

第 7 章 開発許可制度の関連法令及び運用等

第 7 章 開発許可制度の関連法令及び運用等

7-1 開発許可関連法令等

7-1-1 開発許可関連法令等の概要

以下に、主な開発許可関連法令等を概説する。なお、これらを含むその他開発に係る許認可項目及び各法令等の県における担当課等については、7-1-2 及び 7-1-3 を参照のこと。

1 建築基準法

建築基準法第 6 条第 1 項に規定される建築確認は、都市計画法第 29 条（開発行為の許可）、第 35 条の 2（変更の許可）、第 41 条（建築物の建ぺい率等の指定）、第 42 条（予定建築物以外の建築制限）、第 43 条（市街化調整区域内での建築制限）の規定に適合していることが要件となる。（7-2-2 を参照）

2 旧住宅地造成事業に関する法律

旧住宅地造成事業に関する法律による認可を受けて工事に着手した住宅地造成事業については、市街化区域、市街化調整区域決定後も開発許可制度の適用を受けず、引き続き同法によることとされている。

3 宅地造成及び特定盛土等規制法（以下、盛土規制法）

開発区域が宅地造成及び特定盛土等規制法による規制区域かつ盛土規制法の許可対象に該当する場合に、都市計画法の開発許可を受けた場合は、盛土規制法による許可は受けたものとみなされる。そのため、盛土規制法に基づく中間検査・定期報告が必要となる。

なお、本県では令和 7 年 5 月 23 日より、全域が規制区域に指定されている。

4 農地法

開発区域に農地を含む場合は、市街化区域内では農地転用の届出が必要となる。また、市街化区域以外の農地については農地転用の許可が必要である。（7-2-3 を参照）

< 参考：農地転用許可権者 > 知事（地方振興事務所）

※ 4 ha 超の転用許可は、農林水産大臣との協議が必要となる。

※ 2 ha 以下の転用許可は、権限移譲されている市町（仙台市、塩竈市、蔵王町、加美町）

5 森林法

地域森林計画の対象となっている民有林（保安林等を除く。）において開発行為（土地の形質を変更する行為で土や石を掘り出したり、農地や事業用地等森林以外の土地とすること）をしようとする者は、国又は地方公共団体が行う場合等一定の場合を除き、次に掲げるものは知事の許可が必要である。

地域森林計画の対象となっている民有林で次に掲げるものが対象となる。

① もっぱら道路の新設や改築を目的とする場合には、道路の有効幅員が 3 m を超え、かつ、道路に係る開発面積が 1 ha を超えるもの

② その他の場合は、開発面積が 1 ha を超えるもの

6 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（土砂災害防止法）

同法に基づく土砂災害特別警戒区域内において、一定の用途の建築物を建築する目的で行う開発行為（特定開発行為）の場合は、同法による許可が必要となる。（3-12 を参照）

7 文化財保護法

開発行為に先立ち、開発区域内に埋蔵文化財がないか市町村の教育委員会を通じて県教育委員会との協議が必要となる。協議の結果やむを得ず埋蔵文化財包蔵地を開発する場合は、文化財保護法により県教育委員会への発掘届が必要となる。

なお、仙塩広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域については、文化財保護法による特別名勝松島の区域等が含まれるので、当該区域では現状を変更する行為は、開発許可のほかに同法により文化庁長官の許可が必要である。

8 自然環境保全法

自然環境の適正な保全を総合的に推進し国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するため、原性自然環境保全地域、自然環境保全地域で開発行為を行う場合は環境大臣の許可が必要である。

<自然環境保全条例>

自然環境の適正な保全を総合的に推進するとともに、県土の無秩序な開発を防止するため、県自然環境保全地域内及び緑地環境保全地域内で行う場合は、知事の許可若しくは知事への届出が必要である。

また、県自然環境保全地域、緑地環境保全地域、自然公園等の区域に含まれない区域内において20ha以上の宅地造成、ゴルフ場、スキー場等を建設するときは知事との協議が必要である。

9 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場合は、一定の事項を知事に届出必要がある。なお、令和4年4月1日現在、届出の必要な土地の面積は、次に掲げるとおりである。

- | | |
|------------------|-----------|
| ① 市街化区域 | 2,000㎡以上 |
| ② 市街化区域を除く都市計画区域 | 5,000㎡以上 |
| ③ 都市計画区域以外の区域 | 10,000㎡以上 |

10 大規模土地取引等における事前指導要綱

開発を目的として大規模な土地に関する権利の移転又は設定を受けようとする者に対し、国土利用計画法の規定による届出について事前指導を行う。

11 大規模開発行為に関する指導要綱

県土の無秩序な開発を防止し、開発地域及びその周辺地域における自然及び生活環境を保全するため、開発計画規模が20ha以上の宅地造成、ゴルフ場、スキー場、レジャーランド等の建設については知事との協議が必要である。

12 環境影響評価条例

大規模な開発事業等の実施の前に自然環境の保全について適正な配慮をするために、開発事業者自らが周辺の環境の状況を調査し、当該事業が環境にどのような影響を与えるか等を予測評価する等、同条例による手続きが必要である。

13 防災調整池設置指導要綱

開発区域内で1ha以上の雨水の流出の増加をとまなう開発行為については、防災調整池設置指導要綱に基づき防災調整池の設置が必要となるので、知事との協議が必要である。

14 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図るため、廃棄物の排出、処理等を行う場合は、本法による許可等が必要である。

