等が茂っている地盤に直接盛土をすると、植物の腐食により新旧地盤面の接する面に弱い地層ができるので、雑草等の除去等を行うこと。

- ⑥ 崖面の保護

切土をした 2 メートルを超える崖、盛土をした 1 メートルを超える崖又は切土と盛土を同時にした 2 メートルを超えるがけの崖面は、擁壁の設置等の措置が講じられていること。

ただし、切土をした崖で、土質が次表の左欄に該当し、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のものは、この限りではありません。

土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

⑦ 擁壁に関する技術的細目

- a. 擁壁の構造は、構造計算、実験等によって、破壊、転倒、すべり、沈下が生じないように確かめること。なお、土圧は、土の圧力のほか水圧、自重、建築物、積雪等の積載荷重を含めて計算すること。
- b. 擁壁には、その裏面の排水をよくするため水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けること。（空積造等で裏面の水が有効に排水できるものを除く。）
- c. 高さ2メートルを超える擁壁については、建築基準法施行令第142条の規定を準用します。具体的には、鉄筋コンクリート造、石造等の腐らない材料を用いた構造とすること、石造の擁壁は、裏込めにコンクリートを用い、石と石とを十分に結合することのほか、構造設計の原則、木ぐいの基準、構造耐力上主要な部分等の支え、コンクリートの材料、鉄筋の定着、コンクリートの強度、コンクリートの養生、鉄筋のかぶり厚さ等の規定があります。

⑧ 宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内における開発 **盛** P.75

都市計画法第33条第1項第七号では、開発区域内の土地の一部が盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内において下記の工事を行う場合は、それぞれ盛土規制法に定める技術的基準を満たす必要があります。

盛土規制法の区域	対象工事	適用基準
宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	盛土規制法第13条の規定
特定盛土等規制区域	開発行為（盛土規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	盛土規制法第31条の規定

(8) 適正な区域の選定 (第8号)

開発区域内に災害危険区域（建築基準法第39条第1項）、地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項）、浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）の開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。（開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がない場合を除く。）

(9) 樹木の保存、表土の保全等 (第9号)

1ヘクタール以上の開発行為の場合、開発区域及びその周辺の環境を保全するため、植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全等を行うこと。

- ① 高さが10メートル以上の健全な樹木又は高さ5メートル以上で規模が300平方メートル以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯、法面等として配置するなど、その保存の措置が講じられていること。

ただし、公園、緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合、南下がり斜面等の宅地予定地に保存対象樹木がある場合等、やむを得ない場合を除きます。

- ② 1,000平方メートル以上の面積で1メートルを超える切土又は盛土を行う場合は、表土（植物の生育に必要な有機物質を含む表層土壌）の復元、客土、土壌の改良等の措置が講じられていること。表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモンガーデン、隣棟間空地、緩衝帯等です。

- a. 表土の復元：開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必

要な部分に復元すること。

b. 客 土：開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土で開発区域内の必要な部分を覆うこと。

c. 土壌の改良：土壌改良剤と肥料を与え、耕起すること。

#### (10) 緩衝帯（第 10 号）

騒音、振動、煤煙、悪臭等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為で 1 ヘクタール以上の場合には、緑地帯等の緩衝帯を次表の幅員で配置すること。また、緩衝帯は工場の敷地の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石を設置するなどして区域を明確にすること。

なお、開発区域の周辺に公園、緑地、河川、植樹のされた大規模な街路、法面等緩衝効果を有するものが存する場合は、その幅員の 2 分の 1 を緩衝帯の幅員に算入することができます。

面 積	幅 員
1.0 h a 以上 1.5 h a 未満	4 m 以上
1.5 h a 以上 5.0 h a 未満	5 m 以上
5.0 h a 以上 15.0 h a 未満	10m 以上
15.0 h a 以上 25.0 h a 未満	15m 以上
25.0 h a 以上	20m 以上

#### (11) 輸送の便等（第 11 号）

40 ヘクタール以上の開発行為では、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと。特に必要がある場合には、開発区域内に鉄道施設の用に供する土地を確保すること。

#### (12) 申請者の資力及び信用（第 12 号） **盛**

非自己用又は 1 ヘクタール以上の自己業務用の開発行為の場合は、申請者が事業計画どおりに事業を完遂する資力的能力があり、また、過去の事業実績等から判断して誠実に許可条件等を遵守し、事業を遂行する信用があること。

盛土規制法の「みなし許可」となる場合、全ての開発行為が審査対象となり、申請者の資力及び信用に関する書類の提出が必要です。**盛** P. 72, 74

#### (13) 工事施行者の能力（第 13 号） **盛**

非自己用又は 1 ヘクタール以上の自己業務用の開発行為の場合は、工事施行者が開発行為に関する全ての工事を完成するために必要な能力があること。

盛土規制法の「みなし許可」となる場合、全ての開発行為が審査対象となり、工事施行者の能力に関する書類の提出が必要です。**盛** P. 72, 74

#### (14) 権利者の同意（第 14 号）

開発行為に係る土地、建築物、工作物につき、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地では所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合は、その保全処分をした者を含みます。

「相当数の同意」とは、①すべての権利者の 3 分の 2 以上の同意を得ており、かつ、②これらの者のうちの所有権者及び借地権者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得ており、さらに、③同意した所有権者の土地の地積と借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上であることを指します。

なお、土地所有者等の同意を得ないまま開発許可を得た土地については、開発許可を得たからといって私法上の権限を取得するものではなく、当該土地について権利者の同意を得なければ工事を行うことはできません。よって、工事着工までには原則として全員の同意を得る必要があります。

◇法第33条に規定する技術基準一覧表



○：基準適用箇所

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規模	法第33条第1項該当号	政令	規則			
			自己居住用	自己業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用							
1	用途地域等への適合	○用途地域等が定められている時は、予定建築物等の用途が適合していること ○地区計画等の内容に整合していること	○	○	○	○	○	○	○		1 5					
2	道路	○通行の安全性	×	○	○	○	○	○	○		2	25①	20			
		○機能の有効性										25②				
		○敷地に接する道路の幅員 ①1,000㎡未満の敷地6m(多雪地帯8m)以上 ②上記以外の敷地9m以上 ③小区間で通行に支障のない場合は4m以上										○		○	25③	
		○市街化調整区域20ha以上の開発の場合 ①敷地から250m以内に幅員12m以上の道路があること										×		×	調整区域 20ha~	25④
		○開発区域内の主要道路が接続する開発区域外の道路幅員 ①原則9m(住宅目的では6.5m)以上 ②例外的に、周辺の状況によりやむを得ない場合は、通行に支障のない道路										○		○	29	25⑤
		○区域内の9m以上の道路は、歩車道が分離されていること (技術的細目)														24①
		○砂利敷等安全、円滑な交通に支障のない構造で適当な横断勾配が附されていること														24②
		○適当な排水施設 ○縦断勾配 ①原則9%以下、やむを得ない小区間に限り12%以下														24③
		○階段状でないこと ○袋路状でないこと ①例外的に予定接続道路がある場合又は転回広場等がある場合は認める														24④
		○歩道のない道路の平面交差は、適当な長さの街角せん除										24⑤				
○歩道は工作物により分離	24⑥															
○歩道は工作物により分離	24⑦															
3	公園・緑地	○3%以上の公園等 ①例外的に周辺に既設のものがある場合、用途が住宅以外のもの、かつ、敷地が一である場合等周辺の状況、用途及び配置により設置しなくても良い	×	○	○	○	○	○	×	×	2	0.3ha ~5ha	25⑥			
		○300㎡以上が1箇所以上必要										5ha~ 5ha~ 20ha 20ha~	25⑦	21①		
		○1,000㎡以上が1箇所以上必要												21②		
		○1,000㎡以上が2箇所以上で3%以上必要 (技術的細目)												29	25① 25② 25③ 25④	
		○1,000㎡以上の公園には、2箇所以上の出入り口 ○交通量の多いところでは、安全確保の措置が必要 ○適切な形状及び勾配での施設配置 ○適切な排水施設														
4	排水施設	○5年の降雨強度確率、付随排水、区域の状況による管渠の勾配及び断面積	○	○	○	○	○	○	○	○	3	26①	22			
		○放流先の排水能力、利水の状況により公共の水域若しくは海域に接続すること。能力により一時貯留施設を設置										26②				
		○下水は暗渠排水										26③				
		(技術的細目) ○堅固で耐久力を有する構造										29	26①			
		○耐水材料で造り漏水を最小限度とする措置											26②			
		○公共の排水施設は、維持管理上支障のない場所に設置											26③			
○公共の排水施設のうち暗渠の内径は、20cm以上	26④															

番号	区分	許可基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物		適用規模	法第33条第1項 該当号	政令	規則
			自己 居住用	自己 業務用	非自己用	自己用	非自己用	自己用	非自己用				
4	排水施設	○ます又はマンホールを設置する箇所 ①公共管渠の始まる箇所 ②流路、勾配等が著しく変化する箇所 ③内径の120倍を超えない範囲内で必要な箇所											26⑤
		○ます又はマンホールの底 ①深さ15cm以上の泥だめ(雨水専用の場合) ②相当幅のインパート(その他の場合)											
5	消防施設	○消防法第20条第1項の基準に適合	×	○	○	○	○	○	○		2	25⑧	
6	給水施設	○需要に支障をきたさないよう設置	×	○	○	○	○	○	○		4		
7	公益的施設	○公益的施設及び区域内建築物の適切な用途配分 ○教育施設、医療施設、交通施設、購買施設等公益的施設用地の確保								住居系 20ha～	6	27	
8	防災・ 安全措置  <b>盛</b> p. 75	○地盤の軟弱な土地、がけ崩れ、出水のおそれのある場合は、 ①軟弱地盤→沈下、区域外地盤の隆起が生じないよう土の置換え、水抜き等の措置									7	28①	23
		②崖が生じる場合→崖の上端に続く地盤面は逆勾配とする										28②	
		③切土の場合→すべりやすい土質は、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留の設置、土の置換え等の措置	○	○	○	○	○	○	○			28③	
		④盛土の場合→締固め等の措置										28④	
		⑤傾斜地の場合→すべり面対策として段切り等の措置										28⑤	
		⑥崖面の保護→擁壁の設置、石張り、芝張り等の設置										28⑥	
9	災害危険区域等の除外	○下記の危険区域を開発区域に含まないこと ①建築基準法第39条第1項の災害危険区域 ②地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域 ③土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域 ⑤急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域	×	○	○	○	○	○	○		8	23の2	
		○樹木の保存、表土の保全等に必要な措置 ①高さ10m以上の健全な樹木又は高さ5mかつ300㎡以上の健全な樹木の集団は、公園、緑地として保全 ②高さ1mを超える切土又は盛土の面積が1,000㎡以上である場合は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	9	23の3 28の2①
11	緩衝帯	○騒音、振動等による環境悪化のおそれのある場合は、緑地帯等の緩衝帯を設置 ①1ha～1.5ha→4m ②1.5ha～5ha→5m ③5ha～15ha→10m ④15ha～25ha→15m ⑤25ha以上→20m ⑥周辺の状況(公園、緑地等)の状況により幅員の減少、不設置も可	○	○	○	○	○	○	○	1ha～	10	23の4 28の3	23の3
12	輸送施設	○道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと	○	○	○	○	○	○	○	40ha～	11	24	
13	申請者の 資力・信用	○申請者に資力・信用があること ※盛土規制法の「みなし許可」は全て審査対象 <b>盛</b> P. 72, 74	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○		12	24の2	
14	工事施行者の能力	○工事施行者に完成するために必要な能力があること ※盛土規制法の「みなし許可」は全て審査対象 <b>盛</b> P. 72, 74	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○		13	24の3	
15	関係権利者の同意	○区域内の土地、開発行為に関する工事の区域内の土地等の権利者の相当数の同意を得ていること	○	○	○	○	○	○	○		14		

## 2. 立地基準（法第34条）

市街化調整区域では、法第33条に定める技術基準の他、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。

なお、第二種特定工作物は市街化の要因となるものでなく、また、スプロール現象を引き起すおそれもないので、法第34条の立地基準は適用されません。

**※市街化調整区域の開発許可事務は、権限移譲された市町村が行うことになっているので、詳細は各市町村に相談してください。**

### （1）公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為（第1号）

市街化調整区域でも、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に配慮する必要があるため、公益上必要な建築物である学校施設、社会福祉施設及び医療施設並びに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、はり・灸・あんま業、自動車修理工場等を営むための施設が許可の対象になります。ただし、著しく規模の大きい店舗や、主として市街化区域に居住する者をサービスの対象にしたものは除かれます。

なお、公益上必要な建築物については、主として開発周辺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代表的なものは次のとおりです。

<>印は該当しない例

公益施設	行政実例等	根拠法令	具体例
学校施設		学校教育法	幼稚園、小学校、中学校 <高等学校、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、大学、専修学校、各種学校>
社会福祉施設	児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業	児童福祉法	家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業
	社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設	生活保護法	救護施設、更生施設 等
		児童福祉法	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童自立支援施設、障害児通所支援事業等(※)の用に供する施設、助産施設、保育所、児童厚生施設、児童家庭支援センター 等 ※障害児通所支援事業、障害児相談支援事業、児童自立生活援助事業、放課後児童健全育成事業、子育て短期支援事業、乳児家庭全戸訪問事業、養育支援訪問事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、小規模住居型児童養育事業、小規模保育事業、病児保育事業又は子育て援助活動支援事業
介護老人保健施設、有料老人ホームで一定の要件を具備したものについては、法第34条第14号に該当する。	老人福祉法	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人居宅介護等事業等(※)の用に供する施設、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、老人福祉センター、老人介護支援センター 等 ※老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業、老人短期入所事業、小規模多機能型居宅介	

<>印は該当しない例

公益施設	行政実例等	根拠法令	具体例
社会福祉施設	社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設		護事業、認知症対応型老人共同生活援助事業 又は複合型サービス福祉事業 <有料老人ホーム>
		障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障害者支援施設、障害福祉サービス事業等(※)の用に供する施設、地域活動支援センター、福祉ホーム 等 ※障害福祉サービス事業、一般相談支援事業、特定相談支援事業又は移動支援事業
		売春防止法	婦人保護施設 等
		社会福祉法	授産施設、生計困難者に対して無利子又は低利で資金を融通する事業等(※)の用に供する施設 ※生計困難者に対して行う無利子又は低利で資金を融通する事業、その住居で衣食その他日常生活必需品若しくはこれに要する金銭を与え又は生活に関する相談に応ずる事業、無料又は低額な料金で簡易住宅を貸し付け又は宿泊所その他の施設を利用させる事業、無料又は低額な料金で診療を行う事業、無料又は低額な費用で介護保険法に規定する介護老人保健施設を利用させる事業
		生活困窮者自立支援法	認定生活困窮者就労訓練事業の用に供する施設
		就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	幼保連携型認定こども園
		母子及び父子並びに寡婦福祉法	母子家庭日常生活支援事業等(※)の用に供する施設、母子・父子福祉施設 ※母子家庭日常生活支援事業、父子家庭日常生活支援事業又は寡婦日常生活支援事業
		身体障害者福祉法	身体障害者生活訓練等事業等(※)の用に供する施設、身体障害者福祉センター、補装具製作施設、盲導犬訓練施設、視聴覚障害者情報提供施設(点字図書館、点字出版施設を含む) 等 ※身体障害者生活訓練等事業、手話通訳事業又は介助犬訓練事業若しくは聴導犬訓練事業

<>印は該当しない例

公益施設	行政実例等	根拠法令	具体例
社会福祉施設	社会福祉法第2条第2項及び同条第3項に掲げる事業の用に供する施設	知的障害者福祉法	知的障害者更生相談所 等
		社会福祉法	隣保館
	社会福祉法	福祉サービス利用援助事業の用に供する施設	
	更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設	更生保護事業法	更生保護施設
医療施設		医療法	診療所、助産所 <病院>

日常生活に必要な物品の販売等を目的とする開発行為については、下記の要件のいずれにも該当するものが認められます。

- ① 開発区域の位置は、市街化調整区域の既存集落内又はその外縁部から 50 メートル程度の範囲内にあること。
- ② 開発行為に係る建築物の敷地面積が 1,000 平方メートル未満であり、建築物の延床面積が 250 平方メートル未満であること。
- ③ 業種は、次表に掲げているもののうち、適合する各業種に該当するものであること。  
ただし、本表に該当する業種であっても、開発区域周辺の状況による立地の必要性、店舗の規模等から個別に判断しますから、必ずしも許可になるものではありません。

「日本標準産業分類 第 14 回改定（令和 6 年 4 月）」

大分類 I 卸売業・小売業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第 22 条 第 6 号該当	法第 34 条 第 1 号該当
56 各種商品小売業	561 百貨店	5611 百貨店	衣食住の各種商品の販売、常時 50 人以上の従業員	百貨店	×	×
	562 総合スーパーマーケット	5621 総合スーパーマーケット	衣食住の各種商品をセルフサービス方式により販売、常時 50 人以上の従業員	総合スーパー	×	×
	563 コンビニエンスストア	5631 コンビニエンスストア			○	○
	564 ドラッグストア	5641 ドラッグストア	医薬品、化粧品を主として、家庭用品、加工食品をセルフサービス方式により販売	※薬局(6032)	×	×
	565 ホームセンター	5651 ホームセンター		ホームセンター ※均一価格店(5661)、ディスカウントショップ(販売する商品によって分類)(5661を除く中分類56~60)、ドラッグストア(5641)、コンビニエンスストア(5631)	×	×

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
	566 均一価格店	5661 均一価格店			×	×
	569 その他の各種商品小売業	5699 その他の各種商品小売業	衣食住の各種商品の販売、常時50人未満の従業員		×	×
57 織物・衣服・身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業	5711 呉服・服地小売業		呉服、反物、服地、小ざれ、裏地、らしや、帯	○	○
		571 2寝具小売業		ふとん、毛布、敷布、まくら、パジャマ、マットレス	○	○
	572 男子服小売業	5721 男子服小売業	既製、注文を問わない(材料店持ち)	テーラーショップ、注文服、学生服、ズボン、ジャンパー、コート ※客所有の布地による仕立加工(7931)	○	○
	573 婦人・子供服小売業	5731 婦人服小売業	既製、注文を問わない(材料店持ち)	婦人服仕立、洋裁、コート類	○	○
		5732 子供服小売業	既製、注文を問わない(材料店持ち)	子供服仕立、ベビー服	○	○
	574 靴・履物小売業	5741 靴小売業		靴、地下足袋、靴付属品 ※スポーツ用靴(6071)、中古靴(6097)	○	○
		5742 履物小売業	靴を除く	げた、草履、スリッパ、サンダル	○	○
	579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5791 かばん・袋物小売業		ハンドバッグ、トランク	○	○
		5792 下着類小売業		補整着、Tシャツ	○	○
		5793 洋品雑貨・小間物小売業		装身具(貴金属製を除く)、ワイシャツ、ふろしき、靴下、帽子	○	○
	5799 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業		傘、ステッキ、白衣、水着(競泳用を除く)	○	○	
58 飲食品小売業	581 各種食料品小売業	5811 食料品スーパーマーケット	主として生鮮食料品を対象にセルフサービス方式により販売		○	○
		5819 その他の各種食料品小売業	主として他に分類できない各種食料品を販売	各種食料品店、食料雑貨店	○	○
	582 野菜・果実小売業	5821 野菜小売業		八百屋	○	○
		5822 果実小売業		果物屋	○	○
	583 食肉小売業	5831 食肉小売業	卵、鳥肉を除く	獣肉、冷凍肉、魚肉ハム・ソーセージ	○	○
		5832 卵・鳥肉小売業			○	○
	584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業		貝類、冷凍魚、海藻(生) ※観賞用鯉(6095)	○	○
	585 酒小売業	5851 酒小売業		酒	○	○
	586 菓子・パン小売業	5861 菓子小売業	製造小売	洋菓子、和菓子、だ菓子、せんべい、もち、まんじゅう、アイスクリーム	×	○
		5862 菓子小売業	製造小売でないもの	・アイスクャンデー	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当	
58 飲食料 品小売業	586 菓子・パン 小売業	5863 パン小売業	製造小売	※調理パン(5894)	×	○	
		5864 パン小売業	製造小売でない もの		○	○	
	589 その他の 飲食料品小売業	5891 牛乳小売業			牛乳スタンド	○	○
		5892 飲料小売業	別掲を除く		清涼飲料、果汁飲料、ミネラルウ ォータ、乳酸菌飲料、茶類飲料	○	○
		5893 茶類小売業			コーヒー、ココア、豆茶	○	○
		5894 料理品小売 業	客の注文によっ て調理をし提供 するものは除く		惣菜、折詰、調理パン、揚物、ピザ	○	○
		5895 米穀類小売 業			米麦、雑穀、豆類	○	○
		5896 豆腐・かまぼ こ等加工食品小売 業			こんにゃく、納豆、つくだ煮、漬物、 ちくわ、おでん材料	×	○
		5897 乾物小売業	製造小売でない もの		乾物、干魚、干びょう、乾燥野菜、 乾燥果実、高野豆腐	○	○
		5899 他に分類さ れない飲食料品小 売業			氷、乾めん類、インスタントラーメン、 缶詰、乳製品、調味料	○	○
59 機械器 具小売業	591 自動車小 売業	5911 自動車(新 車)小売業		乗用車(新車) ※自動車一般整備(8911)	×	×	
		5912 中古自動車 小売業			×	×	
		5913 自動車部分 品・附属品小売業			自動車タイヤ、カーアクセサリ	×	×
		5914 二輪自動車 小売業	原動機付自転車 を含む		スクータ、二輪自動部分品・付属品	×	×
	592 自転車小 売業	5921 自転車小売 業			自転車、リヤカー ※貸自転車(7051)	○	○
	593 機械器具 小売業(自動車、 自転車を除)	5931 電気機械器 具小売業	中古品を除く		電気洗濯機、電気ストーブ、テレビ ジョン受信機、電気冷蔵庫、電球、 電気掃除機	×	○
		5932 電気事務機 械器具小売業	中古品を除く		パーソナルコンピュータ、パソコン ソフト ※ゲーム用ソフト(6072)	×	○
		5933 中古電気製 品小売業			中古テレビジョン受信機、中古電気 冷蔵庫、中古パーソナルコンピュー タ	×	×
		5939 その他の機 械器具小売業			ガス器具、ミシン・編器・同部分品、 石油ストーブ、金庫、浄水器	×	○
	60 その他 の小売業	601 家具・建具 ・畳小売業	6011 家具小売業		机、テーブル、本箱、ベッド ※茶道具(6029)、花器(6023、6029)、 宗教用具(6014)	×	×
6012 建具小売業				建具 ※表具(9031)	×	×	
6013 畳小売業				畳、ござ、花むしろ ※畳裏返し(専門のもの)(9099)	×	×	
6014 宗教用具小 売業				仏具、神具	×	×	
602 じゅう器 小売業		6021 金物小売業			金物、刃物、そり刃、くぎ、ほうろ う鉄器、鉄器、アルミニウム製品	○	○
		6022 荒物小売業			荒物、日用雑貨、ほうき、ざる、は し、ふるい、たわし、竹かご	○	○
		6023 陶磁器・ガラ ス器小売業			瀬戸物、焼物、土器、食器(陶磁器 製、ガラス製) ※板ガラス(6094)	○	○

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当	
60 その他の の小売業	602 じゅう器 小売業	6029 他に分類され ないじゅう器小 売業		漆器、茶道具、花器（陶磁器製、ガ ラス製除く）、プラスチック製食器、 華道具、貴金属製食器	×	○	
		603 医薬品・化 粧品小売業	6031 医薬品小売 業	薬局を除く	薬、漢方薬、生薬	○	○
			6032 薬局	薬剤師が調剤、 適正な情報提 供、指導を行う	ファーマシー	○	○
	6033 化粧品小売 業			化粧品、香水、整髪料、石けん、歯 磨、シャンプー ※合成洗剤(6099)	○	○	
	604 農耕用品 小売業	6041 農業用機械 器具小売業		畜産用機器、養蚕用機器、耕うん機、 コンバイン	×	○	
		6042 苗・種子小売 業	自ら栽培するも のを除く	種苗、苗木	×	○	
		6043 肥料・飼料小売 業		肥料、農薬、園芸用土 ※ペットフード(6096)	×	○	
	605 燃料小売 業	6051 ガソリンス タンド		給油所、LPGスタンド	×	○	
		6052 燃料小売業	ガソリンスタン ドを除く	灯油、プロパンガス、非石油系燃料、 電気自動車向け充電スタンド、水素 燃料電池自動車向け水素ステーシ ョン	○	○	
	606 書籍・文房 具小売業	6061 書籍・雑誌小 売業	古本を除く	書店、楽譜 ※古本屋(6062)、貸本屋(7099)	×	○	
		6062 古本小売業		古書籍、古雑誌	×	○	
		6063 新聞小売業		新聞販売店、新聞取次店	×	○	
		6064 紙・文房具小 売業		紙、帳簿類、ノート、鉛筆、万年筆、 そろばん、絵画用品	○	○	
	607 スポーツ 用品・がん具・ 娯楽用品・楽器 小売業	6071 スポーツ用 品小売業		運動具、釣具	×	○	
		6072 がん具・娯楽 用品小売業		おもちゃ、人形、模型がん具、教育 がん具、娯楽用品	○	○	
		6073 楽器小売業		楽器、三味線、音楽ソフト	×	×	
	608 写真機・時 計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真 材料小売業		撮影機、映写機、写真感光材料、写 真フィルム、写真機用フィルム ※写真プリント、フィルム現像・焼 付業(7993)、デジタルカメラ(5931)	×	○	
		6082 時計・眼鏡・ 光学機械小売業		時計、コンタクトレンズ ※時計修理(9092)、眼鏡修理(9099)	○	○	
	609 他に分類 されない小売業	6091 たばこ・喫煙 具専門小売業	他の商品の小売 を兼ねていると きはそれにより 分類			○	○
		6092 花・植木小売 業		花、切花、フローリスト、盆栽 ※造花(6099)、苗木(6042)	×	○	
		6093 建築材料小 売業		木材、セメント、板ガラス、ブロッ ク、プラスチック建材	×	×	
		6094 ジュエリー 製品小売業		宝石、金製品、銀製品、白金製品、 装身具（貴金属製のもの）	×	×	
		6095 ペット・ペッ ト用品小売業		ペットショップ、愛がん用動物、観 賞用魚、ペットフード	×	×	
6096 骨とう品小 売業					×	×	

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
60 その他 の小売業	609 他に分類 されない小売業	6097 中古品小売 業	骨とう品を除く	中古衣服、古道具、中古家具、古建 具、古楽器、中古靴、中古CD、リ サイクルショップ（中古電気製品、 古本除く） ※くず物回収(5369)、中古自動車 (5912)、中古電気機械器具、中古電 気事務機械器具(5933)、古本(6062)	×	×
		6099 他に分類さ れないその他の小 売業		美術品（骨とう品除く）、名刺、印 章、造花、碑石・墓石、映像ソフト	×	×
61 無店舗 小売業	611 通信販売・ 訪問販売小売業	6111 無店舗小売 業（各種商品小売）	無店舗により衣 食住にわたる各 種商品を小売す る事業所	カタログ販売、インターネット販売	×	×
		6112 無店舗小売 業（織物・衣服・身 の回り品小売）	無店舗により呉 服、衣服、靴、帽 子等を小売する 事業所	衣服カタログ販売、下着カタログ販 売、衣服・靴インターネット販売	×	×
		6113 無店舗小売 業（飲食料品小売）	無店舗により飲 食料品を小売す る事業所	飲食料品カタログ販売、飲食料品イ ンターネット販売	×	×
		6114 無店舗小売 業（機械器具小売）	無店舗により自 動車・自転車(中 古を含む)、家庭 用機械器具を小 売する事業所	自動車カタログ販売、自動車インタ ーネット販売	×	×
		6119 無店舗小売 業（その他の小売）	無店舗により家 具、じゅう器、書 籍、文房具等を 小売する事業所	家具カタログ販売、医薬品配置、化 粧品訪問販売	×	×
	612 自動販売 機による小売業	6121 自動販売機 による小売業	店舗を持たず、 自動販売機によ り、衣料品、飲食 料品、がん具等 を小売する事業 所	自動販売機による小売業（飲食料 品、たばこ、雑誌、衣料品、スポー ツ用品、がん具）	×	×
	619 その他の無 店舗小売業	6199 その他の無店 舗小売業	他に分類されな いその他の無店 舗により小売す る事業所	小売代理、小売仲立（無店舗のもの）	×	×

大分類L 学術研究、専門・技術サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
74 技術サ ービス業 (他に分類 されないも の)	746 写真業	7461 写真業	商業写真業を除 く	写真撮影、写真館、街頭写真	○	○
		7462 商業写真業		宣伝写真、出版写真、広告写真、芸 術写真	×	×

大分類M 宿泊業、飲食サービス業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
76 飲食店	761 食堂・レストラン	7611 食堂、レストラン（専門料理店を除く）	主食を飲食させる	大衆食堂、ファミリーレストラン（和洋中各種の料理を提供するもの）	×	○
		762 専門料理店	7621 日本料理店	日本料理（細分類 7622～7692を除く）を飲食させる	てんぷら、うなぎ、精進料理、とんかつ、焼鳥、おでん、もつ焼、ジンギスカン ※割ぼう旅館（7511）	×
	7622 料亭			待合	×	×
	7623 中華料理店		中華料理を飲食させる	上海料理、北京料理、ぎょうざ	×	○
	7624 ラーメン店			中華そば	×	○
	7625 焼肉店			※ステーキ、バーベキュー（7629）、ジンギスカン（7621）	×	○
	7629 その他の専門料理店		他に分類されない特定の料理を飲食させる	フランス料理、イタリア料理、スパゲティ、印度料理、カレー料理、エスニック料理、無国籍料理	×	○
	763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店			×	○
	764 すし店	7641 すし店		※すし（持ち帰り専門（7711）、宅配専門（7721））	×	○
	765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール		大衆酒場、居酒屋	×	×
	766 バー、キャバレー、ナイトクラブ	7661 バー、キャバレー、ナイトクラブ		スナックバー ※オーセンティックバー（7651）	×	×
	767 喫茶店	7671 喫茶店		フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	×	○
	769 その他の飲食店	7691 ハンバーガー店		※ハンバーガー（持ち帰り専門）（7711）	×	○
		7692 お好み焼・焼きそば・たこ焼店		もんじゃ焼き ※お好み焼（持ち帰り専門）（7711）	×	○
7699 他に分類されない飲食店			大福、今川焼、ところ天、氷水、甘酒、汁粉、アイスクリーム、サンドイッチ（専門）、フライドチキン、ドーナツ、ドライブイン（飲食店であって主たる飲食料品が不明なもの）	×	○	
77 持ち帰り・配達飲食サービス	771 持ち帰り飲食サービス業	7711 持ち帰り飲食サービス業	客の注文に応じて調理した飲食料品を持ち帰る状態で提供する	すし、弁当、クレープ、移動販売（調理を行う） ※すし、弁当、総菜（他から仕入れたもの又は作り置き）（5894）	×	○
		772 配達飲食サービス業	7721 配達飲食サービス業	客の求める場所に調理した飲食料品を提供する	宅配ピザ、仕出し料理、デリバリー専門、ケータリングサービス、配食サービス ※給食センター、病院給食（7731）	×
	773 施設給食業	7731 施設給食業	特定の多人数に対し事業所向けに継続的に飲食料品を提供する	給食センター、病院給食、機内食提供サービス	×	○

大分類N 生活関連サービス業、娯楽業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
78 洗濯・ 理容・美容・ 浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	衣服などを原形のまま洗濯する	洗濯、クリーニング、ランドリー ※コインランドリー(7899)	○	○
		7812 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡し	クリーニング取次	×	×
		7813 リネンサプライ業	繊維製品の洗濯、貸与、回収を繰り返す	貸おむつ、貸おしぼり、貸ぞうきん、貸モップ ※貸ふとん(7099)	×	×
	782 理容業	7821 理容業		理髪店、床屋	×	○
	783 美容業	7831 美容業		美容院、ビューティーサロン	×	○
	784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業		銭湯	×	○
	785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業		温泉浴場、蒸しぶろ、サウナぶろ、健康ランド、スーパー銭湯	×	×
	789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業		張物、湯のし、染抜、京染	×	×
		7892 エステティック業		エステティックサロン、美顔術、美容脱毛	×	×
7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業			コインシャワー、寝具消毒・乾燥、コインランドリー	×	×	
79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業		更生仕立直し、洋服裁縫(材料個人持ち)、かけはぎ	○	○
	794 物品預り業	7941 物品預り業		自転車預り、手荷物預り、コインロッカー	×	○
	795 火葬・墓地管理業	7951 火葬業		火葬場	×	×
		7952 墓地管理業		霊園管理事務所、納骨堂	×	×
	796 冠婚葬祭業	7961 葬儀業		斎場、葬儀会館	×	×
		7962 結婚式場業			×	×
	7963 冠婚葬祭互助会				×	×
799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業		精米賃加工、小麦粉賃加工 ※精米業(0961)	×	○	
79 その他の生活関連サービス業	799 他に分類されない生活関連サービス業	7992 結婚相談業、結婚式場紹介業		結婚相談所、結婚紹介	×	×
		7993 写真プリント、現像・焼付業		写真修整	×	×
		7999 他に分類されない生活関連サービス		易断所、観相、観光案内(日本語による)、靴磨き、ペット美容室、運転代行	×	×

大分類P 医療、福祉

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
83 医療業	835 施術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	国家資格を有して医療類似行為を行う		×	○
		8352 療術業		太陽光線療法、温泉療法、催眠療法、視力回復センター	×	○

大分類Q 複合サービス事業

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当
86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局		郵便事業、銀行窓口業務及び保険窓口業務の全てを行うとともに、複合的に各種サービスを提供する事業所	×	○
	862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局		日本郵便株式会社等からの委託を受けて、複合的に各種サービスを提供する事業所	×	○
87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合	他に分類されないもの	農業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○
		8712 漁業協同組合	他に分類されないもの	漁業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○
		8713 水産加工業協同組合	他に分類されないもの	水産加工業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○
		8714 森林組合	他に分類されないもの	森林組合（各種の事業を行うもの）	×	○
	872 事業協同組合（他に分類されないもの）	8721 事業協同組合	他に分類されないもの	織物協同組合、ニット工業協同組合、青果物商業協同組合（各種の事業を行うもの）	×	○

大分類R サービス事業（他に分類されないもの）

中分類	小分類	細分類	説明	内容例示	令第22条 第6号該当	法第34条 第1号該当	
89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業		自動車修理、オートバイ整備修理	×	○	
		8919 その他の自動車整備業		自動車車体修理、自動車車体整備、自動車再塗装、自動車溶接（修理のため）	×	×	
90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業	建設・鉱山機械を除く	機械修理、内燃機関修理、航空機整備、ミシン修理、光学機械修理、映写機修理	×	×	
		9012 建設・鉱山機械整備業		建設用トラクタ整備、掘削機械整備	×	×	
90 機械等修理業（別掲を除く）	902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業		ラジオ修理、テレビ修理、電気冷蔵庫修理、変圧器修理	○	○	
	903 表具業	9031 表具業		ふすま張、障子張	×	×	
		909 その他の修理業	9091 家具修理業		いす修理	×	×
			9092 時計修理業		電気時計修理	○	○
			9093 履物修理業		靴修理、げた修理	○	○
			9094 かじ業		手工鍛造、農業用機具修理	×	○
9099 他に分類されない修理業		金物修理、楽器修理、ピアノ調律・修正、かばん・袋物修理、洋傘修理、装身具修理、のこぎり目立	○	○			

(2) 鉱物資源、観光資源等の利用上必要な開発行為（第2号）

市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効利用上必要な場合に許可の対象となります。

「鉱物資源の有効利用」とは、鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理や加工、採鉱作業、鉱山開発事業及び当該市街化調整区域で産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等が該当します。なお、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業等は該当しません。

「観光資源の有効利用」とは、観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設等で、県や市町村の観光計画に適合し、周辺の自然環境と調和するものが該当します。

「その他の資源」には、水が含まれます。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必要性が認められるものは該当します。なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は該当しません。

**(3) 温度、湿度、空気等に特別の条件を必要とする政令で定める事業用施設を目的とする開発（第3号）**

本号に基づく政令が未制定であるため、許可されるものはありません。

**(4) 農林水産物の処理等を目的とする開発行為（第4号）**

農産物の処理・加工等は、これを産地で速やかに行う等の必要があるため、許可の対象となります。該当する建築物等には、当該市街化調整区域内の生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・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、倉庫業等があります。

**(5) 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従って行う開発行為（第5号）**

**(6) 中小企業の事業の共同化又は集団化を目的とする開発行為（第6号）**

県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって立地を助成するものが対象となります。しかし、原則的には市街化区域で行うべきであって、やむを得ない場合に例外的に取扱うものです。

**(7) 既存工場施設と密接な関連を有する工場施設を目的とする開発行為（第7号）**

市街化調整区域内の既存の工場の事業と密接な関連を有する工場で、これらの事業活動の効率化を図るためのものが対象となります。

「密接な関連を有する」とは、人的、資本的関連ではなく、自己の生産物の原料又は部品の50%以上を依存し、あるいは自己の生産物50%以上を原料又は部品として納入する等の関係がある場合が該当します。なお、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合も許可の対象となりえます。

**(8) 危険物の貯蔵又は処理を目的とする開発行為（第8号）**

火薬庫等が該当します。

**(9) 災害危険区域等に存する建築物の移転による開発行為（第8の2号）**

災害ハザードエリア（第1章第3節13. 参照）等の開発不適区域内の建築物等の移転にかかるもので、以下の要件を満たすもの。

- ① 従前建築物等と同一の用途
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模
- ③ 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造
- ④ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるもの
- ⑤ 代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められない

**(10) 市街化区域に立地することが困難又は不適當なものを目的とする開発行為（第9号）**

- ① 高速自動車国道等で、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。
- ② 自動車運転者の休息のためのドライブイン（宿泊施設は含まない。）で、適切な規模のもの。
- ③ 給油所等（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド）。
- ④ 火薬取締法第2条第1項の火薬類の製造所。

⑤ 小規模な自動車修理工場（敷地面積 500 平方メートル以内、延床面積 150 平方メートル以内）

なお、②、③及び⑤については、次のすべてを満たすことが要件となります。

a) 開発区域が接する道路は、国道、県道及び 6 メートル以上の市町村道で、開発区域はその道路に 6 メートル以上接すること。

b) 市街化区域から道路沿いに 1 キロメートル以上離れていること。（国道又は 4 車線以上の県道若しくは市町村道の沿線に立地する場合は除く。）

**(11) 地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為（第 10 号）**

地区計画又は集落地区計画の区域では、その計画に定められた内容に適合している場合に許可の対象となります。

**(12) 市街化区域に隣接する一定の既存集落内の開発行為（第 11 号）**

市街化区域に隣接又は近接しており、概ね 50 以上の建築物が連たんしている地域のうち条例で定める区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、環境の保全上支障がないと認められるものが該当します。

**(13) 第 34 条第 14 号に相当し、定型的に処理できる開発行為（第 12 号）**

法第 34 条第 14 号で個別に許可している開発行為のうち、定型的に処理できるものとして、条例で区域、目的又は用途を定めたものが該当します。

**(14) 既存権利者の開発行為（第 13 号）**

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、自己の居住又は業務の用に供する建築物等を建築等するために土地の所有権や賃借権等を有する者が、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して 6 か月以内に届け出て、その目的どおりに 5 年以内に開発行為を行うものが該当します。

なお、届出者の相続人その他の一般承継人に限り、届出者の地位を承継できます。

**(15) 開発審査会の議を経た開発行為（第 14 号）**

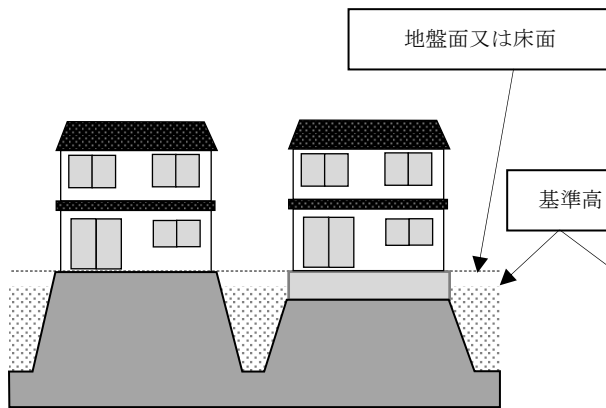
前各号に掲げるもののほか、開発許可権者が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為が該当します。

ただし、市街化調整区域内の災害ハザードエリア内の開発許可等については、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策が講じられたものに限られます。安全上及び避難上の対策については、許可時に条件として付されます。

本号については、開発審査会に諮問するための基準として「青森県開発審査会提案基準」を定めています。（第 7 章第 4 節 2. 参照）

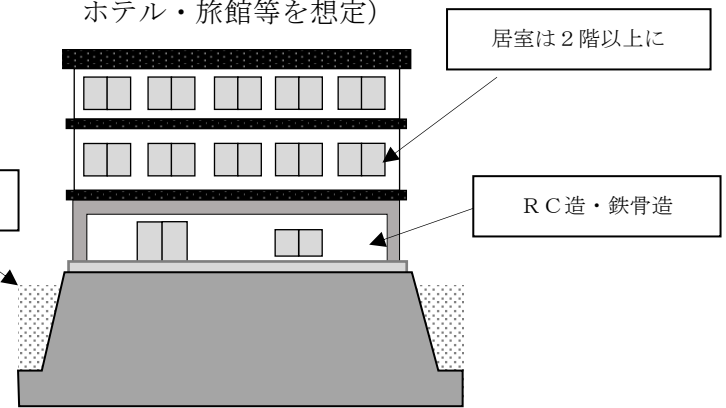
○安全上の対策（浸水想定区域の例）

(1) パターン①（住宅を想定）



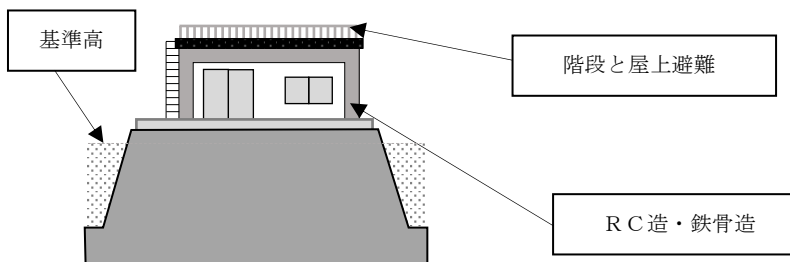
地盤面又は床面を**基準高（浸水想定水位等）**以上とすること。

(2) パターン②（病院・高齢者施設、ホテル・旅館等を想定）



主要構造部をRC造・鉄骨造とし、基準高以下の部分を居室、病室、寝室等には使用しないこと。

(3) パターン③（店舗・商業施設・工場等を想定）



浸水が生じた場合に施設の利用者や従業員が安全に避難できる避難施設があること。

○避難上の対策（土砂災害計画区域の例）

土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合

## 第3章 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

市街化調整区域では、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わずに行われる建築物等の新築、改築、用途の変更又は第一種特定工作物の新設についても制限を受けます。