15 産業廃棄物処理施設の設置及び維持管理に関する指導要綱

生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図るため、本要綱に定める産業廃棄物処理施設（保管積替施設を除く。）の設置等を行う場合は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律による申請の前に、本要綱による事前調整等の手続きが必要である。

16 だれもが住みやすい福祉のまちづくり条例

開発事業により公共施設等を整備するときは、すべての県民が安心して生活を営むことのできる住みよい社会の実現に寄与するため、同条例の整備基準に基づき行う必要がある。

7-1-2 開発許可関連法令等一覧

表7-1は、主な開発事業ごとに適用が予想される許認可項目の一覧である。「○」印の付されているものは、手続き等について、7-1-3の表7-2の所管課室に相談を要する。

表7-1 許認可項目一覧

主な開発事業		住宅・工業団地等の造成	土地区画宅地整理事業等による造成	工場用地の造成等	大規模小売店舗の建設等	産業廃棄物処理施設の設置	墓地等の建設	ゴルフ場の建設等	ゴルフ場の建設等
許認可項目									
01	大規模土地取引等における事前指導	○	○	○	○	○	○	○	○
02	土地売買等の届出	○	○	○	○	○	○	○	○
03	公有地の拡大の推進に関する法律による届出等	○	○	○	○	○	○	○	○
04	温泉法による許可	—	—	—	—	—	—	—	○
05	墓地等の経営の許可	—	—	—	—	—	○	—	—
06	水道施設等の届出	○	○	○	○	○	○	○	○
07	産業廃棄物処理施設の設置	—	—	—	—	○	—	—	—
08	浄化槽施設等の届出	○	○	○	○	○	○	○	○
09	環境影響評価の実施	○	○	○	○	○	○	○	○
10	公害防止関係の届出	○	○	○	○	○	○	○	○
11	公害防止関係の報告	○	○	○	○	○	○	○	○
12	水道資源特定保全地域内での開発行為等の届出	○	○	○	○	○	○	○	○
13	大規模開発行為に関する事前協議	○	—	○	○	—	○	○	○
14	自然公園区域内における行為の許可・届出	○	○	○	○	○	○	○	○
15	環境保全地域内における行為の規制	○	○	○	○	○	○	○	○
16	鳥獣保護区特別保護地区内における行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
17	大規模小売店舗の届出	—	—	—	○	—	—	—	—
18	岩石採取計画の許可	—	—	—	—	—	—	—	—
19	特定工場の届出	—	—	○	—	—	—	—	—
20	農業振興地域農用地区域からの除外	○	○	○	○	○	○	○	○
21	農用地区域内における開発行為の制限（許可）	○	○	○	○	○	○	○	○
22	農地の転用許可	○	○	○	○	○	○	○	○
23	漁港区域内の占用・行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
24	伐採及び伐採後の造林の届出	○	○	○	○	○	○	○	○
25	林地開発許可等	○	○	○	○	○	○	○	○
26	保安林指定地の立木の伐採・土地の形質の変更等	○	○	○	○	○	○	○	○
27	法定外公共物処理手続	○	○	○	○	○	○	○	○
28	土地区画整理事業の実施	—	○	—	—	—	—	—	—
29	風致地区内における建築等の行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
30	都市計画施設等の区域内における建築の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
31	屋外広告物の設置許可	○	○	○	○	○	○	○	○
32	下水道法による許可・届出	○	○	○	○	○	○	○	○
33	道路区域内における工事等の許可等	○	○	○	○	○	○	○	○
34	道路管理者以外の者が行う工事等の承認・許可	○	○	○	○	○	○	○	○
35	道路占用の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
36	開発による防災調整池の設置	○	○	○	○	○	○	○	○
37	河川区域内の行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
38	砂防採取計画の許可	—	—	—	—	—	—	—	—
39	雨水浸透阻害行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
40	公有水面の埋立免許	○	○	○	○	○	○	○	○
41	海岸保全区域内・一般公共海岸区域内の土地の占用・行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
42	港湾区域等における行為許可	○	○	○	○	○	○	○	○

主な開発事業 許認可項目		住宅・工業団地等の造成	土地区画整理事業等による造成	工場用地の造成等	大規模小売店舗の建設等	産業廃棄物処理施設の設置	墓地等の建設	ゴルフ場の建設等	ゴルフ場の施設をの除く建設等
43	砂防指定地内における制限行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
44	急傾斜地崩壊危険区域内における制限行為許可	○	○	○	○	○	○	○	○
45	地すべり防止区域内における制限行為の許可	○	○	○	○	○	○	○	○
46	土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為の許可	○	○	—	—	—	—	—	—
47	都市計画法による開発許可	○	—	○	○	○	○	○	○
48	建築確認	○	○	○	○	○	○	○	○
49	宅地造成及び特定盛土等規制法による許可	○	○	○	○	○	○	○	○
50	埋蔵文化財の発掘届等	○	○	○	○	○	○	○	○
51	史跡名勝天然記念物の現状変更許可	○	○	○	○	○	○	○	○
52	道路使用の許可	○	○	○	○	○	○	○	○