なお、「新築」とは建築物のなかった敷地内での建築物の新築に限らず、同一敷地内での建築物面積の増加であっても、従前の建築物と規模構造が著しく異なる場合には、新築に該当します。

※市街化調整区域の建築許可事務は、権限移譲された市町村が行うことになっているので、詳細は各市町村に相談してください。

### 第1節 許可を要しない建築行為（法第43条第1項ただし書）

次に掲げる建築行為等の場合は許可が不要です。（本質的には、法第29条の趣旨と同様であり、法第29条第1項ただし書の行為に準じるものです。）

1. 法第29条第1項第2号、第3号に規定する建築行為等（本文）
2. 都市計画事業の施行として行う建築行為等（第1号）
3. 非常災害のため必要な応急措置として行う建築行為等（第2号）
4. 仮設建築物の新築（第3号）
5. 法第29条第1項第9号に掲げる開発行為が行われた区域内等での建築行為等（第4号）
6. 通常の管理行為、軽易な行為等（第5号）
  - (1) 既存の建築物の敷地内で行う車庫、物置等の附属建築物の建築。
  - (2) 建築物の改築又は用途の変更でそれに係る床面積が10平方メートル以内であるもの。なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱う。（床面積の合計は、原則として棟ごとに判断する。）
  - (3) 主として、当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住する者の日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む建築物で、その延べ面積が50平方メートル以内のもの（業務の用に供する部分の延べ面積の50%以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住する者が自らその業務を営むために行うもの。
  - (4) 土木事業等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。

### 第2節 国等の建築協議（法第43条第3項）

国、都道府県等が行う市街化調整区域での建築物、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、知事（中核市、施行時特例市又は事務処理市町村にあつては、それぞれの市町村長）との協議が成立することをもって、建築許可があったものとみなされます。

### 第3節 建築許可の基準（令第36条）

#### 1. 技術基準

法第43条の建築等の許可対象となるものは、自己の居住又は業務用のものがほとんどで、その規模

も一敷地程度と考えられることから、排水と地盤対策等の基準を定めています。

- (1) 排水路等の排水施設が、降水量、敷地の規模・形状及び地盤の性質、敷地の周辺の状況及び放流先の状況、建築物等の用途を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。
- (2) 地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれが多い土地等であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。

## 2. 立地基準

立地基準は、法第 29 条の開発行為の許可基準と同様です。

- (1) 地区計画等が定められている区域では、建築物等の用途が地区計画等に定められた内容に適合していること。
- (2) 法第 34 条第 1 号から第 10 号までに規定する建築物等であること。
- (3) 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないものであること。
- (4) 建築物等の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として条例で区域、目的又は用途を限り定められたものであること。
- (5) 法第 34 条第 13 号に規定する者が、同号に規定する土地及び目的で建築する建築物等であること。
- (6) 建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域に建築することが困難又は著しく不相当と認められる建築物等で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの。

## 第4章 開発行為の許可申請手続き

### 第1節 許可申請までの手続き

#### 1. 事前協議（相談） **盛**

開発許可を必要とする開発行為等については、許可の基準及び他法令との調整が必要なため、原則として開発区域を管轄する市町村の担当課及び**県建築住宅課**（青森市、八戸市及び事務処理市町村を除く。）と事前に協議のうえ申請して下さい。※開発許可制度に関する相談窓口等は第10章参照  
なお、開発許可を要する場合は、盛土規制法の許可要否についても事前相談が必要です。 **盛** P.71

#### 2. 権利者の同意

開発行為又は当該開発行為に関する工事をしようとする土地又はこれらの土地にある建築物等について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ実質上計画どおりの工事が行えないので、あらかじめ当該開発行為等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ることが必要です。

##### (1) 妨げとなる権利の範囲

土地、工作物及び建築物の所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか土地が保全処分の対象となっている場合は、その保全処分をした者を含みます。

##### (2) 相当数の同意

- ① 権利者の3分の2以上の同意が必要です。
- ② 所有権を有する者及び借地権を有する者のそれぞれの3分の2以上の同意が必要です。
- ③ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることが必要です。

注) 工事着工までには、原則として全員の同意が必要です。

#### 3. 公共施設管理者等の同意及び協議（法第32条）

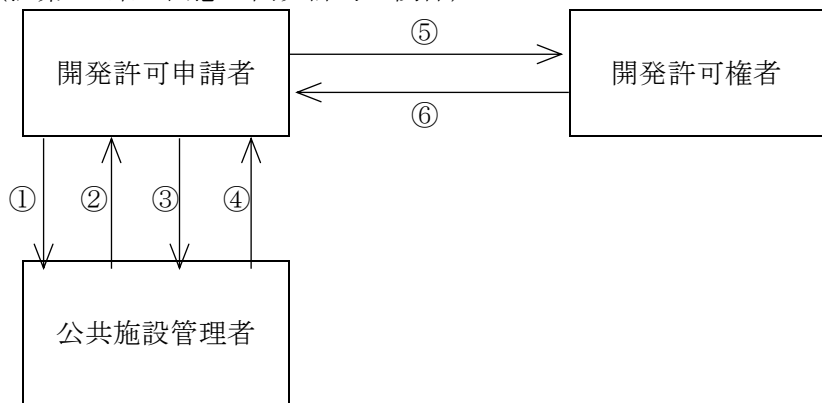
##### (1) 公共施設管理者の同意

開発行為に関係がある既存の公共施設の管理者の同意を得なければなりません。この場合、「開発行為に関係がある」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

(主な公共施設と管理者)

公共施設	同意の内容	管理者（申請先）
国有財産（農道、水路）	付替え、変更、廃止等	財務事務所、県土整備事務所、市町村
市町村財産（農道、水路）	付替え、変更、廃止等	市町村
道 路	変更、廃止、占用、承認工事等	道路管理者（国、県、市町村等）
河 川	変更、廃止、占用、承認工事等	河川管理者（国、県、市町村等）
下 水 道	変更、廃止、占用、承認工事等	下水道管理者（県、市町村等）
用 排 水 路	下水の放流等	市町村、水利組合、土地改良区等 （下流に影響を受けるため池等があれば、その管理者も含む）
消防水利施設	新設、変更、廃止等	市町村又は消防事務組合

(法第 32 条の同意と開発許可の関係)



- ① 法第 32 条の願出
- ② 法第 32 条の同意
- ③ 個別法の規定に基づく工事施工承認申請等
- ④ 個別法の規定に基づく工事施工承認等
- ⑤ 法第 29 条の申請 (②の同意書添付)
- ⑥ 法第 29 条の許可

※ 開発区域からの排水の放流による調整は、原則として、一次放流先において影響を受ける範囲に限定されます。しかしながら、個別事例により判断することもあり、具体的には、農業用の水路と一体として影響を受けると認められる揚水機場又はため池で当該水路の管理者と異なる者が管理する場合は、水路の管理者の同意とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者の同意も必要です。

## (2) 公共公益施設管理者等との協議

開発行為により設置される公共公益施設の管理に適正を期すため、それらを管理することとなる者等と、施設の設計、施設及び土地の帰属等について、事前に協議しなければなりません。

(主な協議先)

公共公益施設	協議先	摘要
新たに設置される公共施設	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)	
義務教育施設	義務教育施設の設置義務者	20 h a 以上の開発
給水施設	水道事業者	20 h a 以上の開発
電気施設	一般電気事業者	40 h a 以上の開発
ガス施設	一般ガス事業者	
鉄道・軌道	鉄道事業者・軌道経営者	

## 4. 他法令との調整等

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほか、他法令の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめ個別の法令との調整が必要になります。

### (1) 国土利用計画法

開発行為に伴い、土地に関する権利を取得し又は譲渡したときは、契約締結後 2 週間以内に国土利用計画法の規定に基づき、一定の事項を知事へ届け出なければなりません。

(担当：県土整備部監理課)  
(届出先：市町村国土利用計画法担当課)  
(国土利用計画法に基づく届出)

区 域	面 積
市 街 化 区 域	2,000㎡ 以上
市街化調整区域	5,000㎡ 以上
その他の都市計画区域	5,000㎡ 以上
都市計画区域外	10,000㎡ 以上

## (2) 公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画区域内の一定面積以上の土地を有償で譲り渡そうとする場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、売買契約締結前に一定の事項を知事に届け出なければなりません。

(担当：県土整備部監理課)  
(届出先：市町村公有地の拡大の推進に関する法律担当課)  
(公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出)

区 域	面 積
市 街 化 区 域	5,000㎡ 以上
その他の都市計画区域 (市街化調整区域を除く)	10,000㎡ 以上

## (3) 農地法

開発区域内に農地を含む場合は、農地法に基づく手続きをとる必要があります。

(届出又は申請先：市町村農業委員会)

### ① 市街化区域の場合

農地転用に係る一定の事項を農業委員会に届け出なければなりません。

### ② 市街化区域以外の場合

農地転用についての許可を受ける必要があります。この場合、農地転用許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

## (4) 農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域整備計画の農用地利用計画上、農用地区域内にある土地については、あらかじめ申請地の存する市町村が整備計画を変更し、農用地区域から除外することが必要ですので、市町村に手続きをしてください。

## (5) 森林法

開発区域内に森林を含む場合は、森林法に基づく許可等が必要です。

### ① 林地開発又は森林の伐採

開発区域内に地域森林計画対象民有林1ヘクタール以上含む場合は、知事の林地開発許可を受ける必要があります。この場合、林地開発許可と開発許可の整合性を図るため、事前に相互調整を行い同時に許可することを原則としています。

また、1ヘクタール未満であっても、市町村の担当課に届け出なければなりません。

(許可申請先：農林水産事務所)

(届 出 先：市町村森林法担当課)

### ② 保安林の解除

開発区域に保安林を含む場合は、保安林の解除を要します。

(申請先：農林水産事務所又は森林管理局長)

(6) 景観法・青森県景観条例

面積 3,000 平方メートル又は法面の高さ 5 メートルを超える開発行為については届け出が必要となります。

(担当：県土整備部都市計画課)

(届出先：市町村景観法担当課)

(7) 宅地造成及び特定盛土等規制法 (盛土規制法) **盛**

盛土規制法による宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域において、都市計画法による開発行為があり、かつ、盛土規制法の許可の対象となる工事に該当する規模の場合は、みなし許可として開発許可申請に対し盛土規制法に係る技術的審査も行います。 **盛** P.75

(8) その他の法律等

その他開発許可申請前に (同時並行で) 許認可を要するものは、次表のとおりです。

(開発許可申請前に (同時並行で) 許認可を要するもの)

調整内容	根拠法令	調整先
一定規模以上の土地の権利の移動	国土利用計画法 公有地の拡大の推進に関する法律	市町村国土法担当課 市町村公拓法担当課
農地での開発行為	農地法	市町村農業委員会
農業振興地域整備計画区域内での開発行為	農業振興地域の整備に関する法律	市町村農振法担当課
地域森林計画対象民有林又は保安林内での開発行為	森林法	農林水産事務所 市町村森林法担当課
自然環境保全地域の特別地区における開発行為	自然環境保全法	市町村自然保護担当課
自然公園内の開発行為	自然公園法	同上
埋蔵文化財包蔵地内での開発行為	文化財保護法	市町村教育委員会
工場・事業場に設置されるし尿処理施設等	水質汚濁防止法	環境管理事務所又は 県環境政策課
ばい煙発生施設 (ボイラー等) 粉じん発生施設 (堆積場等)	大気汚染防止法	同上
一定規模 (3,000㎡) 以上の土地の形質の変更	土壌汚染対策法	県環境保全課
飲食店・旅館・興業場等の営業	食品衛生法、旅館業法、興業場法等	県保健衛生課 又は保健所
危険指定地域内の開発行為	砂防法、地滑り防止法等	県土整備事務所
河川区域内の土地の占用等	河川法	河川管理者
道路に関する工事又は占用等	道路法	道路管理者
温泉掘削	温泉法	県自然保護課
開発区域内に国有財産が含まれる場合 (用途廃止申請等)	国有財産法	財務事務所又は 県土整備事務所
開発区域内に市町村財産が含まれる場合 (用途廃止申請等)	市町村の管理条例等	市町村
社会福祉施設	社会福祉法	県又は市町村の福祉関係担当部局
医療施設	医療法	県又は市町村の医療施設担当部局
学校	学校教育法	県又は市町村の文教施設担当部局

## 第2節 開発許可申請（法第30条）

### 1. 許可申請書の提出先及び部数

**※令和8年度より、許可権者が知事の場合における提出先と提出部数が変わります。**

許可申請書は、開発許可権者（知事の場合は**県建築住宅課**、事務処理市町村の長の場合は各事務処理市町村の開発許可担当課）へ正本1部、副本2部（事務処理市町村は副本1部）を提出してください。なお、法第34条第14号に定める開発審査会の議を経るものについては、この他に添付書類が10部（事務処理市町村は11部）必要となります。

### 2. 開発行為等許可申請手数料

開発許可に関し徴収する手数料については、次に示す「青森県開発行為許可申請手数料等徴収条例」に定められています。徴収方法は、青森県収入証紙にて納入することになります。

なお、事務処理市町村の事務に係る手数料については、別途定められていますので、各市町村にお問い合わせ下さい。

## ○青森県開発行為許可申請手数料等徴収条例（平成19年11月30日一部改正）

### (1) 開発行為許可申請（法第29条第1項又は第2項）手数料（円）

開発区域面積（h a）	自己居住用	自己業務用	非自己用
0.1 未満	8,600	13,000	86,000
0.1 以上 0.3 "	22,000	30,000	130,000
0.3 " 0.6 "	43,000	65,000	190,000
0.6 " 1.0 "	86,000	120,000	260,000
1.0 " 3.0 "	130,000	200,000	390,000
3.0 " 6.0 "	170,000	270,000	510,000
6.0 " 10.0 "	220,000	340,000	660,000
10.0 "	300,000	480,000	870,000

### (2) 開発行為変更許可申請（法第35条の2第1項）手数料（円）

変更理由	手数料	
イ 設計変更	開発区域の面積に応じて上記表に規定する額の1/10	イ、ロ、ハを合算した額 （ただし、その額が87万円を超えるときは、87万円とする。）
ロ 新たな土地の開発区域への編入による変更	新たに編入される面積に応じて上記表に規定する額	
ハ その他の変更	10,000	

### (3) 用途地域の定められていない土地の区域内における建築物特例許可申請

（法第41条第2項ただし書）手数料（円）

手数料	46,000
-----	--------

### (4) 予定建築物等以外の建築等許可申請（法第42条第1項ただし書）手数料（円）

手数料	26,000
-----	--------

- (5) 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（法第 43 条第 1 項）  
手数料（円）

敷地の面積（h a）	手 数 料
0.1 未満	6,900
0.1 以上 0.3 〃	18,000
0.3 〃 0.6 〃	39,000
0.6 〃 1.0 〃	69,000
1.0 〃	97,000

- (6) 開発許可に基づく地位の承継の承認（法第 45 条）手数料（円）

開発区域面積（h a）	自己居住用	自己業務用	非自己用
1.0 未満	1,700	1,700	17,000
1.0 以上	1,700	2,700	

- (7) 開発登録簿の写しの交付（法第 47 条第 5 項）手数料（円）

用紙 1 枚につき	470
-----------	-----

注）手数料の納入は、青森県収入証紙を申請書（正本）へ貼り付けること。

- 青森県租税特別措置法関係手数料徴収条例（平成 21 年 7 月 6 日一部改正）

優良宅地造成認定申請手数料（円）

開発区域の面積（h a）	手 数 料
0.1 以上 0.3 未満	130,000
0.3 〃 0.6 〃	190,000
0.6 〃 1.0 〃	260,000
1.0 〃 3.0 〃	390,000
3.0 〃 6.0 〃	510,000
6.0 〃 10.0 〃	660,000
10.0 〃	870,000

### 3. 開発許可等許可（協議）申請書

許可申請書には、次に掲げる事項を記載して提出して下さい。

- (1) 工区の設定

相当規模の開発行為を行う場合は、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができます。この場合、工事完了は「工区」単位で取扱いますが、完了部分が法第 33 条の技術基準に適合して機能することが必要です。完了した工区については、法第 37 条の建築制限は解除されます。

- (2) 予定建築物の用途

予定建築物の用途は、法第 33 条や法第 34 条の許可基準の適用の根拠となる重要な事項です。

- (3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等によって、工事中の防災措置や工事の結果などに大きな差異があることから、審査の対象とされます。

- (4) 自己用と非自己用の区分

開発行為が自己用であるか、非自己用であるかの区分は、法第 33 条の許可基準の適用条項の決定、許可申請手数料の算定などに関係します。

① 自己居住用

開発行為をしようとする者が自らの生活の本拠として使用することをいいます。

(該当しない例)

- ・会社の寮 ・社宅 ・別荘 ・賃貸住宅

② 自己業務用

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ていることをいいます。店舗併用住宅などの自己居住用と自己業務用の両用途にまたがるものは原則として自己業務用として取り扱います。

(該当する例)

- ・ホテル・旅館・結婚式場・工場内の福利厚生施設・保健組合や共済組合の行う宿泊施設
- ・レクリエーション施設・学校法人の建設する学校・管理事務所のある時間貸駐車場

(該当しない例)

- ・分譲住宅 ・賃貸住宅 ・宅地分譲 ・貸事務所、貸工場、貸店舗、貸車庫

③ 非自己用

自己用以外のものは、すべて非自己用に供するものとなります。

同一区域内に自己用と非自己用のものを建設する場合には、原則として非自己用として取り扱います。

(5) 設計者の資格 (法第 31 条、規則第 18 条、第 19 条) **盛**

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、下記の資格を有する必要があります。

ただし、盛土規制法のみなし許可となる場合で、設計者の資格を要する対象工事である場合は、開発区域の面積が1ヘクタール未満であっても設計者の資格が必要です。**盛** P.72,74

区 分	修 学 先 等	正規の土木、建築、都市計画、造園	宅地開発に関する技術実務経験
1 h a 以上 20 h a 未満	イ 大学、旧大学令の大学	卒 業	2 年以上
	ロ 短大 (昼間、3 年制)	〃	3 年以上
	ハ 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	〃	4 年以上
	ニ 高校、中学校、旧中等学校令の中等学校	〃	7 年以上
	ホ 技術士法 (建設部門、水道部門、衛生工学部門) 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 宅地開発に関する実務経験を含む土木、建築、都市計画又は造園に関する実務経験を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者が行う講習を修了した者		7 年以上 又は 10 年以上
	チ 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認めた者		
20 h a 以上	イ～チに該当するもので 20 h a 以上の総合的な設計に係る設計図書の作成に関する実務に従事したことのある者その他国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者		

注) トの講習には、現在、国土交通大臣登録講習機関 (一財) 全国建設研修センターの行う宅地造成技術講習会があります。また、「宅地造成規制法施行令第 18 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を含みます。

#### 4. 開発許可等申請添付図書一覧 **盛**

(1) 法第 29 条による許可申請及び法第 34 条の 2 による協議申請（開発行為）

<書 類>

盛土規制法のみなし許可となる場合、下表 4～7 の添付図書が用途・規模に関わらず必須となるほか、工程表を添付してください。**盛** P. 74

	書 類 名	自 己 居住用	自 己 業務用	非 自己用	34条 の 2	根拠条項	備 考
1	開発行為許可(協議) 申請書	○	○	○	○	規則6-1	正 1 部、副 2 部 (事務処理市町村は副 1 部) (様式①、②、③)
2	開発行為許可申請書類の チェック表	○	○	○	△		(様式⑩)
3	設計説明書	×	○	○	○	規則6-2	要綱 (様式 4)
4	申請者の資力及び信用に 関する調査 ・ 誓約書	×	○	○	○※	法3-1-12	・ 法人の登記簿謄本 (個人の場合は住民票) ・ 納税証明書 (国、県、市町村税) 要綱 (様式1-1・1-2) (自己業務用の1ha未満は不要)
		<b>盛</b> ◎ (必須)			○※		
5	資金計画書	×	○	○	○※	規則5-1-4 規則6-5	・ 収支計画、年度別資金計画 (様式④) (自己業務用の1ha未満は不要)
		<b>盛</b> ◎ (必須)			○※		
6	工事施行者の能力に関する調査	×	○	○	○	法3-1-13	・ 法人の登記簿謄本 (個人の場合は住民票) ・ 建設業の許可書の写し 要綱 (様式 2) (自己業務用の1ha未満は不要)
		<b>盛</b> ◎ (必須)					
7	設計者の資格に関する 申告書	○	○	○	○	法31 規則7-1-4 規則9	(要綱 様式 6) (1ha未満は不要)
		<b>盛</b> ○ (対象工事は1ha未満でも必要)					
8	開発区域内権利者一覧表	○	○	○	○		・ 土地及び建物の登記簿謄本 要綱 (様式 5 の 1)
9	開発行為の施行等に関する 同意書	○	○	○	○	法3-1-14 規則7-1-3	・ 印鑑登録証明書 要綱 (様式 5 の 2)
10	公共施設の管理者の 同意書及び協議書	○	○	○	○	法30-2	関係する公共施設が存在しない場合は不要
11	他法令等における許認可を 証する書類	○	○	○	○		関係する法令等がない場合は不要
12	開発審査会付議資料	△	△	△	△		10部
13	設計図等	○	○	○	○		次表による図面等添付
<b>盛</b>	工程表	○	○	○	○		みなし許可の場合

※) 知事が認めた者は、省略することができる。

<設計図等>

注意事項

1. 計画は技術基準及び立地基準に適合していること。
2. 全ての図面に凡例及び縮尺を表示すること。
3. 全ての図書に作成者の記名をすること。
4. 構造図等で併記可能なものについては別業としなくてもよい。(まとめて表示してよい)
5. 図面はA4判大にそろえ、屏風折りとして左とじにすること。
6. 提出する図面は明確にわかりやすく作成すること。

	図書の種類	縮尺	明示すべき事項	備考
1	開発区域位置図	1/50,000以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 地形</li> <li>3. 開発区域とその位置</li> <li>4. 市街化区域・市街化調整区域の別</li> <li>5. 主要公共公益施設</li> <li>6. 排水経路等</li> </ol>	1. 都市計画図写
2	付近見取図		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の位置及び周辺の公共施設</li> </ol>	1. 開発区域位置図とまとめて表示してもよい
3	現況図	1/2,500以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあつては1/5,000以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界(赤線で囲む)</li> <li>3. 標高差を示す等高線</li> <li>4. 植生区分</li> <li>5. 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>6. 開発区域内及び開発区域周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状</li> <li>7. 道路の幅員、道路交差の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>8. 令第28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置(1ha以上の開発)</li> <li>9. 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位置(1ha以上の開発)</li> </ol>	
4	開発区域区域図	1/2,500以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあつては1/5,000以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界(赤線で囲む)</li> <li>3. 都道府県界、市町村界、市町村の区域内町又は字の境界、都市計画区域界</li> <li>4. 土地の地番及び形状</li> </ol>	1. 現況図とまとめて表示してもよい
5	公図写		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界(赤線で囲む)</li> <li>3. 土地の地番</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 表示範囲は開発区域及び開発区域周辺とすること</li> <li>2. 法務局の公図を写すこと</li> <li>3. 開発区域区域図とまとめて表示してもよい</li> </ol>
6	土地利用計画図	1/1,000以上 ただし、開発区域が5ha以上のものにあつては1/2,500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界(赤線で囲む)</li> <li>3. 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位置</li> <li>4. 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>5. 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向</li> <li>6. 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>7. 消防水利の位置及び形状</li> <li>8. 遊水池(調整池)の位置及び形状(多目的利用の場合にあつては、専用部分と多目的利用部分の区分)</li> <li>9. 河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>10. 予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>11. 敷地に係る予定建築物等の用途</li> <li>12. 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積</li> <li>13. 樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>14. 緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> <li>15. 法面(がけを含む)の位置及び形状</li> <li>16. 擁壁の位置及び種類</li> </ol>	1. 開発登録簿の図面として使用するので明確に表示すること
7	求積図	1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 既存及び新設公共施設の求積図(各々一連番号を付し、協議書及び同意書の番号と一致される)</li> <li>2. 開発区域全体の求積図</li> <li>3. 区画割の求積図</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 求積は実測によること</li> <li>2. 求積方法は座標法又は三斜法を原則とする</li> </ol>

	図書の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
8	造成計画平面図	1/1,000以上 ただし、開発区域が 5ha以上のものにあ っては1/2,500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 方位</li> <li>2. 開発区域の境界（赤線で囲む）</li> <li>3. 切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>4. 擁壁の位置、種類及び高さ</li> <li>5. 法面（がけを含む）の位置及び形状</li> <li>6. 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>7. 遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>8. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 切土・盛土の別を、切土（赤）、盛土（青）に着色すること</li> <li>2. 表土の復元等の措置を講じるときは、その部分を（黄）で着色すること</li> <li>3. 等高線は細線で表示すること</li> <li>4. 平坦地で小規模な開発の場合は、排水計画平面図にまとめて表示してもよい</li> </ol>
9	造成計画断面図	1/1,000以上 ただし、開発区域が 5ha以上のものにあ っては1/2,500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開発区域の境界</li> <li>2. 切土又は盛土をする前後の地盤面</li> <li>3. 計画地盤高</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2方向以上</li> <li>2. 高低差の著しい箇所について作成すること</li> </ol>
10	がけの断面図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. がけの高さ、勾配及び土質（土質の種類が2以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ）</li> <li>2. 切土又は盛土をする前の地盤面</li> <li>3. 小段の位置及び幅</li> <li>4. 石張、張芝、モルタルの吹き付け等のがけ面の保護の方法</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超えるがけ又は切土・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</li> <li>2. 擁壁で覆われるがけ面については、土質に関する事項は示すことを要しない</li> </ol>
11	擁壁の断面図	1/50以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 擁壁の寸法及び勾配</li> <li>2. 擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>3. 裏込めコンクリートの寸法</li> <li>4. 透水層の位置及び寸法</li> <li>5. 擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>6. 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法</li> <li>7. 鉄筋の位置及び径</li> <li>8. 水抜穴の位置</li> </ol>	
12	排水施設 計画平面図	1/500以上	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開発区域の境界</li> <li>2. 排水区域の区域界</li> <li>3. 遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>4. 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>5. 道路側溝その他排水施設の位置、形状及び種類</li> <li>6. 排水管の勾配及び管径</li> <li>7. 人孔の位置及び人孔間距離</li> <li>8. 水の流れの方向</li> <li>9. 吐口の位置</li> <li>10. 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>11. 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>12. 道路、公園、その他の公共施設の敷地の計画高</li> <li>13. 法面（がけを含む）又は擁壁の位置及び形状</li> </ol>	

	図書の種類	縮 尺	明示すべき事項	備 考
13	給水施設 計画平面図	1/500以上	1. 開発区域の境界 2. 給水施設の位置、形状、内のり寸法 3. 取水方法 4. 消火栓の位置 5. 予定建築物等の敷地の形状	1. 排水施設計画平面図に まとめて図示してもよい (自己居住用の住宅は不要)
14	下水道縦断面図	縦：1/200以上 横：1/500以上	1. 人孔の種類、形状、位置 2. 人孔間隔 3. 排水渠の勾配、管径、土被、管低高	1. 道路縦断面図にまとめ て表示してもよい 2. 下水道を設けない場合 は、排水施設縦断面図を添 付すること。
15	排水施設構造図		1. 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝、吐口、調 整池等	
16	流末水路構造図		1. 放流先の水路、河川等の構造（常水面も表示の こと） 2. 放流口の排水施設の構造	
17	道路縦断面図	縦：1/200以上 横：1/500以上	1. 道路記号（幅員別も含む）、縦断曲線等	
18	道路横断面図	1/100以上	1. 路側構造物及び宅地高（法面の場合は法肩又は 法尻）が判る範囲	
19	道路断面構造図	1/50以上	1. 路面、路盤の詳細（舗装構成も記入） 2. 道路側溝の位置、形状 3. 雨水桝及び取付管の位置、形状 4. 埋設管及び人孔の位置及び形状（点線で記入）	1. 道路種別ごとに表示
20	防災工事 計画平面図	1/1,000以上	1. 方位 2. 地形（等高線等） 3. 計画道路線 4. 防災施設の位置、形状、寸法、名称 5. 段切位置 6. 表土除去位置 7. ヘドロ除去位置、除去深さ 8. 流土計画 9. 工事中の雨水排水経路 10. 防災施設の設置時期及び期間	1. 開発地が山地で大規模 の場合に作成すること
21	防災施設構造図	1/100以上	1. 防災工事において設置される施設の構造	1. 開発地が山地で大規模 の場合に作成すること
22	その他の設計図		1. 終末処理施設設計図（し尿処理施設を含む） 2. 防火水槽構造図 3. 防護柵、橋梁 4. 公園施設	
23	構造計算書	A4判で 製本すること	1. 擁壁、橋梁等の構造計算	
24	安定計算書	〃	1. 擁壁、斜面等の安定計算	
25	水理計算書	〃	1. 排水施設、下水道施設、防災施設等の水理計算	
26	土質調査書及び 地盤改良計画図書	〃		
27	工事仕様書	〃		
28	建築物等の 平面図及び立面図	1/200以上		1. 宅地分譲の場合は不要
29	現況写真		1. 開発区域の境界（赤線で囲む）	1. 全景、2方向以上 2. 撮影方向図添付
30	その他知事が 必要と認める図書			

① 農家等の子等が分家する場合

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	開発行為許可申請書	・正1部、副2部（事務処理市町村は副1部） （様式①）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	理由書	・自己の住宅等を建築しようとする理由 （様式⑩） ・婚姻予定の場合は婚約証明書添付 （様式⑪） ・婚約者住民票謄本・印鑑登録証明書添付
4	住民票謄本	
5	農林漁業を営む者であることの証明書	・本家の耕作証明書及び所得証明書
6	資産証明書	・申請者の世帯構成員及び本家世帯主の全ての資産証明
7	戸籍謄本	・申請者と本家との関係を証するもの
8	開発区域内権利者一覧表	要綱（様式5の1）
9	開発行為の施行等に関する同意書	・印鑑登録証明書添付 要綱（様式5の2）
10	土地の登記簿謄本	・線引き当時の所有権がわかるもので6か月以内のもの
11	開発審査会付議資料	
12	添付図書（図書）	・次表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	開発区域位置図	・図面の作成要領は前掲の添付図書と同様
2	付近見取図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	造成計画断面図	
8	求積図	
9	建築物等の平面図及び立面図	
10	現況写真	
11	その他知事が必要と認める図書	

注) 様式は第11章又は青森県開発行為許可事務要綱を参照のこと。

② 収用対象事業により移転する場合

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	開発行為許可申請書	・正1部、副2部（事務処理市町村は副1部） (様式①)
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	理由書	・自己の住宅等を建築しようとする理由 (様式②)
4	住民票謄本又は法人登記簿謄本	
5	公共事業による建物等移転証明書	(様式③) ・収用対象となった土地の現況図及び建築物等の配置図 ・収用対象となった土地及び建築物等の求積図
6	移転前後対照表	(様式④)
7	開発区域内権利者一覧表	要綱（様式5の1）
8	開発行為の施行等に関する同意書	・印鑑登録証明書添付 要綱（様式5の2）
9	土地の登記簿謄本	・6か月以内のもの
10	開発審査会付議資料	
11	添付図書（図面）	・次表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	開発区域位置図	・図面の作成要領は前掲の添付図書と同様である
2	付近見取図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	造成計画断面図	
8	求積図	
9	建築物等の平面図及び立面図	
10	現況写真	
11	その他知事が必要と認める図書	

注) 様式は第11章又は青森県開発行為許可事務要綱を参照のこと。

(2) 法第 43 条第 1 項による許可申請及び第 3 項による協議申請（建築行為）

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	建築行為許可申請書	・正 1 部、副 2 部（事務処理市町村は副 1 部） （様式⑦、⑧）
2	理由書	・自己の住宅等を建築しようとする理由 （様式⑪）
3	住民票謄本又は法人登記簿謄本	・第 3 項による申請は不要
4	建築敷地内権利者一覧表	（様式⑨）
5	建築行為等に関する同意書	・印鑑登録証明書添付 （様式⑩）
6	土地の登記簿謄本	・6 か月以内のもの
7	添付図書	・次表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	位置図	・図書の作成要領は、(1)法第29条（開発行為）の添付図書と同様 ・現況図には横断面を明示する
2	付近見取図	
3	現況図	
4	公図写	
5	土地利用計画図	
6	求積図	
7	建築物等の平面図及び立面図	
8	現況写真	
9	その他知事が必要と認める図書	

注) 様式は第 11 章を参照のこと。

(3) 法第34条第11号及び同法第34条第12号による許可申請（開発行為）

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	開発行為許可申請書	・正1部、副2部（事務処理市町村は副1部） 要綱（様式1）
2	公共施設の管理者の同意書及び協議書	・関係する公共施設が存在しない場合は不要
3	開発区域内権利者一覧表	要綱（様式5の1）
4	開発行為の施行等に関する同意書	・印鑑登録証明書添付 要綱（様式5の2）
5	土地の登記簿謄本	・6か月以内のもの
6	添付図書	・次表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	開発区域位置図	・図書の作成要領は、(1)法第29条（開発行為）の添付図書と同様 ・現況図には横断面を明示する
2	付近見取図	
3	開発区域区域図	
4	現況図	
5	公図写	
6	土地利用計画図	
7	求積図	
8	建築物等の平面図及び立面図	
9	現況写真	
10	その他知事が必要と認める図書	

注) 様式は青森県開発行為許可事務要綱を参照のこと。

(4) 法第34条第11号及び同法第34条第12号による許可申請（建築行為）

<書 類>

	書 類 名	備 考
1	建築行為許可申請書	・正1部、副2部（事務処理市町村は副1部） (様式⑦)
2	建築敷地内権利者一覧表	(様式⑨)
3	建築行為等に関する同意書	・印鑑登録証明書添付 (様式⑩)
4	土地の登記簿謄本	・6か月以内のもの
5	添付図書	・次表による

<図 面 等>

	図 面 の 名 称	備 考
1	位置図	・図書の作成要領は、(1)法第29条（開発行為）の添付図書と同様 ・現況図には横断面を明示する
2	付近見取図	
3	現況図	
4	公図写	
5	土地利用計画図	
6	求積図	
7	建築物等の平面図及び立面図	
8	現況写真	
9	その他知事が必要と認める図書	

注) 様式は第11章を参照のこと。

## 第5章 開発許可後の手続き

盛土規制法のみなし許可に該当する開発行為で、一定規模以上かつ特定工程を含む場合や、工期が3か月を超える場合は、この章に掲げるもののほか、盛土規制法に基づく定期報告や中間検査の手続きが別途必要となります（※手続き先は盛土規制法所管窓口となりますのでご注意ください）。 **盛** P.72～

### 第1節 標識の掲示 **盛**

工事着手に先立ち、開発区域内で公衆の見やすい場所に開発許可を受けていることを示す標識を掲示してください。

盛土規制法のみなし許可の場合、盛土規制法で定める標識の掲示も必要です。 **盛** P.75

		40cm 以上			
都市計画法による開発許可済					
開発行為許可 年月日・番号	令和 年 月 日 第 号				
開発行為者	住所	TEL: ( )			
	氏名				
開発区域に含まれる地域の名称					
予定建築物の用途					
工事着手年月日	令和	年	月	日	
工事完了予定年月日	令和	年	月	日	
工事施行者	住所				
	氏名				
設計者	住所				
	氏名				
	連絡先	TEL: ( )			
工事管理者	住所				
	氏名				
	連絡先	TEL: ( )			

開発行為許可標識（要綱 様式 22）

### 第2節 開発行為の変更許可（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を変更しようとする場合は、変更許可申請又は変更届を提出しなければなりません。

#### 1. 変更許可を必要とする場合（第1項） **盛**

次の事項を変更しようとする場合は、変更許可が必要です。なお、許可の対象となるのは、開発許可後、かつ、完了公告前の変更です。また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更は新たに開発許可を受けることが必要です。

盛土規制法のみなし許可に該当する開発行為は、変更時においても開発行為の変更許可を受けることで、盛土規制法の変更許可も受けたものとみなします。 **盛** P.71

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域又は工区）の位置、区域、規模
- (2) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者

- (5) 自己用・非自己用、居住用・業務用の別
- (6) 市街化調整区域の開発行為の場合、法 34 条の号及びその理由
- (7) 資金計画

## 2. 変更届出を必要とする場合（第 3 項） **盛**

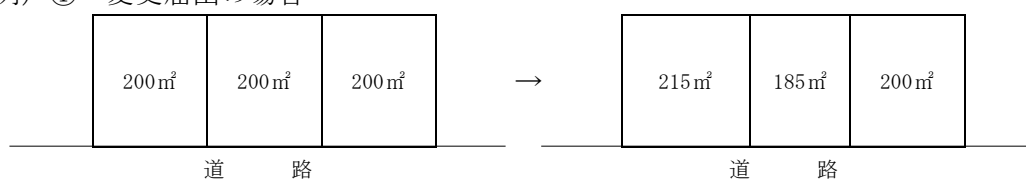
次の軽微な変更は、許可権者に届け出る必要があります。

盛土規制法のみなし許可に該当する開発行為は、開発行為の変更届を提出することで、盛土規制法の変更届もなされたものとみなします。**盛** P.71

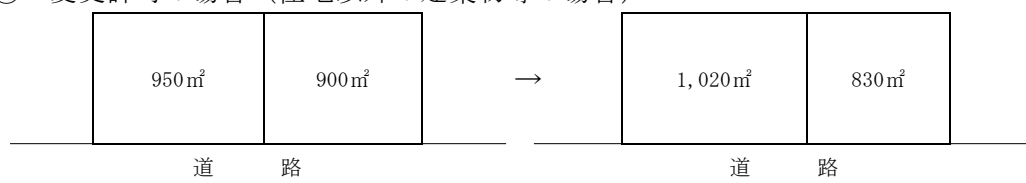
- (1) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状に関する変更で、予定建築物等の敷地の規模が 10 分の 1 未満の増減であるもの

ただし、住宅以外の建築物等の敷地の増加の場合で、その規模が 10 分の 1 未満であっても敷地 1,000 平方メートル以上となる場合は、前面道路の幅員の技術基準が変わるため変更許可が必要となります。

例) ① 変更届出の場合



② 変更許可の場合（住宅以外の建築物等の場合）



- (2) 工事施行者の変更 **盛**

ただし、非自己用及び開発区域の面積が 1 ヘクタール以上の自己業務用の開発行為では、工事施行者の氏名、名称、住所の変更に限られ、主体の変更は許可が必要となります。

盛土規制法のみなし許可に該当する開発行為の場合、主体の変更は用途・規模によらず全て許可が必要となります。**盛** P.72,74

- (3) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更

## 3. 法第 34 条の 2 の変更（再協議）について

法第 34 条の 2 において協議成立した開発行為について、第 35 条の 2 第 1 項と同様な事項を変更する場合は、再協議をする必要があります。

### 第 3 節 工事完了の検査（法第 36 条）

#### 1. 工事完了届（第 1 項） **盛**

開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区分けしたときは工区）の全部についての工事が完了したときは、許可権者に届け出なければなりません。

なお、公共施設に関する工事の部分を全体の工事と切り離して届け出ることができます。これは、公共施設に関する工事を他の工事に先立って検査して、管理者への引継ぎ、土地の帰属等の手続きの

処理を迅速に進めるためのものです。

盛土規制法のみなし許可に該当する開発行為は、開発許可の完了検査を受けることで盛土規制法の完了検査も受けたものとみなします。**盛** P.72

## 2. 完了検査（第2項）

許可権者は、工事完了の届出があったときは、遅滞なく当該工事が許可の内容に適合しているか検査し、適合していると認めたときは検査済証を交付します。

## 3. 工事完了公告（第3項）

(1) 許可権者は、検査済証を交付したときは、遅滞なく当該工事が完了した旨の公告をします。

(2) 工事完了の効果（建築制限の解除、公共施設の管理・帰属等）は、工事完了公告により発生します。

## 第4節 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

開発行為が許可どおりに行われることを担保するため、開発許可を受けた区域内では工事完了公告があるまでの間は、建築物の建築等をしてはなりません。ただし、次の場合を除きます。

(1) 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物の建築等をする場合

(2) 許可権者が支障ないと認めた場合（開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に適用します。）

① 官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に建設する場合

② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合

③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合で、これを切り離して施工することが不適当な場合

④ 開発行為と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的と認められる場合

## 第5節 開発行為の廃止（法第38条）

許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、次の各号に掲げる図書を添えて、遅滞なくその旨を許可権者に届け出なければなりません。

(1) 工事廃止理由書

(2) 廃止に伴う措置を記載した書類

(3) 廃止時の現況図（縮尺2,500分の1以上）及び現況写真

(4) 工事廃止に係る地域を明示した図面（縮尺1,000分の1以上）

## 第6節 公共施設の管理・帰属（法第39条、第40条）

### 1. 公共施設の管理（法第39条）

本制度では、開発行為を行う場合に、都市計画上、災害の防止上、環境の整備上の観点等から、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備を義務づけたことと関連して、設置された公共施設が事業の施行後においても適正に管理されることを確保するため、設置された公共施設の管理は、原則として、工事完了公告の日の翌日に地元市町村が引継ぐこととされています。

当該公共施設の公権力の行使にあたる管理行為を行うためには、道路法等の公物管理法に基づく公共施設の場合は、別途、当該公物管理法による指定、認定等の行為を必要とし、また、それ以外の場合には、別途管理権行使の根拠となる権限を取得する場合があります。