7-1-3 許認可項目及び所管課室一覧

表 7-2 所管課室一覧

番号	許 認 可 項 目	根 拠 法 令 等	所 管 課 室
01	□大規模土地取引等における事前指導	□県大規模土地取引等における事前指導要綱	□ 地 域 振 興 課
02	□土地売買等の届出	□国土利用計画法	
03	□公有地の拡大の促進に関する法律による届出等	□公有地の拡大の促進に関する法律	
04	□温泉法による許可	□温泉法	□薬 務 課
05	□墓地等の経営の許可	□墓地、埋葬等に関する法律	□食と暮らしの安全推進課
06	□水道施設等の届出	□水道法	
07	□産業廃棄物処理施設の設置	□廃棄物の処理及び清掃に関する法律	□循環型社会推進課
08	□浄化槽施設等の届出	□浄化槽法	
09	□環境影響評価の実施	□環境影響評価法 □環境影響評価条例	□ 環 境 対 策 課
10	□公害防止関係の届出	□公害防止条例 □水質汚濁防止法 □大気汚染防止法 □騒音規制法 □振動規制法 □工業用水法 □土壌汚染対策法	

番号	許 認 可 項 目	根 拠 法 令 等	所 管 課 室
11	☐ 公害防止関係の報告	☐ 土壌汚染対策法	☐ 環 境 対 策 課
12	☐ 水道資源特定保全地域内での開発行為等の届出	☐ ふるさと宮城の水循環保全条例	
13	☐ 大規模開発行為に関する事前協議	☐ 大規模開発に関する指導要綱	☐ 自 然 保 護 課
14	☐ 自然公園区域内における行為の許可届出	☐ 自然公園法 ☐ 県立自然公園条例	
15	☐ 環境保全地域内における行為の規制	☐ 自然環境保全条例	
16	☐ 鳥獣保護区特別保護地区内における行為の許可	☐ 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律	
17	☐ 大規模小売店舗の届出	☐ 大規模小売店舗立地法	☐ 商 工 金 融 課
18	☐ 岩石採取計画の認可	☐ 採石法	☐ 産業立地推進課
19	☐ 特定工場の届出	☐ 工場立地法	
20	☐ 農業振興地域農用地区域からの除外	☐ 農業振興地域の整備に関する法律	☐ 農 業 振 興 課
21	☐ 農用地区域内における開発行為の制限(許可)	☐ 農業振興地域の整備に関する法律	
22	☐ 農地の転用許可	☐ 農地法	
23	☐ 漁港区域内の占用・行為の許可	☐ 漁港及び漁場の整備等に関する法律	☐ 水産業基盤整備課
24	☐ 伐採及び伐採後の造林の届出	☐ 森林法	☐ 林 業 振 興 課
25	☐ 林地開発許可等	☐ 森林法	☐ 自 然 保 護 課
26	☐ 保安林指定地の立木の伐採・土地の形質の変更等	☐ 森林法	☐ 森 林 整 備 課
27	☐ 法定外公共物の処理手続	☐ 国有財産法	☐ 用 地 課
28	☐ 土地区画整理事業の実施	☐ 土地区画整理法	☐ 都 市 計 画 課
29	☐ 風致地区内における建築等の行為の許可	☐ 都市計画法	
30	☐ 都市計画施設等の区域内における建築の許可	☐ 都市計画法	
31	☐ 屋外広告物の設置許可	☐ 屋外広告物法	
32	☐ 下水道法による許可・届出	☐ 下水道法	☐ 水 道 経 営 課

番号	許 認 可 項 目	根 拠 法 令 等	所 管 課 室
33	☐ 道路区域内の工事等の許可等	☐ 道路法	☐ 道 路 課
34	☐ 道路管理者以外の者が行う工事等の承認・許可	☐ 道路法	
35	☐ 道路占用の許可	☐ 道路法	
36	☐ 開発による防災調整池の設置	☐ 防災調整池設置指導要綱	☐ 河 川 課
37	☐ 河川区域内の行為の許可	☐ 河川法	
38	☐ 砂利採取計画の認可	☐ 砂利採取法	
39	☐ 雨水浸透阻害行為の許可	☐ 特定都市河川浸水被害対策法	
40	☐ 公有水面の埋立免許	☐ 公有水面埋立法	☐ 水産業基盤整備課 ☐ 河 川 課 ☐ 港 湾 課
41	☐ 海岸保全区域内・一般公共海岸区域内の土地の占用・行為の許可	☐ 海岸法	☐ 農 村 整 備 課 ☐ 水産業基盤整備課 ☐ 河 川 課 ☐ 港 湾 課
42	☐ 港湾区域等における行為許可	☐ 港湾法	☐ 港 湾 課
43	☐ 砂防指定地内における制限行為の許可	☐ 砂防法	☐ 防 災 砂 防 課
44	☐ 急傾斜地崩壊危険区域内における制限行為の許可	☐ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	
45	☐ 土砂災害特別警戒区域内における特定開発行為の許可	☐ 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	
46	☐ 地すべり防止区域内における制限行為の許可	☐ 地すべり等防止法	☐ 農 村 整 備 課 ☐ 森 林 整 備 課 ☐ 防 災 砂 防 課
47	☐ 都市計画法による開発許可	☐ 都市計画法	☐ 建 築 宅 地 課
48	☐ 建築確認	☐ 建築基準法	
49	☐ 宅地造成及び特定盛土等規制法による許可	☐ 宅地造成及び特定盛土等規制法	
50	☐ 埋蔵文化財の発掘届等	☐ 文化財保護法	☐ 文 化 財 課
51	☐ 史跡名勝天然記念物の現状変更許可		
52	☐ 道路使用の許可	☐ 道路交通法	☐ 県警本部 交通規制課