なお、市町村が管理しない場合として次に掲げるものがあります。

- (1) 道路法、河川法等に基づき、管理者が当然に定まる場合
- (2) 法第 32 条の協議により、別に管理者を定めた場合

## 2. 公共施設の用に供する土地の帰属（法第 40 条）

開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、工事完了公告の日の翌日において、当該公共施設を管理すべき者に帰属します。

- (1) 従前の公共施設に代えて新たな公共施設を設置する場合（第 1 項）

開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設を廃止してこれに代わる新たな公共施設を設置する場合は、次によって土地の交換を行います。

従前の公共施設の土地で国又は地方公共団体の土地 → 開発許可を受けた者に帰属

代替施設として新たに設置された公共施設の土地 → 国又は地方公共団体に帰属

「従前の公共施設に代えて」とは、従前の公共施設の機能に代わる公共施設という趣旨であって、その構造、規模等が同一であることを要せず、従前の公共施設が複数であって、それらを単一の公共施設にまとめて整備する場合も含まれます。また、必ずしも新旧が等価であることを要しません。

- (2) 新規の公共施設を設置する場合（第 2 項）

前記(1)及び開発許可を受けた者が自ら管理する土地を除き、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用に供される土地は、法第 39 条の規定により当該公共施設を管理すべきとされた者に帰属します。

- (3) 主要な公共施設等の費用負担（第 3 項）

市街化区域内の都市計画施設である幹線街路等の公共施設の土地が前記(2)の規定により国又は地方公共団体に帰属する場合は法第 32 条で別に定めた場合を除き、従前の所有者は国又は地方公共団体に費用負担を求めることができます。

### ① 請求の対象となる施設

- a. 市街化区域内の都市計画施設である幅員 12 メートル以上の道路、公園、緑地、広場、下水道（管渠を除く。）、運河及び水路
- b. 市街化区域内の河川

② 請求できる者は、工事完了公告の日に当該土地を所有していた者です。

③ 請求先は、その土地の帰属することとなる国又は地方公共団体であり、工事完了公告の日から起算して 3 か月以内に請求の手続きを取らなければなりません。

## 第 7 節 建築物の建ぺい率等の指定（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、開発許可権者が開発許可をする場合、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を課することがあります。

### 1. 制限の内容

- (1) 建築物の建ぺい率
- (2) 建築物の高さ
- (3) 壁面の位置

(4) その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限

## 2. 特例許可

この制限が定められた土地の区域内において、建築物は、これらの制限に違反して建築できませんが、次の場合で、許可権者が許可したものは建築が認められます。

- (1) 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場合
- (2) 公益上やむを得ないと認められる場合

## 第8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）

開発許可を受けた区域内では、工事の完了公告があった後は、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りません。また、建築物を改築又は用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることもできません。ただし、許可権者が、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環境保全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りではありません。

なお、この規定は用途地域等が定められている地域以外の区域において適用されます。また、特定工作物は、その態様から用途の変更はないものであり、用途の変更の規制はありません。

許可の基準は次のとおりです。

- (1) 法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に該当する場合
- (2) 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
- (3) 法第34条第1号から第12号に該当する場合でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号の技術基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、申請に係る建築物の用途がこれに適合する等の場合

## 第9節 地位の承継（法第44条、第45条）

### 1. 一般承継（法第44条）

法第29条による開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継します。

- (1) 「一般承継人」とは次に掲げる者をいいます。
  - ① 相続人
  - ② 合併後存続する法人
  - ③ 合併により新たに設立された法人
- (2) 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と事務の総体をいい、例えば、許可権者との関係では次に掲げるようなものなどがあります。
  - ① 適法に開発行為又は法第43条第1項の許可を要する建築行為若しくは用途の変更を行うことができる権能
  - ② 公共施設の管理者との同意、協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
  - ③ 土地所有者等との工事につき同意を得ているという地位
  - ④ 工事完了の届出義務及び工事廃止の届出義務

### 2. 特定承継（法第45条）

法第29条による開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、許可権者の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有し

ていた当該開発許可に基づく地位を承継することができます。

これは、事務手続の簡素化を図るため、許可に代えて許可権者の承認をもって足りるとしたものです。なお、本条は一般承継とは異なり、法第 43 条第 1 項の許可に基づく地位の承継の規定はありません。

承認を与える基準は、①申請者が適法に所有権等の権原を取得しているか、②当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか等です。

なお、法第 34 条第 13 号に該当して開発許可を受けた開発行為については、特定承継はできません。

## 第 10 節 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

許可権者が開発行為の許可（協議の成立）をしたときは、当該許可に係る土地について、一定事項を開発登録簿に登録するとともに、公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があったときにその写しを交付しなければなりません。

### 1. 開発登録簿の目的

本法では、開発行為（法第 29 条）をはじめそれに関連する建築行為等（法第 37 条、第 41 条、第 42 条）、用途の変更（法第 42 条）を規制しており、開発登録簿を設けることによって、開発行為の内容や種々の制限の内容を一般の第三者等に知らしめようとするものです。

### 2. 登録の内容

開発登録簿は調書及び土地利用計画図からなり、次の内容を登録しなければなりません。

- (1) 開発許可の年月日、又は開発協議成立の年月日
- (2) 予定建築物等の用途（用途地域等の区域内の建築物及び第一種特定工作物を除く。）
- (3) 公共施設の種類、位置及び区域
- (4) 上記以外の開発許可の内容（許可条件等）
- (5) 法第 41 条第 1 項の規定による制限の内容
- (6) 法第 45 条の規定により地位を承継した者の住所及び氏名
- (7) 完了検査の状況、完了年月日
- (8) 法第 41 条第 2 項ただし書若しくは法第 42 条第 1 項ただし書の許可の内容、同条第 2 項の協議が成立したときはその内容

### 3. 開発登録簿の閲覧

開発登録簿は、青森市（中核市）、八戸市（中核市）、及び事務処理市町村（下記※）については、それぞれの市町村の担当課で、その他の市町村については**県建築住宅課**で閲覧できます。

※ 弘前市・黒石市・五所川原市・十和田市・三沢市・むつ市・つがる市・平川市・平内町・鱒ヶ沢町・深浦町・藤崎町・大鰐町・田舎館村・板柳町・鶴田町・中泊町・七戸町・六戸町・東北町・六ヶ所村・おいらせ町・風間浦村・五戸町・新郷村

### 4. 開発登録簿の写しの交付

開発登録簿の写しは、要綱様式 17 による申請に基づき交付します。

## 第 11 節 不服申立て（法第 50 条）

### 1. 審査請求

次の規定に基づく処分又は不作為等に不服のある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

また、この場合において不作為についての審査請求は、開発審査会に代えて、知事に対してすることもできます。

- (1) 法第 29 条（開発許可）
- (2) 法第 35 条の 2 第 1 項（変更許可）
- (3) 法第 41 条第 2 項ただし書（建築制限の特例許可）
- (4) 法第 42 条第 1 項ただし書（予定建築物以外の建築等の許可）
- (5) 法第 43 条第 1 項（市街化調整区域内の建築等の許可）
- (6) 法第 81 条第 1 項（監督処分）

### 2. 手続き

審査の手続きその他については、行政不服審査法が適用されます。

## 第6章 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）との関係

本手引きでは、宅地造成及び特定盛土等規制法を「盛土規制法」として表記します。  
盛土規制法のみなし許可に関する取扱いは本章にまとめていますが、他の章からも参照できるように、みなし許可に関連する項目には「**盛**」マークと参照ページを掲載しています。

### 第1節 盛土規制法の概要

#### 1. 盛土規制法とは

盛土等に伴う災害から国民の生命・身体を守るため、土地の用途に係わらず、危険な盛土等を包括的に規制する目的で、(旧)宅地造成等規制法を抜本的に改正した宅地造成及び特定盛土等規制法(以下「盛土規制法」という。)が令和5年5月26日に施行されました。盛土規制法の概要は以下のとおりです。

#### 【規制区域の指定】

盛土等の崩落により人家等に被害を及ぼしうるエリアは、土地利用の状況に応じ規制レベルが異なる2つの規制区域(宅地造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域)として指定されます。

※青森県(青森市・八戸市を除く)では、**令和8年4月1日**より、盛土規制法に基づく規制区域の指定を行い、同法による規制を開始します。

**青森県内全域**が宅地造成等工事規制区域と特定盛土等規制区域の**いずれかの区域に指定**されます。

青森市、八戸市の中核市を除く規制区域の詳細は青森県HPをご確認ください。

青森県HP：<https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/toshikei/moridokiseihou.html>

#### 【安全な盛土等の造成】

規制区域内で盛土等を行う場合は、あらかじめ都道府県知事等\*の許可等が必要になります。

※青森県では、青森県知事、青森市長、八戸市長が該当します。

#### 【盛土等を安全に保つ責務】

規制区域内で盛土等が行われた土地では、過去の盛土等を含めて、土地所有者等\*が常に安全な状態に維持する責務があります。維持保全が適切に行われていないと認められる場合は、原因行為者に対しても是正措置等の命令が発せられる場合があります。

※「土地所有者等」とは、土地の所有者、管理者、占有者を指します。土地が譲渡された場合でも、その時点の土地所有者等に責務が発生します。

#### 【実効性のある罰則】

無許可行為や命令違反時に対する拘禁刑や罰金刑の水準を強化\*しています。

※最大で拘禁刑3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下

**宅地造成等工事規制区域**  
(通称：宅造区域)  
市街地や集落、その周辺など、盛土等が行われれば人家等に危害を及ぼしうるエリア

**特定盛土等規制区域**  
(通称：特盛区域)  
市街地や集落などから離れているものの、地形の条件から、盛土等が行われれば、人家等に危害を及ぼしうるエリア等

※「盛土等」とは、一定規模以上の盛土や切土、一時的な土石の堆積をいう



盛土規制法で指定される規制区域

2. 盛土規制法の許可が必要となる盛土等

盛土規制法の許可が必要となる盛土等は、盛土規制法の各規制区域内で行われる盛土等に関する工事で、下表に該当する工事です。

盛土規制法の許可が必要となる工事の規模

	宅地造成等工事規制区域	特定盛土等規制区域
土地の形質の変更(盛土・切土)	①盛土で高さが <b>1m 超</b> の崖(※1)を生ずるもの	①盛土で高さが <b>2m 超</b> の崖(※1)を生ずるもの
	②切土で高さが <b>2m 超</b> の崖を生ずるもの	②切土で高さが <b>5m 超</b> の崖を生ずるもの
	③盛土と切土を同時に行い高さが <b>2m 超</b> の崖を生ずるもの(①, ②を除く)	③盛土と切土を同時に行い高さが <b>5m 超</b> の崖を生ずるもの(①, ②を除く)
	④盛土で高さが <b>2m 超</b> となるもの(①, ③を除く)	④盛土で高さが <b>5m 超</b> となるもの(①, ③を除く)
	⑤盛土又は切土をする土地の面積(※2)が <b>500㎡ 超</b> となるもの(①~④を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積(※2)が <b>3,000㎡ 超</b> となるもの(①~④を除く)

※1「崖」とは	※2「面積」とは
<p>地表面が水平面に対し <b>30度</b> 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)以外を指す。</p>	<p>現地盤から高さ(厚さ) <b>30cm</b> を超える工事面積の合計を指す。</p>

### 3. 盛土規制法の許可を要しない工事について

盛土規制法の許可の対象となる規模の工事であっても、その工事に伴う災害の発生のおそれがないと認められる工事や他の法令等により確認が行われる工事については、盛土規制法の規制対象とならず、許可が不要となります。

盛土規制法の許可を要しない工事

区分	盛土規制法令	具体的な内容
公共施設用地	法 第2条第1号	道路 <sup>※1</sup> 、公園 <sup>※2</sup> 、河川
	政令 第2条	砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、津波防護施設、港湾施設、漁港施設、飛行場、航空保安施設、鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設
	省令 第1条第1項	雨水貯留浸透施設、農業用ため池及び防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第2条第2項に規定する防衛施設
	省令 第1条第2項	<b>国又は地方公共団体が管理する</b> 学校、運動場、緑地、広場、墓地、廃棄物処理施設、水道、下水道、営農飲雑用水施設、水産飲雑用水施設、農業集落排水施設、漁業集落排水施設、林地荒廃防止施設、急傾斜地崩壊防止施設
災害の発生するおそれがないと認められる工事	法 第12条第1項ただし書 法 第27条第1項ただし書 法 第30条第1項ただし書	
	政令 第5条第1号	鉱山保安法に基づく鉱物の採取 (鉱業上使用する特定施設の設置の工事等)
	政令 第5条第2号	鉱業法に基づく鉱物の採取 (許可を受けた施業案の実施に係る工事)
	政令 第5条第3号	採石法に基づく岩石の採取 (許可を受けた採取計画に係る工事)
	政令 第5条第4号	砂利採取法に基づく砂利の採取 (許可を受けた採取計画に係る工事)
	政令 第5条第5号	
	省令 第8条第1号	土地改良法に基づく土地改良事業 (農業用排水施設の新設等)等
	省令 第8条第2号	火薬類取締法に基づく火薬類の製造施設の周囲に設置する土堤の設置等
	省令 第8条第3号	家畜伝染病予防法に基づく家畜の死体等の埋却
	省令 第8条第4号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく廃棄物の処分等
	省令 第8条第5号	土壌汚染対策法に基づく汚染土壌の排出又は処理等
	省令 第8条第6号	平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に伴う原子力発電所の事故により放出された放射性物質による環境の汚染への対処に関する特別措置法に基づく廃棄物又は除去土壌の保管又は処分
	省令 第8条第7号	森林の施業を実施するために必要な作業路網の整備に関する工事
	省令 第8条第8号	国、地方公共団体、一定の国みなし法人が非常災害のために必要な応急措置として行う工事
省令 第8条第9号	高さ2m以下の盛土又は切土(政令第3条第5号の盛土又は切土に限る。)であって、盛土又は切土をする前後の地盤面の標高の差が30cmを超えないものを行う工事	
省令 第8条第10号	次に掲げる土石の堆積に関する工事 イ 土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの ロ 土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30cmを超えないもの 工事の施行に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場 又はその付近に堆積するもの	

※1 国又は地方公共団体が管理又は監督する道路については公共施設用地となり、規制対象外となる。一方、農道や里道(法定外公共物)は、道路法上の道路と異なり公的機関が指定・認定する仕組みがないことから、通常は規制対象となる。なお、省令第8条第1号に規定する土地改良事業等により整備される農道については、許可不要となる。

※2 公園は都市公園法による公園、国又は地方公共団体が管理する公園や自然公園法第10条第1項及び第2項並びに第16条第1項及び第2項に基づき公園事業として国又は地方公共団体が執行する施設を含む。

## 第2節 盛土規制法の許可対象に該当する開発行為（みなし許可）

### 1. みなし許可

盛土規制法の規制区域指定後に都市計画法第29条第1項又は第2項の開発許可を受けた工事で、盛土規制法第12条第1項又は同法第30条第1項の許可も要する規模のものについては、当該開発許可をもって盛土規制法による許可も受けたものとみなされます。（盛土規制法に基づく許可申請は不要）

みなし許可を受けた開発行為は、変更許可、軽微な変更の届出、工事完了届、検査済証の交付についても同様に、都市計画法に基づく手続きのみで盛土規制法における同種の手続きも行われたものとみなされます。

### 2. みなし許可の対象となる開発行為の範囲

#### (1) みなし許可の対象となる開発行為の範囲

以下のいずれも満たす場合、当該開発行為は盛土規制法の「みなし許可」として扱われます。

- ・盛土規制法の規制開始日（令和8年4月1日）以降に都市計画法第29条第1項又は第2項の開発許可を受ける開発行為、またはその開発行為に係る都市計画法第35条の2第1項の変更許可を受ける開発行為
- ・当該開発行為が盛土規制法の許可を要するもの

#### (2) みなし許可とならないもの

以下はみなし許可とならず、別途盛土規制法に基づく手続きを行う必要があります。

- ・都市計画法の開発許可を要しない行為で盛土規制法の許可を要するもの  
（例：建築物の建築を目的としない造成 など）
- ・盛土規制法の許可対象規模には該当しないが、届出対象規模に該当する開発許可  
（盛土規制法の届出は、みなし許可の対象外です）
- ・当初の開発許可が盛土規制法の許可対象規模未満のため、みなし許可の適用を受けず、変更で盛土規制法の許可対象規模となる場合の変更許可  
（この場合「都市計画法の開発行為の変更許可」と「盛土規制法の許可」の両方が必要です）
- ・盛土規制法の許可対象規模となる開発行為で、盛土規制法の規制開始より前に都市計画法の開発許可を受け、かつ規制開始後の工事着手となるもの（工事着手の前に「盛土規制法の許可」が必要）

#### (3) その他の留意事項

##### ①盛土規制法の許可要否に関する事前相談

開発許可を要することとなった場合、みなし許可の該当有無を確認するため、盛土規制法の許可要否について盛土規制法所管窓口へ事前相談を行ってください。

##### ②工事残土等の搬出の場合

みなし許可とされた工事であっても、工事により発生した残土を開発区域外の場所に搬出し、その搬出先で仮置き等を行う場合、規模によっては盛土規制法に基づく土石の堆積の許可が必要となる場合があります。これは、みなし許可が適用されるのは「開発許可を受けた工事としての盛土等」に限られ、別地点で行う盛土等はみなし許可の対象外となるためです。

##### ③許可以外の規制等の適用

みなし許可となった場合、当該工事は都市計画法と盛土規制法両方の制度で許可されたものとして扱われるため、盛土規制法に基づく規制・監督・罰則の適用も併せて受けることになります。

よって、盛土規制法にのみ規定されている中間検査や定期報告のほか、是正命令等の監督処分、さらには罰則規定についても、都市計画法と盛土規制法の両方が適用されることに留意してください。

### 3. 適用基準

#### (1) 盛土規制法の適用により必要となる手続き

みなし許可として開発許可を受ける開発行為は、盛土規制法で規定する技術的基準等も適用され、また、許可後においても、都市計画法の手続きとは別に、盛土規制法の規定による標識の掲示、定期報告、中間検査が必要となります。（定期報告と中間検査は対象工事に限る）

※手続の詳細は、「盛土規制法に基づく許可申請の手引き（制度編）」をご確認ください。

開発許可がみなし許可となる場合の盛土規制法の適用

	盛土規制法の規定		みなし許可となる場合の盛土規制法の適用	
	項目	盛土規制法 該当条項		
事前	周辺住民への周知	法第 11 条 法第 29 条	×	
許可申請時	許可申請	法第 12 条 法第 30 条	○ (みなし)	みなし許可：法第 15 条第 2 項、第 34 条第 2 項
	申請者の資力及び信用	法第 12 条 法第 30 条	※	※盛土規制法としての適用はないが、 都市計画法第 33 条第 1 項第 12 号の規定により <b>盛土規制法の許可を要するものは全て審査対象</b>
	工事施行者の能力	法第 12 条 法第 30 条	※	※盛土規制法としての適用はないが、 都市計画法第 33 条第 1 項第 13 号の規定により <b>盛土規制法の許可を要するものは全て審査対象</b>
	地権者等の同意	法第 12 条 法第 30 条	×	
	設計者の資格	法第 13 条 法第 31 条	○	都市計画法（開発許可）で盛土規制法の基準を審査
	工事の技術的基準	法第 13 条 法第 31 条	○	都市計画法（開発許可）で盛土規制法の基準を審査
許可後	許可の公表	法第 12 条 法第 30 条	×	工事完了後の既存盛土調査後に公表される
	標識の掲示	法第 49 条	○	<b>盛土規制法で定める標識の掲示が必要</b>
施工中	変更の許可／軽微な変更	法第 16 条 法第 35 条	○ (みなし)	みなし許可：法第 16 条第 5 項、第 35 条第 5 項
	中間検査	法第 18 条 法第 37 条	○ (対象のみ)	<b>対象規模かつ特定工程を経る場合に手続き必要</b>
	定期の報告	法第 19 条 法第 38 条	○ (対象のみ)	<b>対象規模かつ工期が 3 か月超の場合に手続き必要</b>
完了	完了検査	法第 17 条 法第 36 条	○ (みなし)	みなし許可：法第 17 条第 3 項、第 36 条第 3 項

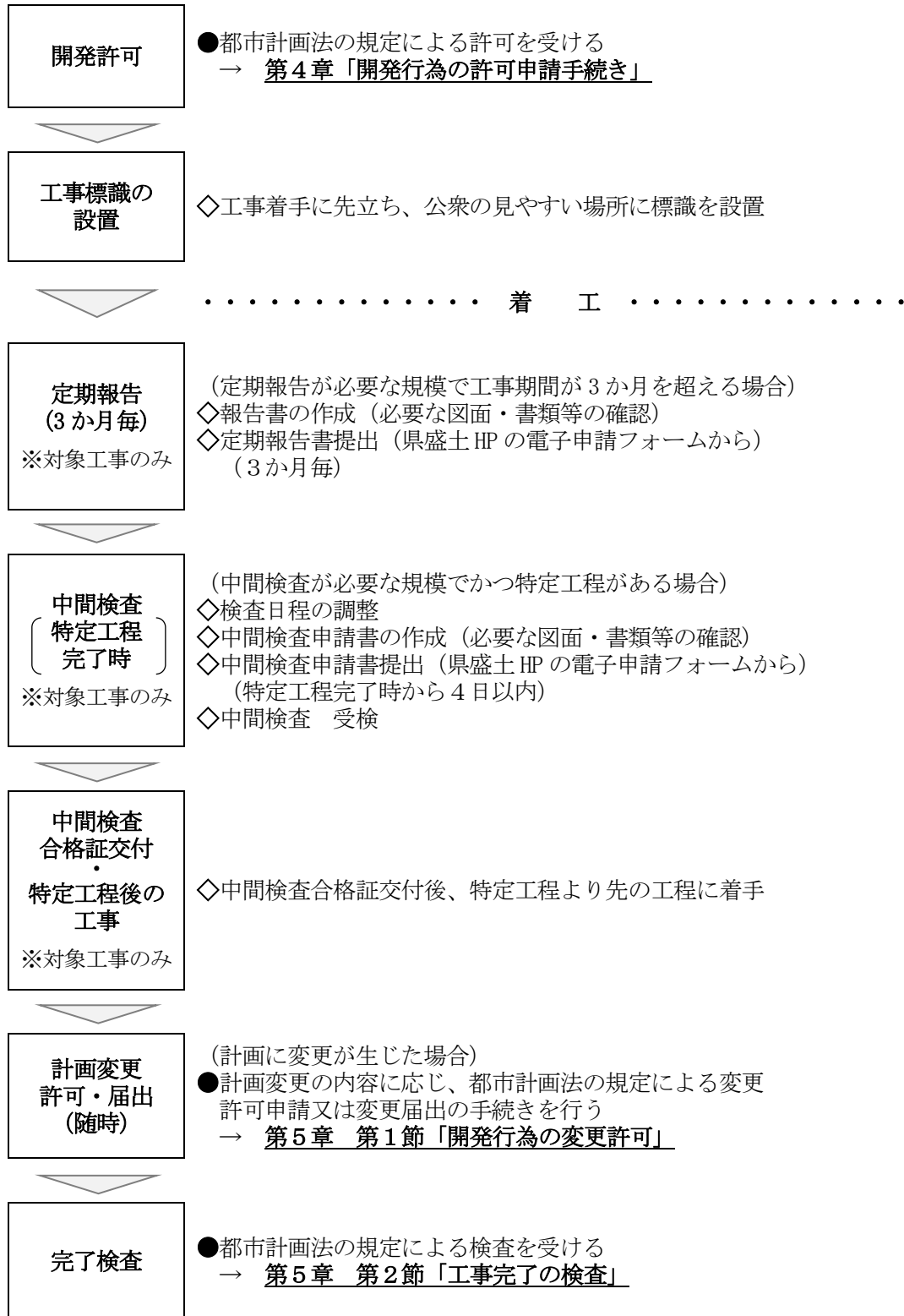
(2) みなし許可となる開発行為の盛土規制法に係る手続きの流れ

【凡例】

●：都市計画法に基づく手続き

◇：盛土規制法に基づく手続き

※盛土規制法に関する手続は「盛土規制法に基づく許可申請の手引き（制度編）」参照



(3) みなし許可における開発許可申請の添付書類及び適用基準

みなし許可の場合、盛土規制法の基準も一部適用されるため、開発許可申請時の添付書類や適用基準の扱いが変わります。

①添付書類

	書類名	自己 居住用	自己 業務用	非 自己用	34条 の2	備考
添付対象範囲が変わるもの	申請者の資力及び信用に関する調書 ・ 誓約書	用途・規模によらず○			○※	・法人の登記簿謄本 (個人の場合は住民票) ・納税証明書 (国、県、市町村税) 要綱 (様式1-1・1-2)
	資金計画書	用途・規模によらず○			○※	・収支計画、年度別資金計画 (様式④)
	工事施行者の能力に関する調書	用途・規模によらず○				・法人の登記簿謄本 (個人の場合は住民票) ・建設業の許可書の写し 要綱 (様式2)
	設計者の資格に関する申告書	盛土規制法に定められた工事に 該当する場合は1ha未満でも○				(要綱 様式6)
追加	工程表	○				

※) 知事が認めた者は、省略することができる。

②適用基準

基準の概要				
開発区域の面積及び盛土規制法に定められた工事の該当有無により適用基準が変わります。				
設計者の資格	開発区域の面積	盛土規制法に 定められた工事 (※1)	適用基準 (※2)	
			都市計画法	
	10,000m <sup>2</sup> (1ha) 以上	該当	○	○
		なし	○	
	10,000m <sup>2</sup> (1ha) 未満	該当		○
		なし	基準なし (申請書の添付資料は不要)	
※1 「高さが5mを超える擁壁の設置」又は 「盛土又は切土をする土地の面積 (現地盤より高さ (厚さ) 30cm を超える盛土等を行う部分) が1,500m <sup>2</sup> を超える土地における排水施設の設置」 (盛土規制法施行令第21条) ※2 都市計画法：都市計画法施行規則第19条 → 本手引 P.51 「第4章第2節 3.(5)設計者の資格」参照 盛土規制法：盛土規制法施行令第22条				
盛土規制法施行令の区分		設計者の資格		
令第22条第1項第1号		大学の土木・建築課程を卒業後、2年以上の実務経験を有する者		
令第22条第1項第2号		短期大学 (3年制) の土木・建築課程を卒業後、3年以上の実務経験を有する者		
令第22条第1項第3号		短期大学、高等専門学校、旧制専門学校の土木・建築課程を卒業後、4年以上の実務経験を有する者		
令第22条第1項第4号		高等学校、旧制中学校の土木・建築課程を卒業後、7年以上の実務経験を有する者		
令第22条第1項第5号		土木・建築の技術に関し、10年以上の実務経験を有する者で、国土交通大臣の認定する講習を修了した者		
		大学院等で土木・建築関係を1年以上専攻した後、1年以上の実務経験を有する者		
		技術士 (建設部門、農業部門の「農業農村工学」、森林部門の「森林土木」、水産部門の「水産土木」など)		
		一級建築士		
盛土規制法に基づく許可申請の手引き (制度編) 「第2章 2.3 設計者の資格」より抜粋				

基準の概要			
工事の技術的基準	都市計画法第33条第1項第七号（宅地の安全性）では、開発区域内の土地の一部が盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内において下記の工事を行う場合は、それぞれ盛土規制法に定める技術的基準を満たす必要があります。		
	盛土規制法の区域	対象工事	適用基準
	宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	盛土規制法第13条の規定
	特定盛土等規制区域	開発行為（盛土規制法第30条第1項の政令で定める規模（同法第32条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	盛土規制法第31条の規定
盛土規制法における技術的基準の詳細については、「盛土規制法に基づく許可申請の手引き（技術的基準編）」をご確認ください。 参考まで、都市計画法と盛土規制法の技術的基準の対応をまとめた表を章末に掲載します。			

#### （４） 標識の掲示（盛土規制法 第49条）

みなし許可の場合、都市計画法の開発許可に関する標識と盛土規制法の許可に関する標識の両方を現場の見やすい場所に掲示してください。

ただし、都市計画法に基づく開発許可の標識に、盛土規制法で定められた必要事項の不足する項目を追記することで、1枚の標識にまとめることも可能です。

この場合は、盛土規制法に基づく以下の項目が追記されていることを確認してください。

##### 【盛土規制法の標識として追加が必要な事項】

- ・盛土又は切土の高さ
- ・盛土又は切土の土量
- ・盛土又は切土を行う土地の面積
- ・許可又は届出担当の部局名称連絡先

#### （５） 定期報告（盛土規制法 第19条・第38条）

みなし許可となった開発行為で、工事内容が対象規模に該当する場合は、3か月毎の定期報告書の提出が必要です。

※手続き先は盛土規制法所管窓口（県都市計画課 盛土対策グループ）となります。

→ 手続きの方法や提出書類については、

「盛土規制法に基づく許可申請の手引き（制度編） 3.4.1 定期報告」を参照ください。

定期報告の対象規模等（土地の形質の変更（盛土・切土）の場合）

報告を要する規模	報告の期間
ア 盛土で高さ2m超の崖を生ずるもの イ 切土で高さ5m超の崖を生ずるもの ウ 盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖を生ずるもの（ア、イを除く） エ 盛土で高さ5m超となるもの（ア、ウを除く） オ 盛土又は切土の面積3,000㎡超となるもの（ア～エを除く）	許可日から <b>3か月ごと</b>

定期報告における報告事項（土地の形質の変更（盛土・切土）の場合）

報告事項
ア 工事が施行される土地の所在地 イ 工事の許可年月日及び許可番号 ウ 前回の報告年月日（2回目以降） ○報告時点における次の事項 ・盛土又は切土の高さ ・盛土又は切土の面積 ・盛土又は切土の土量 ・擁壁等（擁壁、崖面崩壊防止施設、排水施設、若しくは地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留め）に関する工事の施行状況

※工事を一時中止（冬期間を除く）する場合は、中止する期間及びその理由を記載すること。

(6) 中間検査（盛土規制法 第18条・第37条）

みなし許可となった開発行為で次のいずれにも該当する場合は、中間検査の受検が必要です。

- ・工事内容に特定工程（暗渠排水工）を含む
- ・盛土規制法上の中間検査の対象規模（下表参照）に該当する

※手続き先は盛土規制法所管窓口（県都市計画課）となります。

→ 手続きの方法や提出書類については、「盛土規制法に基づく許可申請の手引き（制度編） 3.4.2 中間検査」を参照ください。

中間検査の対象規模等

工事の区分	検査を要する規模	対象工程	申請時期
土地の形質の変更（盛土又は切土）	ア 盛土で高さ2m超の崖を生ずるもの イ 切土で高さ5m超の崖を生ずるもの ウ 盛土と切土を同時に行って、高さ5m超の崖を生ずるもの（ア、イを除く） エ 盛土で高さ5m超となるもの（ア、ウを除く） オ 盛土又は切土の面積3,000㎡超となるもの（ア～エを除く）	・盛土前又は切土後の地盤面に排水施設を設置する工事の工程 ・排水施設の周囲を砕石その他の資材で埋める工事の工程	特定工程に係る工事の完了から <b>4日以内</b>

暗渠排水工の中間検査項目

中間検査項目	検査内容	写真撮影時の留意事項
配置と規格	・計画内容と現地条件を照査し、適切に施行されているか	・各層ごとに施行状況や出来形の写真を撮影し、完了検査申請時に証拠として提出する ・撮影時には、確認ポイントが明確に写るようにする なお、敷均し厚さは箱尺（スタッフ）等で確認できるようにする
集水管接続部	・適切に処理されているか	
集水管端部	・土砂流入防止措置は適切か	
現地地盤からの湧水の処理	・適切に処理されているか	
溪流や既設水路等の通過水流	・適切に処理されているか	

【参 考】 都市計画法と盛土規制法の技術基準の対比

項目	都市計画法	盛土規制法
地盤	<p>地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。 (政令-28-(1))</p>	
	<p>開発行為によって崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。 (政令-28-(2))</p>	<p>盛土又は切土（第三条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。）をした後の土地の部分に生じた崖の上端に続く当該土地の地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるよう、勾配を付すること。 (政令-7-2-(1))</p>
	<p>切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。 (政令-28-(3))</p>	<p>切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい等の設置、土の置換えその他の措置を講ずること。 (政令-7-2-(3))</p>
	<p>盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。 (政令-28-(4))</p>	<p>盛土をする場合においては、盛土をした後の地盤に雨水その他の地表水又は地下水（以下「地表水等」という。）の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、次に掲げる措置を講ずること。 イ：おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めること。 ロ：盛土の内部に浸透した地表水等を速やかに排除することができるよう、砂利その他の資材を用いて透水層を設けること。 ハ：イ及びロに掲げるもののほか、必要に応じて地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（以下「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置その他の措置を講ずること。 (政令-7-1-(1))</p>
	<p>著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の措置が講ぜられていること。 (政令-28-(5))</p>	<p>著しく傾斜している土地において盛土をする場合においては、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないよう、段切りその他の措置を講ずること。 (政令-7-1-(2))</p>
	<p>開発行為によって生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。 (政令-28-(6))</p>	
	<p>切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。 (政令-28-(7))</p>	<p>盛土又は切土をする場合において、地表水等により崖崩れ又は土砂の流出が生ずるおそれがあるときは、その地表水等を排除することができるよう、排水施設で次の各号のいずれにも該当するものを設置することとする。 一：堅固で耐久性を有する構造のものであること。 二：陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造られ、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられているものであること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとする。三：その管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき地表水等を支障なく流下させることができるものであること。 四：専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設はその暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所に、ます又はマンホールが設けられているものであること。 イ：管渠の始まる箇所 ロ：排水の流路の方向又は勾配が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）</p>

		<p>ハ：管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な箇所</p> <p>五：ます又はマンホールに、蓋が設けられているものであること。</p> <p>六：ますの底に、深さが十五センチメートル以上の泥溜めが設けられているものであること。</p> <p style="text-align: right;">(政令-16-1)</p> <p>盛土をする場合において、盛土をする前の地盤面から盛土の内部に地下水が浸入するおそれがあるときは、当該地下水を排除することができるよう、当該地盤面に排水施設で同項各号（第二号ただし書及び第四号を除く。）のいずれにも該当するものを設置することとする。</p> <p style="text-align: right;">(政令-16-2)</p>																								
擁壁の設置	<p>切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけの面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するものがけ面については、この限りでない。</p> <p>一：土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの</p> <table border="1" data-bbox="263 896 829 1187"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を擁する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものを除く）</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table> <p>二：土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。</p> <p style="text-align: right;">(規則-23-1)</p> <p>前項の規定の適用については、小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものとみなす。</p> <p style="text-align: right;">(規則-23-2)</p> <p>第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。</p> <p style="text-align: right;">(規則-23-3)</p>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を擁する勾配の下限	軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度	<p>盛土又は切土（第三条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。</p> <p>イ：切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第一上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面</p> <p>(1) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度以下のもの</p> <p>(2) その土質に応じ勾配が別表第一中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分に限る。）</p> <table border="1" data-bbox="853 929 1420 1220"> <thead> <tr> <th>土質</th> <th>擁壁を要しない勾配の上限</th> <th>擁壁を擁する勾配の下限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>軟岩（風化の著しいものを除く）</td> <td>60度</td> <td>80度</td> </tr> <tr> <td>風化の著しい岩</td> <td>40度</td> <td>50度</td> </tr> <tr> <td>砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの</td> <td>35度</td> <td>45度</td> </tr> </tbody> </table> <p>ロ：土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面</p> <p>ハ：第十四条第一号の規定により崖面崩壊防止施設が設置された崖面</p> <p style="text-align: right;">(政令-8-1-(1))</p> <p>前号の擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとすること。</p> <p style="text-align: right;">(政令-8-1-(2))</p> <p>前項第一号イ（1）に該当する崖の部分により上下に分離された崖の部分がある場合における同号イ（2）の規定の適用については、同号イ（1）に該当する崖の部分は存在せず、その上下の崖の部分は連続しているものとみなす。</p> <p style="text-align: right;">(政令-8-2)</p>	土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を擁する勾配の下限	軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度	風化の著しい岩	40度	50度	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度
土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を擁する勾配の下限																								
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度																								
風化の著しい岩	40度	50度																								
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度																								
土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を擁する勾配の下限																								
軟岩（風化の著しいものを除く）	60度	80度																								
風化の著しい岩	40度	50度																								
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度																								

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">擁壁を設置しない崖の保護</p>	<p>開発行為によって生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によって風化その他の侵食に対して保護しなければならない。</p> <p style="text-align: right;">(規則-23-4)</p>	<p>盛土又は切土をした土地の部分に生ずることとなる崖面（擁壁又は崖面崩壊防止施設で覆われた崖面を除く。）が風化その他の侵食から保護されるよう、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置を講ずることとする。</p> <p style="text-align: right;">(政令-15-1)</p> <p>盛土又は切土をした後の土地の地表面（崖面であるもの及び次に掲げる地表面であるものを除く。）について講ずる措置に関するものは、当該地表面が雨水その他の地表水による侵食から保護されるよう、植栽、芝張り、板柵工その他の措置を講ずることとする。</p> <p>一：第七条第二項第一号の規定による措置が講じられた土地の地表面</p> <p>二：道路の路面の部分その他当該措置の必要がないことが明らかでない地表面</p> <p style="text-align: right;">(政令-15-2)</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">擁壁の構造</p>	<p>擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。</p> <p>イ：土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。</p> <p>ロ：土圧等によって擁壁が転倒しないこと。</p> <p>ハ：土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。</p> <p>ニ：土圧等によって擁壁が沈下しないこと。</p> <p>擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。</p> <p>開発行為によって生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百二十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。</p> <p style="text-align: right;">(規則-27-1)</p>	<p>(鉄筋コンクリート造等の擁壁の構造)</p> <p>鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によって次の各号のいずれにも該当することを確かめたものでなければならない。</p> <p>一：土圧、水圧及び自重（以下この条及び第十四条第二号ロにおいて「土圧等」という。）によって擁壁が破壊されないこと。</p> <p>二：土圧等によって擁壁が転倒しないこと。</p> <p>三：土圧等によって擁壁の基礎が滑らないこと。</p> <p>四：土圧等によって擁壁が沈下しないこと。</p> <p style="text-align: right;">(政令-9-1)</p> <p>前項の構造計算は、次に定めるところによらなければならない。</p> <p>一：土圧等によって擁壁の各部に生ずる応力度が、擁壁の材料である鋼材又はコンクリートの許容応力度を超えないことを確かめること。</p> <p>二：土圧等による擁壁の転倒モーメントが擁壁の安定モーメントの三分の二以下であることを確かめること。</p> <p>三：土圧等による擁壁の基礎の滑り出す力が擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力の三分の二以下であることを確かめること。</p> <p>四：土圧等によって擁壁の地盤に生ずる応力度が当該地盤の許容応力度を超えないことを確かめること。ただし、基礎ぐいを用いた場合においては、土圧等によって基礎ぐいに生ずる応力が基礎ぐいの許容支持力を超えないことを確かめること。</p> <p style="text-align: right;">(政令-9-2)</p> <p>前項の構造計算に必要な数値は、次に定めるところによらなければならない。</p> <p>一：土圧等については、実況に応じて計算された数値。ただし、盛土の場合の土圧については、盛土の土質に応じ別表第二の単位体積重量及び土圧係数を用いて計算された数値を用いることができる。</p> <p>二：鋼材、コンクリート及び地盤の許容応力度並びに基礎ぐいの許容支持力については、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第九十条（表一を除く。）、第九十一条、第九十三条及び第九十四条中長期に生ずる力に対する許容応力度及び許容支持力に関する部分の例により計算された数値</p> <p>三：擁壁の基礎の地盤に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力については、実況に応じて計算された数値。ただし、そ</p>

		<p>の地盤の土質に応じ別表第三の摩擦係数を用いて計算された数値を用いることができる。</p> <p>(政令-9-3)</p>
		<p>(練積み造の擁壁の構造)</p> <p>間知石練積み造その他の練積み造の擁壁の構造は、次に定めるところによらなければならない。</p> <p>一：擁壁の勾配、高さ及び下端部分の厚さ（第一条第四項に規定する擁壁の前面の下端以下の擁壁の部分の厚さをいう。別表第四において同じ。）が、崖の土質に応じ別表第四に定める基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さが、擁壁の設置される地盤の土質が、同表上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは四十センチメートル以上、その他のものであるときは七十センチメートル以上であること。</p> <p>二：石材その他の組積材は、控え長さを三十センチメートル以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、かつ、その背面に栗石、砂利又は砂利混じり砂で有効に裏込めすること。</p> <p>三：前二号に定めるところによつても、崖の状況等によりはらみ出しその他の破壊のおそれがあるときは、適当な間隔に鉄筋コンクリート造の控え壁を設ける等必要な措置を講ずること。</p> <p>四：擁壁を岩盤に接着して設置する場合を除き、擁壁の前面の根入れの深さは、擁壁の設置される地盤の土質が、別表第四上欄の第一種又は第二種に該当するものであるときは擁壁の高さの百分の十五（その値が三十五センチメートルに満たないときは、三十五センチメートル）以上、その他のものであるときは擁壁の高さの百分の二十（その値が四十五センチメートルに満たないときは、四十五センチメートル）以上とし、かつ、擁壁には、一体の鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造で、擁壁の滑り及び沈下に対して安全である基礎を設けること。</p> <p>(政令-10-1)</p> <p>(特殊の材料又は構法による擁壁)</p> <p>構造材料又は構造方法が第八条第一項第二号及び第九条から第十二条までの規定によらない擁壁で、国土交通大臣がこれらの規定による擁壁と同等以上の効力があると認めるものについては、これらの規定は、適用しない。</p> <p>(政令-17)</p>
<p>水抜及び透水層</p>	<p>擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。</p>	<p>擁壁には、その裏面の排水を良くするため、壁面の面積三平方メートル以内ごとに少なくとも一個の内径が七・五センチメートル以上の陶管その他これに類する耐水性の材料を用いた水抜穴を設け、かつ、擁壁の裏面の水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利その他の資材を用いて透水層を設けなければならない。</p> <p>(政令-12)</p>
<p>崖面崩壊防止施設</p>		<p>崖面崩壊防止施設の設置に関するものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一：盛土又は切土（第三条第四号の盛土及び同条第五号の盛土又は切土を除く。以下この号において同じ。）をした土地の部分に生ずる崖面に第八条第一項第一号（ハに係る部分を除く。）の規定により擁壁を設置することとした場合に、当該盛土又は切土をした後の地盤の変動、当該地盤の内部への地下水の浸入その他の当該擁壁が有する崖の安定を保つ機能を損なうものとして主務省令で定める事象が生ずるおそれが特に大きいと認められるときは、当該擁壁に代えて、崖面崩壊防止施設を設置し、これらの崖面を覆うこと。</p> <p>二：前号の崖面崩壊防止施設は、次のいずれにも該当するも</p>