7-2 開発許可制度の運用

7-2-1 開発許可に係る申請書等の取扱い

1 開発行為許可申請書等の処理

- (1) 土木事務所長は、開発許可制度に係る申請書及び各種届出書（以下「申請書等」という。）を受理したときは、申請書等に受付日付印を押し受付台帳に記載するものとする。
- (2) 知事及び土木事務所長（以下「許可権者」という。）は、必要に応じて申請書等のうち下記に係るものについて、別記様式第1号に基づき基礎調査を行うものとする。
 - ① 法29条第1項若しくは第2項の規定による開発許可
 - ② 法第35条の2第1項の規定による開発行為の変更許可
 - ③ 法第37条の規定による工事完了公告前の建築承認
 - ④ 法第41条第2項ただし書の規定による建築許可
 - ⑤ 法第42条第1項ただし書の規定による建築許可
 - ⑥ 法第43条第1項の規定による新築（用途の変更）許可
 - ⑦ 法第34条の2の規定による開発行為に関する協議及び協議が成立した開発行為に関して準用する上記②から⑤の協議
 - ⑧ 法第43条第3項の規定による新築（用途の変更）協議
- (3) 許可権者は、上記(2)の基礎調査のために必要なときは、関係市町村にその一部を依頼するものとする。
- (4) 上記(3)の関係市町村への依頼は、別記様式第1号によりメール送信等にて行うものとする。

2 開発許可処分等についての通知

- (1) 許可権者は、開発許可制度に係る許可等の処分（以下「許可処分等」という。）をしたときは、申請者に対して許可書等及び申請書に副本として添付した関係図書（以下「副本」という。）1部を送付するものとする。
- (2) 許可権者は、許可処分等をしたときは、許可書等の写しに次の書類を添えて関係市町村長に通知するものとする。
 - ① 開発許可（変更許可を含む。）に係る場合
申請書及び設計説明書の写し、土地の位置図、土地利用計画図
 - ② 上記以外の許認可に係る場合
申請書の写し、土地の位置図、許認可の内容を示す図書
 - ③ 開発行為及び建築行為に関する協議に係る場合は上記①又は②に準ずる。
- (3) 許可権者は、工事完了届出書を受理したときは、別記様式第2号により関係市町村の開発許可事務担当課長にメール送信等にて届出書の写しを添えて通知するとともに、公共施設の完成検査の実施状況等について照会するものとする。
- (4) 許可権者は、検査済証を交付した場合は、その写しを添えて関係市町村長に通知するものとする。
- (5) 許可権者は、法第81条により監督処分をしたときは、その内容を関係市町村長に通知するものとする。
- (6) 上記(2)及び(4)において、知事が許可処分等を行った場合は、申請書及び許可書等の写しを添えて関係土木事務所長に通知するものとする。

3 事前相談

計画段階で許可の要否が明確でない場合、特に市街化調整区域内の案件に対応するため、許可権者は適宜事前相談を行うものとする。

4 市町村長の通報の協力

市町村長は違反の事実を発見したときは、その違反者に対して適切な注意を与えるとともに、速やかに意見を付して許可権者に報告するものとする。

基 礎 調 査 票

許 可 申 請 者	
① 都市計画区域区分	☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ 非線引都計内 ☐ 都計外 ☐ その他
② 接続先の道路関係	☐ 道路区分 () ☐ 道路幅員 (m ☐ 実測・台帳)
③ 都市計画法及び建築基準法による地域等	☐ 用途地域 () ☐ 特別用途地区 () ☐ 地区計画区域 () ☐ 建築協定区域 ()
④ 災害危険区域等	【開発区域に含んではない区域】 ☐災害危険区域 ☐土砂災害特別警戒区域（地すべり・急傾斜地・土石流） ☐地すべり防止区域 ☐急傾斜地崩壊危険区域 ☐浸水被害防止区域 【開発区域に含む場合は、申請者に注意喚起すべき区域】 ☐浸水想定区域 ☐土砂災害警戒区域（地すべり・急傾斜地・土石流） ☐基礎調査結果公表箇所（地すべり・急傾斜地・土石流） ☐都市洪水想定区域 ☐都市浸水想定区域 ☐津波浸水想定区域 ☐津波災害警戒区域 ☐土砂災害危険箇所（地すべり・急傾斜地・土石流） ☐砂防指定地
⑤ その他の法律による区域・地域・地区等	☐ 農地法 () ☐ 文化財保護法 () ☐ 森林法 () ☐ 自然環境保全法 () ☐ 河川法 () ☐ 特定都市河川法 () ☐ その他 ()
⑥ 許可についての意見	
⑦ 備 考	

令和 年 月 日

〇〇市町村長 殿

〇〇市町村開発許可事務担当課長 殿

〇〇土木事務所長

〇〇土木事務所建築部長

宮城県土木部建築宅地課長

開発許可申請等に係る基礎調査について（依頼）

開発許可申請等に係る下記1の事項について、御多忙のところ恐縮ですが、上記基礎調査票に記入の上、メール送信等にて御回答願います。

記

- 1 照会項目 基礎調査票の〔①・②・③・④・⑤・⑥・⑦〕について
- 2 送付書類 ☐申請書の写し ☐土地の位置図 ☐土地の区域図 ☐土地利用計画図
- 3 送付枚数 〇枚（本状を除く。）

担 当 〇〇班：〇〇

TEL

FAX

E-mail

~~~~~

令和 年 月 日

〇〇土木事務所長 殿

〇〇土木事務所建築部長 殿

宮城県土木部建築宅地課長 殿

〇〇市町村長 殿

〇〇市町村開発許可事務担当課長 殿

開発許可申請等に係る基礎調査について（回答）

令和 年 月 日付けで依頼のありましたこのことについては、上記基礎調査票及び別添関係資料のとおりです。

担 当 〇〇班：〇〇

TEL

FAX

E-mail

〔別記様式第2号〕

令和 年 月 日

〇〇市町村長 殿

〇〇市町村開発許可事務担当課長 殿

〇〇土木事務所長

〇〇土木事務所建築部長

宮城県土木部建築宅地課長

開発許可申請に係る工事完了届出書について（通知）

このことについて、下記の者から別紙のとおり工事完了届出書の提出がありましたので通知します。

なお、御多忙のところ恐縮ですが、貴市町村所管の公共施設の完成検査の実施状況等についてファクシミリ送信等にて御回答願います。

記

1 届 出 者

2 許可年月日・番号

担 当 〇〇班：〇〇

T E L

F A X

E-mail

令和 年 月 日

〇〇土木事務所長 殿

〇〇土木事務所建築部長 殿

宮城県土木部建築宅地課長 殿

〇〇市町村長

〇〇市町村開発許可事務担当課長

開発許可申請に係る公共施設の完成検査の実施状況等について（回答）

令和 年 月 日付けで照会のありましたこのことについては、下記のとおりです。

記

| 施 設 名         | 該 当 の 有 ・ 無                                           | 検 査 済 年 月 日 | 検 査 合 格 年 月 日 | 備 考 |
|---------------|-------------------------------------------------------|-------------|---------------|-----|
| 道 路           | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| 公 園           | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| 下 水 道         | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| 緑 地 ・ 広 場     | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| 消防用貯水施設       | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| その他の施設<br>( ) | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| ( )           | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 令和 年 月 日    | 令和 年 月 日      |     |
| そ の 他 意 見 等   | (施設及び土地の管理・帰属等)                                       |             |               |     |

担 当 〇〇班：〇〇

T E L

F A X

E-mail

## 7-2-2 開発許可と建築確認申請の取扱い

開発許可制度における建築制限と建築基準法（以下「基準法」という。）に基づく建築確認との事務の調整は、次により取扱うこととする。

### 1 開発許可申請書等と建築確認申請との事務取扱いの調整

- ❶ 建築主事又は指定確認検査機関（以下「建築主事等」という。）は、確認申請があった場合、建築基準法施行規則及び同法施行細則の規定により、都市計画法関連規定（下記参照）に適合していることを証する書面が添付されていることを確認の上、確認処分をするものとする。
- ❷ 都市計画法関連規定に適合していることを証する書面とは、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書（許可（承認・協議）証の写しを含む。）をいう。ただし、建築確認申請を建築主事に提出する場合は、都市計画法施行規則第60条に規定する証明書を添付する必要はなく、都市計画法関連規定に適合していることが判断できる資料を添付すればよい。（9-4-4 参照）
- ❸ 建築主事等は、上記証明書等が添付されていない場合は、開発許可権者と連絡をとり許可（承認・協議）審査状況等について把握するとともに、申請者に書類の補正（証明書等の添付）を指示するものとし、証明書等の添付が完了するまでは確認処分を行ってはならない。
- ❹ 敷地面積が許可を必要としない規模である場合であっても、隣接の土地で一体とみなされる開発行為が行われていないか留意するものとし、一体とみなされる隣接の開発行為の区域と申請に係る敷地面積の合計が許可を必要とする規模以上となるときは、法第29条第1項若しくは第2項の許可又は法第34条の2の協議が必要であり、建築主事等は確認しないこととして申請者に開発許可の手続きをとるよう指導し、開発許可権者に連絡するものとする。

#### 都市計画法関連規定

建築基準法第6条第1項に規定されている建築基準関係規定のうち、都市計画法に関連するものは、次のとおりである。（建築基準法施行令第9条第1項第12号）

- ☐ 法第29条第1項若しくは第2項（開発行為の許可）
- ☐ 法第35条の2第1項（変更の許可等）
- ☐ 法第41条第2項（建築物の建ぺい率等の指定）
- ☐ 法第42条第1項（開発許可を受けた土地における建築等の制限）
- ☐ 法第43条第1項（開発許可を受けた土地以外の土地における建築物等の制限）