		<p>のでなければならない。</p> <p>イ：前号に規定する事象が生じた場合においても崖面と密着した状態を保持することができる構造であること。</p> <p>ロ：土圧等によつて損壊、転倒、滑動又は沈下をしない構造であること。</p> <p>ハ：その裏面に浸入する地下水を有効に排除することができる構造であること。</p> <p>(政令-14-1)</p>
特定盛土等		<p>特定盛土等に関する工事の技術的基準については、第七条から前条までの規定を準用する。</p> <p>この場合において、第十五条第二項第二号中「地表面」とあるのは、「地表面及び農地等（法第二条第一号に規定する農地等をいう。）における植物の生育が確保される部分の地表面」と読み替えるものとする。</p> <p>(政令-18)</p>
土石の堆積		<p>土石の堆積に関する工事の技術的基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>一：堆積した土石の崩壊を防止するために必要なものとして主務省令で定める措置を講ずる場合を除き、土石の堆積は、勾配が十分の一以下である土地において行うこと。</p> <p>二：土石の堆積を行うことによつて、地表水等による地盤の緩み、沈下、崩壊又は滑りが生ずるおそれがあるときは、土石の堆積を行う土地について地盤の改良その他の必要な措置を講ずること。</p> <p>三：堆積した土石の周囲に、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれイ又はロに定める空地（勾配が十分の一以下であるものに限る。）を設けること。</p> <p>イ：堆積する土石の高さが五メートル以下である場合当該高さを超える幅の空地</p> <p>ロ：堆積する土石の高さが五メートルを超える場合当該高さの二倍を超える幅の空地</p> <p>四：堆積した土石の周囲には、主務省令で定めるところにより、柵その他これに類するものを設けること。</p> <p>五：雨水その他の地表水により堆積した土石の崩壊が生ずるおそれがあるときは、当該地表水を有効に排除することができるよう、堆積した土石の周囲に側溝を設置することその他の必要な措置を講ずること。</p> <p>(政令-19-1)</p> <p>前項第三号及び第四号の規定は、堆積した土石の周囲にその高さを超える鋼矢板を設置することその他の堆積した土石の崩壊に伴う土砂の流出を有効に防止することができるものとして主務省令で定める措置を講ずる場合には、適用しない。</p> <p>(政令-19-2)</p>
建築基準法の準用		<p>第八条第一項第一号の規定により設置される擁壁については、建築基準法施行令第三十六条の三から第三十九条まで、第五十二条（第三項を除く。）、第七十二条から第七十五条まで及び第七十九条の規定を準用する。</p> <p>(政令-11)</p> <p>法第十二条第一項又は第十六条第一項の許可を受けなければならない宅地造成に関する工事により設置する擁壁で高さが二メートルを超えるもの（第八条第一項第一号の規定により設置されるものを除く。）については、建築基準法施行令第四百四十二条（同令第七章の八の規定の準用に係る部分を除く。）の規定を準用する。</p> <p>(政令-13)</p>

## 第7章 開発審査会（法第78条）

### 第1節 開発審査会の職務

開発審査会は、法第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決を行うほか、開発許可権者が法第34条第14号に該当する開発行為の許可又は令第36条第1項第3号ホに該当する建築の許可をしようとする場合に、あらかじめ当該事案について審議します。

### 第2節 開発審査会の組織等

開発審査会は、地方自治法第138条の4第3項に規定する地方公共団体の執行機関の附属機関です。

開発審査会は委員5人で組織され、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生及び行政の各分野の優れた経験と知識を有する者のうちから知事が任命します。

### 第3節 開発審査会の公開

開発審査会は、会議を一部公開します（個人に関する情報に係るもの等については、非公開になります。）。必要な事項については、「青森県開発審査会の公開等に関する取扱要領」に定めております。

### 第4節 開発審査会への付議

#### 1. 事前協議

許可申請前に開発審査会の議を経る必要がある案件について、計画がある場合は、あらかじめ市町村開発担当課と事前協議を行う必要があります。なお、開発審査会は3か月に一度開催していますが、審査会へは事前協議を終了後付議しますので、具体的な計画案が定まりしだい早めに協議を行って下さい。

※市街化調整区域の開発許可事務は、権限移譲された市町村が行うことになっているので、詳細は各市町村に相談してください。

#### 2. 青森県開発審査会提案基準

開発許可権者は、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに該当するものとしての開発許可又は建築許可にあたり、あらかじめ開発審査会の議を経る必要があります。本県においては、開発審査会に諮問する基準として、次のように定め運用しています。

なお、開発審査会へ付議する開発行為又は建築行為が令第29条の9各号に掲げる区域において行われる場合、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を講じられる必要があります。ただし、安全性が確保されると認められる土地の区域における開発行為はこの限りではありません。

参考：令第29条の9各号に掲げる区域

- 一 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域
- 六 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

### 第1（分家住宅—法以前からの所有地）

農家等の子等が分家する場合の住宅で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請地は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される以前（以下「法以前」という。）からいわゆる本家が所有している土地であること。
- 2 いわゆる本家たる世帯が、法以前から当該市街化調整区域内に生活の本拠地を有していること。
- 3 申請者は、いわゆる本家の世帯構成員であること。（過去に世帯構成員であった場合を含む。）
- 4 申請地は、既存集落内又はその外縁部にあること。
- 5 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。

### 第2（分家住宅—法以前から指定既存集落内居住者の分家）

知事が別に定める集落（以下「指定既存集落」という。）内居住者の子等が分家する場合の住宅で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は、法以前から指定既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。（過去に世帯構成員であった場合を含む。）
- 2 申請地は、いわゆる本家の居住する指定既存集落と同一集落内にあること。
- 3 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。

### 第3（収用対象事業による移転）

市街化調整区域又は市街化区域に存する建築物又は第一種特定工作物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において、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 2 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上で、500平方メートル未満又は従前の1.5倍以内であること。
- 3 建築物等の規模は、原則として従前の1.5倍以内とし、その用途は、原則として従前のものと同様であること。
- 4 収用対象建築物等が、市街化区域にある場合は、市街化区域内に適地を確保することが困難であること、市街化調整区域に従前から適切な土地を所有していること、起業者から適切な土地を斡旋されること等やむを得ない理由があること。

### 第4（市街化調整区域内事業所の社宅等）

法以前から市街化調整区域内に存する事業所又は法第29条若しくは法第43条の許可を受けて建築された事業所（許可を要しない事業所を含む。）において業務に従事する者の住宅、寮等で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 事業所の位置、勤務体制等により住宅等の必要性があること。
- 2 住宅、寮等の規模が事業の状況（事業の操業方式、就業体制、雇用形態等）に比して過大でないこと。
- 3 住宅、寮等の敷地が事業所の敷地に隣接又は近接している土地であること。

### 第5（既存住宅の敷地拡張）

法以前から市街化調整区域内に存する住宅又は法第29条若しくは法第43条の許可を受けて建築された住宅の敷地を拡張する場合で、拡張後の敷地の規模が、原則として200平方メートル以上500平方メートル未満であること。

（注）法に適合している住宅で、敷地拡張を伴わない住宅の建替え等の場合は許可を要しない。

## 第6（既存事業所の拡張）

法以前から市街化調整区域内に存する事業所又は法第29条若しくは法第43条の許可を受けて建築された事業所で、当該事業の拡張のため建築する場合、又はその敷地を拡張する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 敷地の規模は、原則として、法以前から存する事業所の場合は線引き時の2倍以内、許可を受けて建築された事業所の場合は最初の許可時の2倍以内であること。ただし、別に規模の制限がある場合はそれによる。
- 2 建築物の規模は、原則として従前の3倍以内であること。ただし、別に規模の制限がある場合はそれによる。
- 3 開発区域が既存事業所の敷地に隣接しているか、又は同一集落内の土地利用に調和した位置に移転するものであること。
- 4 周辺の環境を害するおそれがないこと。
- 5 現在の敷地において、過去2年以上の事業実績があること。

（注）次のいずれかに該当する場合は許可を要しない。

- （1）法第36条の検査済証を受けている敷地内での建築。
- （2）敷地拡張が伴わない場合で、建築物の規模が従前の1.5倍以内の建築。

## 第7（公共的建築物、準公益建築物）

法第29条第3号に規定する建築物に準ずる建築物を建築する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は、市町村又は公共的団体であること。
- 2 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

## 第8（宗教施設）

市街化調整区域の既存集落において、社寺仏閣、納骨堂等、宗教活動に必要な建築物を建築する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は、宗教法人法第12条に基づく所轄庁の認証を受け、設立登記済みであること。
- 2 宗教活動に必要な建築物の範囲は、同法第3条第1号に該当するものであること。ただし、宿泊施設及び休憩施設は除く。
- 3 申請地は、当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等に照らし合理的な位置にあること。

## 第9（研究施設）

研究対象が市街化調整区域に存すること等の理由により、当該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であること。

## 第10（日用雑貨店等併用住宅）

市街化調整区域に居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗、事業所等の併用住宅（自己用住宅）で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 店舗等の内容は法第34条第1号に該当すること。
- 2 住宅を新たに建築する合理的理由があること。
- 3 申請地は既存集落内又はその外縁部にあること。
- 4 敷地の規模は、1,000平方メートル未満で、店舗等の規模は250平方メートル未満であること。

### 第 11（既存集落等居住者の自己用住宅）

指定既存集落及び独立して一体的な日常生活圏を構成し概ね 50 戸以上の建築物が連たんしている集落（以下「既存集落」という。）において建築する自己居住用住宅で次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は次の(1)から(3)までのいずれかに該当すること。
  - (1) 申請地が存する指定既存集落内に 2 年以上生活の本拠を有していること。
  - (2) 申請地が存する既存集落内に生活の本拠を有し、法以前から申請地（相続により取得した土地も含む。）を有していること。
  - (3) 申請地が存する既存集落内に原則として 15 年以上生活の本拠を有していること。
- 2 現在居住している住宅について、過密、狭小、被災、立退き及び借家等の理由により、社会通念に照らし、新規に建築することがやむを得ないこと。
- 3 敷地の規模は、原則として 200 平方メートル以上 500 平方メートル未満であること。

### 第 12（指定既存集落内居住者の小規模事業所等）

指定既存集落内において建築する小規模事業所等で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者は、法以前から指定既存集落内に生活の本拠を有していること。
- 2 建築物の用途は、工場、事務所、店舗又は運動レジャー施設とし、周辺の土地利用に調和していること。
- 3 敷地の規模は、1,000 平方メートル以下であること。なお、店舗の場合は、建築物の規模が 500 平方メートル以下であること。
- 4 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態及び運営管理上の観点から、当該集落に建築することがやむを得ないと認められること。

### 第 13（指定既存集落内の公営住宅等）

指定既存集落において、その集落及び周辺地域に居住している者を対象として市町村が建設する公営住宅法第 2 条第 2 号に規定する公営住宅及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 18 条に基づいて建設される特定公共賃貸住宅で、規模が地域の入居対象者数を勘案して適切なもの。

### 第 14（公害等による移転）

公害関係の規制法若しくは防止法に抵触し、又は住民から工場等の移転が強く要望され、市街化区域において事業を行うことが困難又は著しく不適當なもので、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 建築基準法第 3 条第 2 項の規定による既存不適格建築物であること。
- 2 小規模な工場等であること。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 4 敷地及び建築物の規模は、原則として基準時（抵触する現行法が適用された日）の 1.5 倍以内あること。
- 5 市街化区域内（工業専用地域等）に所有する土地がなく、適地が確保できないこと。

### 第 15（危険地域からの移転）

建築基準法第 39 条第 1 項の規定による災害危険区域等に存する建築物の移転で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 次の(1)から(6)までのいずれかに該当すること。
  - (1) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域に存する建築物の移転。
  - (2) がけ地等危険住宅移転事業として行う移転。
  - (3) 地すべり等防止法第 24 条第 1 項の関連事業計画に基づく移転。

- (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転。
  - (5) 建築基準法第10条第2項の命令に基づく移転。
  - (6) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(1)から(5)までと同等と認められる移転。
- 2 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
  - 3 敷地の規模は、原則として200平方メートル以上で、500平方メートル未満又は従前の1.5倍以内であること。
  - 4 建築物等の規模は、原則として従前の1.5倍以内とし、その用途は、原則として従前のものとはほぼ同一であること。

#### 第16（1ヘクタール未満のスポーツ施設）

面積が1ヘクタール未満の野球場、テニスコート、その他運動・レジャー施設及び墓園等第二種特定工作物に類する工作物の管理用建築物であること。

#### 第17（屋外空間を利用するスポーツ練習場）

屋外空間を利用するスポーツ練習場の建築物で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 ゴルフ打放し練習場又は野球バッテング練習場であること。
- 2 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。
- 3 建築物は、当該施設の利用上必要と認められる建築物であること。
- 4 周辺道路等の施設に支障が生じないように駐車場が併設されていること。

#### 第18（レクリエーション施設等）

自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物で、次のいずれかに該当すること。

- (1) 自然休養村整備事業を推進するに当たり必要最小限不可欠な建築物であること。
- (2) 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、レジャー施設であって、地域における土地利用に調和し、管理又は利用上、必要最小限不可欠な建築物で、次のいずれにも該当すること。
  - イ 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境等に適合し、かつ、地域の土地利用に整合した内容のものであること。
  - ロ 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設である建築物であって周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。
  - ハ 用途の変更が容易なものでないこと。
  - ニ 自然公園法その他の法令に適合していること。
- (3) 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設で、次のいずれにも該当すること。
  - イ 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - ロ 市街化区域等における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。

#### 第19（線引き時点で造成中のもの）

市街化調整区域になった際に現に造成中である宅地であって、次のいずれにも該当すること。

- 1 法以前に開発が概ね完了した土地であること。
- 2 原則として、開発者が法以前から所有していた土地であること。
- 3 設置される公共施設等は、法第33条の規定による技術基準に適合していること。

ただし、現地の状況等やむを得ない場合で、次のいずれにも該当するものについては、緩和措置を講ずることができる。

イ 道路については、建築基準法に規定する道路の基準に適合するものであること。

ロ 家庭雑排水については、流末処理又は各家庭内浄化槽で処理すること。

## 第20（地域振興のための工場等）

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等（別に知事が指定する市町村）に立地する工場等で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 当該市町村の市街化区域内に適地がなく、次のいずれかに該当すること。
  - （1） 開発区域周辺の労働力を必要とする場合。
  - （2） 清浄な空気・水・景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合。
  - （3） 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣接又は近接することが必要な場合。
- 2 工場等とは、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具レンズ製造業等）の工場又は研究所であり、開発区域の面積が5ヘクタール未満のもの。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

## 第21（有料老人ホーム）

老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良な施設で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 有料老人ホームに係る権利関係は利用権方式又は賃貸方式であること。
- 2 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る場合など、施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 3 管轄市町村長が福祉施設等の観点から、立地について承認を与えたもの。
- 4 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

## 第22（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（社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、第25（社会福祉施設）を参照すること。）で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 介護保険法施行規則第136条第1項第14号に規定する協力病院が申請地の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。
- 2 介護保険法第94条第1項の許可が確実に見込まれること。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

## 第23（農産物直売所）

市街化調整区域内において生産される農産物を販売する直売所で、次の各項のいずれにも該当するもの。

- 1 申請者は農業を営む者であり、市街化区域に土地を所有していないこと（現に建築物が存する敷地及び用途地域内の建築物の制限により直売所を建築できない土地を除く。）。
- 2 申請地は、自己の所有する土地であり、申請者が居住する土地又は申請者が農産物を生産している土地の区域内若しくはその周辺部にあること。
- 3 申請者自らの生産する農産物の販売割合が他の農産物よりも量的又は金額的に多いこと。（他の農産

物には、農産物を使用して製造・加工したものを含む。)

- 4 直売所の建築面積が90平方メートル以下であり、かつ、階数が1であること。
- 5 敷地の規模は、500平方メートル以下であること。(※第11章様式⑮を参照のこと)

#### 第24 (特定流通業務施設)

物資の流通の効率化に関する法律(以下「物流効率化法」という。)第7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4条第3号に規定する特定流通業務施設で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 施設は次のいずれかに該当すること。
  - (1) 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うち同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送以外の用に供する施設であること。
  - (2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。
- 2 物流効率化法第6条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとの意見があった施設であること。
- 3 開発行為の目的が、周辺の土地利用に調和していること。

#### 第25 (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、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、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である。
- 2 当該開発区域を所管する地方公共団体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。
- 3 施設は次のいずれかに該当すること。
  - (1) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合。
  - (2) 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
  - (3) 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合。

#### 第26 (医療施設関係)

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であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 施設の位置、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である。
- 2 当該開発区域を所轄する地方公共団体の医療施設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。
- 3 施設は次のいずれかに該当すること。
  - (1) 救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
  - (2) 当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要

と認められる場合。

(3) 病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転する場合。

## 第 27 (学校施設)

開発区域周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、次のいずれにも該当すること。

- 1 教育環境確保のため、当該開発区域周辺の資源、環境等が必要であり、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ものであること。
- 2 当該開発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。

## 第 28 (農林漁業従事者用住宅から一般住宅への用途変更)

農林漁業を営む者（以下「農林漁業従事者」という。）の居住の用に供するものとして開発許可等を受けずに建築された住宅（以下「農林漁業従事者用住宅」という。）をやむを得ない理由により一般住宅へ用途変更する場合で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 用途変更の対象となる農林漁業従事者用住宅は、適法に建築され、許可申請時点において 10 年以上適正に使用されたものであること。ただし、農林漁業従事者の死亡等、農林漁業を廃業するにやむを得ない理由がある場合はこの限りでない。
- 2 許可申請者は建築当時の建築主又はその相続人であること。
- 3 用途変更後の建築物は許可申請者及び許可申請者と同居する者の専用住宅であること。
- 4 建て替え又は増改築を伴う場合、建築物の規模は、原則として従前の 1.5 倍以内であること。

## 第 29 (地域経済牽引事業の用に供する施設)

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下「地域未来投資促進法」という。）に基づく施設であって、次の各項のいずれにも該当すること

- 1 地域未来投資促進法第 14 条第 2 項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づく地域経済牽引事業の用に供する施設であること。
- 2 地域未来投資促進法第 11 条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域内に整備される施設であること。
- 3 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當であって、地域経済牽引事業の効果を発揮する上で次のような立地を得られることが特に必要であると認められる次のいずれかに該当する施設であること。

### (1) 流通の結節点

高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場

### (2) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍

医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場

### (3) 変電所の近傍

変電所（電気事業法施行規則第 1 条第 2 項第 1 号に規定する変電所のうち、構外に 6 万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が 10 ヘクタール以上のものに限る。）

### (4) 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍

高速自動車国道又は自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジの

近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、道路法施行規則第4条の8の2第1項第1号に規定する自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）

(5) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域

都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特別措置法第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く。）

参 考

(1) 第2における指定既存集落  
指定既存集落・・・14集落

(令和8年4月1日現在)

市町村	集落名	市町村	集落名	市町村	集落名
弘前市	門外 石川 百沢 宮地 鳥井野	平川市	八幡崎 日沼 松館 新屋 町居尾崎 沖館	藤崎町	矢沢 中野目
				田舎館村	前田屋敷

(2) 第20における地域  
指定地域・・・6市町村

(令和8年4月1日現在)