- ☐ 法第53条第1項（建築の許可）

### 2 違法開発行為等の防止のための連絡

#### (1) 予定建築物等に係る照会

開発許可権者は、法第29条第1項の許可申請及び法第34条の2の協議に係る土地が法第33条第1項第1号に掲げる用途地域内であるときは、必要に応じその適合性について特定行政庁等に照会するものとする。

#### (2) 増築に係る建築等の確認

増築又は工作物等の増設に伴い敷地の拡張が行われる確認申請があったときは、建築主事等は開発許可の要否について開発許可権者に照会するとともに、証明書等の添付を指示するものとし、証明書等の添付が完了するまでは確認処分を行ってはならない。

#### (3) 違法開発行為等に係る建築物の通報

① 建築主事等は、確認申請に係る建築物等又はその敷地が開発許可制度に違反すると認められるときは確認処分をしないこととし、[別記1]により開発許可権者に通知するものとする。

② 開発許可権者は、法第29条第1項若しくは第2項に違反して開発された土地に所在し又は法第41条、第42条及び第43条に違反する建築物等を発見したときは、特定行政庁に通知するものとする。

#### (4) 許可又は承認の必要性の判定の困難な開発行為等

特定行政庁は、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定の申請があった場合で、都市計画法に基づく開発許可等の要否の判定が必要な場合は開発許可権者に照会するものとし、開発許可等が不要であることを確認するまでは指定を行わないものとする。

[別記1]

平成 年 月 日

開発許可権者 あて

特定行政庁

違反開発（建築）行為について

下記土地（建築物）は、都市計画法第〇〇条に違反して開発（建築）された土地（建築物）と考えられますので通知します。

記

- 1 土地（建築物）所有者
- 2 土地（建築物）所在地
- 3 違反の概要

### 7-2-3 開発許可等と農地転用許可との調整

開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、指針に基づき措置するものとする。

#### ＜都市計画運用指針Ⅳ-3-2 4 農地転用許可との調整＞

##### (1) 処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

###### ① 開発許可及び農地転用許可に関する処分について

ア 開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあっては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。）に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ 開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

###### ② 法第42条の規定による許可

開発許可権者は、法第42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

###### ③ 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

###### ④ 法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

##### (2) その他の連絡等

① 開発許可権者は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合において、当該開発行為に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、その旨を農地転用許可権者に連絡すること。

② 開発許可権者又は農地転用許可権者は、法第29条第1項、同条第2項若しくは第43条第1項又は農地法第4条第1項、第5条第1項若しくは第73条第1項の規定に違反して開発行為等を行っている事例（開発許可又は農地転用許可の条件に違反しているものを含む。）を知った場合において、当該事例に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、遅滞なくその旨を相互に連絡すること。

③ 開発許可権者は、法第29条又は第43条の規定の適用等に関する疑義について農地転用許可権者から照会を受けたときは、書面により回答する等適切な措置を講ずること。



## 7-3 開発指導行政の円滑な執行のための

### 周辺住民等との調整に関する事務処理要領マニュアル

(参考：平成元年12月19日建設省経民発第45号・建設省住街発第153号)

#### I 目的

本マニュアルは、開発事業の実施又は中高層建築物の建築に際しての事業者又は建築主と周辺住民等との調整について、地方公共団体が、都市計画法（以下「法」という。）の開発許可手続又は建築基準法の建築確認手続を円滑に進めるため、開発事業計画又は建築計画の内容の周知等に関する指導を行うに当たって参考とすべき事項を示すことを目的とする。

#### II 周辺住民等との調整に関する基本的姿勢

- (1) 開発事業の実施又は中高層建築物の建築に際しての事業者又は建築主と周辺住民等との調整については、必要に応じ、計画内容等の周知、問題の生ずるおそれのある場合における話し合い等を求めることが適切であり、周辺住民等の同意書の提出まで求めることは行き過ぎであることをかねてより指導してきたところであるが、本マニュアルは、開発指導行政の円滑な執行のため、周辺住民等の同意を求めることによらず、事業者等と周辺住民等との調整を指導する必要がある場合において参考とすべき事項を定めたものであることを理解の上、各々の地方公共団体において適切な指導を行うこと。

- (2) 開発許可の権限を有する都道府県知事、指定都市の長及び法第86条第1項の規定に基づき都道府県知事の委任を受けた市の長（以下「開発許可権者」と総称する。）においては、本マニュアルの趣旨を踏まえて、開発許可手続に係る事務処理を行うとともに、公共施設管理者として市町村が本マニュアルに沿って、円滑に法第32条に規定する公共施設管理者としての同意又は協議の手続を進めるよう指導すること。

また、開発事業計画について周辺住民の同意が得られていないことを理由として、市町村が同条に基づく協議等の手続を遅延させている場合には、開発許可権者は、同条に基づく協議等を含む開発許可手続全体を管理する立場から、当該市町村に対して、協議の促進のための具体的指導を行うこと等により、開発許可手続の円滑な進行に努めること。

- (3) 建築主事は、建築確認の申請書が適法に提出された場合においては、これを受理しなければならないものであり、建築基準法所管部局において、建築確認の申請書の受理の機会あるいは、建築確認に係る審査の機会をとらえて周辺住民等との調整について建築主の指導を行うに当たっては、本マニュアルの趣旨を踏まえて、行き過ぎにわたらないよう十分留意し、建築行為が円滑に進むよう努めること。
- (4) 中高層建築物の建築を目的とする開発事業にあっては、開発事業に関する住民との調整と中高層建築物の建築に関する住民との調整との不必要な重複を避け、両者の対応について担当部局が連携を密にして一体的に行うことにより、手続を円滑に進めること。

なお、日照、電波障害等の中高層建築物の建築に係る調整について、建築計画の内容が開発許可手続の段階で十分固まっていないために一体的な対応をとることができない場合は、その旨を住民に告知のうえ開発許可手続を進行させ、中高層建築物の建築の段階における対応に委ねること。

#### III 開発事業の実施に関する周辺住民等との具体的調整方策

##### 1 一般的留意事項

- (1) 開発事業者と周辺住民等との調整については、昭和61年5月13日付け建設省経民発第20号、昭和62年10月31日付け建設省経民発第43号によって、必要がある場合においては、開発許可手続とは別に十分協議・調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務づけないようにすることとしたと

ころであるが、本マニュアルの具体的調整方策は、開発事業者と周辺住民等との間で協議、調整を行うよう地方公共団体が開発事業者を指導する際の事務処理の例という性格を有するものである。

したがって、本マニュアルに沿って協議、調整が行われたにもかかわらず、一部の住民が合理的理由もなく開発事業の実施そのものについて反対しているような場合においては、開発許可手続を適切に進行させるべきものであることに留意した上で、本マニュアルの具体的調整方策を、状況に応じて適切に運用する必要がある。

- (2) 開発事業の計画の段階では、周辺住民に対する影響が客観的に予測できないことも多いため、周辺住民への対応を必要とする理由が合理的に整理されないまま地方公共団体が開発事業者に対して周辺住民との調整を求めている場合がある。

対応を求める範囲についても、一律に建物の高さを基準として要求するというように日照に係る対応の基準が援用される等客観的に影響のある範囲に限定されているとはいえない例も多い。

また、対応の相手となる当事者についても、開発事業者が、周辺の住民自治会やマンションの管理組合等との対応を行っているにもかかわらず、重ねてそれらの構成員全員と個々に対応を求めるような極端な例もみられる。

このため、周辺住民との対応を要求する理由、対応すべき範囲、相手となる当事者の各々について合理的に整理し、客観的に必要とされる措置を講ずることを指導することや、影響のある範囲を明確にさせることにより、周辺住民との調整を求める理由が解消されることもあり、その場合にはその旨を周辺住民に明示して、開発事業者に対し不必要な調整を求めることのないようにする必要がある。

- (3) 対応の方法は、対応を求める理由に応じて、開発事業計画の内容の周知、住民説明会等の実施、施工時の公衆災害防止措置の実施等があげられ、これらを行うべき時期についても、法第32条に規定する公共施設管理者としての同意又は協議を整える前までの段階、その後開発許可がなされる前までの段階、開発許可後工事に着手する前までの段階等に区分できる。

この点を踏まえ、対応を求める理由に応じて、適切な時期に必要なとする範囲で適切な方法により指導することとし、いたずらに開発許可手続を遅延させることのないようにする必要がある。

## 2 周辺住民等との調整事項

### (1) 工事に伴う影響

工事に伴う影響については、「騒音規制法（昭和43年法律第98号）」では、工事に伴う騒音についての規制等、「振動規制法（昭和51年法律第64号）」では、工事に伴う振動についての規制等、「建築基準法（昭和25年法律第201号）」では、工事現場の危害の防止等、「道路交通法（昭和35年法律第105号）」では、道路における工事等の許可等について規定されているところである。

また、市街地における土木工事の適正な施行を確保し、公衆災害を防止するための技術基準としての「市街地土木工事公衆災害防止対策要綱（昭和39年10月1日付け建設事務次官通達）」により指導がなされているところである。

工事に伴う影響については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、工事日時帯、工事車両通行の日時帯、工事車両通行の頻度、通行工事車両の規模及び進入路、作業重機の搬入出方法等を明らかにするとともに、通学路の安全確保のため必要な場合の交通整理員の配置等の措置に関する説明を行い、施工計画に対する理解を得よう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

なお、この場合においては、開発許可権者は、必要に応じ、必要な措置の内容を開発許可の際に条件として附すること。

(2) 日照

中高層建築物を予定建築物とする開発事業においては、日照に関する事項が周辺住民にとって最も関心の高い事項のひとつであることも多いことから、周辺住民との紛争を未然に防止するために、住民との調整手続の早い段階において必要な調整を行わざるを得ない場合もある。

日照に関する対応を行うことが必要な場合については、極力、開発事業に関する住民との調整と中高層建築物の建築に関する住民との調整とを一体的に進めることにより対応すること。

なお、開発許可手続の段階で、日照への影響が具体的に判断できる程度まで建築計画の詳細が定まっていない場合は、中高層建築物の建築の段階における住民との調整の過程で対応する旨を住民に告知し、開発許可手続を進めること。

可能な場合は必要に応じ、開発事業計画の内容の周知、住民説明会等により影響範囲について明確にし、明らかに影響のない住民の懸念を取り除くこと等により、影響を受ける住民に対しては、開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