地 域 名					
弘前市	平川市	藤崎町	大鰐町	田舎館村	六ヶ所村

### (3) 青森県開発審査会の公開等に関する取扱要領

<p>青森県開発審査会の公開等に関する取扱要領</p> <p style="text-align: center;">平成21年2月2日 部 長 決 裁</p> <p>(趣旨)</p> <p>第1条 この要領は、「附属機関等の管理に関する要綱」(平成8年12月1日制定)及び「附属機関等の管理に関する要綱の運用方針」(平成8年12月1日制定)に基づき、青森県開発審査会(以下「審査会」という。)の公開等に関し、必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(会議の公開)</p> <p>第2条 審査会の会議は、原則として公開とする。ただし、次のいずれかに該当する議案の審議については、非公開とする。</p> <p>(1) 個人に関する情報に係るものとして次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 自己用住宅に関する案件</p> <p>イ 店舗、事務所又は工場等と住宅部分が切り離し困難な併用住宅に関する案件</p> <p>(2) 青森県情報公開条例第7条第4号に規定する案件について、審査会が非公開とすべきと認めるもの。</p> <p>(3) 前2号以外の案件で、審査会が非公開とすべきと認めるもの</p> <p>(会議の傍聴)</p> <p>第3条 会議の公開は、会議の傍聴を認めることにより行うものとする。</p> <p>第4条 会議の傍聴は、次に定めるところにより実施するものとする。</p> <p>(1) 会議を傍聴しようとする者は、会議の開会予定時刻の10分前までに受付を済ませるものとする。</p> <p>(2) 会議の規模等の状況により、会議を傍聴しようとする者の数に制限を設ける場合は、抽選により傍聴人を決定するものとする。</p> <p>(3) 傍聴人は、係員の指示に従い入室し、会議開会以降の入室は認めないものとする。</p> <p>(4) 次のいずれかに該当する者は、傍聴することができない。</p> <p>ア 銃器、棒その他他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのある物を携帯している者</p> <p>イ はり紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼり、垂れ幕、傘の類を携帯している者</p> <p>ウ はち巻、腕章、たすき、リボン、ゼッケン、ヘルメットの類を着用し、又は携帯している者</p> <p>エ ラジオ、拡声器、無線機の類を携帯している者</p>	<p>オ マイク、録音機、写真機、ビデオカメラの類を携帯している者(報道関係者を除く。)</p> <p>カ 笛、ラッパ、太鼓その他の楽器の類を携帯している者</p> <p>キ 下駄、木製サンダルの類を履いている者</p> <p>ク 酒気を帯びていると認められる者</p> <p>ケ 異様な服装をしている者</p> <p>コ その他議事を妨害することを疑うに足りる顕著な事情が認められる者</p> <p>(6) 児童及び乳幼児は、傍聴席に入ることができない。ただし、会長の許可を得た場合は、この限りでない。</p> <p>(6) 会議を傍聴する者は、次の事項を守らなければならない。</p> <p>ア 会議開催中は、厳粛に傍聴すること。</p> <p>イ 会議における発言に対して批判を加え、又は拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。</p> <p>ウ 私語、談笑又は騒ぎ立てるなど会議の妨害となるような行為をしないこと。</p> <p>エ 携帯電話及びポケットベルの類を携帯している者は、会議開催中はその電源を切っておくこと。</p> <p>オ 飲食及び喫煙をしないこと。</p> <p>カ 写真撮影、録音又は録画等を行わないこと。ただし、報道機関については、議事進行に支障のない範囲内において認めるものとする。</p> <p>キ その他会議の議事進行に支障となる行為をしないこと。</p> <p>(7) 傍聴人は、係員の指示に従わなければならない。</p> <p>(8) 傍聴人が前2号に違反するときは、会長はこれを制止し、その命令に従わないときは、これを退場させることができる。</p> <p>附則</p> <p>この要領は、平成21年4月1日から施行する。</p>
--	---

## 第8章 監督処分等（法第81条）

知事は、法やこれに基づく処分等に違反した者に対し、違反是正のための必要な措置をとることができます。

### 第1節 監督処分の対象者（法第81条第1項）

- (1) 法若しくは法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
- (2) (1)の違反の事実を知って、違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借等により使用する権利を取得した者
- (3) 法若しくは法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（下請人を含む。）若しくは工事施行者
- (4) この法律の規定による許可、認可又は承諾に付した条件に違反している者
- (5) 詐欺その他不正な手段により、この法の規定による許可、認可又は承諾を受けた者

### 第2節 監督処分の内容

命じようとする処分の内容は、違反是正の必要度に応じて措置します。

違反の内容	処分
許可、認可、承認	取消、変更、効力停止、新条件の付加
工事その他の行為	停止
建築物その他の工作物、物件	改築、移転、除却

なお、知事は、行政手続法第13条の規定に基づき不利益処分をしようとする場合には、相手方に対し聴聞や弁明の機会の付与をしなければなりません。

### 第3節 代執行（法第81条第2項）

知事は、法第81条第1項の規定に基づく措置を命じられた者が、その命令を履行しない場合には、行政代執行法により代執行をすることができます。

その場合、被処分者を確知できないときは、法第81条第2項の規定に基づき、行政代執行法の特例として、知事は自らその措置を行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

代執行を行う場合には、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行わないときは知事等がその措置を行う旨を、あらかじめ県報により公告するとともに、その措置を行おうとする土地の付近に、公告した日から10日間、その公告の内容等を掲示しなければなりません。代行に要した費用は後で義務者が判明したときに徴収することになります。

### 第4節 標識の設置（法第81条第3項、第4項）

知事は、法第81条第1項の規定による命令をした場合、その土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に標識を設置するとともに、その旨を県報に登載します。

## 第9章 罰則

### 第1節 違反行為者に対する罰則（法第91条、第92条、第93条、第96条）

法	罰	違反内容
第91条	1年以下の懲役又は50万円以下の罰金	命令に違反した者 (法第81条第1項)
第92条	50万円以下の罰金	①規定に違反して、開発行為をした者 (法第29条第1項、第2項、第35条の2第1項) ②規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者 (法第37条、第42条第1項) ③規定に違反して、建築物を建築した者 (法第41条第2項) ④規定に違反して、建築物の用途を変更した者 (法第42条第1項、第43条第1項) ⑤規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者 (法第43条第1項)
第93条	20万円以下の罰金	①規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者 (法第80条第1項) ②規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者 (法第82条第1項)
第96条	20万円以下の過料	規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者 (法第35条の2第3項、法第38条)

### 第2節 雇用者等に対する罰則（両罰規定）（法第94条）

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務を処理し又は財産を管理するにあたって、法第91条から法第93条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、それぞれの罰金刑を科します。

## 第10章 参考資料

○開発許可制度に関する相談窓口等(令和8年4月1日現在)

(1) 事務処理市町村①(都市計画区域指定市町村)

市町村名	担当課名	郵便番号	所在地	電話番号
青森市	建築指導課	030-8555	青森市中央一丁目22-5	017-752-8295
弘前市	都市計画課	036-8551	弘前市上白銀町1-1	0172-40-0844
八戸市	建築指導課	031-8686	八戸市内丸一丁目1番1号	0178-43-9136
黒石市	都市建築課	036-0389	黒石市境松一丁目1-1	0172-52-2111
五所川原市	都市・交通課	037-8686	五所川原市字布屋町41番地1	0173-35-2111
十和田市	都市整備建築課	034-8615	十和田市西十二番町6-1	0176-51-6735
三沢市	都市整備課	033-8666	三沢市桜町1-1-38	0176-53-5111
むつ市	都市計画課	035-8686	むつ市中央1丁目8-1	0175-22-1111
つがる市	建築住宅課	038-3192	つがる市木造若緑61番地1	0173-42-2648
平川市	建築住宅課	036-0104	平川市柏木町藤山16-1	0172-55-7437
平内町	地域整備課	039-3393	平内町大字小湊字小湊63	017-755-2116
外ヶ浜町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
鱒ヶ沢町	建設水道課	038-2792	鱒ヶ沢町大字舞戸町字鳴戸321番地	0173-82-0962
藤崎町	建設課	038-3803	藤崎町大字西豊田一丁目1番地	0172-88-8285
大鰐町	建設課	038-0292	大鰐町大字大鰐字羽黒館5-3	0172-48-2111
田舎館村	建設課	038-1113	田舎館村大字田舎館字中辻123番地1	0172-58-2111
板柳町	地域整備課	038-3692	板柳町大字板柳字土井239-3	0172-73-2111
鶴田町	建設整備課	038-3595	鶴田町大字鶴田字早瀬200番地1	0173-22-2111
野辺地町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
七戸町	建設課	039-2592	七戸町字七戸31番地2	0176-62-6244
六戸町	企画財政課	039-2392	六戸町大字犬落瀬字前谷地60	0176-55-4583
東北町	企画課	039-2492	東北町上北南四丁目32-484	0176-56-4082
六ヶ所村	政策推進課	039-3212	六ヶ所村大字尾駁字野附475	0175-72-2111
おいらせ町	地域整備課	039-2289	おいらせ町上明堂60-6	0178-56-4702
三戸町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
五戸町	都市計画課	039-1513	五戸町字古館21-1	0178-62-7962
南部町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
階上町	(許可権者:県) → 表(3)参照			

(2) 事務処理市町村②(都市計画区域未指定町村)

市町村名	担当課名	郵便番号	所在地	電話番号
今別町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
蓬田村	建設課	030-1211	蓬田村大字蓬田字汐越1-3	0174-27-2111
深浦町	建設水道課	038-2324	深浦町大字深浦字苗代沢84-2	0173-74-4413
西目屋村	(許可権者:県) → 表(3)参照			
中泊町	環境整備課	037-0392	中泊町大字中里字紅葉坂209番地	0173-57-2111
横浜町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
大間町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
東通村	(許可権者:県) → 表(3)参照			
風間浦村	企画政策課	039-4502	風間浦村大字易国間字大川目28-5	0175-35-2111
佐井村	(許可権者:県) → 表(3)参照			
田子町	(許可権者:県) → 表(3)参照			
新郷村	企画商工観光課	039-1801	新郷村大字戸来字風呂前10	0178-78-2111

(3) 県の機関(事務処理市町村以外の町村)

事務所名	管轄区域	郵便番号	所在地	電話番号
県土整備部 建築住宅課		030-8570	青森市長島1-1-1	017-734-9693

○盛土規制法の許可等担当課

施工後の土地	書類審査・許可担当課	林地開発許可	技術審査担当課
農地 採草放牧地	構造政策課 (Tel:017-734-9461)	無	農村整備課
		有	農林水産事務所 林業振興課
森林	林政課 (Tel:017-734-9507)	無	林政課
		有	農林水産事務所 林業振興課
上記以外	都市計画課 (Tel:017-734-9871)	無	都市計画課
		有	農林水産事務所 林業振興課

○都市計画区域の決定日等 (出典:「青森県の都市計画【資料編】」2025年3月31日現在)

1-1 都市計画区域

都市計画区域名	法適用区域	法適用年月日	最終区域指定年月日	行政区域面積 (ha)	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	行政区域人口 (人)	都市計画区域人口 (人)
青森	青森市の一部	S 4. 7. 1	S 52. 12. 27	82,461	23,774	5,011	275,192	255,275
浪岡	青森市の一部	S 23. 6. 5	R 3. 3. 31		7,744			16,958
弘前広域	弘前市の一部	S 6. 12. 1	S 46. 2. 25	52,420	17,897	2,835	168,466	152,706
	藤崎町の一部	S 26. 3. 8	S 46. 2. 25	3,729	2,201	181	14,573	8,814
	大鰐町の一部	S 30. 3. 19	S 46. 2. 25	16,343	2,043	172	8,665	5,852
	平川市の一部	S 46. 2. 25	S 46. 2. 25	34,601	4,849	426	30,567	25,647
	田舎館村の一部	S 46. 2. 25	S 46. 2. 25	2,235	1,916	143	7,326	6,121
	小計			109,328	28,906	3,757	229,597	199,140
八戸	八戸市の一部	S 8. 10. 30	R 3. 9. 1	30,556	21,427	5,839	223,415	218,718
黒石	黒石市の一部	S 29. 3. 3	S 50. 3. 27	21,705	7,159		31,946	31,767
五所川原	五所川原市の一部	S 10. 6. 22	S 50. 3. 27	40,420	12,336		51,415	41,926
十和田	十和田市の一部	S 10. 6. 22	S 50. 3. 27	72,565	17,344		60,378	55,430
三沢	三沢市の全域	S 25. 10. 14	S 25. 10. 14	11,939	11,939		39,152	39,152
むつ	むつ市の一部	S 9. 12. 19	H 23. 8. 31	86,420	15,832		54,103	49,427
つがる	つがる市の一部	S 44. 5. 20	S 44. 5. 20	25,355	1,381		30,934	9,294
平内	平内町の一部	S 56. 10. 20	S 56. 10. 20	21,709	4,540		10,126	8,114
蟹田	外ヶ浜町の一部	S 26. 9. 7	S 50. 3. 27	23,030	448		5,401	1,626
鱒ヶ沢	鱒ヶ沢町の一部	S 26. 2. 6	H 7. 4. 10	34,308	1,568		9,044	5,533
板柳	板柳町の全域	S 22. 7. 29	S 50. 3. 27	4,188	4,188		12,700	12,700
鶴田	鶴田町の全域	S 33. 3. 6	S 50. 3. 27	4,643	4,643		11,681	11,681
野辺地	野辺地町の一部	S 22. 12. 12	S 44. 5. 20	8,168	1,570		12,374	11,824
七戸	七戸町の一部	S 27. 7. 16	S 50. 3. 27	33,723	7,545		14,556	7,997
六戸	六戸町の全域	S 56. 10. 20	S 56. 10. 20	8,389	8,389		10,447	10,447
東北	東北町の一部	S 56. 10. 20	R 3. 2. 8	32,650	12,947		16,428	14,881
六ヶ所	六ヶ所村の一部	S 53. 6. 10	S 53. 6. 10	25,258	19,010	4,884	10,367	7,873
おいらせ	おいらせ町の全域	R 3. 9. 1	R 3. 9. 1	7,196	7,196		24,273	24,273
三戸	三戸町の一部	S 26. 9. 7	S 44. 5. 20	15,179	1,779		9,082	6,867
	南部町の一部	S 26. 9. 7	S 44. 5. 20	15,312	189		16,809	1,672
	小計			30,491	1,968		25,891	8,539
五戸	五戸町の一部	S 27. 7. 16	S 50. 3. 27	17,767	8,220		16,042	13,317
階上	階上町の一部	H 6. 5. 2	H 6. 5. 2	9,400	6,783		13,496	13,496
線引都市計画合計 (4市2町2村)					93,117	19,491	738,571	681,006
非線引都市計画合計 (7市14町)					143,740		450,387	388,382
24区域の合計 (10市16町2村)				741,669	236,857	19,491	1,188,958	1,069,388
旧3市の合計					63,098	13,685	667,073	626,699
10市の合計				458,442	141,682	14,111	965,568	896,300
青森県全体 (10市22町8村)				964,510	236,857	19,491	1,237,984	1,069,388

※1 行政区域面積については、「令和7年全国都道府県市区町村別面積調」、行政区域人口・都市計画区域人口・市街化区域人口・市街化調整区域人口・用途地域内人口・DID・産業別人口については、「令和2年国勢調査」による。

※2 おいらせ都市計画には、令和3年9月1日に八戸都市計画から分離した内容が含まれる。

市街化区域 人口(人)	市街化調整 区域人口 (人)	用途地域内 人口(人)	人口集中地区(DID)		DID人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	産業別人口(令和2年)		
			面積(km <sup>2</sup> )	人口(人)		第1次(人)	第2次(人)	第3次(人)
236,360	18,915	236,360	42.30	219,275	5,184	3,432	17,964	102,517
		9,276						
119,931	32,775	119,931	26.52	115,326	4,349	10,917	12,995	54,926
5,067	3,588	5,067				1,722	1,589	4,463
3,721	2,131	3,721				919	811	2,474
13,268	12,379	13,268				3,690	3,534	8,633
3,143	2,978	3,143				807	890	2,134
145,130	53,851	145,130	26.52	115,326	4,349	18,055	19,819	72,630
191,120	27,598	191,120	50.23	157,255	3,131	3,182	23,408	77,724
		19,677	4.53	15,037	3,319	2,458	4,054	10,016
		22,483	4.98	14,552	2,922	3,220	4,797	16,071
		36,156	8.27	26,838	3,245	3,422	6,518	18,681
		24,029	21.44	21,981	1,025	1,296	4,471	13,053
		33,410	5.38	16,759	3,115	1,258	4,835	18,568
		5,315				4,559	2,676	8,034
		3,400				1,391	1,004	2,696
		1,595				548	494	1,329
		3,711				897	707	2,571
		5,887				2,649	1,117	3,349
		4,842				2,016	1,135	3,035
		8,469				444	1,526	3,903
		5,502				1,538	1,669	4,317
		5,051				1,021	1,296	3,090
		5,029				2,080	1,964	4,580
6,405	1,468	6,405				686	2,669	3,068
		11,350				1,015	3,403	7,734
		5,285				1,353	872	2,324
1,605		1,605				2,014	1,932	4,840
		6,890				3,367	2,804	7,164
		5,031				1,789	2,222	4,500
		7,044				534	1,857	3,804
579,015	101,832	579,015	119	491,856	12,663			
		224,147	44.60	95,167	13,627			
579,015	101,832	803,162	163.65	587,023	3,587	60,857	112,409	392,434
547,411	79,288	547,411	119.05	491,856	4,132			
560,679	91,667	711,025	163.65	587,023	3,587	37,434	85,252	328,223
579,015	101,832	803,162	163.65	587,023	3,587	67,001	118,134	404,441

1-4 地域地区

① 用途地域総括表

都 市 計 画 区 域 名	都 市 名	当初決定年月日 (新法以降)	決 定 年 月 日	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
青 森	青 森 市	S48.12.15	H31.2.20	1,682.0	19.0	440.0	436.0
浪 岡	青 森 市	S60.6.11	H12.8.25	22.0	18.4	31.5	7.0
弘 前 広 域	弘 前 市	S48.12.1	R6.4.11	699.0	34.0	594.0	100.0
	藤 崎 町	S48.12.1	H8.3.25				6.4
	大 鰐 町	S48.12.1	H8.3.25				
	平 川 市	S48.12.1	H24.1.10				28.0
	田 舎 館 村	S48.12.1	H8.3.25	11.0		5.1	
	小 計			710.0	34.0	599.1	134.4
八 戸	八 戸 市	S48.12.15	R3.11.30	1,559.0	70.0	290.0	748.0
黒 石	黒 石 市	S48.12.27	H29.9.25	154.8		152.7	
五 所 川 原	五 所 川 原 市	S48.12.15	H23.1.13	308.0	10.0	63.0	67.0
十 和 田	十 和 田 市	S48.12.15	H30.7.25	401.0		278.0	98.0
三 沢	三 沢 市	S48.12.27	H17.2.14	255.0		209.0	61.0
む つ	む つ 市	S50.3.10	R6.10.31	527.0		223.0	21.0
つ が る	つ が る 市	S51.3.1	H24.5.9				55.0
平 内	平 内 町	S60.6.11	H14.12.11			28.0	
蟹 田	外ヶ浜町	S51.3.1	H8.4.1				
鱒ヶ沢	鱒ヶ沢町	S51.3.1	H8.4.1				
板 柳	板 柳 町	S50.12.20	H8.3.18				27.0
鶴 田	鶴 田 町	S53.3.18	H23.3.24	9.3			
野 辺 地	野 辺 地 町	S51.5.1	H8.4.1				
七 戸	七 戸 町	S50.12.1	R3.2.12			98.0	6.8
六 戸	六 戸 町	S60.6.11	H16.3.29	131.0		54.0	
東 北	東 北 町	S61.12.2	R3.4.1			20.0	12.2
六ヶ所	六ヶ所村	S54.5.8	R4.4.7	30.0	18.0	4.6	
おいらせ	おいらせ町	S48.12.15	R3.9.1	23.0			
三 戸	三 戸 町	S51.3.1	H7.12.11				
	南 部 町	S51.3.1	H7.12.11				
	小 計			0.0	0.0	0.0	0.0
五 戸	五 戸 町	S51.5.1	H7.6.15			5.1	
階 上	階 上 町	H9.4.21	H9.4.21	70.0		69.0	
線 引 都 市 計 画 合 計				3,981.0	141.0	1,333.7	1,318.4
非 線 引 都 市 計 画 合 計				1,901.1	28.4	1,231.3	355.0
合 計				5,882.1	169.4	2,565.0	1,673.4

(單位：ha)

第一種住居地	第二種住居地	準住居地域	近隣商業地	商業地域	準工業地域	工業地域	工業專用地	計
647.0	262.0	117.0	143.0	162.0	832.0	77.0	194.0	5,011.0
164.4	23.1	9.6	3.0	18.0	26.0			323.0
576.0	131.0		84.0	153.0	231.0	140.0	93.0	2,835.0
135.0	9.7		14.0		16.0			181.1
112.0	14.0			27.0	19.0			172.0
336.5	22.8		21.4	6.8	10.6			426.1
81.0	10.0		5.9				30.0	143.0
1,240.5	187.5		125.3	186.8	276.6	140.0	123.0	3,757.2
809.0	199.0	69.0	144.0	229.0	429.0	375.0	973.0	5,894.0
186.5	17.0		30.0	21.0	24.0	33.1	12.0	631.1
73.0	46.0		50.0	38.0	19.0		61.0	735.0
225.0	68.0		23.0	85.0	86.0	43.0		1,307.0
116.0	41.0		53.0	19.0	34.0		23.0	811.0
315.0	125.0	48.0	58.0	36.0	97.0	31.0	135.0	1,616.0
113.5			6.9	8.3	18.0			201.7
114.0	20.0		1.8	12.0	8.2			184.0
87.0			3.0		8.0			98.0
114.0	40.0		9.1	7.8	39.0	12.0		221.9
133.0	37.0		6.0	5.0	19.0			227.0
119.0	13.0		6.4	1.8	20.0			169.5
244.0	86.0		12.0	11.0	48.0			401.0
105.0	29.0	14.0	40.1	5.9	16.0			314.8
108.0	10.0		22.0	1.0	53.3		51.7	431.0
212.6	25.2		5.1	26.9	23.0	41.0		366.0
291.0			56.0	23.0	543.1	1,230.0	2,687.9	4,883.6
258.0	43.0		33.0		9.0	25.0	27.0	418.0
169.0	11.0		8.2	9.2	23.0			220.4
58.0	35.0			4.3	10.0			107.3
227.0	46.0	0.0	8.2	13.5	33.0	0.0	0.0	327.7
233.1	8.6		9.0	10.0	18.2	42.0		326.0
149.0	22.0		25.0					335.0
2,987.5	648.5	186.0	468.3	600.8	2,080.7	1,822.0	3,977.9	19,545.8
3,297.1	699.9	71.6	404.6	320.2	598.7	227.1	309.7	9,444.7
6,284.6	1,348.4	257.6	872.9	921.0	2,679.4	2,049.1	4,287.6	28,990.5