(3) 開発後の周辺地域の交通安全の確保

開発後の周辺地域の交通量を勘案して信号機や横断歩道の設置により交通安全の確保が図られることになるが、具体的状況によっては、開発後の交通量の増加に比し接続道路の幅員等が不十分である場合等周辺住民が懸念を抱く場合もある。

開発後の周辺地域の交通安全については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発区域から幹線道路への接続等に関する説明を行うことにより開発事業計画に対する理解を求めるよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

(4) 駐車場の確保

違法駐車については、「自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法第145号）」では保管場所の確保等、「道路交通法（昭和35年法第105号）」では駐車を禁止する場所等について規定されており、開発後の違法駐車についても、これらにより規制されることになるが、開発により設置される駐車場の規模等が違法駐車の原因に及ぼすこともある。

駐車場の確保については、住民自治会等を通じた説明要求があれば、開発事業により設置される駐車場の位置、規模等に関する説明を行い、開発事業計画に対する理解を得るよう開発事業者を指導すること。

住民説明会等を通じた説明等がなされた後においては、地方公共団体は、開発事業者からの調整経過の報告書等を基に適切な判断を行い開発許可手続を進めること。

なお、この場所においては、必要に応じ、開発事業者の側において駐車場の位置、規模等の設計上の配慮をするよう指導すること。

3 開発区域内の開発行為の妨げとなる権利（法第33条第14号）に関する事項

開発区域内の開発行為の妨げとなる権利を有する者については、法第33条第14号の規定により「相当数の同意」の取得を求めており、昭和45年4月8日付け建設省計宅開発第91号では、権利者数及び

地積の3分の2以上を一応の目安としている。しかし、実際に開発行為が行えるかどうかは、開発予定区域内の地権者との関係で定まることから、紛争の未然防止の必要から全員の同意の取得を要求している例もある。

開発許可権者においては、ごく一部の地権者の民事上の権利関係について紛争がある場合等特別な事情がある場合を除き、開発許可までには開発区域内の開発行為の妨げとなる権利を有する者の全員の同意を取得することに努めるよう、開発事業者に対し要請すること。

しかし、開発許可権者において、実質的に開発行為を阻害しないような権利を有する者等までの同意書を求めることは行き過ぎであり、その権利が開発行為の妨げとなる権利かどうかについては、適切に判断すること。

#### 4 隣接地の権利に関する事項

開発事業者と隣接地の権利者との間で境界をめぐる争いがある場合に、開発許可権者が開発許可の審査の段階で、開発区域の境界を確定するために開発区域の隣接地の権利者から開発に対する同意の取得を要求する例があり、なかには、境界確定書の添付まで要求することもある。

隣接地との境界確定は、基本的には民事上の権利の帰属に関する問題であり、隣接地の権利者と境界をめぐる争いがある場合であっても、境界確定書の添付まで要求することにより、開発許可手続を必要以上に遅延させることのないようにすること。この場合において開発許可権者は、開発区域の変更と取り扱う必要がないと認められる軽微な場合には、境界紛争に係る土地を含めよう開発区域を暫定的に後退させておき、紛争解決後に開発区域に加えることとするような現実的な対応をすること。

#### 5 放流による影響に関する事項

地方公共団体が、開発により変化する放流の質や量によって影響を受けると予想される開発者との紛争を未然に防止するため、これらの者の同意取得を要求することもある。河川、農業用水路等の管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等の公共施設の管理者でない者とは、必要がある場合においては開発許可手続とは別に十分協議、調整を行うよう指導し、同意書の添付までは義務付けないようにすることとしているところである。（参考：昭和61年5月13日付け建設省経民発第20号建設経済局長通達）

放流による影響について、地域の慣行により、漁業組合、水利組合等の意思決定機関を有する団体との調整を求めることがやむを得ない場合もあるが、このような場合においても、個々の構成員全員との調整を要求するのではなく、組織との調整で足りることとし、調整の範囲についても、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すること。

### IV 中高層建築物の建築に関する周辺住民との具体的調整方策

#### 1 一般的留意事項

中高層建築物の建築に関する周辺住民との調整手続を担保するため、調整の履行を建築確認の申請書の受理の条件にしたり、周辺住民の同意書の提出まで求めることは行き過ぎであるが、周辺住民との紛争を未然に防止させるため、建築計画の内容の周知（事前公開、事前説明等）や問題が生じた場合における話

し合い等を求めることは、合理的な範囲の内容、方法等をもって行わせる限り、有効かつ適切な指導である。

建築主等から周辺住民に対して建築計画の内容の周知を行わせる場合、その対象となる建築計画の内容は、通例、建築計画の概要及び当該建築物に係る日照、電波障害等に関する事項であり、図面を用いる等住民が理解しやすい方法をもって行わせる例が多いが、次に掲げる事項については周知の対象となる周辺住民の範囲、当事者間の話し合いの際の指導内容等に特に留意する必要がある。

## 2 周辺住民等との調整事項

### (1) 日照

日照に係る事項について周知を行う対象となる周辺住民の範囲が、客観的に影響のある範囲に限定されていない例もあるため、その範囲を合理的な根拠のある範囲（建築物から一定距離といった一律のものでなく、建築物の高さ等との関係で判断される合理的な範囲）に限定すること。

### (2) 電波障害

電波障害について周知を行う対象となる周辺住民の範囲は、電波障害に関する調査等に基づきできる限り客観的かつ合理的に確定することとし、建築物完成後に予想される受信状況、対策方法等を周知の内容とすること。

### (3) 工事に伴う影響

開発事業に関する調整手続で調整されなかった工事に伴う影響について中高層建築物の建築の段階における調整過程で周知を行う場合は、施工計画の概要、周辺への危険防止対策等を周知の内容とすること。